

Datum 22 mei 2025
Onderwerp Besluit op uw Woo-verzoek | Speelpark Oud Valkeveen (OVV)
Behandeld door [REDACTED]
Ons kenmerk Z24-3666 / D24-27437
Uw kenmerk -
Bijlagen 36 (inclusief documentenoverzicht)

Geachte [REDACTED]

In uw e-mail van 10 april 2024 heeft u aan Staatsbosbeheer gevraagd informatie openbaar te maken op basis van de Wet open overheid (hierna: Woo). Diezelfde dag hebt u dit Woo-verzoek ook per brief verstuurd. Ik heb deze brief ontvangen op 11 april 2024.

In uw Woo-verzoek vraagt u om documenten openbaar te maken, namelijk: alle correspondentie over het plangebied Speelpark Oud Valkeveen (inclusief de Natura 2000- en NN-gebieden in die omgeving) over de periode van 14 januari 2022 t/m 10 april 2024. U vraagt deze correspondentie tussen Staatsbosbeheer en:

- het Speelpark Oud Valkeveen B.V. en/of Nedstede B.V. (en haar advocaten);
- de door u genoemde persoon (en zijn advocaten);
- de gemeente Gooise Meren;
- de provincie Noord-Holland;
- andere instanties.

Ter verduidelijking verwijst u in uw verzoek naar de eerdere verzoeken die u hieromtrent heeft gedaan.

Besluit

Onder uw Woo-verzoek vallen 37 documenten. Ik besluit tegemoet te komen aan uw verzoek en 35 documenten (deels) openbaar te maken. Eén van de documenten valt niet onder de reikwijdte van de Woo en maak ik om die reden niet openbaar. Het andere document maak ik niet openbaar, omdat er na het anonimiseren geen zelfstandig leesbare delen overbleven.

In de bijlage bij dit besluit treft u de documenten en een overzicht aan. Ook de documenten die ik niet openbaar maak, ziet u hierop terug. Ik heb voor de duidelijkheid de documenten genummerd. De nummers op het overzicht komen overeen met de nummers op de documenten.

In de bijgevoegde documenten heb ik bepaalde informatie/gegevens (deels) onleesbaar gemaakt. Voor de motivering verwijs ik u naar de overwegingen. Per onleesbaar gemaakt onderdeel is (met een code) zichtbaar op basis waarvan de informatie niet openbaar wordt gemaakt.

Ik stuur de documenten gelijk bij dit besluit mee, omdat ik - nadat ik de zienswijzen heb gelezen - niet verwacht dat er nog langer bezwaar is tegen het openbaar maken daarvan. Dit nu ik besluit tegemoet te komen aan de bezwaren die één van de derde-belanghebbende heeft geuit.

Naast dat ik u dit besluit, de documenten en het daarbij behorende overzicht toestuur, zal ik deze ook (in geanonimiseerde vorm) op de website van Staatsbosbeheer publiceren, zodat deze voor iedereen toegankelijk zijn.

Wat aan dit besluit vooraf is gegaan

Hieronder geef ik in het kort aan wat er is gebeurd nadat u uw Woo-verzoek hebt ingediend bij Staatsbosbeheer.

Ik heb de ontvangst van uw verzoek per brief van 6 mei 2024 bevestigd. In diezelfde brief heb ik de beslistermijn met twee weken uitgesteld. Dit wordt verdagen genoemd. De reden hiervoor is dat er veel documenten waren gevonden en dat de beoordeling daarvan meer tijd kostte.

Een aantal van de gevonden documenten hebben ook betrekking op anderen. Op 31 maart 2025 heb ik personen/organisaties buiten Staatsbosbeheer gevraagd om hun zienswijze (mening) te geven over de voorgenomen openbaarmaking over de documenten die hen aangaan. Drie van deze zogenoemde derde-belanghebbenden hebben daarbij aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen openbaarmaking. Drie andere derde-belanghebbenden hebben de door mij gestelde termijn om een zienswijze te geven onbenut laten verstrijken. Eén van de derde-belanghebbenden heeft een inhoudelijke zienswijze ingediend over de voorgenomen openbaarmaking en daarbij een beroep gedaan op de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van (één van) haar medewerkers. Welke invloed deze zienswijze heeft gehad op dit besluit, leest u onder 'wat niet openbaar is gemaakt'.

Resultaten onderzoek

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

Ik heb 37 documenten gevonden die onder de reikwijdte van uw verzoek vallen en die nog niet eerder openbaar zijn gemaakt.¹

E-mailkettingen (overlap tussen e-mails)

Tijdens het ordenen van de verzamelde stukken heb ik geconstateerd dat er verscheidene losse e-mails zijn die volledig onderdeel uitmaken van een (omvangrijkere) e-mailketting. Ik heb ervoor gekozen om steeds het meest omvangrijke document (deels) openbaar te maken. Hierdoor worden de e-mails/documenten die hiervan onderdeel uitmaken, automatisch ook openbaar gemaakt. Om die reden heb ik besloten de minder omvangrijke varianten niet (nogmaals) openbaar te maken.

Reikwijdte van uw Woo-verzoek

Het moment waarop u uw verzoek heeft gedaan, heeft gevolgen voor naar welke documenten zijn gezocht. Een Woo-verzoek kan nooit gaan over documenten die zijn geschreven na het opsturen van uw verzoek.² Dit

¹ "Losse" e-mails die onderdeel uitmaken van een omvangrijkere e-mailwisseling, heb ik niet meegerekend in dit aantal gevonden documenten.

² ECLI:NL:RVS:2015:623.

houdt in dat documenten die later zijn gemaakt dan de datum van uw verzoek, 10 april 2024, niet zijn meegenomen bij de behandeling van uw Woo-verzoek.

Wat niet openbaar is gemaakt

Het uitgangspunt van de Woo is dat overheidsinformatie zoveel mogelijk openbaar wordt gemaakt als daar om wordt verzocht. Hierop zijn enkele uitzonderingen. De voor dit besluit relevante bepalingen komen hierna aan bod.

Allereerst moet een Woo-verzoek gaan over informatie/documenten die nog niet openbaar is/zijn. Voor zover documenten die onder de reikwijdte van uw verzoek vallen al openbaar zijn, maak ik die niet nogmaals openbaar bij dit besluit. In plaats daarvan volsta ik met een verwijzing naar de vindplaats(en) daarvan. Deze zijn in het documentenoverzicht opgenomen. Een voorbeeld van een document dat al openbaar is, is de in de bijlage gevoegde rechterlijke uitspraak in e-mailwisseling van 7 februari 2023. Rechterlijke uitspraken zijn doorgaans al door de rechtspraak zelf (geanonimiseerd) openbaar gemaakt en voor iedereen (online) te raadplegen. Dit is ook het geval in de bijgevoegde uitspraak. Deze vindt u via: www.rechtspraak.nl. Om die reden heb ik de bijlage niet opgenomen in de bijlagen bij dit besluit.

Wat niet onder de Woo valt; (bijlage bij) artikel 8.8 Woo

De Woo is van toepassing, tenzij er een bijzonder openbaarmakingsregime van toepassing is. Dit is geregeld in artikel 8.8 van de Woo. In de bijlage bij dit artikel staan de bijzondere openbaarmakingsregelingen vermeld. Informatie die onder deze openbaarmakingsregimes valt, kan dus niet openbaar worden gemaakt op grond van de Woo. Voor zover voor dit besluit van belang, wordt in deze bijlage verwezen naar de Kadasterwet.

Eén van de gevonden documenten is de “akte van uitgifte in erfpacht en vestiging afhankelijk recht van opstal”. Erfpacht en opstal zijn (beperkte) zakelijke rechten op onroerende zaken. Deze rechten kunnen alleen worden overgedragen via een notariële akte die wordt ingeschreven in het Kadaster. Deze akten zijn daarmee al openbaar en (online) te raadplegen. Dit betekent dat u het document “*Akte van uitgifte in erfpacht en vestiging afhankelijk recht van opstal*” kunt inzien in het Kadaster, via www.kadaster.nl. Dit document maak ik niet openbaar bij dit besluit.

Ditzelfde geldt voor twee bijlagen bij de e-mail van 15 september 2022.³ Dit gaat om kadastrale informatie die op dezelfde manier op te vragen is.

Welke informatie wordt geweigerd op grond van de Woo

Verder staan in artikel 5.1 van de Woo uitzonderingsgronden opgenomen. In het eerste lid van dat artikel staan de situaties waarin de gegevens sowieso niet openbaar worden gemaakt. Dit zijn de zogenoemde absolute uitzonderingsgronden. Bij de in het tweede lid van dat artikel genoemde uitzonderingsgronden moet worden afgewogen of het belang van openbaarheid opweegt tegen het belang om bepaalde gegevens niet openbaar te maken. Dit zijn de zogenoemde relatieve uitzonderingsgronden. Als het een absolute weigeringsgrond betreft, mag ik de informatie niet verstrekken. Als een relatieve uitzonderingsgrond aan de orde is, moet ik een belangenafweging maken, waarbij het belang van openbaarheid zwaar weegt.

Bijzondere persoonsgegevens

In een overeenkomst komen bijzondere persoonsgegevens voor, namelijk de geboortgegevens van een persoon en een paspoortnummer. Dit zijn bijzondere persoonsgegevens (en het paspoortnummer bovendien fraudegevoelig) zoals bedoeld in de absolute weigeringsgrond in artikel 5.1, eerste lid onder d, van de Woo. Dit artikel bepaalt dat het openbaar maken van informatie achterwege blijft als het gaat om persoonsgegevens zoals bedoeld in de artikelen 9, 10 en 87 van de Algemene verordening

³ Naarden B 1538 en Naarden B 1536.

gegevensbescherming (Avg), tenzij de openbaarmaking daarvan kennelijk geen inbreuk maakt op de persoonlijke levenssfeer. Van dit laatste is geen sprake. Deze gegevens maak ik daarom onleesbaar.

Geweigerde e-mail

Ik besluit één e-mail niet openbaar te maken. Dit betreft een e-mail waarin een conceptakte is doorgestuurd. In de e-mail staan slechts de gegevens van de verzender en de ontvanger van de e-mail. Nadat alle persoonsgegevens onleesbaar zijn gemaakt, blijven er geen zelfstandig leesbare delen over. Om die reden maak ik dit document niet openbaar (weiger ik deze integraal). De bijlage bij die e-mail is als bijlage bij een andere mailketting opgenomen (versie 14 september 2022 bij de e-mail van 14-09-2022) en wordt dus openbaar bij dit besluit.

Systeemnamen, artikel 5.1, lid 2 sub i, Woo

Namen van systemen die Staatsbosbeheer voor zijn (primaire) werkproces gebruikt, maak ik – uit veiligheidsoverwegingen – niet openbaar. Dit geeft namelijk inzicht in de systeemhuishouding van Staatsbosbeheer en derden (zoals hackers) kunnen hiervan oneigenlijk gebruik maken. Zij kunnen zich op deze manier, al dan niet in combinatie met andere gegevens (zoals een omschrijving van de systemen), gericht(er) toegang verschaffen tot de informatie die daarin is opgeslagen. Hiermee kan het goed functioneren van Staatsbosbeheer in gevaar komen en ik weeg in dit geval (de bescherming van) dit belang zwaarder dan het belang van openbaarheid. Hierbij betrek ik dat het niet openbaar maken van deze gegevens niet raakt aan de inhoud van uw verzoek.

Ook bepaalde e-mailadressen van functionele e-mailboxen heb ik onleesbaar gemaakt. Het gaat om interne e-mailboxen van Staatsbosbeheer (en samenwerkingspartners) die zijn bedoeld voor interne communicatie. Als ik die e-mailadressen openbaar maak, kan ik niet uitsluiten dat deze communicatiekanalen worden verstoord doordat derden hiervan (oneigenlijk) gebruik gaan maken. Hier zijn de betreffende e-mailadressen niet voor bedoeld. De bescherming (van de gebruikers) tegen de potentiële hinder van kenbaarheid van die adressen voor een ieder, vind ik in dit geval zwaarder wegen dan het belang van openbaarheid (van die gegevens). In deze afweging betrek ik dat de geanonimiseerde gegevens niet raken aan de inhoud van uw Woo-verzoek.

Financiële/economische belang Staatsbosbeheer, art. 5.1, lid 2 sub b, Woo

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en sub b, Woo wordt financiële/economische informatie niet openbaar gemaakt als het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van Staatsbosbeheer. Bij bepaalde passages uit het document/de documenten komt het financiële/economische belang in het geding. Het gaat om de overeengekomen huur/canon en de waarde van beperkte zakelijke rechten. Openbaarmaking van deze bedragen zou de onderhandelingspositie van Staatsbosbeheer in de toekomst kunnen verslechteren. Ik ben van mening dat dit belang zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Deze gegevens worden daarom niet openbaar gemaakt op grond van art. 5.1, lid 2 sub b, Woo.

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, art. 5.1, lid 2 sub e, Woo

De documenten die vallen onder uw verzoek, bevatten persoonsgegevens. Om de persoonlijke levenssfeer van de genoemde personen te beschermen, maak ik die gegevens onleesbaar. In de documenten staan bijvoorbeeld (achter)namen, telefoonnummer, e-mailadressen en handtekeningen van personen (zowel binnen als buiten Staatsbosbeheer). Deze persoonsgegevens worden op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en sub e, Woo niet openbaargemaakt als deze (in)direct zijn te herleiden tot een persoon, die niet vanwege zijn/haar functie in de openbaarheid treedt.⁴

⁴ Namen van personen die met hun functie in de openbaarheid treden, worden wel openbaar gemaakt.

Van openbaarmaking hiervan wordt, in lijn met vaste rechtspraak, meestal afgezien.⁵ Ik vind het ook in dit geval belangrijk dat de identiteit van de in de documenten genoemde personen niet bekend wordt. Het openbaar worden van die gegevens kan namelijk hun privacy schenden en dit vind ik onwenselijk.

Daarnaast heb ik op een foto (die als bijlage bij een document is gevoegd) het kenteken van voertuigen onleesbaar gemaakt. Hoewel het kenteken van een auto als zodanig geen persoonsgegevens is, kan via deze informatie wel (indirect) worden herleid om wie het gaat. Dit speelt bijvoorbeeld als een organisatie toegang heeft tot de database van de Rijksdienst voor het Wegverkeer (het RDW). Dan is het kenteken te koppelen aan een persoon en daarmee is de informatie voor de betreffende organisatie een persoonsgegeven. Aangezien informatie via de Woo openbaar wordt gemaakt voor een ieder, kan ik niet uitsluiten dat individuen met deze gegevens kunnen achterhalen welke personen (binnen een bepaalde kring) het betreft en dit vind ik onwenselijk.

Tussen de gevonden documenten, bevinden zich door een extern bedrijf opgestelde rapporten. Aanvankelijk was de hierin genoemde naam van de opsteller (in het rapport zelf en in verwijzingen) niet onleesbaar gemaakt. Dit omdat werd verondersteld dat alom bekend is om wie het gaat. Het betreft immers de auteur van een stuk en daarmee, zo leek het, een openbaar te raadplegen bron. Eén van de derde-belanghebbenden heeft hiertegen bezwaar gemaakt. Het betrokken bedrijf heeft uitgelegd dat de opsteller van het rapport niet bij 'het brede publiek' bekend is. De rapporten worden namelijk alleen verstrekt en gericht aan de klanten van het betrokken bedrijf. Desgevraagd heeft het betrokken bedrijf verklaart dat het haar nog niet bekend was dat dergelijke informatie al eerder openbaar is gemaakt. Hiertegen gaat zij actie ondernemen. Dat de gegevens per abuis al openbaar te vinden zijn, maakt echter niet dat er nu geen belangenafweging gemaakt moet worden door Staatsbosbeheer. Verder heeft de derde-belanghebbende uitgelegd dat de disclaimer dat alles uit de betreffende uitgave 'alleen onder vermelding van bron en status' mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, ziet op de klant die het ontvangt. De derde-belanghebbende benadrukte daarbij dat dit uitdrukkelijk geen toestemming is om de bronnen volledig openbaar te maken. Dit zou ook een weerslag hebben op de reputatie of professionele toekomst van de opsteller. Volgens de derde-belanghebbende speelt dit temeer nu het gaat om een politiek gevoelig dossier en in de stukken de getrokken conclusies worden bekritiseerd.

Deze zienswijze kan ik volgen en ik acht het genoemde nadeel ook reëel. De opsteller kan nadelige gevolgen ondervinden bij het bekend worden van zijn/haar identiteit en dit schaadt de persoonlijke levenssfeer van die persoon. Dit vind ik onwenselijk en om die reden anonimiseer ik alsnog de betreffende persoonsgegevens. Daarbij ben ik, zoals de derde-belanghebbende ook heeft aangegeven, van mening dat het (alsnog) anonimiseren van die persoonsgegevens geen afbreuk doet aan het belang van openbaarheid. De in de rapporten opgenomen informatie in de rapporten (met de conclusies) en de naam het bedrijf die het rapport in opdracht heeft opgesteld, blijven immers volledig beschikbaar. Dit is ook waar uw verzoek zich op richt.

Concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens, art. 5.1, lid 2 sub f, Woo

Een deel van de aangetroffen documenten bestaat uit concurrentiegevoelige bedrijfs- en/of fabricagegegevens van rechtspersonen, dat niet valt onder art. 5.1 eerste lid sub c. In bepaalde contracten komen namelijk overeengekomen (koop)prijzen voor erfpacht en grond voor. Ook wordt de grondwaarde vermeld, waarmee de hoogte van het te betalen bedrag en de canon kan worden bepaald. Het openbaar maken van deze specifieke gegevens kan het betrokken bedrijf schade in zijn concurrentiepositie. Hierdoor kan het bedrijf onevenredig benadeeld worden ten opzichte van zijn concurrenten. Ik ben daarom van mening dat het belang van het bedrijf zwaarder weegt dan het belang van openbaarmaking van deze concurrentiegevoelige gegevens. Ik maak deze gegevens daarom niet openbaar op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en sub f, Woo. Gegevens die niet herleidbaar zijn naar specifieke bedrijfsgegevens worden wel openbaar gemaakt.

⁵ ECLI:NL:RVS:2018:321

Persoonlijke beleidsopvattingen in stukken opgesteld voor intern beraad, art. 5.2 Woo

Op grond van artikel 5.2 eerste lid, Woo worden persoonlijke beleidsopvattingen in stukken opgesteld voor intern beraad niet openbaar gemaakt. Onder persoonlijke beleidsopvattingen vallen ambtelijk adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad. Het gaat hier niet om feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van beleidsalternatieven of andere onderdelen met een grotendeels openbaar karakter. Deze beperkingen zorgt ervoor dat ambtenaren een ongehinderde bijdrage kunnen leveren aan het interne beraad. Volgens vaste rechtspraak hoeven feitelijke gegevens ook niet openbaar te worden gemaakt, wanneer deze zodanig zijn verweven met de persoonlijke beleidsopvattingen, dat deze lastig van elkaar te scheiden zijn.⁶

In de e-mailwisseling 'Fwd: Speelpark Oud Valkeveen / Gooise Meren (overloopparkerterrein)' heb ik een naam onleesbaar gemaakt, zodat niet openbaar wordt van wie de persoonlijke beleidsopvatting die daarna wordt genoemd afkomstig is. Het gaat om de mening van één van de medewerkers bij Staatsbosbeheer over het handelen van een andere overheidsorganisatie. Op deze manier wordt de identiteit van de persoon bij wie de opvatting hoort beschermd, terwijl voor de lezer duidelijk is waar het om gaat. Door niet de opvatting onleesbaar te maken, verwacht ik zoveel mogelijk recht te doen aan het belang van openbaarheid (zonder dat dit ten koste gaat van de vrijheid die ambtenaren moeten voelen om vrijelijk met elkaar te overleggen en ongestoord hun visies en strategie naar voren kunnen brengen).

Buiten reikwijdte verzoek

Informatie die niet onder de reikwijdte van uw verzoek valt, maar wel in de documenten is opgenomen, maak ik niet openbaar.⁷ Het gaat dan om andere onderwerpen, zoals vrije tijd. Deze passages zijn onleesbaar gemaakt.

Conceptdocumenten

De brief aan Speelpark Oud Valkeveen van 1 augustus 2022 heb ik driemaal aangetroffen. Twee van die concepten zijn identiek aan elkaar. Dit betrof de conceptversie. Deze is op grammaticale verbeteringen ook gelijk aan het definitieve document.

De conceptversie(s) en de definitieve versies zijn, op tekstuele verbeteringen na, hetzelfde. Ik heb daarom, voor de overzichtelijkheid, besloten om de conceptversies niet openbaar te maken. Alleen de definitieve versie wordt openbaar gemaakt.

Rechtsmiddelen

Deze brief is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Bent u het met dit besluit niet eens? Dan 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 gestuurd aan de Directeur Staatsbosbeheer, Postbus 2, 3800 AA Amersfoort. U kan uw bezwaarschrift ook per mail versturen naar info@staatsbosbeheer.nl. U wordt verzocht een afschrift van dit besluit bij het bezwaarschrift te voegen.

Een bezwaarschrift moet zijn ondertekend en bevat tenminste:

- uw naam en adres;
- een datum;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit.

Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot niet-ontvankelijkheid van het bezwaarschrift. Dat betekent dat uw bezwaar niet inhoudelijk wordt behandeld.

Een kopie van dit besluit zend ik aan het bedrijf dat bezwaren heeft geuit.

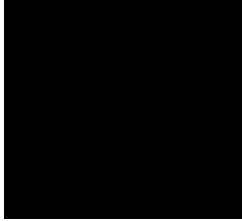
⁶ ECLI:NL:RVS:2018:314.

⁷ ECLI:NL:RVS:2018:1356.

Als u nog vragen hebt, kunt u contact opnemen met mevr. [REDACTED] via het mobiele telefoonnummer [REDACTED] of via het e-mailadres Woo@staatsbosbeheer.nl.

Met vriendelijke groet,

de directeur Staatsbosbeheer, namens deze,



ing. N.W. de Snoo
directeur Terrein & Ontwikkeling (wnd)

**Documentenoverzicht bij Woo-
besluit met zaaknummer: Z24 - 3666**

Pagina	Naam / Kernwoorden	d.d. docume nt	Openbaar gemaakt?
pag. 1 - 5	1. Herstelbesluit gemeente Gooise Meren (met drie bijlagen)	28-mrt-22	Ja, deels. Bijlage 1 is al openbaar en voor iedereen te raadplegen via: https://zoek.officiëlebekeendmakingen.nl/qmb-2022-121362.pdf
pag. 6 - 49	2. E-mailwisseling Erfpachtake OVV, met bijlagen	Vanaf 23 juni 2022	Ja, deels
pag.50 - 57	3. E-mailwisseling Overloopparkerterrein	Vanaf 22-7-2022	Ja, deels
pag. 58 - 59	4. Aangetekende brief "uw mail van 8 juli 2022"	1-8-2022	Ja, deels
pag. 60 - 69	5. E-mail: voorstel ontvlechten overeenkomsten (beëindigen), met twee bijlagen	vanaf 10-8-2022	Ja, deels.
pag. 70 - 76	6. E-mailwisseling met de gemeente Gooise Meren, overnemen fietspad	vanaf 19-8-2022	Ja, deels
pag. 77 - 106	7. E-mailwisseling Fort advocaten, uitvoering overeengekomen uitgifte erfpacht (voldoen aan sommatie), met twee bijlagen	vanaf 31-8-2022	Ja, deels
pag. 107 - 212	8. E-mailwisseling over voorstellen conceptakte / Concept overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal, tevens ruilvereenkomst (met bijlagen)	14-9-2022	Ja, deels. De opmerkingen die onleesbaar zijn op de conceptakte zijn daaronder uitgewerkt.
pag. 213	9. E-mail Nedstede (met bijgevoegde brief)	16-9-2022	Ja, deels. Bijgevoegde brief van 26 augustus 2022 is al eerder bij dit besluit openbaar gemaakt en om die reden maak ik deze niet nogmaals openbaar. De bijlage conceptakte van 26 september 2011 II met Versienummer: Z02,02,ak,17,1 Erfpacht en opstal niet-woning is weliswaar eerder openbaar gemaakt bij dit besluit, maar meermaals bewerkt en om die reden voeg ik deze bijlage ook bij.
pag. 214 - 248	10. E-mailwisseling wijzigingen conceptovereenkomst	vanaf 06-10-2022	Ja, deels. De bijlage betreft de conceptakte van 26 september 2011 II met Versienummer: Z02,02,ak,17,1 Erfpacht en opstal niet-woning. Deze is echter meermaals bewerkt en om die reden voeg ik deze bijlage ook bij (nu deze bewerkingen anders zijn).

pag. 249 - 253	11. E-mail: uitsplitsen notariële kosten die aan Staatsbosbeheer zijn doorbelast, met bijgevoegde kosten	10-11-2022	Ja, deels
pag. 254 - 255	12. E-mail: verzoek verwerking automatische incasso	15-11-2022	Ja, deels
N.v.t.	13. Akte van uitgifte in erfpacht en vestiging afhankelijk recht van opstal	15-11-2022	Nee, op grond van (de bijlage bij) artikel 8.8 Woo in combinatie met de Kadasterwet
pag. 256 - 263	14. E-mail: Stichting Limieten en Valkeveen over opzeggen huurovereenkomst	Vanaf 22-11-2022	Ja, deels
pag. 264 - 268	15. E-mailwisseling over gebruik parking	Vanaf 1-12-2022	Ja, deels
pag. 269 - 272	16. E-mailwisseling n.a.v. telefoongesprek	Vanaf 11-12-2022	Ja, deels
Pag. 273	17. E-mail n.a.v. telefoongesprek Stichting Limieten en Valkeveen	15-12-2022	Ja, deels
pag. 274 - 276	18. E-mailwisseling bestuursrechtelijke complicaties (parkeren)	18-12-2022	Ja, deels
pag. 277 - 292	19: E-mailwisseling, met twee bijlagen. De bijlage uit de oorspronkelijk e-mail is met het doorzenden niet bijgevoegd en daarmee niet in het bezit van Staatsbosbeheer gekomen.	23-12-2022	Ja, deels
pag. 293 - 298	20. Brief "Aanzegging beëindiging huurovereenkomst perceel onbebouwde grond"	20-12-2022	Ja, deels. Dit document heb ik tweemaal aangetroffen. De documenten zijn vrijwel identiek en daarom maak ik slechts één hiervan openbaar bij dit besluit.
pag. 299 - 307	21. E-mailwisseling: ingekomen brief inzake weiland	Vanaf 24-12-2022	Ja, deels
pag. 308 - 311	22. E-mailwisseling n.a.v. ingekomen brief inzake weiland	Vanaf 24-12-2022	Ja, deels. Het begin van de mailwisseling vertoont overlap met de mailwisseling hiervoor.
pag. 312	23: E-mail informeren over afspraken	Vanaf 16 januari 2023	Ja, deels
pag. 313 - 319	24: E-mail "Onbehoorlijk bestuur" en reactie	vanaf 2 februari 2023	Ja, deels

pag. 292 - 293	25: E-mail "onbehoorlijk bestuur"	vanaf 2 februari 2023	Ja, deels. Ja, deels. Eén van de bijlagen betreft een uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland (afdeling bestuursrecht) van 23 oktober 2020 met zaaknummer UTR 19/4787. Deze kunt u raadplegen via https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBMNE:2020:4496&showbutton=true&keyword=UTR%2B19%252f4787&idx=1
pag. 294 - 312	26: E-mailwisseling over rapport EcoGroen	7-2-2023	Ja, deels
pag. 319 - 325	27: E-mail: Memo tijdelijke parkeerplaats Oud Valkeveen, met bijgevoegde memo ("tijdelijke overloop parkeerterrein Oud Valkeveen").		
pag. 326 - 330	28: E-mailwisseling reactie op memo Staatsbosbeheer	vanaf 23- 02-2023	Ja, deels. De memo "tijdelijke overloop parkeerterrein Oud Valkeveen" is al eerder bij dit besluit openbaar gemaakt en maak ik om die reden niet (nogmaals) openbaar.
pag. 331 - 332	29: E-mailwisseling "park gaat open".	Vanaf 12- 03-2023	Ja, deels.
pag. 333 - 338	30: E-mailwisseling n.a.v. "park gaat open"	Vanaf 12- 03-2023	Ja, deels
pag. 339	31: E-mail: Parkeren Paasweekend	31-3-2023	Ja, deels
pag. 340 - 344	32: E-mail met verzoek tot opstellen van een verslag	7-4-2023	Ja, deels
pag. 344 - 345	33: E-mail met kort verslag	Vanaf 30- 04-2023	Ja, deels
pag. 346 - 349	34: E-mail: gebruik weiland ten westen van Oud Valkeveen	Vanaf 22- 04-2023	Ja, deels
pag. 350 - 352	35: E-mailwisseling bioloog	Vanaf 28- 1-2023	Ja, deels.
Pag. 353 - 358	36: E-mailwisseling over volmacht (met twee bijlagen)	Vanaf 1- 11-2022	Ja, deels. De twee bijlagen zijn - op handtekeningen en parafen na - identiek aan elkaar. In de ondertekende versie staan parafen die onleesbaar worden gemaakt. Dat heeft tot gevolg dat er veel tekst niet meer leesbaar is. Daarom besluit ik het concept openbaar te maken (ook al is dit niet het meest omvangrijke document).
N.v.t.	37: E-mailwisseling met bijlage		Nee, na anonimiseren blijft er niets zelfstandig leesbaars over.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

A Art. 5.1 lid 1 sub a

Deze informatie kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen

B Art. 5.1 lid 1 sub b

Deze informatie kan de veiligheid van de Staat schaden

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

D Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG

E Art. 5.1 lid 1 sub e

Deze informatie betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de UAVG

F Art. 5.1 lid 2 sub a

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

H Art. 5.1 lid 2 sub c

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten

I Art. 5.1 lid 2 sub d

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

L Art. 5.1 lid 2 sub g

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft

M Art. 5.1 lid 2 sub h

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage

N Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

O Art. 5.1 lid 4

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)

P Art. 5.1 lid 5

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.

Q Art. 5.1 lid 6

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter

S Art. 5.2 lid 2

De informatie uit documenten betreft tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek

U Art. 5.3

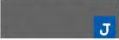
Deze informatie is ouder dan vijf jaar, waarbij de in artikel 5.1, tweede of vijfde lid, of artikel 5.2 bedoelde belangen ondanks het tijdsverloop zwaarder wegen dan het algemeen belang van openbaarheid

X Art. 8.8

Deze gegevens kunnen niet openbaar gemaakt worden vanwege de verhouding met andere wetten. Deze wetten zijn opgenomen als bijlage bij artikel 8.8 Wet open overheid.

Gescand 
28 MRT 2022

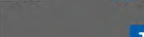


Staatsbosbeheer
t.a.v. mw ing. S. Tienkamp
Hoofd provinciale eenheid Noord-Holland Staatsbosbeheer
Postbus 2
3800 AA Amersfoort
Per email @staatsbosbeheer.nl

Behandeld door

06-  

@gooismeren.nl

Datum 16 maart 2022

Ons kenmerk

Uw kenmerk:

Onderwerp Herstelbesluit bestemmingsplan Speelpark Oud
Valkeveen

Pagina 1 van 1

Geachte mevrouw Tienkamp ,

Op 6 januari 2021 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van Staten uitspraak gedaan inzake de ingestelde beroepen tegen het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad inzake het bestemmingsplan Oud Valkenveen e.o. 2019.
In een aanvullende uitspraak van 1 juli 2021 is de termijn verlengd tot en met 15 maart 2022.

De gemeenteraad van Gooise Meren heeft op 9 maart 2022 het herstelbesluit genomen en tevens twee amendementen aangenomen.
In de paragraaf 1.2 van de toelichting staat hoe aan de opdrachten uit de uitspraak is voldaan. In de regels zijn de aangepaste regels met geel gemarkeerd. En tevens zijn de uitgevoerde onderzoeken bijgevoegd als bijlage bij het plan. De amendementen zagen op de openingstijden en het gebruik van het parkeerterrein zoals voorzien in de wijzigingsbevoegdheid. De amendementen zijn bij het raadsbesluit gevoegd. En het plan is ook op die onderdelen aangepast.

Bijgevoegd treft u de publicatie, het raadsbesluit en de amendementen aan.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vaststelling herstelbesluit bestemmingsplan Speelpark Oud Valkeveen e.o. 2019' met zaaknummer 49784 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

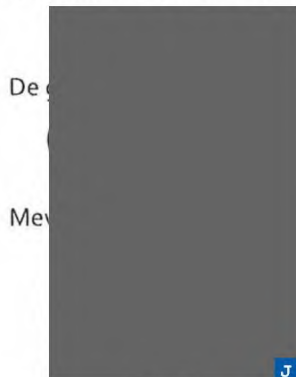
1. Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State d.d. 6 januari 2021 het bestemmingsplan "Speelpark Oud Valkeveen e.o. 2019" met identificatienummer NL.IMRO.1942.BP2019OudValkeveen-VGo2 opnieuw vast te stellen met inachtneming van de aangenomen amendementen A22-29 "Openingstijden Speelpark Oud Valkeveen" en A22-30 "Parkeren Speelpark Oud Valkeveen" waarmee de planregels worden gewijzigd conform de bijgevoegde amendementen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op 9 maart 2022

De e

Mev

De voorzitter



Amendement

Onderwerp amendement:	Openingstijden speelpark Oud Valkeveen	
Vergaderdatum:	09-03-2022	
Agendapunt (nr. en naam):	A22-29	Herstelbesluit bestemmingsplan Speelpark Oud Valkeveen e.o. 2019
Status:	Aangenomen	
Ondergenoemd(e) raadslid/ -leden stelt/stellen het volgende amendement voor.		
De Raad van de gemeente Gooise Meren in vergadering bijeen: Gelezen het Raadsvoorstel van Burgemeester en Wethouders nr. 49784,		
Besluit het ontwerpbesluit van bovengenoemd voorstel als volgt te wijzigen (paginanummers ter verduidelijking, deze zijn geen onderdeel van de wijziging):		
Bestaande tekst	Nieuwe tekst	
5.3 Specifieke gebruiksregels 5.3.1 Openingstijden van het speelpark a. Algemeen: 1. Het Speelpark mag voor publiek toegankelijk zijn gedurende de openingstijden die lopen van 09:00 uur tot 18:00 uur; 2. Na 18:00 uur mogen geen nieuwe bezoekers worden toegelaten, maar mogen reeds aanwezige bezoekers tot uiterlijk 19:30 uur in het speelpark verblijven; b. In april, mei, juni, juli, augustus, september en oktober gelden in afwijking van het bepaalde onder a. de volgende openingstijden: 1. Het Speelpark mag voor publiek toegankelijk zijn gedurende de openingstijden die lopen van 09:00 uur tot 21:00 uur; 2. Na 21:00 uur mogen geen nieuwe bezoekers worden toegelaten, maar mogen reeds aanwezige bezoekers tot uiterlijk 21:30 uur in het Speelpark verblijven	5.5.3 Specifieke gebruiksregels a. Algemeen: 1. Het Speelpark mag uitsluitend voor publiek toegankelijk zijn gedurende de openingstijden die lopen van 09:00 uur tot 18:00 uur; 2. Na 18:00 uur mogen geen nieuwe bezoekers worden toegelaten, maar mogen reeds aanwezige bezoekers tot uiterlijk 18:30 uur in het speelpark verblijven; b. In de periode april t/m oktober mogen in afwijking van het bepaalde onder a. na 18:00 uur geen nieuwe bezoekers worden toegelaten, maar mogen aanwezige bezoekers tot uiterlijk 19:30 in het speelpark verblijven. c. In juli en augustus gelden in afwijking van het bepaalde onder a. en b. voor maximaal 10 dagen de volgende openingstijden: 1. Het Speelpark mag voor publiek toegankelijk zijn gedurende de openingstijden die lopen van 09:00 uur tot 21:00 uur; 2. Na 21:00 uur mogen geen nieuwe bezoekers worden toegelaten, maar mogen reeds aanwezige bezoekers tot uiterlijk 21:30 uur in het Speelpark verblijven.	
Toelichting Constaterende dat: 1. De Raad van State onder meer de opdracht heeft gegeven te beoordelen of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de Wnb niet op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat en in het licht van de uitkomst van die beoordeling zo nodig een gewijzigd plan vast te stellen; 2. Daartoe mbt de ecologische aspecten een voorstel is opgenomen in het Herstelbesluit, dat onderbouwd is met een ecologisch rapport. Overwegende dat: 3. uit nader onderzoek is gebleken dat de Wnb niet op voorhand aan avondopstelling in de weg staat, zij het niet onbeperkt; 4. het daarom nu noodzakelijk wordt geacht om de openingstijden in de planregels vast te leggen; 5. in dat geval ook voldoende gewicht moet worden toegekend aan andere belangen, zoals de belangen van de ondernemer en omwonenden; 6. De ondernemer de voorkeur heeft voor ruimere openingstijden ten opzichte van de huidige praktijk (sluiting 18.00, bij uitzondering midden zomer 20.00) en het raadsvoorstel daarop aansluit; 7. het evenwel de voorkeur verdient aan te sluiten bij het "conserverend karakter" van het Bestemmingsplan zoals in de Nota van Uitgangspunten genoemd met het oog op de leefbaarheid en daarmee ook toereikend rekening te houden met de belangen van omwonenden; 8. als uitgangspunt geldt dat het speelpark in de praktijk voor publiek niet eerder open is dan 10.00 uur en niet later dan 18.00 uur dichtgaat; 9. bij uitzondering (periode juni-augustus, bij goed weer) op een beperkt aantal dagen per jaar sluiting om pas 21.00 uur is;		
Naam raadslid/-leden (fractienaam) Hugo Bellaart (VVD), Marieke Le Noble (HvBNM), Maarten Balzar (D66), Jan kwekkeboom (GDP), Freek Vos (GroenLinks), Roel kamphuis (CU)		

Amendement

Onderwerp amendement:		Parkeren speelpark Oud Valkeveen	
Vergaderdatum:		09-03-2022	
Agendapunt (nr. en naam):		A22-30	Herstelbesluit bestemmingsplan Speelpark Oud Valkeveen e.o. 2019
Status:		Aangenomen	
Ondergenoemd(e) raadslid/ -leden stelt/stellen het volgende amendement voor.			
De Raad van de gemeente Gooise Meren in vergadering bijeen: Gelezen het Raadsvoorstel van Burgemeester en Wethouders nr. 49784,			
Besluit het ontwerpbesluit van bovengenoemd voorstel als volgt te wijzigen (paginanummers ter verduidelijking, deze zijn geen onderdeel van de wijziging):			
Bestaande tekst		Nieuwe tekst	
14.3 i. het gebruik van desbetreffende gronden binnen de bestemming 'Bos' ten behoeve van parkeren is voorts slechts toegestaan onder de volgende voorwaarden: 1. het gebruik van de gronden als parkeerterrein mag alleen plaatsvinden in de periode gelegen tussen 1 april en 1 november van een kalenderjaar (Gebruiksperiode); 2. tijdens de Gebruiksperiode zal het parkeerterrein slechts gedurende 70 dagen in gebruik worden genomen. Een dagdeel wordt daarbij als één dag aangemerkt. Het gebruik is daarbij beperkt tot de openingstijden van het speelpark. Buiten de openingstijden zal het parkeerterrein geheel ontruimd zijn; Zie voor vervolg volgende pagina		14.3 i. het gebruik van desbetreffende gronden binnen de bestemming 'Bos' ten behoeve van parkeren is voorts slechts toegestaan onder de volgende voorwaarden: 1. het gebruik van de gronden als parkeerterrein mag alleen plaatsvinden in de periode gelegen tussen 1 april en 1 november van een kalenderjaar (Gebruiksperiode); 2. tijdens de Gebruiksperiode zal het parkeerterrein slechts gedurende 70 dagen in gebruik worden genomen. Een dagdeel wordt daarbij als één dag aangemerkt. Het gebruik is daarbij beperkt tot de openingstijden van het speelpark. Buiten de openingstijden zal het parkeerterrein geheel ontruimd zijn; Zie voor vervolg volgende pagina	
Toelichting Constaterende dat: 1. De Raad van State onder meer de opdracht heeft geformuleerd: De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding met toepassing van artikel 8:51d van de Awb de raad op te dragen het hiervoor onder 28.1 geconstateerde gebrek in het bestreden besluit binnen de in de beslissing van deze uitspraak genoemde termijn te herstellen. Hiervoor dient de raad inzicht te verkrijgen in de vraag welke ruimtelijke gevolgen, waaronder de verkeersaantrekkende werking, het parkeerterrein, als voorzien in artikel 14.3 van de planregels, heeft. De raad dient op basis van het hierover verkregen inzicht te beoordelen of hij die ruimtelijke gevolgen aanvaardbaar acht, en in het licht van de uitkomst van die beoordeling zo nodig het plan gewijzigd vast te stellen.; 2. Aan artikel 14.3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3 is een nieuw sub l. toegevoegd dat luidt als volgt:"de beschrijving van de behoefte aan het parkeerterrein en een motivering als bedoeld in het tweede lid van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigingsplan." 3. Gelet op de gevoeligheid van het gebied en de natuurwaarden wordt aansluiting gezocht bij het gebruik van het overloopparkerterrein. Overwegende dat: 4. Het huidige overloopparkerterrein betreft een tijdelijke voorziening bedoeld om piekmomenten in de bezoekersaantallen op te vangen. Verder rekening houdend met het oog op de leefbaarheid en daarmee ook met de belangen van omwonenden; 5. als uitgangspunt geldt dat in de afspraken omtrent het huidige overloopparkerterrein is vastgelegd dat het voor maximaal 20 dagen per jaar voor maximaal 500 auto's in gebruik mag worden genomen als de huidige parkeerplaats op het park zelf vol is, neemt de raad deze voorwaarde over. Het bosparkeerterrein mag pas in gebruik worden genomen als het huidige parkeerterrein vol is.			
Naam raadslid/-leden (fractienaam) Hugo Bellaart (VVD), Marieke Le Noble (HvBNM), Maarten Balzar (D66), Jan kwekkeboom (GDP), Freek Vos (GroenLinks), Roel kamphuis (CU)			

Vervolg

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
3. vergunninghouder houdt een administratie bij van de dagen waarop het parkeerterrein in gebruik wordt genomen en geeft een zodanig gebruik ook voorafgaande aan de ingebruikname, maar uiterlijk om 12:00 uur van de desbetreffende dag, door aan de gemeente door het zenden van een email aan vergunningen@gooisemeren.nl; 4. in totaal mogen op de gronden maximaal 500 auto's worden geparkeerd tijdens 20 van de onder 2. genoemde dagen; 250 auto's worden geparkeerd tijdens 25 van de onder 2. genoemde dagen; 100 auto's worden geparkeerd tijdens 25 van de onder 2. genoemde dagen; 5. het gebruik van de gronden als parkeerterrein is uitsluitend ten dienste van het parkeren van auto's van bezoekers van het Speelpark Oud Valkeveen; 6. het gebruik van het parkeerterrein is beperkt tot personenwagens en personenbusjes met maximaal 9 zitplaatsen. Het parkeerterrein zal niet worden gebruikt voor het parkeren van bussen, touringcars, vrachtwagens en ander vergelijkbaar zwaar materieel. 4.3.2 Parkeerterrein De gronden aangeduid met 'parkeerterrein' mogen slechts onder de volgende voorwaarden worden gebruikt als parkeerterrein (overloopparkerterrein): a. de gronden mogen tot uiterlijk 31 oktober 2028 worden gebruikt als overloopparkerterrein;	3. het overloopparkerterrein mag niet in gebruik worden genomen wanneer er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op de overige parkeerterreinen van het Speelpark (Park zijde witte gebouw en Park zijde Vossehol); 4. vergunninghouder houdt een administratie bij van de dagen waarop het parkeerterrein in gebruik wordt genomen en geeft een zodanig gebruik ook voorafgaande aan de ingebruikname, maar uiterlijk om 12:00 uur van de desbetreffende dag, door aan de gemeente door het zenden van een email aan vergunningen@gooisemeren.nl; 5. in totaal mogen op de gronden maximaal 500 auto's worden geparkeerd tijdens 20 van de onder 2. genoemde dagen; 250 auto's worden geparkeerd tijdens 25 van de onder 2. genoemde dagen; 100 auto's worden geparkeerd tijdens 25 van de onder 2. genoemde dagen; 6. het gebruik van de gronden als parkeerterrein is uitsluitend ten dienste van het parkeren van auto's van bezoekers van het Speelpark Oud Valkeveen; 7. het gebruik van het parkeerterrein is beperkt tot personenwagens en personenbusjes met maximaal 9 zitplaatsen. Het parkeerterrein zal niet worden gebruikt voor het parkeren van bussen, touringcars, vrachtwagens en ander vergelijkbaar zwaar materieel. 4.3.2 Parkeerterrein De gronden aangeduid met 'parkeerterrein' mogen slechts onder de volgende voorwaarden worden gebruikt als parkeerterrein (overloopparkerterrein): a. de gronden mogen tot uiterlijk 31 oktober 2028 worden gebruikt als overloopparkerterrein en gebruik eindigt van rechtswege wanneer het Bosparkeren zoals bedoeld in 14.3 in gebruik is genomen;

Van: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>
Verzonden: zondag 3 juli 2022 20:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Erfpachtakte Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [redacted]

Zijn de meetresultaten van het kadaster bekend? Kan de levering deze week plaatsvinden? En kunnen we alle overige openstaande issues deze week afhandelen?

De vakanties staan voor de deur en het is echt geen optie de afronding over de vakanties heen te tillen.

Ik hoor graag. Morgen ben ik goed bereikbaar.

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]

Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) [redacted]
 [redacted]@actlegal-fort.com



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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 juni 2022 14:11
Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@nedstede.com>
Onderwerp: FW: Erfpachtakte Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [REDACTED]

En de andere uitstaande verzoeken? Wanneer kan je daarop terugkomen?

Met vriendelijke groet • Kind regards

[REDACTED]

Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) [REDACTED]

[REDACTED]@actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@actlegal-fort.com>

Verzonden: woensdag 29 juni 2022 12:30

Aan: [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@actlegal-fort.com>

Onderwerp: RE: Erfpachttakte Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Beste [REDACTED]

Dank voor jouw onderstaande e-mail van 23 juni jl. en de aangepaste concept erfpachttakte strand en bos versie 220620..

Helaas waren in de e-mail jouw en mijn commentaren niet meer van elkaar te onderscheiden, omdat alle tekst in eenzelfde kleur is weergegeven. Om die reden heb ik ervoor gekozen niet in de tekst van de eerdere e-mail te reageren maar onze eerdere discussies, voor zover relevant, hieronder in te kopiëren of kort samen te vatten.

Omschrijving erfpachtzaken

Er staat nu twee keer een verwijzing naar kadastrale kaarten c.q. een (kadastrale) kaart: één keer in de toegevoegde tekst boven de zin "hierna ook te noemen: 'de erfpachtzaak'" en één keer in de zin daar direct onder. Het lijkt mij het handigst de zin eronder aan te passen (.... deze akte gehechte kadastrale kaarten) en de verwijzing in de toegevoegde tekst te schrappen.

b. Bijzondere erfpachtvoorwaarde

Tekst na tweede gedachtestreepje is niet akkoord. Tijdens mijn vakantie in maart/april van dit jaar hebben jullie, zo begreep ik van , gecorrespondeerd en gesproken over de kosten van kadastrale inmeting. De uitkomst van dat overleg was dat de kosten, op grond van de combinatie overeenkomst, voor rekening van Staatsbosbeheer komen. Ik verzoek je daarom de tekst aan te passen als volgt: *"de kosten voor het vestigen van dit recht van erfpacht en het recht van opstal, te weten het kadastraal recht en de kosten van de notaris, zijn voor rekening van Oud Valkeveen. Voor rekening van Staatsbosbeheer komen de kosten van kadastrale inmeting van de erfpachtzaken"*

Artikel 1

2e alinea: Eerder merkte ik al op dat dit een onpraktische bepaling is. Naar aanleiding daarvan liet jij weten dat Staatsbosbeheer de vergunning wenst te zien, alvorens tot aanpassing ervan te besluiten. De vergunning en vergunningstekening gaan hierbij. In dat licht verzoek ik je de bepaling aan te passen als volgt:
"Het kleine gedeelte van de erfpachtzaak dat typeert als "bos" dient als zodanig in stand te worden gehouden. Hierop is de plaatsing van één attractie "Ziezer-force" toegestaan. Kap van bomen is slechts toestaan voor zover dat voor de realisatie van de attractie conform de door de gemeente Gooise Meren op 7 maart 2019 verleende omgevingsvergunning noodzakelijk is, inclusief een veiligheidszone rondom de attractie en de toegangsweg ernaar toe."

3e alinea: Het speelpark maakt, anders dan in deze alinea wordt gesuggereerd, géén deel uit van het Natura 2000 gebied. Het gebied dat als speelpark wordt gebruikt (de gronden die binnen de hekken van het speelpark liggen) is textueel geëxclaveerd. In verband daarmee verzoek ik de tweede volzin van de derde alinea te schrappen.

Artikel 2

Uit de leden 1 tot en met 3 vloeit voort hoe het canonpercentage wordt berekend (lid 1), dat als marktrentepercentage wordt gehanteerd de gemiddelde rente op 10-jarige staatsobligaties (lid 2) en tot welk percentage dat dan leidt, te weten 3,33% (lid 3). Uit lid 1 vloeit verder voort dat het gaat om een vastliggend canonpercentage voor de (volledige) looptijd van 30 jaar. Het canonpercentage is aldus voor de volledige looptijd van de erfpacht gefixeerd op 3,33%, hetgeen nog eens is herhaald in lid 4. Om die reden begrijp ik niet waarom in lid 3 is opgenomen "behoudens toepassing van het bepaalde in lid 6". In lid 6 gaat het immers niet om het canonpercentage, maar om een canonherziening.

Om te voorkomen dat wij vastlopen in deze discussie stel ik voor dat artikel 2 wordt vervangen door artikel 5 van de combinatieovereenkomst. Die bepaling is immers door ondertekening van de combinatieovereenkomst door cliënte geaccordeerd. Indien echter wordt gekozen voor het in overeenstemming brengen van artikel 2 met het bepaalde van artikel 5 van de combinatieovereenkomst, zal ook het bepaalde in artikel 5 lid 5 (de begrenzing op maximaal 130% van de geïndexeerde oude waarde) daarin nog moeten worden verwerkt.

Artikel 3

De toevoeging 'eventuele' vóór 'achterstallige huur', lost mijn bezwaar tegen de bepaling niet op. Het is namelijk niet mogelijk om 'achterstallige canon' te verrekenen met achterstallige (lees: niet betaalde) huur. In beide gevallen zou SBB immers een vordering op cliënte hebben. Om te kunnen verrekenen moeten beide partijen iets van elkaar te vorderen hebben.

Eerder, bij e-mail van 11 maart jl., liet ik al weten dat de huurprijs voor de toekomstige erfpachtzaken door cliënte is voldaan. Dat betekent dat cliënte een vordering op SBB heeft tot terugbetaling van de betaalde huurprijs vanaf 1 januari 2020 en dat SBB een vordering op cliënte heeft ter zake de erfpachtcanon vanaf 1 januari 2020. Die twee vorderingen kunnen (wel) met elkaar worden verrekend. Het is dus zaak om te bepalen dat de canon verschuldigd vanaf 1 januari 2020 wordt verrekend met de door cliënte betaalde huurprijs.

Pagina 23 van 27 – bijlagen

De genoemde kadastrale nummers zijn niet (langer) correct.

Jouw reactie en de aangepaste akte zie ik graag tegemoet.

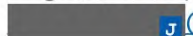
Graag verneem ik voorts wanneer ik het concept van de ruilakte met betrekking tot het Bos-Parkeerterrein en de Oude Strandwal tegemoet kan zien.

Met vriendelijke groet • Kind regards

 J

Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6  J

 J [@actlegal-fort.com](mailto:J@actlegal-fort.com)



Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

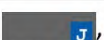
actlegal.com • actlegal-fort.com

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

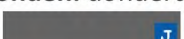
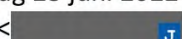


Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en 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.

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.

Van:  J,  J < J [@staatsbosbeheer.nl](mailto:J@staatsbosbeheer.nl)>

Verzonden: donderdag 23 juni 2022 16:21

Aan:  J < J [@actlegal-fort.com](mailto:J@actlegal-fort.com)>;  J < J [@actlegal-fort.com](mailto:J@actlegal-fort.com)>

CC:  J,  J < J [@staatsbosbeheer.nl](mailto:J@staatsbosbeheer.nl)>

Onderwerp: Erfpachtakte Oud Valkeveen

Hallo [redacted] 

Bijgaand de reactie van de zijde van Staatsbosbeheer in rood op de opmerkingen van Helma in blauw bij de concept erfpachtaakte. Een bijgewerkte versie van deze akte treffen jullie eveneens bijgaand aan.

Hartelijke groet,

[redacted] 
jurist

Staatsbosbeheer
| afdeling Juridische zaken

E [redacted] @staatsbosbeheer.nl
M 06- [redacted] 

Locatie: Schiedam



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



Beste [redacted] 

Dank voor het aangepaste concept van de akte Erfpacht en opstal niet-woning (hierna: de **Akte**”).

Mijn beoordeling en jouw commentaar heb ik hieronder gekopieerd, Hieronder zal ik steeds onder jouw opmerkingen reageren in rode letter.

Toezending van mijn reactie geschiedt overigens onder het voorbehoud van goedkeuring cliënte.

b. Bijzondere erfpachtvoorwaarde

In de tekst na het tweede gedachtestreepje is vermeld dat de kosten en inspanning voor het inmeten van de te vormen kadastrale percelen voor rekening is van Oud-Valkeveen. Deze omschrijving is ruimer dan de omschrijving in artikel 19 lid 3 van de Overeenkomst, waarin wordt gesproken over de kosten van het vestigen van de erfpacht, waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de notariële akte en het kadaster. Graag aansluiten bij de afspraak in de Overeenkomst.

Daar wil Staatsbosbeheer niet bij aansluiten. Staatsbosbeheer heeft samen met de notaris de inspanning al geleverd om de erfpachtpercelen te vormen, zie bijlagen. Deze nummers zijn ook al verwerkt in de aangepaste concept akte. Overigens, de gevormde percelen zijn iets groter dan in eerste instantie de bedoeling was. Staatsbosbeheer doet daar niet moeilijk over, de canon blijft gelijk.

Voor het vormen van het exact 1.11.65 hectare grote perceel dat wordt geruild tegen het grasland is Oud Valkeveen aan zet om dat bij de notaris te laten uitmeten, dit in samenspraak met de boswachter beheer van Staatsbosbeheer. De heer De Langen heeft daar al een mail van ontvangen van [redacted] . Overigens, eigenlijk zal de transactie voor 18 maart a.s. moeten passeren.

Oftewel, Staatsbosbeheer heeft zich moeite getroost om te zorgen voor de vorming van de kadastrale percelen voor de erfpacht, Oud Valkeveen mag de zaken via de notaris voor de ruil gaan regelen. Alle notariële, kadastrale en inmeetkosten zijn voor rekening van Oud Valkeveen. Tekst zoals die in de akte staat blijft gehandhaafd.

Hoewel in de aan de Akte ten grondslag liggende Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal, tevens ruilovereenkomst (hierna: de “Overeenkomst”) volgt dat zowel is overeengekomen dat (i) zaken in erfpacht worden gegeven en (ii) als zaken worden geruild, gaat de(ze) Akte uitsluitend over het uitgeven van zaken in erfpacht. Ik begrijp uit uw reactie dat de vorming van de daarvoor benodigde percelen reeds is uitgevoerd en wel op kosten van SBB. Wat is dan het nut van het handhaven van de bepaling over de kosten van inmeting etc.? Mijns inziens moet de discussie daarover in het kader van de akte van ruiling aan de orde komen.

Er moet onderscheid worden gemaakt in inspanning, cq. interne kosten om zaken te laten uitvoeren en in gang te laten zetten en kosten derden. De inspanning voor het vormen van de kadastrale percelen voor de erfpacht zijn geleverd door Staatsbosbeheer.. De kosten die gemaakt zijn door derden (notaris, kadaster) zijn kosten van Oud Valkeveen. En zullen op de notarisrekening door Staatsbosbeheer aan Oud Valkeveen worden doorberekend.

Bepaling in de akte blijft ongewijzigd. M.b.t. de inmeetkosten, kadastrale kosten e.d. wat betreft de ruil van het bosperceel zijn alle kosten voor Oud Valkeveen.

c. Bepalingen voor gebruik, beheer en onderhoud (overgenomen uit de overeenkomst)

Sub 2

Deze bepaling lijkt op artikel 7.2 van de Overeenkomst maar heeft een andere inhoud gekregen door het tussen haken toevoegen van de tekst (inclusief opblaastoestellen). Verder is in het midden van de bepaling een zin toegevoegd (“Op het deel van de Erfpachtzaak in de winterperiode verwijderd.”). Er staat daardoor wezenlijk iets anders dan in de Overeenkomst. Graag de tekst uit de Overeenkomst overnemen.

De tekst van de overeenkomst is overgenomen.

Akkoord.

Sub 5

Het heeft de voorkeur om kaartje 1a aan de Akte te hechten en niet te verwijzen naar een kaartje dat als bijlage aan de Overeenkomst is gehecht.

In de overeenkomst heet dit kaartje 1a, in de akte is de kaart 1 kaart begrenzing erfpacht exact dezelfde. Bijlagennummers zijn toegevoegd.

Het gaat mij erom dat in de Akte niet wordt verwezen naar een kaartje bij de Overeenkomst, maar naar een kaartje bij de Akte. Dus: “zie bijlage 1a bij deze Akte” of iets dergelijks.

Als bijlage 1 kadastrale kaarten opgenomen, bijlage 2 behouden, in casu de aanwezigheid van de huidige opstallen.

Sub 10

In artikel 7 lid 10 van de Overeenkomst is bepaald dat het strand en de ligweide tijdens een eventuele winteropstelling van 1 november tot 1 maart zullen worden gebruikt ‘als voorheen te doen gebruikelijk’. Indien gebruikelijk is dat strand en ligweide tijdens een winteropenstelling niet worden gebruikt, dan klopt het onder sub 10 gestelde. Zo niet, dan moet de laatste volzin van sub 10 in overeenstemming worden gebracht met artikel 7 lid 10 van de Overeenkomst.

In de akte staat goed verwoord wat is bedoeld nl. dat het strand en ligweide in de winter niet worden gebruikt, dit wordt dus ook zo gehandhaafd. In de overeenkomst staat “zoals voordien te doen gebruikelijk” voordien werd het strand en ligweide ook niet gebruikt.

Akkoord.

Sub 13

De in deze bepalingen genoemde artikelen stemmen niet een op een overeen met het bepaalde in artikel 6 lid 2 van de Overeenkomst. Daarin wordt artikel 11 (over canonherziening) niet genoemd en verder wordt verwezen naar artikel 19 lid 1 en artikel 20 lid 1. Verder is sprake van een overlapping van deze bepaling met artikel 7 lid 2 van de Akte. Ten behoeve van de duidelijkheid graag de bepaling onder sub 13 te laten vervallen en volstaan met artikel 7 lid 2 van de Akte.

Het gaat beiden om een verplichting een verzoek tot wijziging vooraf in te dienen. Vandaar lid 1 en dat volstaat, want de andere leden zijn een vervolg op lid 1. In concreto maakt het niet veel uit of er artikel 19 geheel of artikel 20 geheel staat. Sub 13 is behouden en is aangesloten op artikel 7 lid 2.

Ik ben het ermee eens dat een verwijzing naar artikel 19 lid 1 en artikel 20 lid 1 volstaat. Daarom heb ik ook verzocht dat onder sub 13 aan te passen. Verder heb ik verzocht de verwijzing naar artikel 11 te schrappen omdat een boete op overtreding van die bepaling niet is overeengekomen is. Graag alsnog verwerken.

Verwerkt

Artikel 1. Bestemming en gebruik

In artikel 7 lid 10 van de Overeenkomst wordt gesproken van een winteropenstelling van 1 november tot en met 1 maart. In artikel 1 van de Akte is ten onrechte een zomeropstelling van 1 april tot 1 november vermeld. Daarom graag het woord 'april' wijzigen in 'maart'.

Dat is gewijzigd in maart, feit blijft dat het strand en ligweide tijdens de winteropenstelling niet gebruikt mogen worden.

Akkoord.

In de tweede alinea dient na het woord "toegestaan" een punt te worden geplaatst. De rest van de bepaling dient te worden geschrapt: in dit deel van het bos moet worden gekapt om de Ziezer-Force te kunnen plaatsen. Verder is het gebied door een tekstuele exclavering geen onderdeel van de NNN en Natura2000.

Dit deel van de alinea laten we staan, we willen eerst de vergunning van de gemeente zien waarop de Ziezer Force geplaatst kan worden voor dit verwijderd wordt.

Dat is bepaald onpraktisch, want dat zou betekenen dat de Akte al snel nadat deze is verleden moet worden gewijzigd om de realisatie van de attractie mogelijk te maken. Ik zou mij kunnen voorstellen dat partijen voor een tussenoplossing kiezen, bijvoorbeeld door te bepalen dat kap is toegestaan indien dat voor de plaatsing van de "Ziezer" nodig is en door de gemeente is vergund.

Wat wordt bedoeld met tekstuele exclavering? De helft is aangewezen als Natura 2000 (hier mag alleen bestaand gebruik worden voortgezet) en het geheel is begrensd als NNN.

In de aanwijzingsbesluiten Natura 2000-gebied en het aanwijzen als NNN zijn zogeheten exclaveringsformules opgenomen die erop neerkomen dat bestaande bebouwing en verhardingen geen deel uitmaken van het aangewezen gebied (als Natura 2000 en NNN gebied). Zo'n exclaveringsformule is gebruikelijk en prevaleert boven de bij het aanwijzingsbesluit behorende kaart met het aangewezen gebied. Zie ook J. Verbeek, *Gebiedsbescherming in de Wet natuurbescherming*, Zutphen: Uitgeverij Paris 2016, p. 110-112.

Ongewijzigd, Staatsbosbeheer hecht belang aan bescherming van Natura 2000 gebied.

Artikel 2. Canon en wijze van berekening

Lid 3

Klopt de verwijzing naar lid 4 wel? Moet dat niet lid 5 zijn (indexering)?

Dat klopt wel, er wordt verwezen naar het vaste canonpercentage. Dus staat goed in de akte.

Dan begrijp ik het nut van de verwijzing niet. Kun je een voorbeeld geven van het effect van toepassing van het bepaalde in lid 4 op de berekening in lid 3, gegeven het feit dat sprake is van een vast canonpercentage dat gedurende de looptijd van de erfpacht niet zal wijzigen?

Er is sprake van vast canonpercentage, herziening vindt plaats op basis van grondwaarde.

Lid 5

Blijkens artikel 5 lid 4 van de Overeenkomst vindt de eerste canonindexering plaats op 1 januari 2022.

Passen we aan, de eerste canonbetaling is wel vanaf 1 januari 2020

Akkoord

Lid 6

Bedoeld is te verwijzen naar lid 3. Verder mis ik de in artikel 5 lid 5 van de Overeenkomst overeengekomen begrenzing op maximaal 130% van de oude geïndexeerde waarde alsmede de laatste volzin van artikel 5 lid 5.

In AV artikel 11 lid 4 wordt die 130% uitgelegd, niet in de akte.

Akkoord. Ik mis nog wel de laatste volzin van artikel 5 lid 5 van de Overeenkomst.

Toegevoegd

Lid 7

Blijkens artikel 5 lid 2 van de Overeenkomst is afgesproken dat de canon per jaar zal worden voldaan.

Los daarvan is dit lid 7 innerlijk tegenstrijdig nu enerzijds gesproken wordt van kwartaaltermijnen, steeds te voldoen voor de 25^e dag van iedere eerste maand van het kwartaal en anderzijds van een volmacht voor automatische incasso van maandelijkse termijnen.

Op zich zijn kwartaalbetalingen akkoord, een en ander op basis van betaling op factuur.

Per jaar betalen op basis van factuur is goed.

Akkoord.

Artikel 3. Vergoeding en kwijting

De hier vermelde afspraak volgt niet uit de Overeenkomst, maar daartegen bestaat geen bezwaar. Wellicht verstandig om ook 2021 hierin mee te nemen?

Is opgenomen, volgens onze administratie is er achterstand in betaling van de huur. Dus er zal waarschijnlijk niets verrekend worden, maar achterstallige huur worden betaald.

Van [REDACTED] vernam ik dat er geén achterstand is in de betaling van de huurprijs van de toekomstige erfpachtzaken. Er kan dus geen sprake zijn van enige verrekening met *achterstallige* huurpenningen. Akkoord is wel om de reeds betaalde huurpenningen voor de jaren 2020 en 2021 te verrekenen met de verschuldigde canon voor de jaren 2020, 2021 en 2022, eventueel onder bijbetaling van een restantbedrag door cliënte.

Akkoord, we kijken ten tijde van aktepassering naar de laatste stand van zaken.

Artikel 4. Omvang erfpacht, ingebruikneming, risico en garanties

Lid 1

Graag na "recht van erfpacht" toevoegen "en een recht van opstal die". Het woord "dat" schrappen en sub a en b graag in de meervoudsvorm plaatsen.

Aangepast in aangepaste versie

Akkoord.

Lid 3

Deze bepaling is niet overeengekomen en niet akkoord. Akkoord is wel om tijdstip van risico overdracht (inclusief baten en lasten) te stellen op 1 januari 2020, het tijdstip van vestiging van de erfpacht/opstal.

Hier gaat Staatsbosbeheer in mee.

Akkoord.

Artikel 5. Lasten en beperkingen

Lid 1

Artikel 3 lid 2 van de Overeenkomst bepaalt: “Behalve de reeds bekende begrenzing binnen het Natuurnetwerk Nederland en de aanwijzing als Natura2000 gebied zijn er geen lasten of beperkingen bekend.” Dit lid 1 verwijst evenwel naar een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming van 17 februari 2020. Kunt u mij bevestigen dat bedoeld besluit betrekking heeft op de hiervoor bedoelde begrenzing c.q. de aanwijzing als Natura2000 gebied?

Zie bijlagen

Het aanwijzingsbesluit is gedateerd op 16 februari 2010, dus de datum moet worden aangepast.

Artikel 6. BodemverontreinigingLid 2

Graag in de tweede volzin na “geconstateerd” toevoegen: “en deze is ontstaan door activiteiten van de erfpachter”. Verder graag de woorden “door hem” in de derde volzin schrappen.

Dit om het hier bepaalde in overeenstemming te brengen met het bepaalde in artikel 4 lid 3 van de Overeenkomst.

Aangepast

Akkoord.

Artikel 7. BoeteLid 1

In de eerste volzin de tekst “zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist” vervangen door “*binnen twee weken nadat de ingebrekestelling is verstuurd*”, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de Overeenkomst.

Aangepast

Akkoord.

Artikel 13. Voorbehoud Faunabeheer

Dit artikel in overeenstemming brengen met hetgeen tussen partijen is overeengekomen in artikel 9 van de Overeenkomst.

Aangepast

Dank voor de aanpassingen tot dusver. Lid 6 stemt echter (nog) niet volledig overeen.

Aangepast

Vraag

Waarom stemt de begrenzing van het oranje vlak op de onderste foto op pagina 25/27 niet overeen met de kadastrale grenzen van perceel Naarden B 1495? Naar ik begreep is deze ruimte nodig om de Ziezer Force te kunnen plaatsen.

Perceel 1495 is gesplitst in **1665** en heeft een geschatte grootte van **1309** m2, dit is al ruimer dan de in de overeenkomst beschreven 1299 m2 (die nog in de tekening staat). De vorming van het perceel is bepaald op de locatie van het bestaande hekwerk dat is ingemeten. De rode lijn met puntjes is de plaats van het hekwerk die dwars door dit perceel staat. Het zuidelijke deel is afgesplitst en wordt in erfpacht gegeven, de rest niet. Daar kan dus geen Ziezer Force komen te staan.

De percelen 1536 en 1538 zijn ook gesplitst en samengevoegd tot een kadastraal perceel van **19.995** m2. Dit wijkt wel behoorlijk af van de grootte van 19.200 m2 genoemd in de overeenkomst. Dit is groter dan afgesproken, maar zoals boven omschreven wil Staatsbosbeheer hierover niet moeilijk doen als er ook enige medewerking van

Oud Valkeveen is m.b.t. de inzet voor het vormen van het kadastrale perceel voor de ruil, exact 1.11.65 hectare zoals overeengekomen.

Hierop zal, indien nodig, namens cliënte nog separaat worden teruggekomen.

Het perceel Naarden B 1665 is gevormd met als begrenzing het geplaatste hekwerk en de eigendomsgrenzen. Dit is in de overeenkomst opgenomen en overeengekomen. Staatsbosbeheer gaat er niet in mee dat het erfpachtvlak gelijk wordt getrokken met het bestemmingsplan vlak, dit is niet overeengekomen.

[redacted] T verzoek ik je vriendelijk jouw reactie te richten aan [redacted] J

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted] J
Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 [redacted] J
[redacted] J @actlegal-fort.com



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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • [Amsterdam](#) • [Bratislava](#) • [Bucharest](#) • [Budapest](#) • [Frankfurt](#) • [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. 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.

Staatsbosbeheer

Bezoekadres: Naritaweg 221, 1043 CB Amsterdam Sloterdijk

Postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Telefoon: 03 [redacted] J

Planeenheid: het Gooi

Object: Gooi- en Eemkust

Relatie: UBW016442

Overeenkomst: OVK161631

Zaak: Z18-16122

Versienummer: **Z02.02.ak.17.1**



Versie: 14 september 2022

Erfpacht en opstal niet-woning

ontwerpkte tot vestiging van erfpacht en een recht van opstal voor een object dat buiten de definitie van ‘woning’ valt.

Op ###,
verschenen voor mij, ###,
notaris ter standplaats ###:

1. Staatsbosbeheer, gevestigd en kantoorhoudend op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] J ir. S. Tienkamp, hoofd Staatsbosbeheer Noord-Holland,

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 [redacted] J [redacted] J,

hierna te noemen: “**Oud Valkeveen**” of “**Erfpachter**”,

De comparanten, het volgende overwiegend:

- Staatsbosbeheer heeft de taak om natuur- en recreatiegebieden die Staatsbosbeheer in eigendom heeft te beheren en duurzaam in stand te houden. Bij het vestigen van erfpachtrechten wordt rekening gehouden met deze doelen, door middel van op die doelen gerichte erfpachtvoorwaarden;
- 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.
- Erfpachter en Staatsbosbeheer hebben op 14 januari 2022 overeenstemming bereikt over de vestiging ten behoeve van erfpachter van een recht van erfpacht en een recht van opstal op de hierna te noemen percelen

grond waarvan Staatsbosbeheer eigenaar is, deze vestiging van een recht van erfpacht en opstal is voor de percelen gemeente Naarden, sectie B nummers 1536 ged. en 1538 ged., gezamenlijk groot 1.92.00 hectare ter vervanging van een eerder gesloten huurovereenkomst, en voor perceel kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B, nr. 1495 ged. **De genoemde percelen zijn reeds vernummerd, zie verder hieronder.**

Verklaren het volgende:

Op 14 januari 2022 hebben *erfpachter* en Staatsbosbeheer een schriftelijke overeenkomst gesloten betreffende de uitgifte in *erfpacht* van **de hierna te vermelden percelen** en het vestigen van een daarvan afhankelijk *recht van opstal*, hierna te noemen: de overeenkomst tot vestiging. Een kopie van deze overeenkomst tot vestiging is aan deze akte gehecht.

Op grond van de overeenkomst tot vestiging geeft Staatsbosbeheer, voor de tijd van dertig jaren, ingaande 1 januari 2020 en mitsdien eindigende 31 december 2049, in erfpacht aan de erfpachter die in erfpacht aanneemt:

een perceel grond, te weten de ondergrond van een eetgelegenheid met terras, verplaatsbare kledruimte, elektrakast, deel kabelbaan, klimrek in het bos, octopus glijbaan en palmbomen en één nieuw te realiseren attractie "Ziezer-Force", ter (gezamenlijke) grootte van 2.13.04 hectare, gelegen te Oud-Valkeveen, tussen het aanwezige speelpark Oud-Valkeveen en het Gooimeer, en kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B nummer 1665 groot 0.13.09 hectare en "nummers 1667 en 1670" groot 1.99.95 hectare. Totaal dus groot 2.13.04 hectare, e.e.a. zoals weergegeven op bijgevoegde kadastrale kaarten;

hierna ook te noemen: '**de erfpachtzaak**',

~~zoals één en ander gearceerd is aangegeven op de door partijen voor akkoord getekende en aan deze akte gehechte (kadastrale) kaart.~~

Staatsbosbeheer verleent voor de duur en afhankelijk van de hiervoor bedoelde erfpacht aan de erfpachter die zulks aanneemt:

het zakelijk recht van opstal tot het in eigendom hebben van *opstallen* en werken op de hiervoor bedoelde *erfpachtzaak*, thans bestaande uit:

een eetgelegenheid met terras, verplaatsbare kledruimte, elektrakast, deel kabelbaan, klimrek in het bos, octopus glijbaan en palmbomen en één nieuw te realiseren attractie "Ziezer-Force",

welke opstallen en werken zonder toestemming van Staatsbosbeheer zijn geplaatst, geheel voor rekening en risico van de erfpachter zijn gebouwd, zodat erfpacht volledig aansprakelijk is voor deze opstallen en werken en de mogelijke (milieu) schade die ze veroorzaken, deze opstallen en werken bij het einde van de erfpacht volledig moeten worden verwijderd en voor deze opstallen en werken géén vergoeding verschuldigd is aan Staatsbosbeheer.

In deze akte is de vestiging van het recht van opstal besloten. De navolgende bedingen zijn zowel op de erfpacht als op het recht van opstal van toepassing. Waar in deze akte wordt gesproken over de erfpachter of de erfpacht, wordt daaronder mede verstaan de opstalhouder of het recht van opstal. De vergoeding voor het recht van opstal (de retributie) is in de canon begrepen.

Op deze akte zijn van toepassing:

- a. de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015 (hierna te noemen: de algemene voorwaarden) welke zijn opgenomen aan het slot van deze akte, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken;
- b. de volgende bijzondere erfpachtvoorwaarde:

- Het erfpachtrecht met recht van opstal is onlosmakelijk verbonden aan de exploitatie van Speelpark Oud Valkeveen. Het erfpachtrecht met recht van opstal mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 35 van de AV 2015 Staatsbosbeheer, door Oud Valkeveen worden overgedragen aan een andere vennootschap of groepsmaatschappij die behoort tot de Nederlandse Nedstede Leisure Holding B.V., nadat Staatsbosbeheer schriftelijk op de hoogte is gesteld en daarmee heeft ingestemd. In aanvulling op artikel 35 van de AV 2015 Staatsbosbeheer, kan de erfpacht ten allen tijde tussentijds worden beëindigd op het moment dat de exploitatie van Speelpark Oud Valkeveen definitief eindigt;
- zoals opgenomen in Deel 3, artikel 19 lid 3 van de getekende “combinatieovereenkomst” zijn de kosten voor het vestigen van dit recht van erfpacht en recht van opstal waaronder het kadastraal recht ~~maar ook de kosten en inspanning voor het inmeten van de te vormen kadastrale percelen en kosten van het kadaster~~ voor rekening van Oud-Valkeveen.

c. Bepalingen voor gebruik, beheer en onderhoud (overgenomen uit de overeenkomst)

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, in het bos is een klimrek aanwezig dat als zodanig mag en kan worden gebruikt.
2. Oud Valkeveen mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer geen nieuwe opstallen of werken plaatsen. Dit geldt niet voor nieuwe opstallen of werken ter vervanging van reeds bestaande opstallen of werken en reeds vergunde opstallen of werken mits die vergelijkbaar in omvang zijn met de opstallen en werken die worden vervangen. De bestaande kabelbaan, omkisting van de ventwagen, klimrek in het bos, overige klimrekken en octopus glijbaan 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 opstallen of werken te vervangen, mits deze opstallen of werken vergelijkbaar in omvang zijn met die welke worden vervangen, behoudens het bepaalde in artikel 1 lid 3 en 4 uit de overeenkomst. Opblaastoestellen zijn op de Erfpachtzaak wel toegestaan, mits deze in de winterperiode worden verwijderd.
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.
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, hiermee wordt bedoeld het water direct liggend aan de erfpachtzaak).
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. De hekwerken zoals die staan worden gerespecteerd.
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 langs het hekwerk wordt uitgevoerd door Oud Valkeveen zelf, voor eigen kosten en met inachtneming van het bepaalde in dit artikel.

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 gevlakt, ook mag de cultuurhistorische 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. 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 het strand en ligweide niet gebruikt.
11. Het is Oud Valkeveen verboden om de Erfpachtzaak zonder voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer in zijn geheel of gedeelten 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 en na ontvangst van een schriftelijke ingebrekestelling binnen twee (2) weken niet aan haar in de ingebrekestelling omschreven verplichting heeft voldaan, dan riskeert zij een boete die binnen twee weken nadat de ingebrekestelling is verstuurd dient te worden betaald, groot € 1.000,00 per dag dat de wanprestatie voortduurt, de boetebetaling geldt vanaf de dag dat het handelen tegen de verplichting(en) in is begonnen.
13. Als er wordt gehandeld in strijd met ~~artikel 11~~ of de artikelen 18, 19 lid 1, 20 lid 1, 21, 24, 26, 35, 36 en 37 uit de AV Staatsbosbeheer 2015 dan riskeert Oud Valkeveen een terstond opeisbare boete van tien maal de hoogte van de canon die van kracht blijft zolang het feit of de handeling waarvoor het gebod of gebod blijft gelden voortduurt, deze bepaling sluit aan op artikel 7 lid 2 van deze akte;
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.

Voor zover de algemene en bijzondere bepalingen geen zakenrechtelijke werking hebben, dienen deze bepalingen door de erfpachter aan de opvolgende gerechtigde(n) te worden opgelegd zoals bepaald in artikel 37 van de algemene voorwaarden, waarbij de boete wordt gesteld op twintig maal de op dat moment geldende jaarlijkse *canon*, dit in afwijking van het in artikel 7 lid 2 gestelde.

Artikel 1. Bestemming en gebruik

De *erfpachter* mag de *erfpachtzaak* uitsluitend gebruiken als “**strand**” en “**ligweide**” als nevens geschikt aan de hoofdfunctie “**natuur**”. Deze limitatieve vorm van gebruik is alleen toegestaan tijdens de zomeropenstelling van het park van 1 maart tot 1 november. In de winter mogen het strand en de ligweide niet worden gebruikt.

Het kleine gedeelte van de *erfpachtzaak* dat typeert als “**bos**” dient als zodanig in stand te worden gehouden, hierop is de plaatsing van één attractie “Ziezer-Force” toegestaan, kap van bomen is **slechts toegestaan voor zover dat voor de realisatie van de attractie conform de door de gemeente Gooise Meren op 7 maart 2019 verleende onherroepelijke vergunning noodzakelijk is, zulks na voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer.**

niet mogelijk ook niet wanneer dit publiekrechtelijk door de gemeente op basis van de Wet Natuurbescherming onderdeel “hout en houtopstanden” is of wordt toegestaan.

Dit gedeelte kan tijdens een winteropenstelling worden gebruikt mits vooraf door een onderzoek aan Staatsbosbeheer wordt aangetoond dat het gebruik geen verstoring veroorzaakt op het nabijgelegen Natura 2000 gebied “Eemmeer en Gooimeer Zuidoever”. Beoogd gebruik tijdens de winterperiode met een attractie is nieuw gebruik van Natura 2000 gebied en niet als zodanig in het beheerplan Eemmeer en Gooimeer Zuidoever opgenomen en behoeft extra aandacht.

Artikel 2. Canon en de wijze van berekening

1. Het canonpercentage is als volgt berekend: het canonpercentage is gelijk aan het marktrentepercentage vermeerderd met een opslag van 1% en vermeerderd met 1,0% toeslag voor een vastliggend canonpercentage gedurende de 30-jarige looptijd van de erfpacht, oftewel:

$$\text{canon \%} = [\text{marktrente \%}] + 1\% + 1\%$$
2. 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.
3. Voor het canonpercentage van 2020 (jaar van uitgifte) geldt, **behoudens ten behoeve van de toepassing van** het bepaalde in lid 6, in cijfers de volgende berekening:

$$3,33\% = 1,33\% (\text{marktrentepercentage}) + 1\% + 1\%.$$
4. De *canon* bij uitgifte bedraagt tweeduizend tweehonderdenachtendertig euro (€ 2.238,00) per jaar. Deze aanvangscanon is vastgesteld door 100% van de *waarde van de erfpachtzaak* (de waarde van de grond) te vermenigvuldigen met het geldende canonpercentage.
 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 algemene voorwaarden.
 De waarde van de erfpachtzaak is vastgesteld op € 67.200,00.
5. De eerste jaarlijkse canonindexering, als bedoeld in artikel 10 van de algemene voorwaarden, vindt plaats op 1 januari 2022.
6. De eerste periodieke canonherziening, als bedoeld in artikel 11 van de algemene voorwaarden, vindt plaats met ingang van 1 januari 2035 (*vijftien jaar na ingang erfpacht*). Bij iedere periodieke herziening zal de *canon* worden vastgesteld door 100% van de overeenkomstig artikel 11 van de algemene voorwaarden herziene *waarde van de erfpachtzaak* te vermenigvuldigen met het canonpercentage, genoemd in lid 3. 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.
7. De *canon* dient jaarlijks te worden voldaan, telkens op de vijftienvintigste dag van de maand **april**. Deze termijn heeft ingebrekestellende kracht. De *erfpachter* **ontvangt voor de betaling van de canon een factuur. machtigt Staatsbosbeheer ten behoeve van de betaling met een automatische incasso.**

Artikel 3. Vergoeding en kwijting

1. De partijen zijn overeengekomen dat ten tijde van de vestiging de volgende bedragen door de erfpachter moeten worden betaald:
 - Achterstallige canon over **2020, 2021 en 2022 wordt met de eventuele door de erfpachter betaalde huur over dezelfde periode** verrekend op notarisrekening ten tijde van het vestigen van de erfpacht en opstal.

Artikel 4. Omvang erfpacht, ingebruikneming, risico en garanties

1. Staatsbosbeheer levert aan erfpachter een recht van erfpacht en een recht van opstal die:
 - a. onvoorwaardelijk zijn en niet zijn onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet bezwaard zijn met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten anders dan eventueel hierna vermeld,
2. De aflevering (feitelijke levering) van het in erfpacht uit te geven perceel heeft in het verleden plaatsgevonden ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst.
3. Met ingang van 1 januari 2020 komen de baten aan erfpachter ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het in erfpacht uit te geven perceel.

Artikel 5. Lasten en beperkingen

1. Staatsbosbeheer heeft bij de uitgifte in erfpacht aan de erfpachter 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. In deze akten, bevelen en/of beschikkingen staat woordelijk vermeld:
 - Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming, akte hyp4 5713/00184 d.d. 16 februari 2010, aanwijzing als Natura 2000 gebied "Eemmeer en Gooimeer Zuidoever"
2. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Staatsbosbeheer verplicht is aan de erfpachter op te leggen, doet Staatsbosbeheer dat bij dezen en worden deze verplichtingen bij dezen door de erfpachter 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. De erfpachter aanvaardt voormelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.
3. Voorts rusten op de erfpachtzaak de navolgende persoonlijke gebruiksrechten van derden:
 - een faunabeheerovereenkomst met WBE IJmeer en Vechtstreek voor faunabeheer en schadebestrijding.

Artikel 6. Bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de erfpachtzaak 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 de erfpachter 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 de erfpachter onderzoek conform NEN 5740 worden verricht naar bodemverontreiniging op en/of in de erfpachtzaak. Wanneer bodemverontreiniging wordt geconstateerd en deze is ontstaan door activiteiten van de erfpachter, dient de erfpachter deze binnen zes maanden na het eindigen van het gebruik voor eigen rekening ten genoegen van Staatsbosbeheer te saneren. Wanneer de erfpachter deze verplichting niet nakomt, zal Staatsbosbeheer de noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van de erfpachter 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(s),
4. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 5 van dit artikel zijn verricht, is de erfpachter de canon verschuldigd.

Artikel 7. Boete

1. Indien de erfpachter 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 algemene voorwaarden of uit de wet voortvloeiende geldelijke verplichtingen verbeurt hij, binnen twee weken nadat de ingebrekestelling is verstuurd, een boete van één procent van de jaarlijkse canon voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, met een minimum van 100 euro (€ 100,-), onverminderd het recht van Staatsbosbeheer om ter zake nakoming te vorderen.
2. De erfpachter verbeurt een boete ter grootte van tien keer het bedrag van de op dat moment geldende jaarlijkse canon wanneer hij een op hem uit hoofde van de erfpachtverhouding rustende verplichting, anders dan de verplichtingen bedoeld in lid 1, overtreedt of niet nakomt. Het gaat hierbij om het bepaalde in de artikelen 18, 19 lid 1, 20 lid 1, 21, 35 en 37 van de algemene voorwaarden. Deze verbeurte vindt onmiddellijk plaats wanneer nakoming van de betreffende verplichting niet meer mogelijk is. Wanneer nakoming nog wel mogelijk is, vindt deze verbeurte 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 8. Voorgaande verkrijging

Staatsbosbeheer verkreeg de eigendom van het perceel door de inschrijving bij de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 10 maart 1998 in register 4, deel 14903 nummer 37, van een afschrift van een akte van 27 februari 1996 op voor mr. notaris te Driebergen verleden.

Artikel 9. Ontbindende voorwaarden

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de overeenkomst tot vestiging of in nadere overeenkomsten die op de vestiging betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch Staatsbosbeheer noch *erfpachter* kan zich ter zake van de overeenkomst tot vestiging en/of onderhavige *akte van vestiging* nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 10. Algemene Voorwaarden

De Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015 luiden als volgt:

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.
- Marktwaaarde: 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 aanneming (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.

- Opstellen: 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 opstellen en beplantingen. Wanneer voor de bedoelde opstellen 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 opstellen 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 hypotheken 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 waardebepaling**

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 tijds 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 waardebepaling 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 gerede 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 waardebepaling 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 vijftiengste dag van iedere maand, voor het eerst op de vijftiengste dag van de eerste maand van het betreffende erfpachtjaar. Voor de maandelijkse betaling van de canon verleent de erfpachter aan Staatsbosbeheer een volmacht tot automatische incasso.
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 canonbetalingen, 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.

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 tweeëneenhalf 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, voorzetting, 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 goedgeheid van rechtsopvolgers 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 toebedelings 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'.

Artikel 11. Overdrachtsbelasting

(in te vullen door de notaris)

Artikel 12. Volmachten

De voormelde volmacht/en is/zijn verstrekt bij ### onderhandse akte/n, die aan deze akte wordt/worden gehecht.

Artikel 13. Voorbehoud faunabeheer

1. Artikel 22 van de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal 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 *erfpachtzaak* faunabeheer, met name gericht op schadebestrijding, uit te (laten) voeren. Staatsbosbeheer geeft geen jachtrechten uit, maar behoudt alle rechten van faunabeheer voor. In verband daarmee geldt het bepaalde in de leden 3 tot en met 6.
3. Staatsbosbeheer behoudt zich het recht tot het beheer van fauna, met name gericht op schadebestrijding, 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 faunabeheer door een derde en zal gedogen dat de jacht 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 *erfpachtzaak* 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 in erfpacht gegeven grond handelingen, zoals bedoeld in de genoemde bepaling, te verrichten ter bestrijding van schadeveroorzakende vogels en dieren en daartoe de erfpachtzaak te betreden.. Staatsbosbeheer overlegt voorafgaand met Oud Valkeveen wanneer de schadebestrijding plaatsvindt.
6. Oud Valkeveen verleent op voorhand toestemming voor het uitvoeren van populatiebeperking op de *erfpachtzaak* 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 **erfpachtzaak**. Staatsbosbeheer overlegt voorafgaand met Oud Valkeveen wanneer de schadebestrijding plaatsvindt.

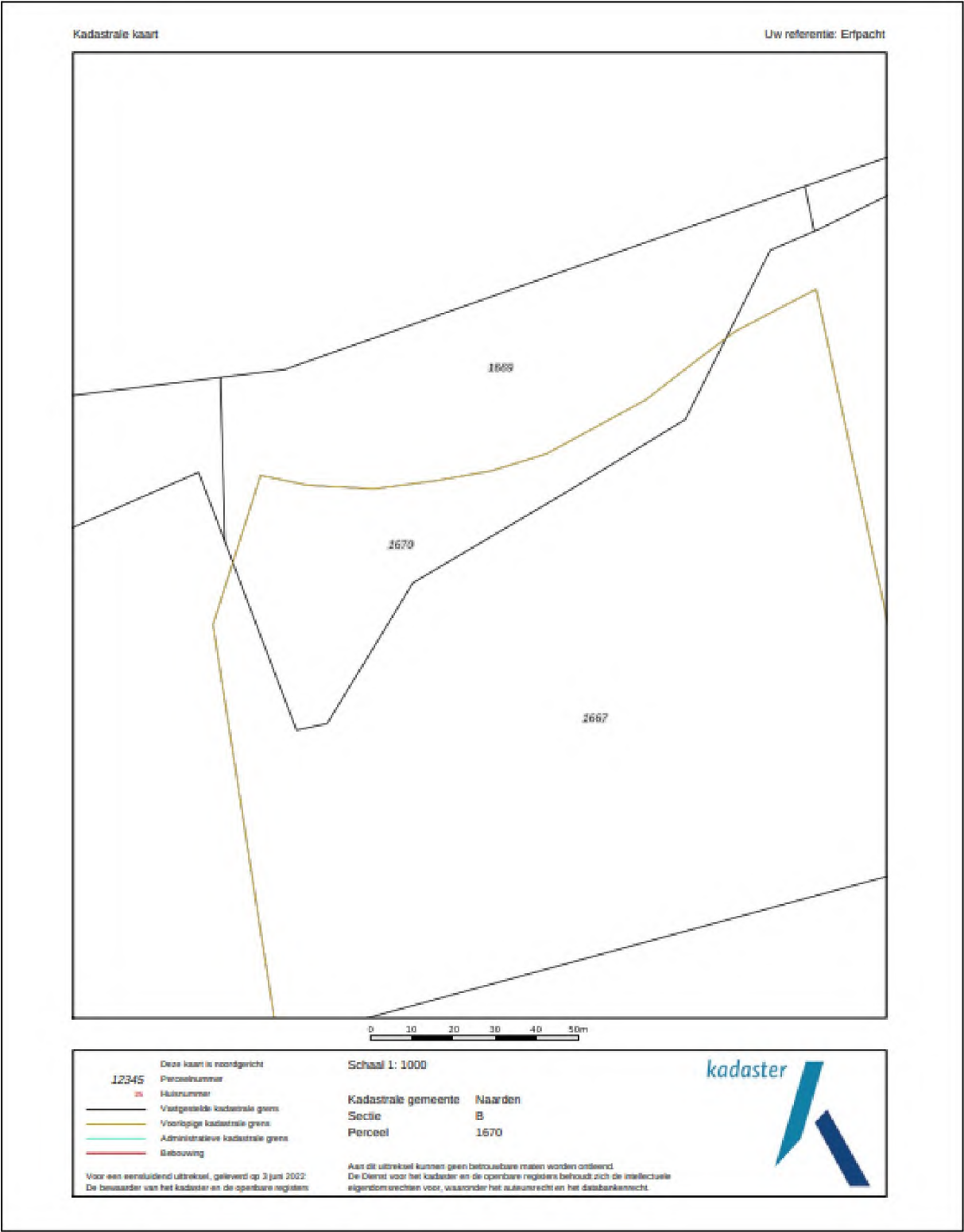
7. Staatsbosbeheer behoudt zich het genot van de visserij voor. Voor zover Staatsbosbeheer aan derden het recht heeft verleend om op of aan het water van de *erfpachtzaak* de hengelsport uit te oefenen, zal Oud Valkeveen gedogen dat deze derden de *onroerende zaak* betreden en daarop verblijven om van 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.

Slot

Bijlagen:

- Kaart 1: Kadastrale kaarten
- Kaart 2: aanwezige werken en opstallen op Naarden B 1536 ged. en 1538 ged.

Kadastrale kaarten



Kadastrale kaart

Uw referentie: Erfpacht



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

23

Huisnummer

2

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Gebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, gelieferd op 3 juni 2022.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Naarden

Sectie B

Perceel 1667

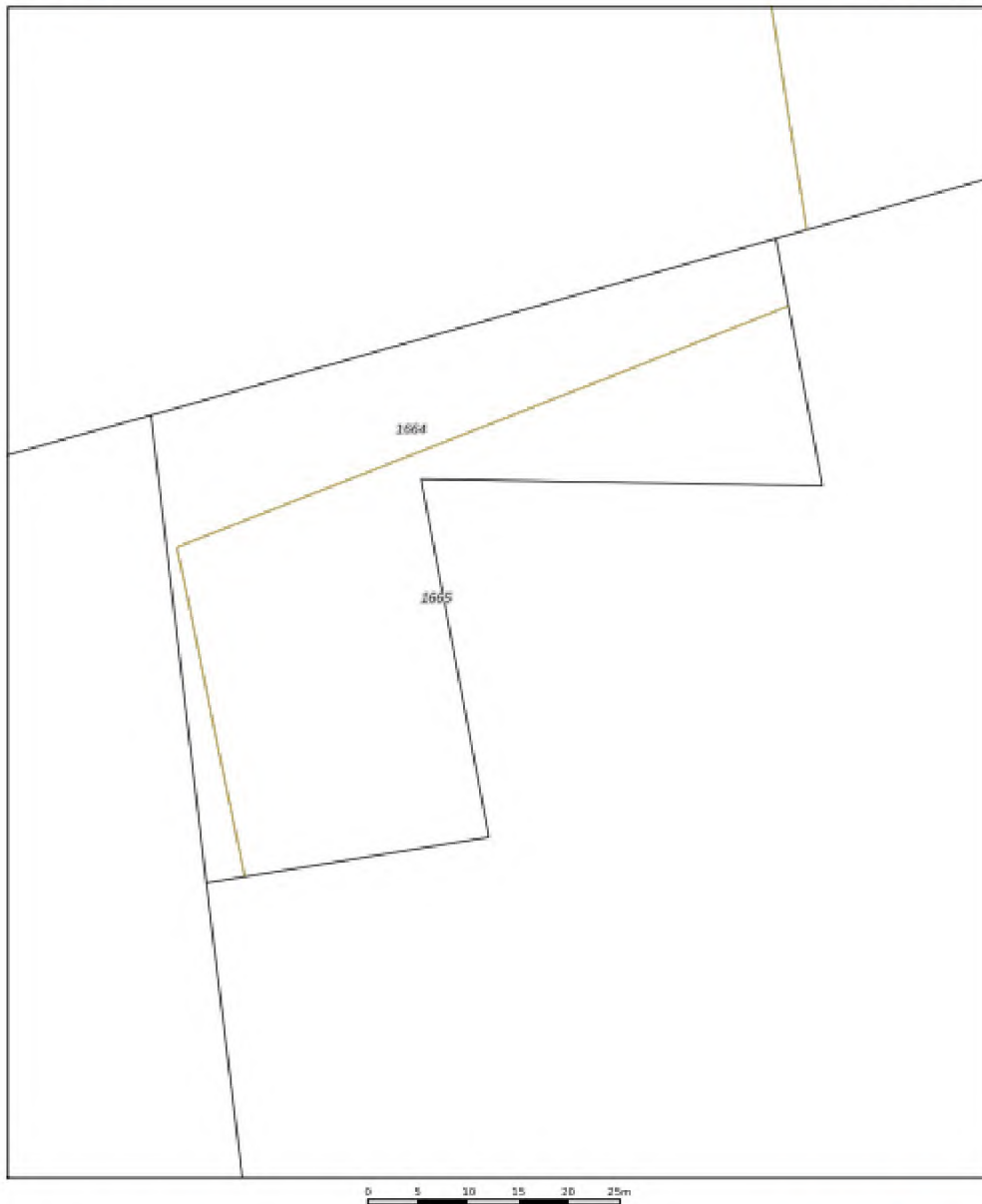
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster



Kadastrale kaart

Uw referentie: Erfpacht



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
21	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Naarden	
	Huisnummer	Secie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1665	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Gebouwing		

Voor een eenzijdig uittreksel, gelteerd op 3 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Bijlage 2 aanwezige werken en opstallen op Naarden B 1536 ged. en 1538 ged.



Kaart van het strand met daarop de aanwezige opstallen 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

Omgevingsvergunning

Kenmerk: HZ_WABO-18-0435

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben op 19 februari 2018 van Speelpark "Oud Valkeveen" B.V. namens [redacted] [redacted] een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuw plaatsen van een attractie 'Zierer Force 280' op het speelterrein 'Oud Valkeveen' op het perceel [redacted] A te [redacted]

De aanvraag is bij besluit van 26 juni 2018 geweigerd. Tegen deze beschikking is bezwaar gemaakt. In het kader van de heroverweging hebben Burgemeester en wethouders het volgende besloten:

Besluit

Burgemeester en wethouders herroepen hun besluit van 26 juni 2018 en besluiten om, gelet op de artikel 2.10, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning voor het nieuw plaatsen van een attractie 'Zierer Force 280' op een speelterrein 'Oud Valkeveen' op het perceel Oud Huizerweg 2 A te Naarden te **verlenen** voor de volgende activiteit:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder a Wabo)

Voor de overwegingen die hebben geleid tot de verlening van de vergunning verwijzen wij u naar de bijlagen bij dit besluit.

Kenmerk: HZ_WABO-18-0435

Zaaknummer: 746941

Verzenddatum besluit: 7 maart 2019

Toezening:

Dit besluit is digitaal verzonden aan:

De aanvrager;

Speelpark "Oud Valkeveen" B.V.

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

nedstede@nedstede.com

Kopie aan de gemachtigde;

Gietermans & Van Dijk Architecten B.V.

[redacted] [redacted]

[redacted] H

[redacted] [redacted]

info@gietermans.nl

Stukken bij besluit

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Bijlage I – Overwegingen
- Bijlage II – Voorschriften
- W. Aanvraagformulier
- W.T. plattegrond, hoogtes en afmetingen, referentie, situatie (aanvulling 12-06)

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.2 (de reguliere voorbereidingsprocedure) van de Wabo.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit “bouwen” en getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Gooise Meren,
namens hen,



n, Toezicht & Handhaving

Bijlage I

Kenmerk: HZ_WABO-18-0435

Overwegingen**het (ver)bouwen van een bouwwerk**

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuw plaatsen van een attractie 'Zierer Force 280' op het speelterrein 'Oud Valkeveen' op het perceel Oud Huizerweg 2 A te Naarden.

Bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied Naarden' (artikel 2.10, lid 1 onder c)

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied' en de op grond daarvan gestelde regels van de gemeente Naarden zoals goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland bij besluit van 19 mei 2009.

De gronden waarop het bouwplan is voorzien hebben de bestemming 'Doeleinden van sport en recreatie' met de aanduiding 'II'. De op de kaart voor doeleinden van sport en recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor een speelpark indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding II met de daarbij behorende gebouwen voor zover ten dienste van speelvoorzieningen (artikel 19, lid A aanhef, sub 6a) en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' (artikel 19, lid A aanhef, sub 17). Het bouwplan voldoet aan de bestemmingsomschrijving.

De 'Zierer Force 280' betreft een bouwwerk, geen gebouw zijnde als bedoeld in de definitie van artikel 1.24 van het bestemmingsplan. In artikel 19, lid 9 van het bestemmingsplan is voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bepaald dat deze binnen de aanduiding II zijn toegestaan met een hoogte van ten hoogste 25 meter.

In artikel 19, lid 9 van het bestemmingsplan is voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bepaald dat deze binnen de aanduiding II zijn toegestaan met een hoogte van ten hoogste 25 meter.

Het bouwplan voldoet zowel aan de gebruiks- en bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan en is daarmee passend in het bestemmingsplan.

Bouwbesluit 2012 (artikel 2.10, lid 1 onder a)

Er moet worden gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening Gooise Meren 2016 (artikel 2.10, lid 1 onder b)

Het bouwplan is getoetst aan de Bouwverordening Gooise Meren 2016. Uit deze toets is gebleken dat het bouwplan voldoet aan de daarin gestelde eisen.

Redelijke eisen van welstand (artikel 2.10, lid 1 onder d)

Wat betreft de welstandstoets is het plan om advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRK&E). De CRK&E heeft het bouwplan op 13 februari 2019 aangehouden wegens het ontbreken van gegevens. Op 27 februari 2019 heeft de CRK&E het bouwplan beoordeeld met toevoeging van een overzichtsplattegrond op welke de bestaande en nieuwe attracties staan aangegeven. De commissie is akkoord met het toevoegen van de attractie 'Zierer Force 280'. Wij nemen het advies van de CRK&E over. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Melding op grond van het activiteitenbesluit

De inrichting van vergunninghouder kan worden aangemerkt als een inrichting als genoemd in Categorie 19 onder e van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (inrichtingen waar een of meer voorzieningen aanwezig zijn voor recreatieve doeleinden en waar een geluidsinstallatie is opgesteld). De inrichting kwalificeert als een Type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Vergunninghouder mag eerst tot realisatie

van het vergunde bouwwerk over gaan één week nadat zij een volledige melding als bedoeld in artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer heeft ingediend. De melding kan worden ingediend door middel van de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM) www.aimonline.nl. Zie ook Bijlage III

Vorbereidingsbesluit en heroverweging van het bestreden besluit.

Er is op 19 maart 2018 een aanvraag ontvangen voor het plaatsen van een attractie 'Zierer Force 280'. De vergunning is op 26 juni 2018 geweigerd. Tegen dit besluit is bezwaar ingediend. De bezwaarcommissie heeft op 21 januari 2019 geadviseerd het bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren. Burgemeester en wethouders dient het primaire besluit volledig te heroverwegen. Tussen het tijdstip van het primaire besluit en de beslissing op bezwaar is er op 27 juni 2018 door de gemeenteraad van Gooise Meren een voorbereidingsbesluit voor het gebied Oud Valkeveen genomen, dit feit wordt in de heroverweging van dit besluit meegenomen.

De gemeenteraad van Gooise Meren heeft in haar vergadering van 27 juni 2018 besloten dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied Oud Valkeveen. Het voorbereidingsbesluit is in werking getreden daags nadat de gemeenteraad het besluit heeft genomen en geldt voor de periode van één jaar. Op grond van Wabo artikel 3.3 lid 1 onder a dienen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen die na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zijn ingediend, te worden aangehouden. De gemeenteraad heeft in het besluit tevens bepaald dat het verboden is het gebruik van de gronden te wijzigen.

Ingevolge vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ('AbRvS') geldt dat voor 'gebonden beschikkingen' als deze, in bezwaar een uitzondering geldt op de hoofdregel dat ex nunc (met inachtneming van de feiten en omstandigheden en wet- en regelgeving die geldt op het moment van de beslissing op bezwaar) wordt getoetst. Er mag dan dus ex tunc (met inachtneming van de feiten en omstandigheden en wet- en regelgeving die toentertijd, ten tijde van indiening van de aanvraag gold) getoetst worden. Ten tijde van de indiening van de bouw aanvraag was het aangevraagde bouwplan in overeenstemming met het toen geldende bestemmingsplan. Nu op het moment van de aanvraag (19 maart 2018) geen voorbereidingsbesluit van kracht was en geen nieuw bestemmingsplan ter inzage was gelegd waarmee het bouwplan in strijd was, wordt de aanvraag ex tunc getoetst, dus aan het bestemmingsplan dat gold ten tijde van de indiening van de aanvraag en dus exclusief het voorbereidingsbesluit.

Aangezien voldaan wordt aan de vereisten uit artikel 2.10, lid 1 van de Wabo **verlenen** wij de gevraagde vergunning voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk voor het nieuw plaatsen van een attractie 'Zierer Force 280' op het speelterrein 'Oud Valkeveen' op het perceel Oud Huizerweg 2 A te Naarden.

Bijlage II**Kenmerk: HZ_WABO-18-0435****Voorschriften****het (ver)bouwen van een bouwwerk**

- U dient de start van de werkzaamheden minimaal twee werkdagen van te voren te melden aan het bouwtoezicht van de gemeente Gooise Meren. Dit kunt u doen door contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, te bereiken op telefoonnummer (035) 2070 920 of per e-mail vergunningen@gooisemeren.nl. Daarnaast moeten alle belangrijke tussenstappen tijdens de bouw aan het bouwtoezicht worden gemeld, zodat zij daarop kunnen controleren.
- U dient de gereedmelding van de werkzaamheden uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te melden aan het bouwtoezicht van de gemeente Gooise Meren. Dit kunt u doen door contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, te bereiken op telefoonnummer (035) 2070 920 of per e-mail vergunningen@gooisemeren.nl.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat dit is gereedgemeld en deze gereedmelding is geaccepteerd.
- Zijn uw gegevens ten behoeve van de bouwregistratie nog niet ingediend, of wilt u deze wijzigen? Dan dient u deze (gewijzigde) gegevens minimaal vijf werkdagen voor de start van de werkzaamheden bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving in te dienen. U doet dit bij voorkeur als aanvulling op uw omgevingsvergunning via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit

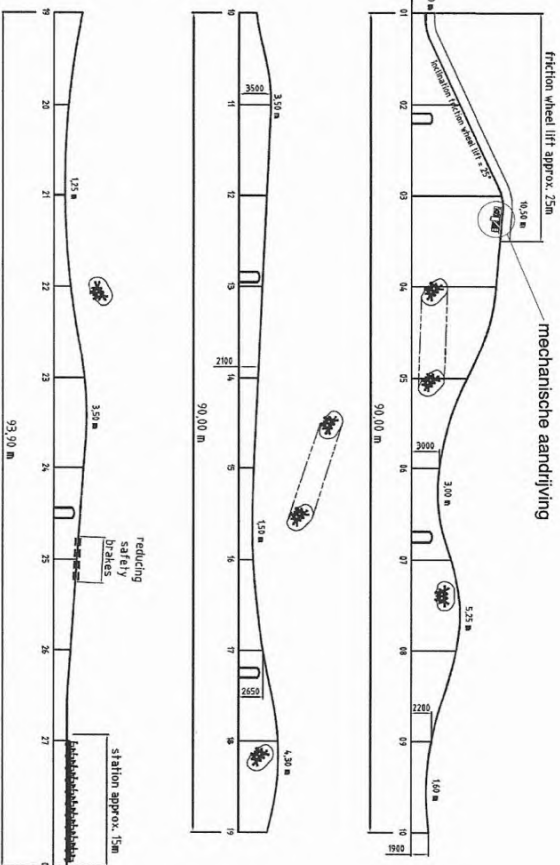
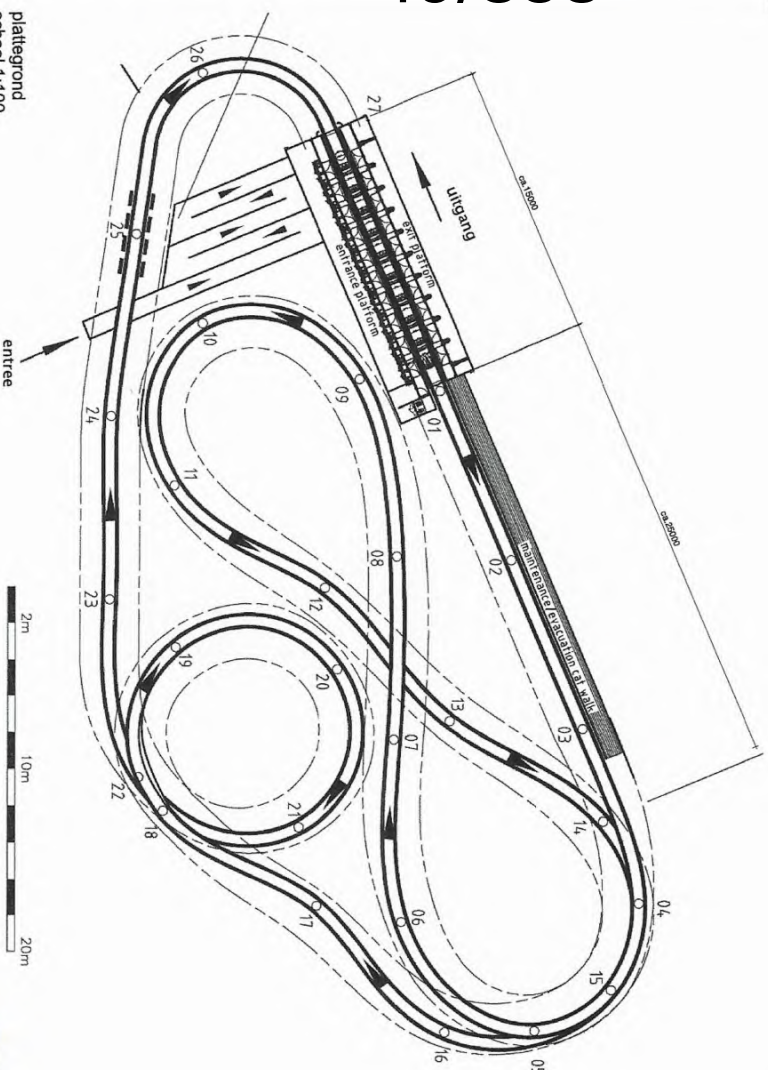
Conform afdeling 2.1 van het Bouwbesluit dient de bouwconstructie duurzaam bestand te zijn tegen de daarop werkende krachten. Op grond hiervan mag pas worden gebouwd nadat is gebleken dat de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie bij de fundamentele belastingcombinaties, bepaald volgens de NEN-EN 1990 niet wordt overschreden. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de constructieberekeningen van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring te zijn voorgelegd aan het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente Gooise Meren.

Bijlage III**Kenmerk: HZ_WABO-18- 0953****Voorwaarde**

Melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Vergunninghouder mag eerst tot realisatie van het vergunde bouwwerk over gaan één week nadat zij een volledige melding als bedoeld in artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer heeft ingediend bij de Omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek. De melding kan worden ingediend door middel van de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM) www.aimonline.nl.

plattegrond
schaal 1:100



hoogtes achtdaan
schaal 1:200

De attractie is mechanisch aangedreven. Door middel van een tandrad worden de wagentjes de eerste heuvel op getrokken. Vervolgens bewegen de wagentjes door middel van de zwaartekracht naar het eindstation. De motor bevindt zich boven aan de eerste heuvel en is met een ketting verbonden aan het tweede rad ter hoogte van het station. Er is geen machiniekamer aanwezig.

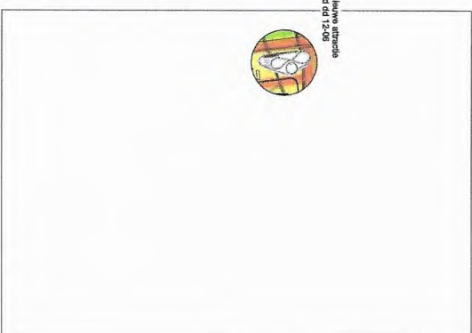
De attractie vervangt de bestaande attractie Achtdaan Referentie: (N-RB-2010-1325 nr 18)

De attractie functioneert zonder en met overdekt opstapstation. Er is een eventueel te plaatsen opstapstation voor de attractie aangevraagd onder vergunningsaanvraag: (OLO 3717733)



profiel achtdaan
schaal 1:200

situatie
schaal 1:2000



gm gemeente goossemere
Behoort bij besluit van B&W No. 12, WABO-18-0425
zaaknr: 76841
d.d. 7 maart 2019
namens hen,
Het hoofd van de afdeling
vergunningen, toezicht en handhaving

COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT & ERFGOED GOOSSEMEREN
d.d. 12 maart 2019
Postbus 100
Postbus 100



referentiebeeld 'Ziener Force 280'



Train: length of train (10 cars) approx. 13 m

treinafmetingen
schaal 1:50

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@actlegal-fort.com>
Verzonden: vrijdag 22 juli 2022 18:11
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Fwd: Speelpark Oud Valkeveen / Gooise Meren (overloopparkeerterrein) [FELTZ-11544-20227907]

Beste [REDACTED]

Wij hebben inderdaad slechts gesproken over een eventuele noodoplossing om OVV door de zomer te helpen, naar ik stellig heb begrepen in de vorm van een bepaalde verruiming van het overeengekomen maximum van 25 keer parkeren. Naar ik eveneens heb begrepen is of zal dat onderwerp zijn van intern overleg bij Staatsbosbeheer. Je zou mij op de hoogte houden van de resultaten van dat overleg. Concrete toezeggingen heb je niet gedaan en ook niet kunnen doen omdat daar dus eerst intern over moet worden gesproken.

Naar jij mij mededeelde is [REDACTED] van oordeel dat de gemeente teveel achterover leunt en wil [REDACTED] met de gemeente in gesprek. Dat heb ik als positief ervaren.

Ten overvloede merk ik nog het volgende op.

Vanwege het parkeerverbod aan de Oud Valkeveense laan is en wordt vaker gebruik gemaakt van het overloop parkeerterrein dan voor de invoering van dat verbod, maar wel voor minder auto's. Het verzoek om het maximum, vooralsnog dus tijdelijk in de vorm van een noodoplossing, te verruimen houdt derhalve verband met deze gewijzigde omstandigheid en niet met een toegenomen parkeerbehoefte, uitgedrukt in het aantal te parkeren auto's.

Het is juist dat je hebt gezegd dat een (tijdelijke) verruiming naar 40 keer vooralsnog en zonder actuele rapportages een te grote stap lijkt voor Staatsbosbeheer, maar ik heb uit onze gesprekken wel opgemaakt dat er bereidheid bestaat bij Staatsbosbeheer vanwege de hiervoor bedoelde gewijzigde omstandigheid en de belangen van OVV na te denken over een redelijke noodoplossing in de vorm van een bepaalde verruiming van het overeengekomen maximum van 25 keer parkeren.

Tot slot: tot nu toe is volgens de telling van OVV 17x van het overloop parkeerterrein gebruik gemaakt.

Ik stel het op prijs maandag eerst even met jou te bellen, waartoe ik kort na 12.00 uur contact met je zal opnemen.

Groet,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "[REDACTED] (Van der Feltz advocaten)" <[REDACTED]@feltz.nl>
Datum: 22 juli 2022 om 17:19:50 CEST
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@nedstede.com>, [REDACTED]
 <[REDACTED]@actlegal-fort.com>, [REDACTED] <[REDACTED]@vechtsebanen.nl>
Kopie: "[REDACTED] (Van der Feltz advocaten)" <[REDACTED]@feltz.nl>

Onderwerp: FW: Speelpark Oud Valkeveen / Gooise Meren (overloopparkerterrein) [FELTZ-11544-20227907]

Zie hieronder, komt zojuist binnen. "Niet onwelwillend" valt kennelijk toch verkeerd bij SBB, maar ook voor de noodoplossing is de kogel kennelijk nog niet door de kerk. Overleg met [REDACTED] lijkt mij aangewezen. Vraag is alleen of het verstandig is dat ik dat doe, of dat [REDACTED] dat doet, nu hij eerder overleg met [REDACTED] heeft gehad. Ik hoor graag en ben uiteraard graag beschikbaar voor overleg. Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
partner
Van der Feltz advocaten
Javastraat 22 | 2585 AN Den Haag
Postbus 85615 | 2508 CH Den Haag
T: +31 [REDACTED] | M: +31 6 [REDACTED]
E: [REDACTED]@feltz.nl | W: www.feltz.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>

Verzonden: vrijdag 22 juli 2022 17:07

Aan: [REDACTED] (Van der Feltz advocaten) <[REDACTED]@feltz.nl>

CC: Tienkamp, Riena <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>; [REDACTED], [REDACTED]
<[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: RE: Speelpark Oud Valkeveen / Gooise Meren (overloopparkerterrein)

Geachte [REDACTED],

Ik ben bang dat er sprake is van een misverstand. Staatsbosbeheer reageert aankomende week op de brief van de zijde van het Speelpark Oud Valkeveen betreffende uitbreiding van het aantal dagen dat de overloopparkerterrein voorziening beschikbaar is. Ik kan u berichten – zoals ik dat ook aan [REDACTED] heb laten weten – dat Staatsbosbeheer om ecologische redenen, als ook de belangen van de betrokken pachter, niet met een verzoek tot uitbreiding van het aantal parkeerdagen tot 40 kan instemmen. In de betreffende brief zal verder worden aangegeven dat het aantal dagen waarop de overloopparkerplaats nog beschikbaar is, in de visie van Staatsbosbeheer, inmiddels verlopen is. Omdat deze laatste mededeling voor het Speelpark Oud Valkeveen mogelijk "uit de lucht komt vallen" (gelet op de verschillende tellingen die circuleren), heb ik aangegeven te willen bezien of er – voor de resterende vakantieweken – binnen Staatsbosbeheer bereidheid bestaat om medewerking te verlenen aan een noodoplossing voor die periode. Niets meer en ook niets minder dan dat. De voorliggende rapporten van Ecogroen vormen – gelet op het feit dat deze inmiddels 5 jaar oud zijn en niet gebaseerd zijn op een beoordeling van de thans bestaande situatie op de overloopparkerplaats – wat Staatsbosbeheer betreft in ieder geval geen valide kader ter onderbouwing van het verzoek van het Speelpark Oud Valkeveen om uitbreiding van het aantal dagen dat de overloopparkerterrein voorziening beschikbaar is. Dit betekent dat de voorliggende brief de opvattingen van Staatsbosbeheer onjuist verwoord en dus in zijn huidige vorm niet verzonden kan worden.

Ik ben aankomende maandag na 12:00 uur beschikbaar voor telefonisch overleg.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
jurist

Staatsbosbeheer

| afdeling Juridische zaken

E [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl
M 06- [REDACTED]

Locatie: Schiedam



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



Van: [redacted] (Van der Feltz advocaten) <[redacted]@feltz.nl>

Verzonden: vrijdag 22 juli 2022 09:31

Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>; [redacted] (Van der Feltz advocaten) <[redacted]@feltz.nl>

Onderwerp: Speelpark Oud Valkeveen / Gooise Meren (overloopparkerterrein) [FELTZ-11544-20227907]

Geachte [redacted]

In overleg met [redacted] (cc) bericht ik u graag als volgt namens Speelpark Oud Valkeveen.

Wij zijn voornemens om de brief, waarvan u hierbij een concept aantreft, op korte termijn aan de gemeente Gooise Meren te sturen. Concreet behelst deze brief een verzoek om het overloopparkerterrein nabij Speelpark Oud Valkeveen voor een groter aantal dagen dan 20 (per jaar) te mogen gebruiken. De gemeente stelt als voorwaarde dat de eigenaar - Staatsbosbeheer - ook akkoord moet gaan.

U heeft hierover eerder contact gehad met [redacted]. Ik heb begrepen dat Staatsbosbeheer niet onwelwillend staat tegenover het uitbreiden van de afspraken, maar dat Staatsbosbeheer hierover eerst nog wil afstemmen met de Gemeente Gooise Meren. Dit heb ik verwerkt in bijgesloten conceptbrief, die ik om die reden graag eerst nog even aan u ter beoordeling voorleg, alvorens deze wordt verstuurd.

Graag ontvang ik uw reactie. Ik zou de brief – mede gezien de vakantieperiode – graag begin volgende week versturen.

Alvast dank. Uiteraard ben ik graag bereid een en ander toe te lichten mocht daaraan behoefte bestaan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

partner

Van der Feltz advocaten

Javastraat 22 | 2585 AN Den Haag

Postbus 85615 | 2508 CH Den Haag

T: +31 [redacted] M: +31 6 [redacted]

E: [redacted]@feltz.nl | W: www.feltz.nl

AANGETEKENDE

College van burgemeester en wethouders van de
Gemeente Gooise Meren
Postbus 6000
1400 HA BUSSUM

Vooraf per e-mail: [REDACTED]@gooisemeren.nl en handhaving@gooisemeren.nl

Datum: 22 juli 2022 [concept]
Onze ref.: 20227907/[REDACTED]
Van: [REDACTED] en [REDACTED], advocaten

T: +31 [REDACTED]
M: +31 [REDACTED]
E: [REDACTED]@feltz.nl

Betreft: Overloopparkerterrein ten westen van het Speelpark Oud Valkeveen

Reactie op uw brief van 1 juli 2022

Geacht college,

Namens Speelpark "Oud Valkeveen" B.V. (hierna: het '**Speelpark**') berichten wij u met het hiernavolgende.

U heeft het Speelpark op 1 juli jl. een brief gestuurd over het overloopparkerterrein ten westen van het Speelpark (**bijlage**). In die brief wordt – kort samengevat – de parkeerproblematiek rondom het Speelpark op piekdagen besproken, hoe in de op 11 december 2018 verleende omgevingsvergunning is bepaald dat op maximaal 20 dagen van voornoemd overloopparkerterrein gebruik mag worden gemaakt en dat van die 20 dagen voor de rest van dit jaar nog slechts drie dagen resteren. De urgentie van het hierdoor naderende parkeerprobleem de komende (zomer)maanden wordt door u erkend, maar met betrekking tot een mogelijke oplossing geeft u aan dat het initiatief daarvoor bij het Speelpark ligt en dat uw college niets kan betekenen zonder een aanvraag voor een nieuwe omgevingsvergunning.

In reactie hierop houdt het Speelpark u graag het volgende voor.

Het Speelpark is voornemens zo spoedig als mogelijk een (nadere onderbouwing van de) aanvraag in te dienen teneinde toestemming te verkrijgen om het overloopparkerterrein tot uiterlijk 31 oktober 2028 op meer dan slechts 20 dagen te gebruiken. Concreet gaat het om een omgevingsvergunning om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, 2° van de Wabo,

in samenhang gezien met artikel 4 onderdeel 11 van Bijlage II bij het Bor af te wijken van artikel 4.3.2 onder c van het geldende bestemmingsplan. Momenteel wordt onderzocht hoeveel dagen het Speelpark het overloopterrein jaarlijks verwacht nodig te hebben, maar op dit moment wordt verwacht dat dit aantal de 40 dagen hoogstwaarschijnlijk niet zal overstijgen, zodat dit maximum zal worden aangevraagd. Voor het indienen van een complete aanvraag heeft u verder aangegeven dat een ecologisch onderzoek benodigd is. Gezien de tijd van het jaar kan dit onderzoek echter niet op korte termijn worden opgeleverd.

Zoals ook in het kader van de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan (door zowel uw college als door de raad) is erkend,¹ leidt de restrictie van 20 dagen tot problemen met als gevolg: onveilige situaties, verminderde doorstroming en overlast voor omwonenden. **Gezien deze urgente problematiek (in de zomermaanden worden immers – logischerwijs – de meeste piekmomenten verwacht en deze staan nu voor de deur) verzoekt het Speelpark u om niet handhavend op te treden totdat op voornoemde aanvraag is beslist.** U dient immers van handhavend optreden af te zien wanneer een concreet zicht op legalisatie bestaat, en voor het aannemen van een concreet zicht op legalisatie is volgens de rechtspraak, in een geval als het onderhavige waarbij de omgevingsvergunning moet toepassing van de zgn. 'kruimelgevallenregeling' kan worden voorbereid, voldoende dat uw college bereid is de aan te vragen omgevingsvergunning te verlenen.² Dat er geen belemmeringen (zouden moeten) zijn voor het verlenen van de aan te vragen omgevingsvergunning – en dat u gelet daarop op dit moment rechtmatig van handhavend optreden zou moeten af kunnen zien – wordt hierna toegelicht.

Vooropgesteld geldt het volgende. In uw brief van 1 juli jl. staat dat uit eerdere rapporten van Ecogroen, die ten grondslag zijn gelegd aan de reeds verleende omgevingsvergunning, volgt dat het overloopparkerterrein maximaal 15 dagen per jaar nodig is. Dit is onjuist. Het Speelpark is opdrachtgever geweest van die rapporten en heeft Ecogroen opdracht gegeven te onderzoeken wat de effecten op beschermde natuurwaarden zijn wanneer 15 tot 20 dagen per jaar auto's zullen worden geparkeerd op het overloopparkerterrein. De achtergrond daarvan is dat er destijds vanuit werd gegaan dat dit aantal zou volstaan. Bij de bepaling van dat specifieke aantal dagen is er namelijk van uitgegaan dat ook geparkeerd kon worden langs de Valkeveenselaan. Door de ingestelde parkeerverboden is dat nu niet meer mogelijk. Het aantal dagen waarop het overloopparkerterrein nu benodigd is ligt daarom in ieder geval hoger. Er kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat op dit moment een gebruik van het overloopparkerterrein op maximaal 15 tot 20 dagen in ieder geval niet meer volstaat. Het is echter niet zo dat het aantal van 20 dagen als een

¹ Zie de toelichting behorende bij het vigerende bestemmingsplan (met identificatienummer NL.IMRO.1942.BP2019OudValkeveen-VG02) en het daarbij behorende verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng van 26 augustus 2019.

² Vgl. ABRvS 21 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1805, r.o. 3.1.

maximum moet worden beschouwd, gelet op eventuele ecologische waarden van het weiland, althans dit volgt niet uit de onderzoeken van Ecogroen.

Wat wel uit voornoemde onderzoeken valt af te leiden is dat negatieve effecten op de natuur kunnen worden uitgesloten wanneer het overloopparkerterrein gedurende een beperkt aantal dagen per jaar wordt gebruikt. In het bijzonder wordt geconcludeerd dat het gebruik van dat terrein voor een dergelijk beperkt aantal dagen per jaar maakt dat de vegetatie voldoende gelegenheid heeft zich daarna weer te herstellen. Gelet hierop meent het Speelpark dat ook zonder al de beschikking te hebben over een nieuw ecologisch onderzoek dat uitgaat van een (beperkte) uitbreiding van het aantal gebruiksmomenten van het overloopparkerterrein kan worden uitgesloten dat negatieve effecten zullen optreden op de natuur.

Het Speelpark houdt u in dat kader graag de volgende passages uit de onderzoeken voor:

"De conclusie is dat vertreding zal leiden tot een verarming van de soortensamenstelling, maar aangezien de vegetatie al uitsluitend zeer algemene soorten herbergt heeft dit geen noemenswaardig effect op de biodiversiteit in het gebied. Daarbij is de verwachting dat na stopzetten van het gebruik als overloopparkerplaats, de oorspronkelijke vegetatie binnen enkele jaren zal terugkeren. Het parkeren heeft zodoende geen onomkeerbaar effect op het geambieerde beheertype 'Kruiden- en faunarijk grasland'."

En:

"Het zoekgebied is gezien de bodemstructuur en zandige opbouw weinig gevoelig voor bodemverdichting. Het agrarisch gebruik in het verleden en de huidige begrazing en het maaibeheer hebben bovendien al bijgedragen aan een compactere bodem. Alleen in het noordwestelijk gedeelte waar de gemiddelde grondwaterstand hoger is kunnen permanente effecten door bodemverdichting verwacht worden (zie paragraaf 3.1). In het zuidelijke en hoger gelegen deel waar de overloopparkerplaats is gepland, is dit niet het geval en worden negatieve effecten van bodemverdichting uitgesloten."

En:

"Het zoekgebied ligt momenteel vrij beschut omdat het aan twee zijden is afgeschermd door bos. Wel ligt langs de Meentweg een fietspad en verkeersbewegingen over deze weg zijn ook op het weiland zelf zichtbaar. Richting de open zijden zijn vanuit het weiland tot geruime afstand geen verstoringbronnen in de vorm van wegen en paden aanwezig. Gebruik van de overloopparkerplaats kan daarom leiden tot verstoring van met name zoogdieren. De activiteitenpiek van deze soortgroep is in de schemering en 's-nachts."

Gebruik van de parkeerplaats vindt overwegend overdag plaats. Uitsluitend vroeg en laat in het seizoen – maart/april en oktober – kan er korte overlap zijn met de avondschemering. Dit zal in de praktijk echter zeer incidenteel plaatsvinden. De effecten van verstoring worden daarom laag ingeschat en zijn niet strijdig met de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Met eenvoudige maatregelen zijn resteffecten verder te mitigeren, deze zijn in hoofdstuk 6, §6.1 samengevat. Wij begrijpen de 20 dagen zo dat aan de totstandkoming van dat aantal geen onderzoek ten grondslag ligt en dat het gewoonweg een gekozen uitgangspunt is geweest omdat op enig moment werd verwacht dat niet meer dan 20 piekmomenten in een jaar zouden voorkomen. In de onderzoeken van zowel Goudappel Coffeng als Ecogroen worden de 20 dagen immers als vaststaand aangenomen.”

Uit voorgaande passages kan worden opgemaakt dat een beperkte uitbreiding van het aantal dagen waarop het overloopparkerterrein zal worden gebruikt geen negatieve effecten met zich zal brengen voor de natuur. Ten aanzien van de laatste passage geldt daarbij dat vooral in de zomerperiode behoefte bestaat aan extra gebruiksdagen, zodat gesteld kan worden dat het aantal keren waarop een overlap met de avondschemering zou kunnen plaatsvinden niet zal toenemen wanneer het aantal dagen dat van het overloopparkerterrein gebruik wordt gemaakt zou toenemen.

In aanvulling op het voorgaande met betrekking tot mogelijke ecologische gevolgen geldt verder dat met de eigenaar, Staatsbosbeheer, is overeengekomen dat het overloopparkerterrein 25 dagen per jaar mag worden gebruikt, zodat de eigenaar in zoverre reeds akkoord is met een toename van het aantal dagen waarop het overloopparkerterrein wordt gebruikt. Ten aanzien van de overige (15) dagen heeft Staatsbosbeheer er blijk van gegeven niet onwelwillend tegenover het maken van verdere afspraken te staan, maar Staatsbosbeheer wil hierover bij voorkeur eerst nader afstemmen met de gemeente Gooise Meren. Bij deze stand van zaken vormt de omstandigheid dat de toestemming voor deze extra (15) dagen *formeel* nog niet is verleend, evenwel geen belemmering om de omgevingsvergunning te verlenen. Het is bij deze stand van zaken immers niet aannemelijk dat het gebruik waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft niet zal kunnen worden geëffectueerd (vgl. ABRvS 15 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2717, ABRvS 26 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2002 en ABRvS 25 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1394).

Verder zijn ook geen negatieve effecten op het verkeer te verwachten als gevolg van het toestaan van een toename van het gebruik van het overloopparkerterrein. De toename van het gebruik van het terrein zelf heeft immers geen verkeersaantrekkende werking. Dit wordt ook met zoveel woorden overwogen in de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland

over de al verleende omgevingsvergunning uit 2018.³ In rechtsoverweging 27 van die uitspraak wordt overwogen:

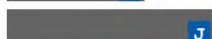
"De rechtbank is van oordeel dat niet aannemelijk is geworden dat het enkele gebruik van het overloopparkerterrein een verkeersaantrekkende werking heeft. Dat blijkt ook niet uit de cijfers. Mogelijk dat Oud Valkeveen zelf (al dan niet door nieuwe attracties) een groeiende verkeersaantrekkende werking heeft, maar dat is niet relevant voor de beoordeling van de in deze zaak verleende omgevingsvergunning. De activiteiten van Oud Valkeveen zelf zijn immers niet in strijd met het bestemmingsplan."

Kortom:

Het Speelpark is voornemens zo spoedig als mogelijk een (nadere onderbouwing van de) aanvraag in te dienen teneinde toestemming te verkrijgen voor een (beperkte) toename van het gebruik van het overloopparkerterrein ten westen van het Speelpark. In deze brief wordt toegelicht waarom er geen belemmeringen (zouden moeten) zijn deze omgevingsvergunning te verlenen. Omdat het – gelet op meerdere omstandigheden die buiten de invloedssfeer van het Speelpark liggen – nog een tijd kan duren voordat deze omgevingsvergunning is verleend, verzoekt zij uw college hierbij tot die tijd niet handhavend op te treden tegen het gebruik van het overloopparkerterrein op piekdagen. Uw college zal rechtmatig van handhavend optreden af kunnen zien, nu sprake is van een concreet zicht op legalisatie.

Wij danken u voor de aan deze brief te besteden aandacht en lichten de inhoud daarvan graag toe indien gewenst.

Met vriendelijke groet,

³ Rb Midden-Nederland 31 oktober 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:

Speelpark Oud Valkeveen

T.a.v. [REDACTED]

Oud Huizerweg 2

1411 GZ Naarden

AANTEKENEN

Datum 1 augustus 2022

Onderwerp

Behandeld door [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]

Ons kenmerk Z18-16122 / D22-7335

Uw kenmerk Uw mail van 8 juli 2022

Bijlagen geen

Geachte [REDACTED]

Op 8 juli heeft u per e-mail Staatsbosbeheer geïnformeerd omtrent het voornemen van het Speelpark Oud-Valkeveen om de gemeente Gooise Meren te verzoeken het aantal dagen dat het weiland als tijdelijk parkeerterrein (tijdelijke overloopparkerplaats) kan worden gebruikt te verruimen van 20 dagen naar 40 dagen. Omdat de gemeente Gooise Meren het Speelpark Oud Valkeveen heeft laten weten dat voor het verkrijgen van toestemming van de gemeente akkoord van de grondeigenaar – in dit geval Staatsbosbeheer – een voorwaarde hiervoor is, heeft U Staatsbosbeheer gevraagd om op korte termijn in te stemmen met de voorgestelde verruiming.

Uw voorstel is uitgebreid besproken in het beheerteam en deze discussie heeft er toe geleid dat Staatsbosbeheer niet kan instemmen met uw verzoek om verruiming van het aantal parkeerdagen naar 40.

De reden voor deze weigering is primair gelegen in de constatering dat het gebruik van het betreffende grasland als overloopparkerplaats er toe heeft geleid dat de conditie waarin het grasland verkeert ecologisch aanzienlijk is verslechterd. De bodem is meer verdicht dan op basis van de natuurtoetsen van Eco groen redelijkerwijs kon worden verwacht, terwijl er ook sprake is van meer verruiging. Deze ontwikkeling is strijdig met de voor dit gebied vastgestelde natuurdoelen en het beleid van Staatsbosbeheer om in de komende jaren de natuurwaarden in de gehele Naardermeent te verbeteren, zoals vastgelegd in de beheervisie voor dit gebied. Een verdere verruiming van het gebruik van het grasland als overloopparkerplaats zou de hiervoor gesignaleerde negatieve effecten alleen maar versterken en strijden met het beleid.

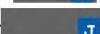
Daarnaast is het betreffende grasland aangewezen als foerageergebied voor de Grauwe gans en de kleine zwaan. Bij de effectenbeoordeling door Eco groen is uitgegaan van gebruik van het grasland als overloopparkerplaats buiten de periode dat het grasland geschikt is als foerageergebied. Uitbreiding van het aantal dagen waarop op het grasland geparkeerd kan worden tot de periode waarin de genoemde soorten foerageren op grasland betekent dat deze soorten geschaad worden en ook de gehanteerde

effectbeoordeling op dit punt niet meer valide is. Voorts heeft uitbreiding van het aantal dagen waarop het grasland als overloopparkerplaats kan worden gebruikt, ook negatieve consequenties voor het gebruik van het grasland door onze huidige pachter.

Tot besluit is Staatsbosbeheer niet tevreden over de wijze waarop het Speelpark Oud Valkeveen met het grasland/de tijdelijke overloopparkerplaats omgaat. Zo wordt zeer frequent afval op het grasland aangetroffen en blijft het hek, na gebruik van het grasland als overloopparkerplaats, vaak open staan. Dit heeft tot gevolg dat het grasland betreden kan worden door onbevoegden die daar met quads of crossmotoren rondrijden. Dit is zeer ongewenst en heeft diverse keren al geleid tot de verstoring van de aldaar aanwezige populatie reeën en reekalveren.

Ik stel vast dat het maximale aantal van 20 dagen waarop het grasland als overloopparkerplaats door het Speelpark Oud Valkeveen mag worden gebruikt thans bereikt is. Dit betekent dat het hek de aankomende week zal moeten worden afgesloten. Ik vertrouw er op dat het Speelpark Oud Valkeveen hiervoor zorg draagt.

Tenslotte maak ik van deze gelegenheid gebruik u nu al te attenderen op het feit dat op 31 maart 2023 de lopende termijn van vijf jaar van de huurovereenkomst voor de overloopparkerplaats eindigt. Bovengenoemde negatieve effecten zullen uitdrukkelijk worden meegewogen in de besluitvorming binnen Staatsbosbeheer over een eventuele verlenging van de huurovereenkomst. Gelet op de negatieve gevolgen daarvan voor de ecologische conditie van het gebied en de consequenties op de door Staatsbosbeheer nagestreefde natuurwaarden, acht ik de kans op verlenging van de huurovereenkomst voor een tweede periode van vijf jaar niet groot.

Als u nog vragen hebt dan kunt u telefonisch contact opnemen met   rentmeester Staatsbosbeheer, via het mobiele telefoonnummer 06- of per e-mail via @staatsbosbeheer.nl.

Met vriendelijke groet,
de directeur Staatsbosbeheer, namens deze,

ir. S. Tienkamp
hoofd Staatsbosbeheer Noord-Holland

Verzonden:

donderdag 11 augustus 2022 16:17

Aan:

CC:

Onderwerp:

Re: Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FID113996]

Geachte [redacted] dag [redacted]

Ik heb MA [redacted] gevraagd een telefonisch of Teamsoverleg te plannen na de vakantie van [redacted]. Voor zover ik weet is [redacted] vanaf 29 augustus weer aanwezig.

Met vriendelijke groet,

Verstuurd vanaf mijn iPad

> Op 11 aug. 2022 om 15:14 heeft [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com> het volgende geschreven:

>

> Geachte [redacted] beste [redacted], Geachte [redacted] beste

> [redacted],

>

> Alvorens een ontvlechtigingsvoorstel te formuleren dan wel actie te ondernemen om het ertoe te leiden dat uitvoering wordt gegeven aan onderstaande e-mail van [redacted] is mijn voorstel dat wij op korte termijn telefonisch met elkaar in overleg treden. Doel van dit overleg is wat mij betreft om te onderzoeken en te bespreken of het mogelijk is deze ontvlechting goedschiks te realiseren.

>

> Staan jullie daarvoor open en zo ja, wanneer kan dat overleg dan plaatsvinden? Ik ben de komende periode beschikbaar.

>

> Ik verneem graag.

>

>

> Vriendelijke groet • Kind regards

> [redacted]

> Partner

>

> T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0)6 [redacted]

> [redacted]@actlegal-fort.com

>

> act Fort Advocaten • Fort Advocaten N.V.

> [redacted] • [redacted] • The Netherlands

>

> <https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.a>

> [ctlegal.com%2F&data=05%7C01%7CE\[redacted\]%40staatsbosbeheer.nl%7C789](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.a)

> [330a6695442624e8908da7ba418e8%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.a)

> [C0%7C637958241962266599%7CUnknown%7CTWfpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLC](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.a)

> [JQljojV2luMzliLCJBTil6lk1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&data](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.a)

> [=bsckklqnovwLJI%2BAuxRRL1cS87T7b37qQfUSRppZUKo%3D&reserved=0 •](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.a)

> <https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.a>

> [ctlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE\[redacted\]%40staatsbosbeheer.nl%](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.a)

> [7C789330a6695442624e8908da7ba418e8%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.a)

> 7C0%7C0%7C637958241962422843%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoiMC4wLjAwM
 > DAiLCJQljoiv2luMzliLCJBTiI6lk1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&
 > sdata=tlwq5ADE%2Bu2A%2FdexxGAppGABP5EcCyJGI5q5OywrOzc%3D&reserved=
 > 0

> act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest •
 > Frankfurt • 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

<https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE%40staatsbosbeheer.nl%7C789330a6695442624e8908da7ba418e8%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C637958241962422843%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoiMC4wLjAwMDAiLCJQljoiv2luMzliLCJBTiI6lk1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=tlwq5ADE%2Bu2A%2FdexxGAppGABP5EcCyJGI5q5OywrOzc%3D&reserved=0>.

> 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

<https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE%40staatsbosbeheer.nl%7C789330a6695442624e8908da7ba418e8%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C637958241962422843%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoiMC4wLjAwMDAiLCJQljoiv2luMzliLCJBTiI6lk1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=tlwq5ADE%2Bu2A%2FdexxGAppGABP5EcCyJGI5q5OywrOzc%3D&reserved=0>.

> -----Oorspronkelijk bericht-----

> Van: [REDACTED]
 > Verzonden: woensdag 10 augustus 2022 19:45
 > Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@nedstede.com>
 > CC: Riena Tienkamp <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>; [REDACTED]
 > <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
 > Onderwerp: RE: Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FID113996]

> Beste [REDACTED]

> Dank voor je e-mail.

> Ik ga hiermee aan de slag en kom er z.s.m. op terug.

> Vriendelijke groet • Kind regards

> [REDACTED]
 > Partner

> T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0)6 [REDACTED]
 > [REDACTED]@actlegal-fort.com

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

>
 > https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.a
 > ctlegal.com%2F&data=05%7C01%7CE. [redacted] nl%7C789
 > 330a6695442624e8908da7ba418e8%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7
 > C0%7C637958241962422843%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLC
 > JQljojV2luMzliLCJBTiI6lk1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C&data
 > =P808EPGwGOq5WOVjZ7rnd9Va3r%2BgLAchg9oSHYNNxto%3D&reserved=0 •
 > https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.a
 > ctlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE [redacted] %40staatsbosbeheer.nl%
 > 7C789330a6695442624e8908da7ba418e8%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%
 > 7C0%7C0%7C637958241962422843%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwM
 > DAiLCJQljojV2luMzliLCJBTiI6lk1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C&
 > sdata=tlwq5ADE%2Bu2A%2FdexxGAppGABP5EcCyJGI5q5OywrOzc%3D&reserved=
 > 0

>
 > act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest •
 > Frankfurt • 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

https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-
 fort.com%2F&data=05%7C01%7CE [redacted] %40staatsbosbeheer.nl%7C789330a6695442624e8908da7ba418e8
 %7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C637958241962422843%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8e
 yJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQljojV2luMzliLCJBTiI6lk1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C&sdata=tlw
 q5ADE%2Bu2A%2FdexxGAppGABP5EcCyJGI5q5OywrOzc%3D&reserved=0.

>
 > 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

https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-
 fort.com%2F&data=05%7C01%7CE [redacted] %40staatsbosbeheer.nl%7C789330a6695442624e8908da7ba418e8
 %7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C637958241962422843%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8e
 yJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQljojV2luMzliLCJBTiI6lk1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C&sdata=tlw
 q5ADE%2Bu2A%2FdexxGAppGABP5EcCyJGI5q5OywrOzc%3D&reserved=0.

>

>

>

>

> -----Oorspronkelijk bericht-----

> Van: [redacted] <[redacted]@nedstede.com>
 > Verzonden: woensdag 10 augustus 2022 19:34
 > Aan: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>; Riena
 > Tienkamp <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
 > CC: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
 > Onderwerp: Oud Valkeveen

>

> [redacted]

>

> Ik heb er goed over nagedacht na ontvangst van de brief van SBB zeer recent en wil dan ook alle overeenkomsten met SBB beëindigen.

- >
- > Uiteraard moet de huur erfpacht wel afgewikkeld worden van het strand dat behoort immers tot het park en anders belanden we daar in een procedure mbt verkrijgende verjaring.
- >
- > Wat ooit begonnen is jaren geleden om met SBb te komen tot een oplossing voor decennia parkeerproblemen is verworpen tot een brief die wij recent hebben ontvangen. Niet meer meedenken om het parkeerprobleem op te lossen met een mededeling dat het direct moet worden gesloten.
- >
- > Ik stel vast dat SBB niet meer de partner is waarmee we afspraken hebben gemaakt om het parkeerprobleem op te lossen .
- >
- > Je snapt dat ik er dan ook geen vertrouwen in heb dat we straks met de ruil van de percelen kunnen parkeren in het bos. Ik refereer weer aan de laatste brief van SBB.
- >
- > Daarnaast krijg ik na jaren wachten op een log instituut als SBB enkel verwijten van haar iets wat helemaal niet past bij een samenwerking. Van een samenwerking is dan ook geen sprake meer.
- >
- > Ik wil dan ook komen tot beëindiging van de ruil en beëindiging van het parkeren in het weiland.
- >
- > Vanaf maandag zal ik mijn weiland gaan gebruiken voor de paarden.
- >
- > Graag dit langs deze lijn afwikkelen.
- >
- >  J
- >
- > Have a great day and enjoy !! Stay Safe !
- >
- >
- >

Omgevingsvergunning

Kenmerk: HZ_WABO-18-0435

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben op 19 februari 2018 van Speelpark "Oud Valkeveen" B.V. namens [redacted] [redacted] een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuw plaatsen van een attractie 'Zierer Force 280' op het speelterrein 'Oud Valkeveen' op het perceel [redacted] A te [redacted]

De aanvraag is bij besluit van 26 juni 2018 geweigerd. Tegen deze beschikking is bezwaar gemaakt. In het kader van de heroverweging hebben Burgemeester en wethouders het volgende besloten:

Besluit

Burgemeester en wethouders herroepen hun besluit van 26 juni 2018 en besluiten om, gelet op de artikel 2.10, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning voor het nieuw plaatsen van een attractie 'Zierer Force 280' op een speelterrein 'Oud Valkeveen' op het perceel Oud Huizerweg 2 A te Naarden te **verlenen** voor de volgende activiteit:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder a Wabo)

Voor de overwegingen die hebben geleid tot de verlening van de vergunning verwijzen wij u naar de bijlagen bij dit besluit.

Kenmerk: HZ_WABO-18-0435

Zaaknummer: 746941

Verzenddatum besluit: 7 maart 2019

Toezending:

Dit besluit is digitaal verzonden aan:

De aanvrager;

Speelpark "Oud Valkeveen" B.V.

[redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted] [redacted]

nedstede@nedstede.com

Kopie aan de gemachtigde;

Gietermans & Van Dijk Architecten B.V.

[redacted] [redacted]

[redacted] H

[redacted] [redacted]

info@gietermans.nl

Stukken bij besluit

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Bijlage I – Overwegingen
- Bijlage II – Voorschriften

- W. Aanvraagformulier
- W.T. plattegrond, hoogtes en afmetingen, referentie, situatie (aanvulling 12-06)

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.2 (de reguliere voorbereidingsprocedure) van de Wabo.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit “bouwen” en getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Gooise Meren,
namens hen,



n, Toezicht & Handhaving

Bijlage I

Kenmerk: HZ_WABO-18-0435

Overwegingen**het (ver)bouwen van een bouwwerk**

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuw plaatsen van een attractie 'Zierer Force 280' op het speelterrein 'Oud Valkeveen' op het perceel Oud Huizerweg 2 A te Naarden.

Bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied Naarden' (artikel 2.10, lid 1 onder c)

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied' en de op grond daarvan gestelde regels van de gemeente Naarden zoals goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland bij besluit van 19 mei 2009.

De gronden waarop het bouwplan is voorzien hebben de bestemming 'Doeleinden van sport en recreatie' met de aanduiding 'II'. De op de kaart voor doeleinden van sport en recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor een speelpark indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding II met de daarbij behorende gebouwen voor zover ten dienste van speelvoorzieningen (artikel 19, lid A aanhef, sub 6a) en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' (artikel 19, lid A aanhef, sub 17). Het bouwplan voldoet aan de bestemmingsomschrijving.

De 'Zierer Force 280' betreft een bouwwerk, geen gebouw zijnde als bedoeld in de definitie van artikel 1.24 van het bestemmingsplan. In artikel 19, lid 9 van het bestemmingsplan is voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bepaald dat deze binnen de aanduiding II zijn toegestaan met een hoogte van ten hoogste 25 meter.

In artikel 19, lid 9 van het bestemmingsplan is voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bepaald dat deze binnen de aanduiding II zijn toegestaan met een hoogte van ten hoogste 25 meter.

Het bouwplan voldoet zowel aan de gebruiks- en bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan en is daarmee passend in het bestemmingsplan.

Bouwbesluit 2012 (artikel 2.10, lid 1 onder a)

Er moet worden gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening Gooise Meren 2016 (artikel 2.10, lid 1 onder b)

Het bouwplan is getoetst aan de Bouwverordening Gooise Meren 2016. Uit deze toets is gebleken dat het bouwplan voldoet aan de daarin gestelde eisen.

Redelijke eisen van welstand (artikel 2.10, lid 1 onder d)

Wat betreft de welstandstoets is het plan om advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRK&E). De CRK&E heeft het bouwplan op 13 februari 2019 aangehouden wegens het ontbreken van gegevens. Op 27 februari 2019 heeft de CRK&E het bouwplan beoordeeld met toevoeging van een overzichtsplattegrond op welke de bestaande en nieuwe attracties staan aangegeven. De commissie is akkoord met het toevoegen van de attractie 'Zierer Force 280'. Wij nemen het advies van de CRK&E over. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Melding op grond van het activiteitenbesluit

De inrichting van vergunninghouder kan worden aangemerkt als een inrichting als genoemd in Categorie 19 onder e van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (inrichtingen waar een of meer voorzieningen aanwezig zijn voor recreatieve doeleinden en waar een geluidsinstallatie is opgesteld). De inrichting kwalificeert als een Type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Vergunninghouder mag eerst tot realisatie

van het vergunde bouwwerk over gaan één week nadat zij een volledige melding als bedoeld in artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer heeft ingediend. De melding kan worden ingediend door middel van de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM) www.aimonline.nl. Zie ook Bijlage III

Vorbereidingsbesluit en heroverweging van het bestreden besluit.

Er is op 19 maart 2018 een aanvraag ontvangen voor het plaatsen van een attractie 'Zierer Force 280'. De vergunning is op 26 juni 2018 geweigerd. Tegen dit besluit is bezwaar ingediend. De bezwaarcommissie heeft op 21 januari 2019 geadviseerd het bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren. Burgemeester en wethouders dient het primaire besluit volledig te heroverwegen. Tussen het tijdstip van het primaire besluit en de beslissing op bezwaar is er op 27 juni 2018 door de gemeenteraad van Gooise Meren een voorbereidingsbesluit voor het gebied Oud Valkeveen genomen, dit feit wordt in de heroverweging van dit besluit meegenomen.

De gemeenteraad van Gooise Meren heeft in haar vergadering van 27 juni 2018 besloten dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied Oud Valkeveen. Het voorbereidingsbesluit is in werking getreden daags nadat de gemeenteraad het besluit heeft genomen en geldt voor de periode van één jaar. Op grond van Wabo artikel 3.3 lid 1 onder a dienen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen die na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zijn ingediend, te worden aangehouden. De gemeenteraad heeft in het besluit tevens bepaald dat het verboden is het gebruik van de gronden te wijzigen.

Ingevolge vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ('AbRvS') geldt dat voor 'gebonden beschikkingen' als deze, in bezwaar een uitzondering geldt op de hoofdregel dat ex nunc (met inachtneming van de feiten en omstandigheden en wet- en regelgeving die geldt op het moment van de beslissing op bezwaar) wordt getoetst. Er mag dan dus ex tunc (met inachtneming van de feiten en omstandigheden en wet- en regelgeving die toentertijd, ten tijde van indiening van de aanvraag gold) getoetst worden. Ten tijde van de indiening van de bouw aanvraag was het aangevraagde bouwplan in overeenstemming met het toen geldende bestemmingsplan. Nu op het moment van de aanvraag (19 maart 2018) geen voorbereidingsbesluit van kracht was en geen nieuw bestemmingsplan ter inzage was gelegd waarmee het bouwplan in strijd was, wordt de aanvraag ex tunc getoetst, dus aan het bestemmingsplan dat gold ten tijde van de indiening van de aanvraag en dus exclusief het voorbereidingsbesluit.

Aangezien voldaan wordt aan de vereisten uit artikel 2.10, lid 1 van de Wabo **verlenen** wij de gevraagde vergunning voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk voor het nieuw plaatsen van een attractie 'Zierer Force 280' op het speelterrein 'Oud Valkeveen' op het perceel Oud Huizerweg 2 A te Naarden.

Bijlage II**Kenmerk: HZ_WABO-18-0435****Voorschriften****het (ver)bouwen van een bouwwerk**

- U dient de start van de werkzaamheden minimaal twee werkdagen van te voren te melden aan het bouwtoezicht van de gemeente Gooise Meren. Dit kunt u doen door contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, te bereiken op telefoonnummer (035) 2070 920 of per e-mail vergunningen@gooisemeren.nl. Daarnaast moeten alle belangrijke tussenstappen tijdens de bouw aan het bouwtoezicht worden gemeld, zodat zij daarop kunnen controleren.
- U dient de gereedmelding van de werkzaamheden uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te melden aan het bouwtoezicht van de gemeente Gooise Meren. Dit kunt u doen door contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, te bereiken op telefoonnummer (035) 2070 920 of per e-mail vergunningen@gooisemeren.nl.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat dit is gereedgemeld en deze gereedmelding is geaccepteerd.
- Zijn uw gegevens ten behoeve van de bouwregistratie nog niet ingediend, of wilt u deze wijzigen? Dan dient u deze (gewijzigde) gegevens minimaal vijf werkdagen voor de start van de werkzaamheden bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving in te dienen. U doet dit bij voorkeur als aanvulling op uw omgevingsvergunning via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit

Conform afdeling 2.1 van het Bouwbesluit dient de bouwconstructie duurzaam bestand te zijn tegen de daarop werkende krachten. Op grond hiervan mag pas worden gebouwd nadat is gebleken dat de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie bij de fundamentele belastingcombinaties, bepaald volgens de NEN-EN 1990 niet wordt overschreden. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de constructieberekeningen van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring te zijn voorgelegd aan het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente Gooise Meren.

Bijlage III**Kenmerk: HZ_WABO-18- 0953****Voorwaarde**

Melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Vergunninghouder mag eerst tot realisatie van het vergunde bouwwerk over gaan één week nadat zij een volledige melding als bedoeld in artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer heeft ingediend bij de Omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek. De melding kan worden ingediend door middel van de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM) www.aimonline.nl.

Van: Tienkamp, Riena
Verzonden: dinsdag 17 januari 2023 16:57
Aan:  
Onderwerp: FW: Oud Valkeveen; verzoek staatsbosbeheer!

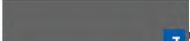
De reactie van .

Lijkt mij voorlopig voldoende.

Van: ,  <@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: dinsdag 17 januari 2023 15:56
Aan: Tienkamp, Riena <@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: FW: Oud Valkeveen; verzoek staatsbosbeheer!

Ter info het antwoord.

Van: , 
Verzonden: dinsdag 17 januari 2023 15:56
Aan: ,  <@gooisemeren.nl>
Onderwerp: RE: Oud Valkeveen; verzoek staatsbosbeheer!

Geachte .

Ik was niet van dit gesprek op de hoogte.

Volgens mij is een gesprek tussen bestuurders heel gebruikelijk.

Met vriendelijke groet,




Staatsbosbeheer

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB |
 Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort | 06- | @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.**

Van: [redacted] <[redacted]@gooisemeren.nl>
Verzonden: dinsdag 17 januari 2023 13:38
Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: Oud Valkeveen; verzoek staatsbosbeheer!

Geachte [redacted]

Uw college mw Riena Tienkamp (Staatsbosbeheer) heeft een afspraak ingepland met wethouder [redacted] op 1 februari via teams.

Heeft u daar weet van? En zo ja, kunt u en/ of mevrouw Tienkamp aangeven wat het onderwerp is van gesprek?

Wij zitten midden in een juridische procedure omtrent het bestemmingsplan en het plannen van gesprekken over Oud Valkeveen is om die reden niet gewenst.

Uw reactie zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

gm gooisemeren

Postbus 6000, 1400 HA Bussum
Algemeen nummer 035 207 00 00
<https://www.gooisemeren.nl>
Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 augustus 2022 12:30
Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: Oud Valkeveen; verzoek staatsbosbeheer!

Geachte [redacted]

Bedankt voor uw bericht.

Ik heb u zojuist al even teruggebeld, maar nog niet gesproken vandaar dat ik u mail.

Vrijdag heb ik contact gehad hierover met een van de voorgaande juristen die betrokken was bij dit dossier, [redacted]

Van haar heb ik begrepen dat de houtwal naast het pad zware bescherming geniet. Het is daardoor geen optie om in de houtwal twee 'inprikkers' te maken. De ontsluiting dient via het bestaand parkeerterrein plaats te vinden. Om deze reden zien wij geen noodzaak voor de uitruil van genoemde gronden.

Hopelijk bent u hierbij voldoende geïnformeerd en anders heb ik graag nog telefonisch contact hierover met u.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
o6-[redacted]

Aanwezig op: maandag

gn gooismeren

Postbus 6000, 1400 HA Bussum

Algemeen nummer 035 207 00 00

<https://www.gooismeren.nl>

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

Van: [J], [J] <[J]@staatsbosbeheer.nl>

Verzonden: dinsdag 23 augustus 2022 07:55

Aan: [J], [J] <[J]@gooismeren.nl>

Onderwerp: RE: Oud Valkeveen; verzoek staatsbosbeheer!







Geachte [REDACTED]

Toch een dag eerder dan gedacht wat kaartmateriaal. Er is een overeenkomst met Oud Valkeveen voor grondruil, zij een stuk bos voor inrichting overloopparkerterrein en Staatsbosbeheer een stuk Natura 2000 gebied.

Het fietspad is eigendom van Staatsbosbeheer, het lijkt ons logischer dat dit fietspad met een strook bos naar de gemeente gaat zodat zij het samen met de Oud Huizerweg kan beheren. Dan willen we de situatie krijgen dat Oud Valkeveen in het bos een overloop parkeerterrein krijgt en aansluitend gemeente eigendom ligt.

Graag heb ik nader contact met u, maandag, maar het mag ook eerder. Donderdag zit ik in de auto en zal ik u proberen te bellen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Rentmeester 

Staatsbosbeheer

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB |
 Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort | 06-[REDACTED] [\[REDACTED\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl) |
www.staatsbosbeheer.nl

Lid van de Ondernemingsraad

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

Aanwezig op maandag t/m donderdag en vrijdagochtend



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

Van: [redacted] <[redacted]@gooisemer.nl>
Verzonden: maandag 22 augustus 2022 11:59
Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: Oud Valkeveen; verzoek staatsbosbeheer!

Geachte [redacted]

Bedankt voor uw bericht.

Ik heb het dossier van [redacted] overgenomen.

Hebt u misschien al een tekening of schetsje van de te ruilen gronden?

Hebt u morgen tijd om te bellen hierover?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
 Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
 o6-[redacted]
 Aanwezig op: maandag

gm gooisemer.nl

Postbus 6000, 1400 HA Bussum
Algemeen nummer 035 207 00 00
<https://www.gooisemer.nl>
Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

Van: [redacted] <[redacted]@gooisemer.nl>
Verzonden: maandag 22 augustus 2022 10:44
Aan: [redacted] <[redacted]@gooisemer.nl>
Onderwerp: FW: Oud Valkeveen; verzoek staatsbosbeheer!
Urgentie: Hoog

Hoi [redacted],
 Kun jij het onderstaande betrekken bij het dossier Oud Valkeveen? Staatsbosbeheer wil helpen bij het parkeerprobleem wellicht kunnen we hier wat aan hebben.

Groet

Van: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: Friday, August 19, 2022 12:18:01 PM
Aan: [redacted] <[redacted]@gooisemer.nl> <[redacted]@gooisemer.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Oud Valkeveen

Geachte [redacted]

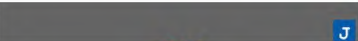
Misschien kunt u mij helpen. [redacted] heb ik contact opgenomen met [redacted]. Met haar heb ik sinds een aantal jaren contact over Oud Valkeveen. Maar helaas is zij niet meer werkzaam bij de gemeente.

De reden van het telefoontje was de vraag of de gemeente Gooise Meren het fietspad langs de Oud Huizerweg zou willen overnemen. Ik heb ettelijke malen gebeld en gevraagd wie zich ermee bezighoudt maar ben niet bij de juiste persoon uitgekomen, helaas.

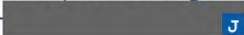
Wij willen namelijk nog steeds een duurzame oplossing voor het parkeerprobleem helpen bewerkstelligen. De hulp die de gemeente Gooise Meren in 2017 aan Staatsbosbeheer heeft gevraagd te leveren. Staatsbosbeheer kan het echter niet alleen en zou graag samen met de gemeente hierin optrekken, vandaar de overdracht van het fietspad zodat Staatsbosbeheer grond ten behoeve van het tijdelijke overloopparkerterrein met Oud Valkeveen kan ruilen.

Verzoek of u met mij contact kan opnemen om zaken te bespreken.

Met vriendelijke groet,

 J
Rentmeester R^{NVR}

Staatsbosbeheer

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB |
Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort | 06- @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.**

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 september 2022 16:08
Aan: [redacted], [redacted] Tienkamp, Riena
Onderwerp: RE: Oud Valkeveen/SBB (20180315) [FORT-DOSSIERS.FID119120]
Bijlagen: Combinatieovereenkomst erfpacht en ruil getekende tekenversie 14012022 V.pdf;
 Oud Valkeveen concept erfpachtakte strand en bos versie 220607.pdf

Goedemiddag Riena en [redacted],

Wordt allemaal een beetje vervelend zo vanuit Fort en Oud Valkeveen.

De kaartjes uit de combinatieovereenkomst zijn door kadaster gevormd tot kadastrale percelen zoals opgenomen in de akte van 7 juni.

Dit is de versie met de kadastrale percelen zoals we gaan passeren en niet groter of anders. Dit is afgesproken in de overeenkomst van 14 januari en niet anders.

Ik wil nu graag weer verder met belangrijkere zaken. Thats's it, anders niet.

Met vriendelijke groet,



Staatsbosbeheer

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB |
 Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort | 06-[redacted] [\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl) |
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: [redacted], [redacted] <[\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>
Verzonden: dinsdag 6 september 2022 11:25
Aan: Tienkamp, Riena <[\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>; [redacted], [redacted] <[\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>
Onderwerp: FW: Oud Valkeveen/SBB (20180315) [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Hallo Riena en [redacted]

Zie onderstaande e-mail ter informatie.

Hartelijke groet,



Van: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>

Verzonden: maandag 5 september 2022 17:35

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: Tienkamp, Riena <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>

Onderwerp: FW: Oud Valkeveen/SBB (20180315) [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [redacted]

Dank voor ons gesprek van zojuist.

Jij liet mij weten dat Staatsbosbeheer aan bijgaande sommatie zal voldoen en dus medewerking zal verlenen aan onverwijld uitvoering van de overeengekomen uitgifte erfpacht en opstalrecht middels het passeren van de daartoe benodigde notariële akte.

Voor wat betreft de overige onderwerpen van de brief is Staatsbosbeheer bereid in overleg te treden. Zoals aangegeven zal ik dat overbrengen aan cliënt.

Jij deelde mij mede dat ik een schriftelijke bevestiging van het bovenstaande z.s.m. tegemoet kan zien.

Mijn verzoek is de conceptakte op de kortst mogelijke termijn te finaliseren, zodat de uitgifte kan worden geëffectueerd. Zou jij dat met [redacted] willen kortsluiten?

@ [redacted] weet jij wat de laatste stand van zaken is m.b.t. de conceptakte? Zou jij dat met [redacted] willen oppakken?

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]

Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) [redacted]
[redacted]@actlegal-fort.com



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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 5 september 2022 16:53
Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
CC: 'Riena Tienkamp' <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: Oud Valkeveen/SBB (20180315) [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [redacted]

Naar aanleiding van mijn voicemailbericht van 30 augustus jl. (met een terugbelverzoek) heb ik niets meer van je vernomen. Ook niet naar aanleiding van onderstaande e-mail van 31 augustus jl.

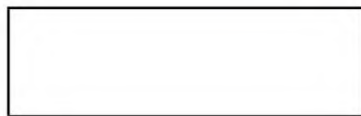
Bijgaande brief van 26 augustus 2022 bevat een sommatie.

Zonder tegenbericht ga ik ervan uit dat aan deze sommatie wordt voldaan.

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]
Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) [redacted]
[redacted]@actlegal-fort.com



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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 31 augustus 2022 23:05

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: Oud Valkeveen/SBB (20180315) [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [REDACTED]

Jij hebt mij maandag geprobeerd te bellen, waarop ik dinsdag jouw voicemail heb ingesproken met een terugbelverzoek.

Morgen ben ik goed bereikbaar.

Met vriendelijke groet • Kind regards

[REDACTED]

Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) [REDACTED]

[REDACTED]@actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.



Staatsbosbeheer

T.a.v. [redacted] ir. S. Tienkamp, hoofd Staatsbeheer Noord-Holland
Naritaweg 221
1043 CB AMSTERDAM

per e-mail: [redacted]@staatsbosbeheer.nl

Amsterdam, 26 augustus 2022

Inzake : Speelpark Oud Valkeveen/Gemeente Gooise Meren

Onze ref. : 3322771.1/20180315

Uw ref. : Z18-16122 / D22-27335

Geachte mevrouw Tienkamp,

Hierbij vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Bij brief van 1 augustus 2022 schreef u onder meer het volgende.

‘De reden voor deze weigering is primair gelegen in de constatering dat het gebruik van het betreffende grasland als overloopparkerplaats er toe heeft geleid dat de conditie waarin het grasland verkeert ecologisch aanzienlijk is verslechterd. De bodem is meer verdicht dan op basis van de natuurtoetsen van Eco groen redelijkerwijs kon worden verwacht, terwijl er ook sprake is van meer vervuiling. Deze ontwikkeling is strijdig met de voor dit gebied vastgestelde natuurdoelen en het beleid van Staatsbosbeheer om in de komende jaren de natuurwaarden in de gehele Naardermeent te verbeteren, zoals vastgelegd in de beheervisie voor dit gebied. Een verdere verruiming van het gebruik van het grasland als overloopparkerplaats zou de hiervoor gesignaleerde negatieve effecten alleen maar versterken en strijden met het beleid.

Daarnaast is het betreffende grasland aangewezen als foerageergebied voor de Grauwe gans en de kleine zwaan. Bij de effectenbeoordeling door Eco groen is uitgegaan van gebruik van het grasland als overloopparkerplaats buiten de periode dat het grasland geschikt is als foerageergebied. Uitbreiding van het aantal dagen waarop op het grasland geparkeerd kan worden tot de periode waarin de genoemde soorten foerageren op grasland betekent dat deze soorten geschaad worden en ook de gehanteerde effectbeoordeling op dit punt niet meer valide is. Voorts heeft uitbreiding van het aantal dagen waarop het grasland als overloopparkerplaats kan worden gebruikt, ook negatieve consequenties voor het gebruik van

Speelpark Oud Valkeveen

Oud Huizerweg 2

1411 GZ Naarden

Tel.: 035-6944223

E-mail: info@oudvalkeveen.nl

www.oudvalkeveen.nl



het grasland door onze huidige pachter.

Tot besluit is Staatsbosbeheer niet tevreden over de wijze waarop het Speelpark Oud Valkeveen met het grasland/de tijdelijke overloopparkerplaats omgaat. Zo wordt zeer frequent afval op het grasland aangetroffen en blijft het hek, na gebruik van het grasland als overloopparkerplaats, vaak open staan. Dit heeft tot gevolg dat het grasland betreden kan worden door onbevoegden die daar met quads of crossmotoren rondrijden. Dit is zeer ongewenst en heeft diverse keren al geleid tot de verstoring van de aldaar aanwezige populatie reeën en reekalveren.'

Alsmede:

'Gelet op de negatieve gevolgen daarvan voor de ecologische conditie van het gebied en de consequenties op de door Staatsbosbeheer nagestreefde natuurwaarden, acht ik de kans op verlening van de huurovereenkomst voor een tweede periode van vijf jaar niet groot.'

Op 14 januari 2002 zijn partijen een 'Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal, tevens ruilovereenkomst' (hierna te noemen: de 'Overeenkomst') aangegaan.

Zoals tot uitdrukking gebracht onder L en M van de considerans van de Overeenkomst heeft Staatsbosbeheer willen meewerken aan een permanente oplossing voor het parkeerprobleem door in het kader van een 'ruil' het zgn. Bos-Parkeerterrein aan Speelpark Oud Valkeveen te verkopen en te leveren tegenover verkoop en levering door Speelpark Oud Valkeveen aan Staatsbosbeheer van het als Natura 2000 gebied aangewezen stuk grond, ook wel aangeduid als 'Oude Strandwal'.

Daarbij is beoogd de tijdelijke parkeeroplossing in het weiland op basis van de tussen partijen gesloten huurovereenkomst naadloos te laten overgaan in de permanente parkeeroplossing, zodat de continuïteit van de door Speelpark Oud Valkeveen uitgeoefende onderneming is gewaarborgd.

Zie ook de e-mail van 2 augustus 2022 van de advocaat van Speelpark Oud Valkeveen

 aan u:

'Zij hebben extensief met elkaar onderhandeld en zijn tot overeenstemming gekomen in de vorm van een getekende overeenkomst. Cliënte heeft zich in dat kader bereid getoond het door Staatsbosbeheer fel begeerde Natura 2000 gebied te leveren, terwijl Staatsbosbeheer oog heeft gehad voor het belang bij een permanente oplossing voor het parkeren. Dit laatste vanwege het feit dat de huidige huurovereenkomst mbt het weiland uiteindelijk afloopt.'

Speelpark Oud Valkeveen

Oud Huizerweg 2

1411 GZ Naarden

Tel.: 035-6944223

E-mail: info@oudvalkeveen.nl

www.oudvalkeveen.nl



Daarbij heeft vanzelfsprekend de bedoeling voorgezeten de tijdelijke en definitieve oplossing voor het parkeren op het aan cliënte te leveren perceel naadloos in elkaar te laten overlopen'.

Voorafgaand aan de ondertekening van de Overeenkomst is hierover overleg gevoerd tussen [J] en [J] hetgeen heeft geleid tot de navolgende toevoeging (in de conceptversie van 21 december 2021) aan het bepaalde onder K van de considerans van de Overeenkomst:

“Indien een permanente oplossing voor het parkeerprobleem wordt gevonden als hieronder sub L aangegeven of anderszins, en het aldus gerealiseerde parkeerterrein in gebruik kan worden genomen, eindigt deze huurovereenkomst met wederzijds goedvinden op een door partijen gezamenlijk te bepalen datum. Mocht een permanente oplossing voor het parkeerprobleem op 1 april 2023 nog gerealiseerd zijn, dan treden Oud Valkeveen en Staatsbosbeheer met elkaar in overleg over een mogelijke verlenging van de huurovereenkomst.”

Hierover sprak [J] geruststellende woorden naar [J] nl. dat Staatsbosbeheer zich de positie en belangen van Speelpark Oud Valkeveen goed realiseert en een verlenging vanzelfsprekend is, tenzij zich onvoorzienbare gebeurtenissen aandienen.

De in het citaat genoemde feiten en omstandigheden deden zich reeds (zo niet volledig dan in elk geval grotendeels) voor ten tijde van het aangaan van de Overeenkomst. Op grond daarvan concludeert Staatsbosbeheer in de laatste alinea van het citaat dat de kans op verlenging van de huurovereenkomst niet groot is. Daarbij verdient opmerking dat [J] [J] [J] op 2 augustus 2022 telefonisch heeft medegedeeld dat bij Staatsbosbeheer de kogel al door de kerk was om de huurovereenkomst niet te verlengen en in een eerdere versie van de brief van 1 augustus 2022 was opgenomen dat geen verlenging zal plaatsvinden.

Uitsluitend als gevolg van een interventie van [J] is de huidige tekst opgenomen omdat het voor Staatsbosbeheer te risicovol werd geacht Speelpark Oud Valkeveen nu reeds in haar kaarten te laten kijken, terwijl de Overeenkomst overleg voorschrijft. Dat de kaarten zijn geschud en de kogel intern al door de kerk is blijkt echter genoegzaam uit de brief, zeker in samenhang met de toelichting van [J]

Speelpark Oud Valkeveen voelt zich door deze gang van zaken ernstig op het verkeerde been gezet. Indien Speelpark Oud Valkeveen zou hebben geweten dat Staatsbosbeheer op grond van de in de brief van 1 augustus 2022 genoemde feiten en omstandigheden, waarvan ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst al (zo niet volledig dan in elk geval grotendeels) sprake was, aanleiding zag de huurovereenkomst niet te verlengen, dan had Speelpark Oud

Speelpark Oud Valkeveen

Oud Huizerweg 2

1411 GZ Naarden

Tel.: 035-6944223

E-mail: info@oudvalkeveen.nl

www.oudvalkeveen.nl



Valkeveen nimmer bewilligd in de 'grondruil' en had zij dus niet ingestemd met verkoop en levering aan Staatsbosbeheer van het als Natura 2000 gebied aangewezen stuk grond, ook wel aangeduid als 'Oude Strandwal', dat voor Speelpark Oud Valkeveen van grote strategische waarde is. En dus ook niet met koop en levering van het stuk grond, aangeduid als het Bos-Parkeerterrein.

Op grond hiervan roept Speelpark Oud Valkeveen hierbij de gedeeltelijke vernietiging in van de Overeenkomst op grond van dwaling, uitsluitend voor zover het de 'ruil' betreft, d.w.z. de verkoop door Speelpark Oud Valkeveen aan Staatsbosbeheer van het stuk grond aangeduid als 'Oude Strandwal' en de verkoop door Staatsbosbeheer van het zgn. Bos-Parkeerterrein aan Speelpark Oud Valkeveen, zoals geregeld in Deel II van de Overeenkomst en derhalve nadrukkelijk onder instandhouding van de overeengekomen uitgifte erfpacht en opstalrecht, zoals geregeld in Deel I van de overeenkomst.

Speelpark Oud Valkeveen is voorts van mening dat de handelwijze van Staatsbosbeheer, die aanleiding vormt voor het hiervoor gedane beroep op dwaling, tevens onzorgvuldig en onrechtmatig is en zelfs te kwader trouw is.

Speelpark Oud Valkeveen had dat niet verwacht van een partij als Staatsbosbeheer. Zie in dat kader ook weer de e-mail van 2 augustus 2022 van [REDACTED] aan u:

'Deze opstelling en houding van Staatsbosbeheer verdragen zich bovendien niet met haar bijzondere positie als publiekrechtelijk rechtspersoon/apart overheidslichaam.'

Hierbij verzoek en voor zover nodig sommeer ik Staatsbosbeheer mij uiterlijk binnen twee (2) weken na heden schriftelijk te bevestigen dat medewerking zal worden verleend aan onverwijlde uitvoering van de overeengekomen uitgifte erfpacht en opstalrecht middels het passeren van de daartoe benodigde notariële akte, bij gebreke waarvan rechtsmaatregelen zullen worden getroffen, waarvan de kosten op Staatsbosbeheer zullen worden verhaald.

Met vriendelijke groet,

Speelpark Oud Valkeveen B.V.

[REDACTED]

Speelpark Oud Valkeveen
Oud Huizerweg 2
1411 GZ Naarden
Tel.: 035-6944223
E-mail: info@oudvalkeveen.nl
www.oudvalkeveen.nl

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



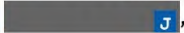
Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal, tevens ruilovereenkomst

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, daartoe rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. Riena Tienkamp, Hoofd van de Provinciale Eenheid Noord – Holland van Staatsbosbeheer, daartoe gemachtigd door de heer ir. Sylvo Thijsen BNT, directeur Staatsbosbeheer,

hierna te noemen: “**Staatsbosbeheer**”,

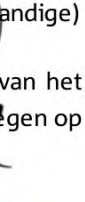
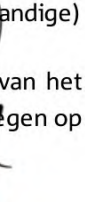
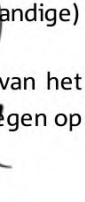
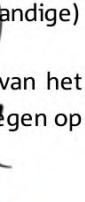
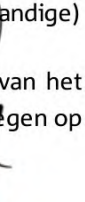
en:

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, daartoe rechtsgeldig vertegenwoordigd door  ,

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. Het speelpark (hierna te noemen: “**Speelpark**”) bestaat uit een ligweide met bouwwerken, opstallen en een strandje aan   van het speelpark bestaat uit een ligweide met bouwwerken, opstallen en een strandje aan   op   
- C. Het terrein van het speelpark loopt verder door tot aan de oevers van het Gooimeer. Het terrein van het speelpark bestaat uit een ligweide met bouwwerken, opstallen en een strandje aan   van het speelpark bestaat uit een ligweide met bouwwerken, opstallen en een strandje aan  

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. Deze huurovereenkomst is een voortzetting van gebruik van de Ligweide en het Strand sinds omstreeks 1910. 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. Door plaatsing van het hekwerk dat het eigendom van Staatsbosbeheer van het eigendom van Oud Valkeveen scheidt, is een deel groot circa 0.13.00 hectare van het perceel bestaande uit bos, kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B nummer 1495 binnen de grens van het speelpark gekomen. Dit gedeelte, dat begrensd is binnen het NNN en gedeeltelijk is aangewezen als Natura 2000 wordt toegevoegd aan de erfpacht (hierna: "**Erfpacht Uitgifte**") conform de voorwaarden en bepalingen als vastgelegd in deze overeenkomst.
- F. Staatsbosbeheer eigenaar is 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.
- G. De Zuidoever van het Gooi- en Eemmeer, de zijde waaraan de Ligweide, Strand en bos 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.
- H. 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.
- I. 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.
- J. 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 als overloop parkeerterrein 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 zichtveld.
- K. Deze huurovereenkomst heeft een looptijd van 5 jaar tot 1 april 2023, met de mogelijkheid van verlenging met nogmaals 5 jaar. Indien een permanente oplossing voor het parkeerprobleem wordt gevonden als hieronder sub L aangegeven of anderszins, en het aldus gerealiseerde parkeerterrein in gebruik kan worden genomen, eindigt deze huurovereenkomst met wederzijds goedvinden op een door partijen gezamenlijk te bepalen datum. Mocht een permanente oplossing voor het parkeerprobleem op 1 april 2023 nog niet gerealiseerd zijn, dan treden Oud Valkeveen en Staatsbosbeheer met elkaar in overleg over een mogelijke verlenging van de huurovereenkomst.
- L. Staatsbosbeheer mee wil werken aan een permanente oplossing voor het parkeerprobleem door verkoop na meting en splitsing van een perceel bos bestaande uit (een deel van) 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, de exacte grenzen van het parkeerterrein (inclusief in- en uitrit) binnen het vlak van het bestemmingsplan - zoals aangegeven op het kaartje in bijlage 5 van deze Overeenkomst - nader te bepalen met dien verstande dat er sprake is van een 1:1 ruil waarbij Staatsbosbeheer evenveel m² krijgt als Oud Valkeveen aan Bos-Parkeerterrein voor realisatie van het parkeerterrein.

- M. In ruil voor het Bos-Parkeerterrein, krijgt Staatsbosbeheer een perceel natuurlijk grasland, 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.
- N. 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.
- O. 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.
- P. 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.
- Q. 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 Strand en kust en een gedeelte van het bos gelegen aan de zuidoever van het Gooimeer ten noorden van het speelpark, kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B, nummers 1536 en 1538, ter grootte van ca. 1.92.00 ha en nummer 1495 groot circa 0.13.00 ha, één en ander zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte en daarvan deel uit makende tekening en/of omschrijving (**bijlage 1a en 1b**), 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 en klimrekken’, hierna te noemen: “**Opstalrecht**”. Dit recht ziet mede op eventuele gelijksoortige werken en/of opstallen die ter vervanging van de bestaande speeltoestellen worden gerealiseerd of reeds vergund zijn.
4. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat slechts de huidige aanwezige bouwwerken en opstallen zoals weergegeven op (**bijlage 2**), aangevuld met een klimrek in het bosperceel, 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. Het bepaalde in het voorgaande lid en in dit lid ziet evenzeer op de attractie die mogelijk slechts gedeeltelijk op perceel 1495 wordt geplaatst, indien dit publiekrechtelijk (bestemmingsplan en daaraan gekoppelde NNN- en Natura 2000 regelingen) mogelijk blijkt.

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). Een concept erfpachtakte wordt na ondertekening van deze overeenkomst opgesteld waarbij alle afspraken uit deze overeenkomst worden overgenomen en de Algemene voorwaarden worden aangehecht.
2. In aanvulling op de Algemene Voorwaarden geldt dat, dat Staatsbosbeheer er voor instaat dat, 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 hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten anders dan eventueel hierna vermeld.
3. Het erfpachtrecht met recht van opstal is onlosmakelijk verbonden aan de exploitatie van Speelpark Oud Valkeveen. Het erfpacht met recht van opstal mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 35 van de AV 2015 Staatsbosbeheer, door Oud Valkeveen worden overgedragen aan een andere vennootschap of groepsmaatschappij die behoort tot Nedstede Leisure Holding B.V., nadat Staatsbosbeheer schriftelijk op de hoogte is gesteld en daarmee heeft ingestemd. In aanvulling op artikel -35 van de AV 2015 Staatsbosbeheer, kan de erfpacht ten allen tijde tussentijds worden beëindigd op het moment dat de exploitatie van Speelpark Oud Valkeveen definitief 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. Behalve de reeds bekende begrenzing binnen het Natuurnetwerk Nederland en de aanwijzing als Natura2000 gebied zijn er geen beperkingen of lasten bekend.
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 € K afgerond, (zegge: K euro) per jaar en is gebaseerd op een grondwaarde van € G. De retributie voor het Opstalrecht wordt geacht in de canon te zijn begrepen, 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 25 juli te worden betaald, voor 2020 voor het eerst voor 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 2035, en vervolgens na een periode van 15 jaren, zal de canon aan de marktwaaarde worden aangepast. Artikel 11 van de AV 2015 Staatsbosbeheer is hierop van toepassing, waarbij de nieuwe waarde, conform deze bepaling uit de AV 2015, begrensd wordt op maximaal 130% van de geïndexeerde oude waarde. Bij de bepaling van de marktwaaarde 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.
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: $3,33\% = 1,33\% (\text{marktrentepercentage}) + 1\% + 1\%$.
9. Deze aanvangscanon is vastgesteld door 100% van de waarde van de erfpachtzaak (de waarde van de grond) te vermenigvuldigen met het geldende canonpercentage.
10. 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.
11. Na afloop van 30 jaar na beëindiging van de overeenkomst wordt in het kader van verlenging een nieuwe erfpacht overeenkomst opgesteld waarin nieuwe voorwaarden waaronder een nieuwe canon en canonpercentage worden vastgesteld.
12. De canon dient in één termijn te worden voldaan, telkens op de vijftiengste 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 maandelijkse termijnen.

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, binnen 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, 24, 26, 35, 36 en 37 van de AV 2015 Staatsbosbeheer. Deze verbeurte vindt onmiddellijk plaats wanneer nakoming van de betreffende verplichting niet meer mogelijk is. Wanneer nakoming nog wel mogelijk is, vindt deze verbeurte 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, in het bos is een klimrek aanwezig dat als zodanig mag en kan worden gebruikt.
2. Oud Valkeveen mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer geen nieuwe opstellen of werken plaatsen. Dit geldt niet voor nieuwe opstellen of werken ter vervanging van reeds bestaande opstellen of werken, reeds vergunde opstellen of werken, mits die vergelijkbaar in omvang zijn met de opstellen en werken die worden vervangen. De bestaande kabelbaan, omkisting van de ventwagen, klimrek in het bos, overige 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 c.q. opstellen" zijn weergegeven op **bijlage 2**. Het is wel toegestaan om opstellen of werken te vervangen, mits deze vergelijkbaar in omvang zijn met die welke worden vervangen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 1 lid 3 en 4. Opblaastoestellen zijn op de Erfpachtzaak wel toegestaan, mits deze in de winterperiode worden verwijderd.
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.
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, hiermee wordt bedoeld het water direct liggend aan de erfpachtzaak (zie ook kaartjes bijlage 1a van deze overeenkomst).
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 groundbroeders. 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 afsterking 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. De hekwerken zoals die staan worden gerespecteerd.
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 langs het hekwerk wordt uitgevoerd door Oud Valkeveen zelf, voor eigen kosten en met inachtneming van het bepaalde in dit artikel.

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 gevlakt, ook mag de cultuurhistorische 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 hij 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. 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 van 1 november tot 1 maart worden het strand en ligweide gebruikt, als voorheen te doen gebruikelijk.
11. Het is Oud Valkeveen verboden om de Erfpachtzaak zonder voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer in zijn geheel of gedeelten 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 en na ontvangst van een schriftelijke ingebrekestelling binnen twee (2) weken niet aan haar in de ingebrekestelling omschreven verplichting heeft voldaan, dan riskeert zij een boete die binnen twee weken nadat de ingebrekestelling is verstuurd dient te worden betaald, groot € 1.000,00 per dag dat de wanprestatie voortduurt, de boetebetaling geldt vanaf de dag dat het handelen tegen de verplichting(en) in is begonnen.
13. 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

Vervallen

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 Erfpachtzaak faunabeheer, met name gericht op schadebestrijding, uit te (laten) voeren. Staatsbosbeheer geeft geen jachtrechten uit, maar behoudt alle rechten van faunabeheer voor. In verband daarmee geldt het bepaalde in de leden 3 tot en met 6.
3. Staatsbosbeheer behoudt zich het recht tot de beheer van fauna, met name gericht op schadebestrijding, 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 faunabeheer door een derde en zal gedogen dat 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 Erfpachtzaak 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 Erfpachtzaak handelingen, zoals bedoeld in de genoemde bepaling, te verrichten ter bestrijding van schadeveroorzakende vogels en dieren en daartoe de Erfpachtzaak te betreden. Staatsbosbeheer overlegt voorafgaand met Oud Valkeveen wanneer de schadebestrijding plaatsvindt.
6. Oud Valkeveen verleent op voorhand toestemming voor het uitvoeren van populatiebeperking op de Erfpachtzaak 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 Erfpachtzaak. Staatsbosbeheer overlegt voorafgaand met Oud Valkeveen wanneer populatiebeperking plaatsvindt.
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 Erfpachtzaak de hengelsport uit te oefenen, zal Oud Valkeveen gedogen dat deze derden de Erfpachtzaak 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 na meting en splitsing het Bos-Parkeerterrein (kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B, nummers 1485 (gedeeltelijk) en 1496 (gedeeltelijk)) aan Oud Valkeveen. Het Bos-Parkeerterrein heeft een gezamenlijke grootte van ca. 1.11.65 hectare, met een waarde van € [G] of zoveel meer of minder als de daadwerkelijke grootte na meting uitwijst.
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 kadastrale grootte van 1.11.65 ha, met een waarde van € [G], of zoveel meer of minder als de daadwerkelijke grootte na meting uitwijst.
3. In het kader van de ruil is Oud Valkeveen aan Staatsbosbeheer een bedrag verschuldigd van € [K] (zegge: [K] euro [K]) (hierna te noemen: "Koopprijs").
4. De taxatie en de goedkeuring waarop de in deze overeenkomst genoemde koopprijs is gebaseerd is vanaf 18 maart 2021 gedurende een jaar van kracht en vervalt een jaar na deze datum van rechtswege. Indien alsdan opnieuw de koopprijs dient te worden vastgesteld dan worden de kosten daarvan in gelijke mate tussen partijen gedeeld.
5. Over de betaling van deze koopsom zijn partijen overeengekomen dat ten tijde van het passeren van de akte van levering Oud Valkeveen aan Staatsbosbeheer geen vergoeding verschuldigd is omdat gelijke oppervlakten tegen een gelijke waarde met elkaar worden geruild, pas na bestemmingswijziging dient de koopprijs conform artikel 18 lid 2 aan Staatsbosbeheer te worden uitbetaald.
6. Als de in artikel 11 lid 8 sub g genoemde onherroepelijke bestemmingswijziging, vergunningverlening voor de aanleg van een parkeerterrein in het bos en -voor zover vereist- een natuurvergunning zijn 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 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. Het is Staatsbosbeheer bekend dat zich op het bosperceel bevinden die door essentaksterfte zijn getroffen. Het is een los van deze transactie staande verantwoordelijkheid van Staatsbosbeheer dat de aangetaste bomen worden verwijderd.
4. De feitelijke levering zal geschieden in de huidige staat, geheel ontruimd (behoudens de hierna in lid 11 lid 8 sub g vermelde houtopstanden), onder gestanddoening van de lopende faunabeheerovereenkomst. Het beheer van de fauna op het Bos-Parkeerterrein is tot 1 april 2026 verhuurd aan WBE IJmeer- en Vechtstreek en zal voor het verkochte op het moment dat de nabetaling zoals gemeld in artikel 10 lid 5 is ontvangen worden beëindigd.
5. 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.
6. 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.

7. 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.
8. Oud Valkeveen is voornemens het Bos-Parkeerterrein als volgt te gebruiken: permanent parkeerterrein 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 of 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 bereid is medewerking te verlenen aan eventueel ecologisch onderzoek door het openstellen van het betreffende gebied voor onderzoekers en het ter beschikking stellen van eigen gegevens en/of de beantwoording van vragen en /of overleg met de betrokken boswachter ecologie van Staatsbosbeheer, voor zover hier voor wat betreft voornoemd ecologisch onderzoek niet meer dan 8 uren interne inzet mee gemoeid zijn. In alle andere gevallen overleggen Partijen voorafgaand over de bereidheid van Staatsbosbeheer om Oud Valkeveen te adviseren en de daarop alsdan van toepassing zijnde voorwaarden (waaronder ook financiële);
 - c. Indien mocht blijken dat de gemeenteraad of het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Gooise Meren, na herhaald jaarlijks verzoek daartoe van de zijde van Oud Valkeveen gedurende een periode van maximaal tien jaren, niet bereid en/of in staat zijn een besluit te nemen waarmee het gebruik van het bos als parkeerterrein planologisch mogelijk wordt gemaakt, dan wel het gebruik daarvan als zodanig toe te staan, is Oud Valkeveen niet langer gehouden zich verder in te spannen om de voorgenomen parkeerbestemming te realiseren conform het bepaalde in dit artikel sub d tot en met f en is de in artikel 10 lid 3 jo lid 5 en artikel 18 lid 2 van de Overeenkomst bedoelde nabetaling niet (meer) door Oud Valkeveen aan Staatsbosbeheer verschuldigd. Deze verplichting vervalt in ieder geval na ommekomst van de in lid 8 sub c van dit artikel genoemde termijn van maximaal 10 jaren.
 - d. 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. Staatsbosbeheer stemt er mee in dat de Oude Strandwal ter compensatie van het Bos-Parkeerterrein als NNN wordt aangewezen. Oud Valkeveen en Staatsbosbeheer spannen zich in om goedkeuring te verkrijgen van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord – Holland voor de Oude Strandwal als NNN gebiedscompensatie en waarbij, Staatsbosbeheer bovendien nog bereid is medewerking te verlenen aan Oud Valkeveen voor wat betreft het zoeken naar van eventuele locaties voor de noodzakelijke compensatie voor het te kappen bos door boomaanplant elders in de Provincie Noord - Holland (herbegrenzing), voor zover hier voor wat betreft voornoemde medewerking aan de noodzakelijke compensatie niet meer dan 8 uren interne inzet mee gemoeid zijn. In alle andere gevallen overleggen Partijen voorafgaand over de bereidheid van Staatsbosbeheer om Oud Valkeveen te adviseren en de daarop alsdan van toepassing zijnde voorwaarden (waaronder ook financiële).
 - e. 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 gecompenseerd. Oud Valkeveen en Staatsbosbeheer spannen zich in om de gewenste parkeerbestemming te realiseren, zulks op grond van nader te maken afspraken, waaronder mogelijk ook financiële.
 - f. 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, situering van het hekwerk is in het kader van de realisatie van het parkeerterrein nader te bepalen.
 - g. 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 op de Oude Strandwal plaatsvindt, (iv) (indien noodzakelijk) goedkeuring van het betreffende 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 voor het te kappen bos door boomaanplant elders in de Provincie Noord - Holland (herbegrenzing), 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.

- h. Op straffe van een boete groot € 1.000,00 per dag, is het Oud Valkeveen of de aannemer van Oud Valkeveen niet toegestaan om eerder met kappen van opstand en/of inrichting van parkeerterrein aan te vangen dan dat de schriftelijke toestemmingen zoals in lid g zijn genoemd zijn verleend, deze boete is direct opeisbaar en dient voort zolang werkzaamheden niet zijn gestaakt. Deze verplichting vervalt in ieder geval na ommekomst van de in lid 8 sub c van dit artikel genoemde termijn van maximaal 10 jaren;
- i. Na verlening van de vergunning voor de kap van de bomen is Staatsbosbeheer eventueel bereid tegen betaling door Oud Valkeveen het kappen van de bomen door een aannemer van Staatsbosbeheer uit te laten voeren.

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, J J 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 stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening 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. Na onherroepelijke bestemmingswijziging en vergunningverlening voor de aanleg van een parkeerterrein verbindt Oud-Valkeveen zich jegens Staatsbosbeheer om het Bos-Parkeerterrein enkel te gebruiken als 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 rechtsopvolgers 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 verplichten 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 nadat aan de voorwaarden van artikel 11 lid 8 is voldaan na onherroepelijke bestemmingswijziging, vergunningverlening voor aanleg van het parkeerterrein en -voor zover vereist- een natuurvergunning aan Staatsbosbeheer te betalen.

DEEL 3 – ALGEMEEN**Artikel 19. Notaris en kosten notariële akte**

1. 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 18 maart 2022, of zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen.
2. De akte van vestiging en de akte van ruiling zal worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor VBC notarissen, kantoor houdende aan de Stationsstraat 77 te (3811 MH) Amersfoort hierna te noemen: “Notaris”.
3. De kosten van het vestigen van de erfpacht en het recht van opstal en voor de overdracht het Bos-Parkeerterrein, waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de notariële akte en het kadaster, zijn voor rekening van [REDACTED] K.
4. De kosten voor overdracht van de Oude Strandwal, waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de notariële akte zijn voor rekening van [REDACTED] K.
5. Voor zover omzetbelasting (BTW) en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd [REDACTED] G zal deze door [REDACTED] K worden voldaan.

Artikel 20. Kosten

1. 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.
2. 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.
4. 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. Afstand recht van ontbinding/vernietiging

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

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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:

Amersfoort

Plaats
14 januari 2022

Datum

Amsterdam

plaats

14 januari 2022

datum

handtekening

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 5 kaart mogelijke inrichting Bos- Parkeerterrein

Bijlage 1a 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 1b kaart erfpacht gedeelte bosperceel

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





Bijlage 2 Aanwezigheidswerken



Kaart van het strand met daarop de aanwezige opstallen 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 5: Mogelijke indeling Bos-Parkeerterrein



Mogelijke inrichting van het Bos-Parkeerterrein, waarbij de zwarte begrenzing nog daadwerkelijk in het veld dient te worden bepaald

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 10 oktober 2022 11:32
Aan: Tienkamp, Riena
Onderwerp: FW: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hallo Riena,

Zie onderstaande e-mail van de zijde van [REDACTED] over onze brief van 16 september 2022. Ik overleg graag met je over een reactie.

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@actlegal-fort.com>
Verzonden: zondag 9 oktober 2022 22:31
Aan: [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
CC: [REDACTED]@nedstede.com>; [REDACTED]@nedstede.com>; [REDACTED]@actlegal-fort.com>
Onderwerp: RE: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [REDACTED]

Wij spraken elkaar vrijdag.

Je zou contact opnemen met VBC-notarissen voor het inplannen van een passeerdatum en mij maandag berichten. Als je dan gelijk de naam van een contactpersoon bij dit kantoor zou willen doorgeven aan [REDACTED] dan kan [REDACTED] (de gebruikmaking van) de volmacht afstemmen met de huisnotaris van Nedstede.

Ter beantwoording ligt nog voor de brief van 16 september 2022 van Staatsbosbeheer.

Zoals Speelpark Oud Valkeveen B.V. bij brief van 26 augustus 2022 heeft laten weten, is voor haar op grond van verschillende feiten en omstandigheden duidelijk dat Staatsbosbeheer reeds heeft besloten de huurovereenkomst m.b.t. het weiland op te zeggen en deze dus niet te verlengen. Staatsbosbeheer betwist in haar brief van 16 september 2022 dat hiertoe reeds is besloten.

De deadline voor de opzegging is 31 maart 2023. Tussen nu en 31 maart 2023 zal er in redelijkheid niets veranderen, dat relevant is voor de opzegging. Mijn verzoek ter gelegenheid van ons telefoongesprek van afgelopen vrijdag was daarom of Staatsbosbeheer op de kortst mogelijke termijn definitief kleur wil bekennen. Jij gaf aan hier na intern overleg z.s.m. op terug te komen. Ik ga ervan uit dat Staatsbosbeheer instemt met verlenging van de termijn, waarbinnen Staatsbosbeheer een antwoord wenst te ontvangen op haar brief van 16 september 2022, totdat de resultaten van het in de vorige zin bedoelde intern overleg bekend zijn. De door Staatsbosbeheer gestelde termijn verstrijkt vrijdag 14 oktober 2022 (dat komt met de naderende herfstvakantie sowieso niet goed uit).

Jouw reactie zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet • Kind regards

[REDACTED] 

Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) [REDACTED]

[REDACTED]  [\[REDACTED\]@actlegal-fort.com](mailto:[REDACTED]@actlegal-fort.com)

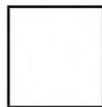


Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [REDACTED] 

Verzonden: vrijdag 7 oktober 2022 11:42

Aan: [REDACTED]  [\[REDACTED\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl)>

CC: [REDACTED]  [\[REDACTED\]@nedstede.com](mailto:[REDACTED]@nedstede.com)>; [REDACTED]  [\[REDACTED\]@nedstede.com](mailto:[REDACTED]@nedstede.com)>; [REDACTED]  [\[REDACTED\]@actlegal-fort.com](mailto:[REDACTED]@actlegal-fort.com)>

Onderwerp: RE: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [REDACTED] 

Vandaag ben ik goed bereikbaar.

Zorg jij dat er alvast een datum/tijdstip wordt ingepland voor het passeren van de akte? [REDACTED]  [REDACTED] , ik ben in afwachting van haar bevestiging zoals bedoeld in onderstaande e-mail (6 oktober, verzonden: 18.32 uur).

Met vriendelijke groet • Kind regards

[REDACTED] 

Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0)6 [REDACTED]

[REDACTED]  [\[REDACTED\]@actlegal-fort.com](mailto:[REDACTED]@actlegal-fort.com)

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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 oktober 2022 18:35
Aan: [redacted] <[\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>
CC: [redacted] <[\[redacted\]@nedstede.com](mailto:[redacted]@nedstede.com)>; [redacted] <[\[redacted\]@nedstede.com](mailto:[redacted]@nedstede.com)>; [redacted] <[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>
Onderwerp: RE: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [redacted]

Kan er een datum en tijdstip bij de notaris worden ingepland? Ik denk dat [redacted] het met een volmacht wil doen. Dat moeten we even afstemmen.

Ps Jouw telefoontje laat in de middag heb ik gemist. Aansluitend sprak ik een bericht in. Kunnen we morgenochtend overleggen? Wanneer kan ik jou bellen?

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]
Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) [redacted]
[redacted] <[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>

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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 oktober 2022 18:32
Aan: [redacted] <[\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>
CC: [redacted] <[\[redacted\]@nedstede.com](mailto:[redacted]@nedstede.com)>; [redacted] <[\[redacted\]@nedstede.com](mailto:[redacted]@nedstede.com)>; [redacted] <[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>
Onderwerp: FW: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [redacted],

Jouw opmerking over de indexberekening is akkoord; de verwijzing in artikel 2 lid 3 van de akte naar lid 6 is ook wat mij betreft akkoord.

@ [redacted]; stuur ajb nog even de bevestiging, conform ons telefoongesprek van vanmorgen, dat de overige (beperkte) wijzigingen in bijgaand concept tussen jou en [redacted] zo zijn besproken en deze dus akkoord zijn.

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]
Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) [redacted]
[redacted] <[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>

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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted] [\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>

Verzonden: dinsdag 4 oktober 2022 13:16

Aan: [redacted] [\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com); [redacted] [\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>

CC: [redacted] [\[redacted\]@nedstede.com](mailto:[redacted]@nedstede.com)>

Onderwerp: FW: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Beste [redacted] en [redacted],

Bijsaand de laatste versie van de akte, zoals aangepast naar aanleiding van de onderstaande opmerkingen van [redacted] in haar e-mail van 23 september en daaropvolgende bevestiging van 26 september jl. De aanpassingen zijn in rood weergegeven. Zoals aangegeven in mijn e-mail van 26 september resteert er tussen partijen nog een punt van discussie en dat is de verwijzing in artikel 3 van de akte naar het bepaalde in artikel 3 lid 6 van de akte. Volgens [redacted] is deze verwijzing onjuist en dient verwezen te worden naar artikel 2 lid 5. (**Lid 3 is een weergave van artikel 5 lid 8 van de combinatieovereenkomst. Daarin wordt verwezen naar lid 4 van artikel 5 van de combinatieovereenkomst. Lid 4 van artikel 5 van de combinatieovereenkomst is verwerkt in artikel 2 lid 5 van de akte. Dat betekent dat de verwijzing in artikel 2 lid 3 van de akte naar artikel 2 lid 6 van akte onjuist is. Er moet worden verwezen naar artikel 2 lid 5" opm. Helma.)**)

Dit is onjuist en volgt ook niet uit de tekst van de akte en die van de overeenkomst en gaat voorbij aan waarom het hierom gaat. Artikel 3 lid 3 van de akte geeft aan dat het canonpercentage van 2020 3,33% bedraagt en dat dit percentage is vastgesteld ten behoeve van de berekening van de periodieke canonherziening. De periodieke canonherziening wordt beschreven in artikel 3 lid 6 van de akte, hetgeen maakt dat de verwijzing correct is.

Het hanteren van de door [redacted] voorgestelde wijziging zou betekenen dat de indexering van de canon zou worden vastgelegd op 3,33% gedurende de looptijd van de erfpacht. Dat is niet wat partijen overeengekomen zijn. In artikel 5 lid 4 van de overeenkomst en artikel 2 lid 4 van de akte wordt bepaald dat de canon jaarlijks wordt aangepast op basis van de consumentenprijsindex CPI. Die jaarlijkse bepaling van de hoogte van de canon is iets anders dan de periodieke canonherziening als bedoeld in artikel 5 lid 5 van de overeenkomst en artikel 2 lid 6 van de akte.

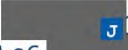
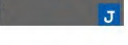
Gelet op het voorgaande is de verwijzing naar lid 6 in artikel 2 lid 3 van de akte correct.

Ik verneem graag jullie reactie.

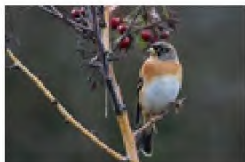
Hartelijke groet,

 
jurist

Staatsbosbeheer
| afdeling Juridische zaken

E  @staatsbosbeheer.nl
M 06- 

Locatie: Schiedam



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



Van:  @staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: donderdag 29 september 2022 12:51
Aan:  @staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Fwd: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

[Outlook voor Android](#) downloaden

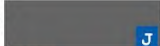
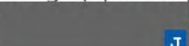
From:  @actlegal-fort.com>
Sent: Tuesday, September 27, 2022 8:33:58 AM
To:  @staatsbosbeheer.nl>
Subject: RE: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Beste  

Dat is de consequentie van de in artikel 5 van de Combinatieovereenkomst vastgelegde afspraken. Overigens; ook uit artikel 5 lid 10 van die overeenkomst geldt dat het percentage gedurende de gehele erfpacht vastligt.

Met vriendelijke groet • Kind regards

 
Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6  
 @actlegal-fort.com



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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted] [\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>

Verzonden: maandag 26 september 2022 17:46

Aan: [redacted] [\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>

Onderwerp: RE: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Hallo [redacted],

Wij zijn er helaas nog niet helemaal uit. Mijn collega [redacted] is van mening dat de verwijzing naar artikel 2.6 in artikel 3 van de akte wel correct is. Hij stelt dat de aanpassing die door jou wordt voorgesteld zou betekenen dat het CPI indexcijfer voor de rest van de looptijd van de erfpacht op 3,33% wordt vastgelegd. Ik zal dit nog nagaan en wil jou verzoeken dit ook te doen. Ik stel vast dat dit nog het enige item van discussie is en dat wij voor het overige met elkaar overeenstemming hebben bereikt voor wat betreft aanpassing van de tekst van de akte.

Ik kom morgen op de zaak terug!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
jurist

Staatsbosbeheer
| afdeling Juridische zaken

E [redacted] [\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)
M 06 [redacted]

Locatie: Schiedam



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



Van: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>
Verzonden: maandag 26 september 2022 08:35
Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Beste [redacted]

Het onderstaande is akkoord, met dien verstande dat met betrekking tot de door Staatsbosbeheer gewenst voorwaarde van toestemming inderdaad wordt toegevoegd dat Staatsbosbeheer haar toestemming niet op onredelijke gronden mag weigeren en de reden van weigering niet gelegen mag zijn in het feit dat Staatsbosbeheer de attractie niet meer wil.

Stuur jij mij vandaag de definitieve tekst, zodat ik deze nog voor mijn vakantie kan checken?

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]
Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6 [redacted]
[redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>



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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: vrijdag 23 september 2022 12:05
Aan: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>
Onderwerp: RE: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Hallo [redacted]

In groen mijn reacties. Ik ga mijn collega vragen de tekst van de akte op onderstaande punten reeds aan te passen en wacht op jouw reactie voor wat betreft de toestemming en tekstpassage over het nabijgelegen Natura – 2000 gebied.

De verwijzing naar de kadastrale percelen

Ik begrijp niet goed wat je bedoeld met de toegezonden overzichten van de kadastrale splitsing van het perceel Naarden B 1536 in de percelen Naarden B 1669 en Naarden B 1670 en de kadastrale splitsing van het perceel Naarden B 1538 in de kadastrale percelen Naarden B 1666, Naarden B 1667 en Naarden B 1668. Wat staat er niet goed vermeldt in de tekst van de akte? **Het punt is dat de percelen Naarden B 1536 en 1538 niet meer bestaan. De nieuwe nummers zijn B 1669, 1670, 1666, 1667 en 1668. Dat zijn de nummers die in de akte moeten worden vermeld.**

Ik begrijp jouw punt. De tekst wordt aangepast.

De tekstuele aanpassingen in rood op bladzijde 2 van de akte worden verwerkt als aangegeven en door jou geaccordeerd en het woord “erfpacht” in de derde alinea van onder op bladzijde 2 van de akte wordt gewijzigd in “erfpachter”. **Akkoord**

Ok

De tekstuele aanpassingen in rood op bladzijde 3 van de akte worden verwerkt, conform jouw opmerkingen. **Akkoord**

Ok

De tekstuele opmerkingen op bladzijde 4 worden verwerkt als aangegeven, met uitzondering van jouw verzoek om voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer bij de bomenkap te verwijderen. Staatsbosbeheer houdt vast aan deze voorwaarde. **Ik herhaal dat het niet zo kan zijn dat Staatsbosbeheer, nadat aan Oud Valkeveen een omgevingsvergunning en kapvergunning is verleend, weigert om in te stemmen met kap van de, voor de plaatsing van de attractie, benodigde bomen en de plaatsing van de attractie zo onmogelijk maakt. Er zal dus tenminste moeten worden toegevoegd dat Staatsbosbeheer haar toestemming niet op onredelijke gronden kan weigeren en dat een weigering niet gegrond kan zijn in het niet (langer) willen toestaan van de attractie. Ik bel je morgen om dit te bespreken.**

Het toestemmingsvereiste voor kap van bomen wordt door Staatsbosbeheer in veel erfpachtovereenkomsten gehanteerd. Staatsbosbeheer wil niet dat er meer bomen gekapt worden dan noodzakelijk voor de realisatie van de attractie en de toegangsweg daar naar toe. Ik stel me voor dat een erfpachter eerst overlegt met Staatsbosbeheer over de voorgenomen kap en daarna een aanvraag voor een kapvergunning in dient. Ik heb geen moeite met de toevoeging dat Staatsbosbeheer niet op onredelijke gronden zijn toestemming kan weigeren en dat een weigering niet gebaseerd kan zijn op het niet (langer) willen toestaan van de attractie.

De verwijzing naar Natura 2000 in de laatste alinea wordt als volgt aangepast:

“Dit gedeelte kan tijdens een winteropenstelling worden gebruikt mist vooraf door een onderzoek aan Staatsbosbeheer wordt aangetoond dat het gebruik geen verstoring veroorzaakt op het nabijgelegen Natura 2000 gebied “Eemmeer en Gooimeer Zuidoever”. Beoogd gebruik tijdens de winterperiode met een attractie is nieuw gebruik van gebied nabij voornoemd Natura 2000 gebied en als zodanig niet in het beheerplan Eemmeer en Gooimeer Zuidoever opgenomen en behoeft extra aandacht.” **Tja, dit is in feite dezelfde bepaling, maar anders geformuleerd. Moet ik aan cliënte voorleggen.**

Nee, ben ik niet met je eens. Dit komt namelijk ook aan de orde bij de hiervoor door jou terecht gememoreerde omgevingsvergunning. De attractie kan van invloed zijn op het nabij gelegen Natura 2000 gebied “Eemmeer en Gooimeer Zuidoever”, zodat er op basis van de Wet natuurbescherming (Wbn) onderzoek noodzakelijk is of er geen sprake is van een significante verstoring door de attractie op dit gebied. Deze tekst verplicht het Speelpark tot niets anders, dan waartoe zij uit hoofde van de Wbn reeds gehouden is.

Hiermee is iedere aanduiding van het gebied als zijnde Natura 2000 komen te vervallen.

Artikel 2 Canon en wijze van berekening

Jouw opmerking en bij lid 3 van dit artikel ("*Niet akkoord zie artikel 5 lid 8 en lid 4*" van de overeenkomst) begrijp ik niet. **Lid 3 is een weergave van artikel 5 lid 8 van de combinatieovereenkomst. Daarin wordt verwezen naar lid 4 van artikel 5 van de combinatieovereenkomst. Lid 4 van artikel 5 van de combinatieovereenkomst is verwerkt in artikel 2 lid 5 van de akte. Dat betekent dat de verwijzing in artikel 2 lid 3 van de akte naar artikel 2 lid 6 van akte onjuist is. Er moet worden verwezen naar artikel 2 lid 5.**

Dank voor jouw toelichting. De tekst wordt aangepast

Voor wat betreft de 130% regeling, verwijs ik je naar artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden Staatsbosbeheer 2015, als weergegeven op bladzijde 11 van de akte. Er bestaat dus geen noodzaak om deze dempingsbepaling nogmaals in artikel 2 op te nemen. **Akkoord**

Ok

De automatische incasso is opgenomen in artikel 5 lid 12 van de overeenkomst. **Akkoord.**

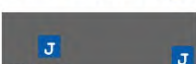
Ok

Artikel 3 vergoeding en kwijting

"De nog te betalen canon over de jaren 2020, 2021 en 2022 wordt met de door de erfpachter betaalde huur over dezelfde periode verrekend op de notarisrekening ten tijde van het vestigen van de erfpacht en opstal." **Akkoord.**

Ok

Met vriendelijke groet,


Jurist

Staatsbosbeheer
| afdeling Juridische zaken

E  [@staatsbosbeheer.nl](mailto:staatsbosbeheer.nl)
M 06- 

Locatie: Schiedam



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



Van:  [@actlegal-fort.com](mailto:actlegal-fort.com)>

Verzonden: donderdag 22 september 2022 18:41

Aan:  [@staatsbosbeheer.nl](mailto:staatsbosbeheer.nl)>

Onderwerp: RE: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Beste 

Zie onderstaand mijn reactie in jouw e-mail.

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]
Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6 [redacted]
[redacted]@actlegal-fort.com



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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Verzonden: donderdag 22 september 2022 16:49

Aan: [redacted]@actlegal-fort.com>

Onderwerp: RE: Oud-Valkeveen / SBB

Hallo [redacted],

Naar aanleiding van jouw email met bijlagen donderdag 15 september jl. bericht ik je – na overleg met mijn collega [redacted] – als volgt.

De verwijzing naar de kadastrale percelen

Ik begrijp niet goed wat je bedoeld met de toegezonden overzichten van de kadastrale splitsing van het perceel Naarden B 1536 in de percelen Naarden B 1669 en Naarden B 1670 en de kadastrale splitsing van het perceel Naarden B 1538 in de kadastrale percelen Naarden B 1666, Naarden B 1667 en Naarden B 1668. Wat staat er niet goed vermeldt in de tekst van de akte? **Het punt is dat de percelen Naarden B 1536 en 1538 niet meer bestaan. De nieuwe nummers zijn B 1669, 1670, 1666, 1667 en 1668. Dat zijn de nummers die in de akte moeten worden vermeld.**

De tekstuele aanpassingen in rood op bladzijde 2 van de akte worden verwerkt als aangegeven en door jou geaccordeerd en het woord “erfpacht” in de derde alinea van onder op bladzijde 2 van de akte wordt gewijzigd in “erfpachter”. **Akkoord**

De tekstuele aanpassingen in rood op bladzijde 3 van de akte worden verwerkt, conform jouw opmerkingen. **Akkoord**

De tekstuele opmerkingen op bladzijde 4 worden verwerkt als aangegeven, met uitzondering van jouw verzoek om voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer bij de bomenkap te verwijderen. Staatsbosbeheer houdt vast aan deze voorwaarde. Ik herhaal dat het niet zo kan zijn dat Staatsbosbeheer, nadat aan Oud Valkeveen een omgevingsvergunning en kapvergunning is verleend, weigert om in te stemmen met kap van de, voor de plaatsing van de attractie, benodigde bomen en de plaatsing van de attractie zo onmogelijk maakt. Er zal dus tenminste moeten worden toegevoegd dat Staatsbosbeheer haar toestemming niet op onredelijke gronden kan weigeren en dat een weigering niet gegrond kan zijn in het niet (langer) willen toestaan van de attractie. Ik bel je morgen om dit te bespreken.

De verwijzing naar Natura 2000 in de laatste alinea wordt als volgt aangepast:

“Dit gedeelte kan tijdens een winteropenstelling worden gebruikt mist vooraf door een onderzoek aan Staatsbosbeheer wordt aangetoond dat het gebruik geen verstoring veroorzaakt op het nabijgelegen Natura 2000 gebied “Eemmeer en Gooimeer Zuidoever”. Beoogd gebruik tijdens de winterperiode met een attractie is nieuw gebruik van gebied nabij voornoemd Natura 2000 gebied en als zodanig niet in het beheerplan Eemmeer en Gooimeer Zuidoever opgenomen en behoeft extra aandacht.” Tja, dit is in feite dezelfde bepaling, maar anders geformuleerd. Moet ik aan cliënte voorleggen.

Hiermee is iedere aanduiding van het gebied als zijnde Natura 2000 komen te vervallen.

Artikel 2 Canon en wijze van berekening

Jouw opmerking en bij lid 3 van dit artikel (“Niet akkoord zie artikel 5 lid 8 en lid 4” van de overeenkomst) begrijp ik niet. Lid 3 is een weergave van artikel 5 lid 8 van de combinatieovereenkomst. Daarin wordt verwezen naar lid 4 van artikel 5 van de combinatieovereenkomst. Lid 4 van artikel 5 van de combinatieovereenkomst is verwerkt in artikel 2 lid 5 van de akte. Dat betekent dat de verwijzing in artikel 2 lid 3 van de akte naar artikel 2 lid 6 van akte onjuist is. Er moet worden verwezen naar artikel 2 lid 5.

Voor wat betreft de 130% regeling, verwijs ik je naar artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden Staatsbosbeheer 2015, als weergegeven op bladzijde 11 van de akte. Er bestaat dus geen noodzaak om deze dempingsbepaling nogmaals in artikel 2 op te nemen. Akkoord

De automatische incasso is opgenomen in artikel 5 lid 12 van de overeenkomst. Akkoord.

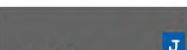
Artikel 3 vergoeding en kwijting

“De nog te betalen canon over de jaren 2020, 2021 en 2022 wordt met de door de erfpachter betaalde huur over dezelfde periode verrekend op de notarisrekening ten tijde van het vestigen van de erfpacht en opstal.” Akkoord.

Voor het overige zijn er geen verdere op- of aanmerkingen.

Graag ontvang ik van jou een toelichting op de twee vragen die ik heb gesteld, zodat ik deze kan bespreken met mijn collega en tot een definitieve tekst van de akte kan komen.

Met vriendelijke groet,


Jurist

Staatsbosbeheer
| afdeling Juridische zaken

E @staatsbosbeheer.nl
M 06- 

Locatie: Schiedam



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



Van: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>
Verzonden: vrijdag 16 september 2022 07:40
Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>
Onderwerp: FW: Oud-Valkeveen / SBB

Beste [redacted],

Na verzending van onderstaande e-mail heb ik geprobeerd je telefonisch te bereiken en een boodschap in gesproken. Naar aanleiding daarvan hadden wij echter nog geen contact.

Gelet op de afspraak om de akte deze week te verlijden, verzoek ik je vriendelijk doch dringend om mij deze ochtend te bellen. Ik ben goed bereikbaar.

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]
Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6 [redacted]
[redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>



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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.
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.

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 15 september 2022 16:11
Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl)>
CC: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@actlegal-fort.com](mailto:[REDACTED]@actlegal-fort.com)>
Onderwerp: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Beste [REDACTED],

Hierbij zend ik je de conceptakte met mijn opmerkingen. Ik bel je zo even om mijn opmerkingen toe te lichten.

Voor de goede orde merk ik op dat ik mijn opmerkingen nog niet met cliënte heb besproken. Toezending geschiedt daarom onder voorbehoud van goedkeuring cliënte.

Met vriendelijke groet • Kind regards

[REDACTED]
Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6 [REDACTED]
[REDACTED] <[\[REDACTED\]@actlegal-fort.com](mailto:[REDACTED]@actlegal-fort.com)>



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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

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: OVK161631

Zaak: Z18-16122

Versienummer: **Z02.02.ak.17.1**



Versie: 14 september 2022

Erfpacht en opstal niet-woning

ontwerpkte tot vestiging van erfpacht en een recht van opstal voor een object dat buiten de definitie van 'woning' valt.

Op ###,
verschenen voor mij, ###,
notaris ter standplaats ###:

1. Staatsbosbeheer, gevestigd en kantoorhoudend op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw ir. S. Tienkamp, hoofd Staatsbosbeheer Noord-Holland,

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  

,

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

De comparanten, het volgende overwiegend:

- Staatsbosbeheer heeft de taak om natuur- en recreatiegebieden die Staatsbosbeheer in eigendom heeft te beheren en duurzaam in stand te houden. Bij het vestigen van erfpachtrechten wordt rekening gehouden met deze doelen, door middel van op die doelen gerichte erfpachtvoorwaarden;
- 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.
- Erfpachter en Staatsbosbeheer hebben op 14 januari 2022 overeenstemming bereikt over de vestiging ten behoeve van erfpachter van een recht van erfpacht en een recht van opstal op de hierna te noemen percelen

grond waarvan Staatsbosbeheer eigenaar is, deze vestiging van een recht van erfpacht en opstal is voor de percelen gemeente Naarden, sectie B nummers 1536 ged. en 1538 ged., gezamenlijk groot 1.92.00 hectare ter vervanging van een eerder gesloten huurovereenkomst, en voor perceel kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B, nr. 1495 ged. **De genoemde percelen zijn reeds vernummerd, zie verder hieronder.**



Verklaren het volgende:

Op 14 januari 2022 hebben *erfpachter* en Staatsbosbeheer een schriftelijke overeenkomst gesloten betreffende de uitgifte in *erfpacht* van **de hierna te vermelden percelen** en het vestigen van een daarvan afhankelijk *recht van opstal*, hierna te noemen: de overeenkomst tot vestiging. Een kopie van deze overeenkomst tot vestiging is aan deze akte gehecht.



Op grond van de overeenkomst tot vestiging geeft Staatsbosbeheer, voor de tijd van dertig jaren, ingaande 1 januari 2020 en mitsdien eindigende 31 december 2049, in erfpacht aan de erfpachter die in erfpacht aanneemt:

een perceel grond, te weten de ondergrond van een eetgelegenheid met terras, verplaatsbare kledruimte, elektrakast, deel kabelbaan, klimrek in het bos, octopus glijbaan en palmbomen en één nieuw te realiseren attractie "Ziezer-Force", ter (gezamenlijke) grootte van 2.13.04 hectare, gelegen te Oud-Valkeveen, tussen het aanwezige speelpark Oud-Valkeveen en het Gooimeer, en kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B nummer 1665 groot 0.13.09 hectare en "nummers 1667 en 1670" groot 1.99.95 hectare. Totaal dus groot 2.13.04 hectare, e.e.a. zoals weergegeven op bijgevoegde kadastrale kaarten;

hierna ook te noemen: '**de erfpachtzaak**',

~~zoals één en ander gearceerd is aangegeven op de door partijen voor akkoord getekende en aan deze akte gehechte (kadastrale) kaart.~~



Staatsbosbeheer verleent voor de duur en afhankelijk van de hiervoor bedoelde erfpacht aan de erfpachter die zulks aanneemt:

het zakelijk recht van opstal tot het in eigendom hebben van *opstallen* en werken op de hiervoor bedoelde *erfpachtzaak*, thans bestaande uit:

een eetgelegenheid met terras, verplaatsbare kledruimte, elektrakast, deel kabelbaan, klimrek in het bos, octopus glijbaan en palmbomen en één nieuw te realiseren attractie "Ziezer-Force",

welke opstallen en werken zonder toestemming van Staatsbosbeheer zijn geplaatst, geheel voor rekening en risico van de erfpachter zijn gebouwd, zodat erfpacht volledig aansprakelijk is voor deze opstallen en werken en de mogelijke (milieu) schade die ze veroorzaken, deze opstallen en werken bij het einde van de erfpacht volledig moeten worden verwijderd en voor deze opstallen en werken géén vergoeding verschuldigd is aan Staatsbosbeheer.



In deze akte is de vestiging van het recht van opstal besloten. De navolgende bedingen zijn zowel op de erfpacht als op het recht van opstal van toepassing. Waar in deze akte wordt gesproken over de erfpachter of de erfpacht, wordt daaronder mede verstaan de opstalhouder of het recht van opstal. De vergoeding voor het recht van opstal (de retributie) is in de canon begrepen.

Op deze akte zijn van toepassing:

- a. de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015 (hierna te noemen: de algemene voorwaarden) welke zijn opgenomen aan het slot van deze akte, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken;
- b. de volgende bijzondere erfpachtvoorwaarde:

- Het erfpachtrecht met recht van opstal is onlosmakelijk verbonden aan de exploitatie van Speelpark Oud Valkeveen. Het erfpachtrecht met recht van opstal mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 35 van de AV 2015 Staatsbosbeheer, door Oud Valkeveen worden overgedragen aan een andere vennootschap of groepsmaatschappij die behoort tot de Nederlandse Nedstede Leisure Holding B.V., nadat Staatsbosbeheer schriftelijk op de hoogte is gesteld en daarmee heeft ingestemd. In aanvulling op artikel 35 van de AV 2015 Staatsbosbeheer, kan de erfpacht ten allen tijde tussentijds worden beëindigd op het moment dat de exploitatie van Speelpark Oud Valkeveen definitief eindigt;
- zoals opgenomen in Deel 3, artikel 19 lid 3 van de getekende “combinatieovereenkomst” zijn de kosten voor het vestigen van dit recht van erfpacht en recht van opstal waaronder het kadastraal recht ~~maar ook de kosten en inspanning voor het inmeten van de te vormen kadastrale percelen en kosten van het kadaster~~ voor rekening van Oud-Valkeveen.



c. Bepalingen voor gebruik, beheer en onderhoud (overgenomen uit de overeenkomst)

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, in het bos is een klimrek aanwezig dat als zodanig mag en kan worden gebruikt.
2. Oud Valkeveen mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer geen nieuwe opstallen of werken plaatsen. Dit geldt niet voor nieuwe opstallen of werken ter vervanging van reeds bestaande opstallen of werken en reeds vergunde opstallen of werken mits die vergelijkbaar in omvang zijn met de opstallen en werken die worden vervangen. De bestaande kabelbaan, omkisting van de ventwagen, klimrek in het bos, overige klimrekken en octopus glijbaan 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 opstallen of werken te vervangen, mits deze opstallen of werken vergelijkbaar in omvang zijn met die welke worden vervangen, behoudens het bepaalde in artikel 1 lid 3 en 4 uit de overeenkomst. Opblaastoestellen zijn op de Erfpachtzaak wel toegestaan, mits deze in de winterperiode worden verwijderd.
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.
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, hiermee wordt bedoeld het water direct liggend aan de erfpachtzaak).
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. De hekwerken zoals die staan worden gerespecteerd.
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 langs het hekwerk wordt uitgevoerd door Oud Valkeveen zelf, voor eigen kosten en met inachtneming van het bepaalde in dit artikel.

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 gevlakt, ook mag de cultuurhistorische 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. 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 het strand en ligweide niet gebruikt.
11. Het is Oud Valkeveen verboden om de Erfpachtzaak zonder voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer in zijn geheel of gedeelten 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 en na ontvangst van een schriftelijke ingebrekestelling binnen twee (2) weken niet aan haar in de ingebrekestelling omschreven verplichting heeft voldaan, dan riskeert zij een boete die binnen twee weken nadat de ingebrekestelling is verstuurd dient te worden betaald, groot € 1.000,00 per dag dat de wanprestatie voortduurt, de boetebetaling geldt vanaf de dag dat het handelen tegen de verplichting(en) in is begonnen.
13. Als er wordt gehandeld in strijd met ~~artikel 11~~ of de artikelen 18, 19 lid 1, 20 lid 1, 21, 24, 26, 35, 36 en 37 uit de AV Staatsbosbeheer 2015 dan riskeert Oud Valkeveen een terstond opeisbare boete van tien maal de hoogte van de canon die van kracht blijft zolang het feit of de handeling waarvoor het gebod of gebod blijft gelden voortduurt, deze bepaling sluit aan op artikel 7 lid 2 van deze akte;
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.

Voor zover de algemene en bijzondere bepalingen geen zakenrechtelijke werking hebben, dienen deze bepalingen door de erfpachter aan de opvolgende gerechtigde(n) te worden opgelegd zoals bepaald in artikel 37 van de algemene voorwaarden, waarbij de boete wordt gesteld op twintig maal de op dat moment geldende jaarlijkse *canon*, dit in afwijking van het in artikel 7 lid 2 gestelde.

Artikel 1. Bestemming en gebruik

De *erfpachter* mag de *erfpachtzaak* uitsluitend gebruiken als “**strand**” en “**ligweide**” als nevens geschikt aan de hoofdfunctie “**natuur**”. Deze limitatieve vorm van gebruik is alleen toegestaan tijdens de zomeropenstelling van het park van 1 maart tot 1 november. In de winter mogen het strand en de ligweide niet worden gebruikt.

Het kleine gedeelte van de *erfpachtzaak* dat typeert als “**bos**” dient als zodanig in stand te worden gehouden, hierop is de plaatsing van één attractie “Ziezer-Force” toegestaan, kap van bomen is **slechts toegestaan voor zover dat voor de realisatie van de attractie conform de door de gemeente Gooise Meren op 7 maart 2019 verleende onherroepelijke vergunning noodzakelijk is, zulks na voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer.**

niet mogelijk ook niet wanneer dit publiekrechtelijk door de gemeente op basis van de Wet Natuurbescherming onderdeel “hout en houtopstanden” is of wordt toegestaan.

Dit gedeelte kan tijdens een winteropenstelling worden gebruikt mits vooraf door een onderzoek aan Staatsbosbeheer wordt aangetoond dat het gebruik geen verstoring veroorzaakt op het nabijgelegen Natura 2000 gebied “Eemmeer en Gooimeer Zuidoever”. Beoogd gebruik tijdens de winterperiode met een attractie is nieuw gebruik van Natura 2000 gebied en niet als zodanig in het beheerplan Eemmeer en Gooimeer Zuidoever opgenomen en behoeft extra aandacht.

Artikel 2. Canon en de wijze van berekening

1. Het canonpercentage is als volgt berekend: het canonpercentage is gelijk aan het marktrentepercentage vermeerderd met een opslag van 1% en vermeerderd met 1,0% toeslag voor een vastliggend canonpercentage gedurende de 30-jarige looptijd van de erfpacht, oftewel:

$$\text{canon \%} = [\text{marktrente \%}] + 1\% + 1\%$$
2. 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.
3. Voor het canonpercentage van 2020 (jaar van uitgifte) geldt, **behoudens ten behoeve van de toepassing van het** bepaalde in lid 6, in cijfers de volgende berekening:

$$3,33\% = 1,33\% (\text{marktrentepercentage}) + 1\% + 1\%.$$
4. De *canon* bij uitgifte bedraagt [redacted] K euro (€ [redacted] K) per jaar.
 Deze aanvangscanon is vastgesteld door 100% van de *waarde van de erfpachtzaak* (de waarde van de grond) te vermenigvuldigen met het geldende canonpercentage.
 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 algemene voorwaarden.
 De waarde van de erfpachtzaak is vastgesteld op € [redacted] K.
5. De eerste jaarlijkse canonindexering, als bedoeld in artikel 10 van de algemene voorwaarden, vindt plaats op 1 januari 2022.
6. De eerste periodieke canonherziening, als bedoeld in artikel 11 van de algemene voorwaarden, vindt plaats met ingang van 1 januari 2035 (*vijftien jaar na ingang erfpacht*). Bij iedere periodieke herziening zal de *canon* worden vastgesteld door 100% van de overeenkomstig artikel 11 van de algemene voorwaarden herziene *waarde van de erfpachtzaak* te vermenigvuldigen met het canonpercentage, genoemd in lid 3. 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.
7. De *canon* dient jaarlijks te worden voldaan, telkens op de vijftiende dag van de maand **april**. Deze termijn heeft ingebrekestellende kracht. De *erfpachter* **ontvangt voor de betaling van de canon een factuur, machtigt Staatsbosbeheer ten behoeve van de betaling met een automatische incasso.**

Artikel 3. Vergoeding en kwijting

1. De partijen zijn overeengekomen dat ten tijde van de vestiging de volgende bedragen door de erfpachter moeten worden betaald:
 - Achterstallige canon over **2020, 2021 en 2022 wordt met de eventuele door de erfpachter betaalde huur over dezelfde periode** verrekend op notarisrekening ten tijde van het vestigen van de erfpacht en opstal.

Artikel 4. Omvang erfpacht, ingebruikneming, risico en garanties

1. Staatsbosbeheer levert aan erfpachter een recht van erfpacht en een recht van opstal die:
 - a. onvoorwaardelijk zijn en niet zijn onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet bezwaard zijn met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten anders dan eventueel hierna vermeld,
2. De aflevering (feitelijke levering) van het in erfpacht uit te geven perceel heeft in het verleden plaatsgevonden ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst.
3. Met ingang van 1 januari 2020 komen de baten aan erfpachter ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het in erfpacht uit te geven perceel.

Artikel 5. Lasten en beperkingen

1. Staatsbosbeheer heeft bij de uitgifte in erfpacht aan de erfpachter 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. In deze akten, bevelen en/of beschikkingen staat woordelijk vermeld:
 - Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming, akte hyp4 5713/00184 d.d. 16 februari 2010, aanwijzing als Natura 2000 gebied "Eemmeer en Gooimeer Zuidoever"
2. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Staatsbosbeheer verplicht is aan de erfpachter op te leggen, doet Staatsbosbeheer dat bij dezen en worden deze verplichtingen bij dezen door de erfpachter 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. De erfpachter aanvaardt voormelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.
3. Voorts rusten op de erfpachtzaak de navolgende persoonlijke gebruiksrechten van derden:
 - een faunabeheerovereenkomst met WBE IJmeer en Vechtstreek voor faunabeheer en schadebestrijding.

Artikel 6. Bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de erfpachtzaak 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 de erfpachter 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 de erfpachter onderzoek conform NEN 5740 worden verricht naar bodemverontreiniging op en/of in de erfpachtzaak. Wanneer bodemverontreiniging wordt geconstateerd en deze is ontstaan door activiteiten van de erfpachter, dient de erfpachter deze binnen zes maanden na het eindigen van het gebruik voor eigen rekening ten genoegen van Staatsbosbeheer te saneren. Wanneer de erfpachter deze verplichting niet nakomt, zal Staatsbosbeheer de noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van de erfpachter 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(s),
4. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 5 van dit artikel zijn verricht, is de erfpachter de canon verschuldigd.

Artikel 7. Boete

1. Indien de erfpachter 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 algemene voorwaarden of uit de wet voortvloeiende geldelijke verplichtingen verbeurt hij, binnen twee weken nadat de ingebrekestelling is verstuurd, een boete van één procent van de jaarlijkse canon voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, met een minimum van 100 euro (€ 100,-), onverminderd het recht van Staatsbosbeheer om ter zake nakoming te vorderen.
2. De erfpachter verbeurt een boete ter grootte van tien keer het bedrag van de op dat moment geldende jaarlijkse canon wanneer hij een op hem uit hoofde van de erfpachtverhouding rustende verplichting, anders dan de verplichtingen bedoeld in lid 1, overtreedt of niet nakomt. Het gaat hierbij om het bepaalde in de artikelen 18, 19 lid 1, 20 lid 1, 21, 35 en 37 van de algemene voorwaarden. Deze verbeurte vindt onmiddellijk plaats wanneer nakoming van de betreffende verplichting niet meer mogelijk is. Wanneer nakoming nog wel mogelijk is, vindt deze verbeurte 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 8. Voorgaande verkrijging

Staatsbosbeheer verkreeg de eigendom van het perceel door de inschrijving bij de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 10 maart 1998 in register 4, deel 14903 nummer 37, van een afschrift van een akte van 27 februari 1996 op voor mr. notaris te Driebergen verleden.

Artikel 9. Ontbindende voorwaarden

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de overeenkomst tot vestiging of in nadere overeenkomsten die op de vestiging betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch Staatsbosbeheer noch *erfpachter* kan zich ter zake van de overeenkomst tot vestiging en/of onderhavige *akte van vestiging* nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 10. Algemene Voorwaarden

De Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015 luiden als volgt:

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.
- Marktwaaarde: 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 aanneming (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 hypotheken 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 waardebepaling**

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 waardebepaling 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 gerede 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 waardebepaling 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 vijftiengste dag van iedere maand, voor het eerst op de vijftiengste dag van de eerste maand van het betreffende erfpachtjaar. Voor de maandelijkse betaling van de canon verleent de erfpachter aan Staatsbosbeheer een volmacht tot automatische incasso.
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 canonbetalingen, 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.

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 tweeëneenhalf 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, voorzetting, 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 goedgeheid van rechtsopvolgers 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'.

Artikel 11. Overdrachtsbelasting

(in te vullen door de notaris)

Artikel 12. Volmachten

De voormelde volmacht/en is/zijn verstrekt bij ### onderhandse akte/n, die aan deze akte wordt/worden gehecht.

Artikel 13. Voorbehoud faunabeheer

1. Artikel 22 van de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal 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 *erfpachtzaak* faunabeheer, met name gericht op schadebestrijding, uit te (laten) voeren. Staatsbosbeheer geeft geen jachtrechten uit, maar behoudt alle rechten van faunabeheer voor. In verband daarmee geldt het bepaalde in de leden 3 tot en met 6.
3. Staatsbosbeheer behoudt zich het recht tot het beheer van fauna, met name gericht op schadebestrijding, 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 faunabeheer door een derde en zal gedogen dat de jacht 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 *erfpachtzaak* 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 in erfpacht gegeven grond handelingen, zoals bedoeld in de genoemde bepaling, te verrichten ter bestrijding van schadeveroorzakende vogels en dieren en daartoe de erfpachtzaak te betreden.. Staatsbosbeheer overlegt voorafgaand met Oud Valkeveen wanneer de schadebestrijding plaatsvindt.
6. Oud Valkeveen verleent op voorhand toestemming voor het uitvoeren van populatiebeperking op de *erfpachtzaak* 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 **erfpachtzaak**. Staatsbosbeheer overlegt voorafgaand met Oud Valkeveen wanneer de schadebestrijding plaatsvindt.

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 *erfpachtzaak* de hengelsport uit te oefenen, zal Oud Valkeveen gedogen dat deze derden de *onroerende zaak* 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.

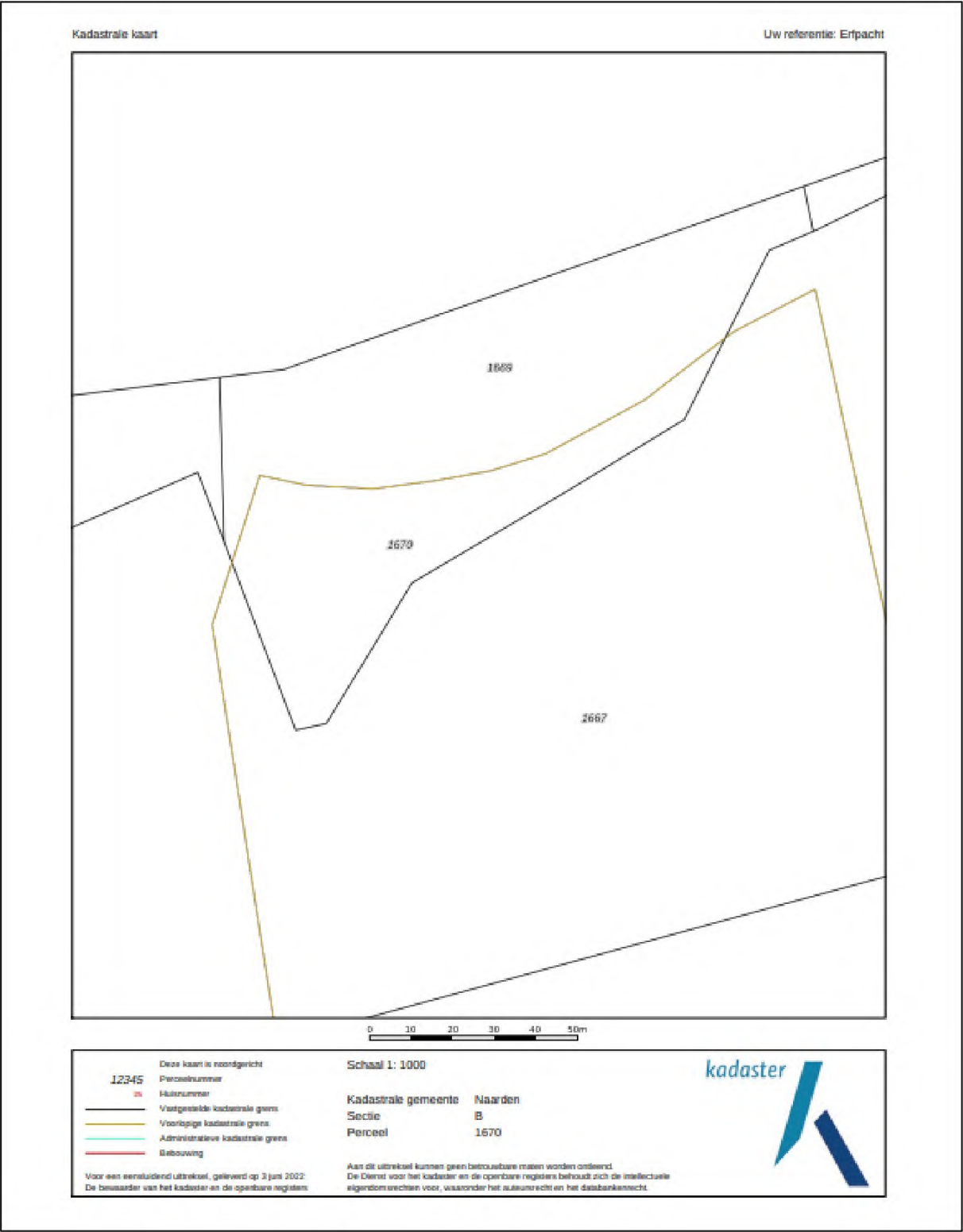
Slot

Bijlagen:

- Kaart 1: Kadastrale kaarten
- Kaart 2: aanwezige werken en opstallen op Naarden B 1536 ged. en 1538 ged.



Kadastrale kaarten



Kadastrale kaart

Uw referentie: Erfpacht



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

23

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorspelde kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Gebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, gelieferd op 3 juni 2022.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Naarden

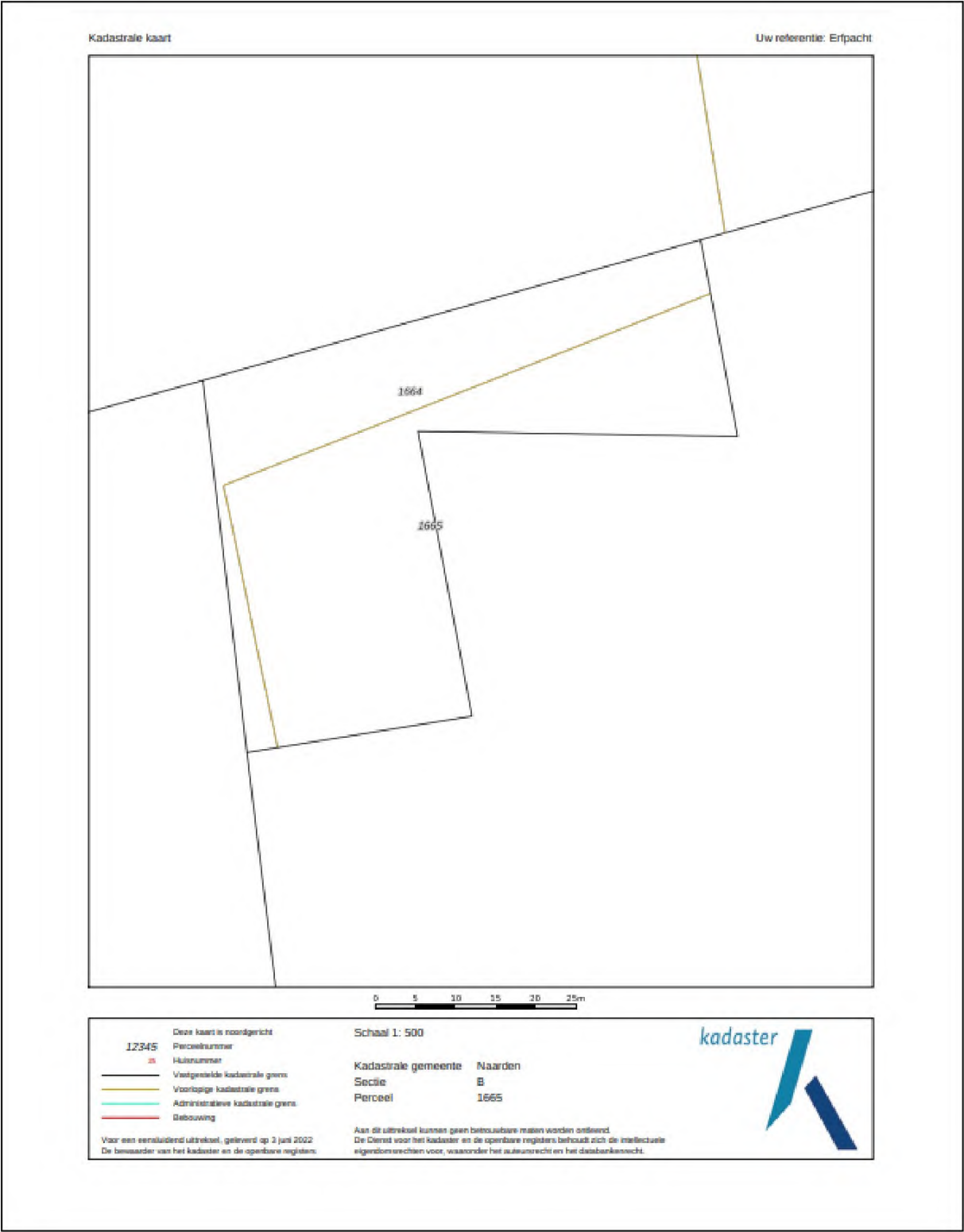
Sectie B

Perceel 1667

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster





Bijlage 2 aanwezige werken en opstallen op Naarden B 1536 ged. en 1538 ged.



Kaart van het strand met daarop de aanwezige opstallen 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

Uitgewerkte notities bij akte “Erfpacht en opstal niet-woning”, versie: 14 september 2022

Twee opmerkingen bij:

“deze vestiging van een recht van erfpacht en opstal is voor de percelen gemeente Naarden, sectie B nummers 1536 ged. en 1538 ged., gezamenlijk groot 1.92.00 hectare ter vervanging van een eerder gesloten huurovereenkomst, en voor perceel kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B, nr. 1495 ged. **De genoemde percelen zijn reeds vernummerd, zie verder hieronder.**”

Opmerking 15-09-2022

“zie kadastrale informatie m.b.t. tot henummering kadastrale percelen”

“toevoeging akkoord”

Eén opmerking bij:

“Op 14 januari 2022 hebben erfpachter en Staatsbosbeheer een schriftelijke overeenkomst gesloten betreffende de uitgifte in erfpacht van de **hierna te vermelden percelen** en het vestigen van een daarvan afhankelijk recht van opstal, hierna te noemen: de overeenkomst tot vestiging. Een kopie van deze overeenkomst tot vestiging is aan deze akte gehecht.”

Opmerking 15-09-2022

“Wijziging akkoord”

Eén opmerking bij:

“zoals één en ander gearceerd is aangegeven op de door partijen voor akkoord getekende en aan deze akte gehechte (kadastrale) kaart.”

Opmerking 15-09-2022

“Verwijdering akkoord”

Eén opmerking bij:

“welke opstallen en werken zonder toestemming van Staatsbosbeheer zijn geplaatst, geheel voor rekening en risico van de erfpachter zijn gebouwd, zodat erfpacht volledig aansprakelijk is voor deze opstallen en werken en de mogelijke (milieu) schade die ze veroorzaken, deze opstallen en werken bij het einde van de erfpacht volledig moeten worden verwijderd en voor deze opstallen en werken géén vergoeding verschuldigd is aan Staatsbosbeheer.”

Opmerking 15-09-2022

“erfpacht” na ‘zodat’ moet zijn “erfpachter”

Eén opmerking bij:

“zoals opgenomen in Deel 3, artikel 19 lid 3 van de getekende “combinatieovereenkomst” zijn de kosten voor het vestigen van dit recht van erfpacht en recht van opstal waaronder het kadastraal recht **maar ook de kosten en inspanning voor het inmeten van de te vormen kadastrale percelen en kosten van het kadaster** voor rekening van Oud-Valkeveen.”

Opmerking 15-09-2022

“Akkoord met toevoeging artikel 19 lid 3 en schrapping van de passage over de kosten van het inmeten van de te vormen kadastrale percelen.
De toevoeging “en kosten van het kadaster” is niet akkoord, want overbodig en verwarrend. Voorafgaand aan de geschrapte passage is immers als vermeld dat het kadastraal recht voor rekening van Oud-Valkeveen komt.”

Eén opmerking bij:

Het kleine gedeelte van de *erfpachtzaak* dat typeert als “bos” dient als zodanig is stand te worden gehouden, hierop is de plaatsing van één attractie “Ziezer-Force” toegestaan, kap van bomen is **slechts toegestaan voor zover dat voor de realisatie van de attractie conform de door de gemeente Gooise Meren op 7 maart 2019 verleende onherroepelijke vergunning noodzakelijk is, zulks na voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer.**

niet mogelijk ook niet wanneer dit publiekrechtelijk door de gemeente op basis van de Wet Natuurbescherming onderdeel “hout en houtopstanden” is of wordt toegestaan.

Opmerking 15-09-2022

“Niet akkoord. Voor de kap is een kapvergunning vereist. Hierdoor wordt gewaarborgd dat niet meer bomen worden gekapt dan nodig is.”

Eén opmerking bij:

Dit gedeelte kan tijdens een winteropenstelling worden gebruikt mits vooraf door een onderzoek aan Staatsbosbeheer wordt aangetoond dat het gebruik geen verstoring veroorzaakt op het nabijgelegen Natura 2000 gebied “Eemmeer en Gooimeer Zuidoever”. Beoogd gebruik tijdens de winterperiode met een attractie is nieuw gebruik van Natura 2000 gebied en niet als zodanig in het beheerplan Eemmeer en Gooimeer Zuidoever opgenomen en behoeft extra aandacht.

Opmerking 15-09-2022

“Zie de e-mail van [REDACTED]”

Eén opmerking bij:

“Voor het canonpercentage van 2020 (jaar van uitgifte) geldt, **behoudens ten behoeve van de toepassing van** het bepaalde in lid 6, in cijfers de volgende berekening: (...).”

Opmerking 15-09-2022

“Niet akkoord. Zie het bepaalde in artikel 5 lid 8 in combinatie met lid 4.”

Eén opmerking bij:

“De eerste periodieke canonherziening, als bedoeld in artikel 11 van de algemene voorwaarden, vindt plaats met ingang van 1 januari 2035 (*vijftien jaar na ingang erfpacht*). Bij iedere periodieke herziening zal de *canon* worden vastgesteld door 100% van de overeenkomstig artikel 11 van de algemene voorwaarden herziene *waarde van de erfpachtzaak* te vermenigvuldigen met het canonpercentage, genoemd in lid 3. 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.”

Opmerking 15-09-2022

“Niet akkoord. Zie het bepaalde in artikel 5 lid 8 in combinatie met lid 4.”

Eén opmerking bij:

“De *canon* dient jaarlijks te worden voldaan, telkens op de vijftiende dag van de maand **april**. Deze termijn heeft ingebrekestellende kracht. De *erfpachter* **ontvangt voor de betaling van de canon een factuur.machtigt Staatsbosbeheer ten behoeve van de betaling met een automatische incasso.**”

Opmerking 15-09-2022

“Bij mijn weten hecht cliënte aan betaling op basis van een factuur. Ik zal nagaan of het afgeven van een incasso machtiging op bezwaren stuit.”

Eén opmerking bij:

“Achterstallige canon over 2020, 2021 en 2022 wordt met de eventuele door de erfpachter betaalde huur over dezelfde periode verrekend op notarisrekening ten tijde van het vestigen van de erfpacht en opstal.”

Opmerking 15-09-2022

“De canon is (nog) niet achterstallig (met andere woorden: geen aanspraak op wettelijke rente o.i.d.) en de huurprijs is daadwerkelijk betaald. Laten we gewoon bepalen:

De canon over 2020, 2021 en 2022 en de door erfpachter betaalde huur over dezelfde periode is via de nota van afrekening verrekend.”

Eén opmerking bij:

Staatsbosbeheer behoudt de bevoegdheid en verantwoordelijkheid om zo nodig op de *erfpachtzaak* faunabeheer, met name gericht op schadebestrijding, uit te (laten) voeren. Staatsbosbeheer geeft geen jachtrechten uit, maar behoudt alle rechten van faunabeheer voor. In verband daarmee geldt het bepaalde in de leden 3 tot en met 6.

Opmerking 15-09-2022

“toevoegingen akkoord”

Eén opmerking bij de laatste pagina van de akte onderaan:

“zie hiervoor m.b.t. henummering kadastrale percelen”

Van: [redacted]@hbradvocaten.nl>
Verzonden: donderdag 15 september 2022 14:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Erfpachttakte Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Dag allen,

In de aanwijzingsbesluiten van de Natura 2000 gebieden zijn bepaalde delen uitgezonderd door middel van een standaardtekst: de zogenaamde algemene exclaveringsformule. In alle aanwijzingsbesluiten is de volgende algemene exclaveringsformule opgenomen: *'Bestaande bebouwing, erven, tuinen, verhardingen en hoofdspoorwegen maken geen deel uit van het aangewezen gebied.'*

Ten tijde van de aanwijzing van de Natura 2000 gebieden was het niet mogelijk deze tekstuele beschrijvingen geheel te vervangen door kaartgrenzen: vanwege gebrek aan topografie en volledigheid. De meest gedetailleerde landelijke kaart is de topografische kaart met een schaal van 1:10.000. Verdergaande exclavering van niet op de topografische kaart begrensde objecten vergt maatwerk. Van geval tot geval moet op basis van luchtopnamen of andere bronnen worden beoordeeld waar de grens moet worden getrokken.

Soms, zoals in dit geval, was er geen topografisch instrument om een ecologisch relevante grens aan te geven. Het ging daarbij voornamelijk om grenzen tussen natuurgebieden en terreinen met een andere functie, zoals wonen, verblijfsrecreatie of een begraafplaats.

Deze exclaveringsformule staat ook in het aanwijzingsbesluit Eemmeer & Gooimeer Zuidoever (https://www.natura2000.nl/sites/default/files/gebieden_aanwijzing_en_archief/077/n2k077_db_vn_eemmeer_en_gooimeer_zuidoever.pdf)

, p. 7;

*"Voor de begrenzing van Natura 2000-gebieden geldt de volgende algemene exclaveringsformule: **Bestaande bebouwing, erven, tuinen, verhardingen en hoofdspoorwegen maken geen deel uit van het aangewezen gebied**, tenzij daarvan in paragraaf 3.3 wordt afgeweken.[ic niet aan de orde]*

Voor de gebruikte begrippen gelden de volgende definities (voor zover van toepassing in het onderhavige gebied):

- *Bebouwing betreft één of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde. Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, of hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.*
- *Erven zijn de onmiddellijk aan een woning of ander gebouw gelegen, daarbij behorende en daarmede in gebruik zijnde terreinen.*
- *Tuinen zijn in de onmiddellijke nabijheid van een woning of ander gebouw gelegen intensief onderhouden terreinen, beplant met siergewassen en gazons of in gebruik als moestuin, die zich duidelijk onderscheiden van de omgeving. Tuinen zijn meestal besloten en omheind middels een afrastering, schutting, muur of haag, of (deels) omgeven door een sloot.*
- *Verhardingen kunnen bijvoorbeeld zijn: wegen, pleinen, parkeervoorzieningen, erfverhardingen en steenglooingen. Wegen betreffen alle voor het gemotoriseerd verkeer in gebruik zijnde kunstmatig verharde wegen met inbegrip van de daarin*

liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

- *Hoofdspoorwegen betreffen spoorlijnen die zijn opgenomen in het Besluit aanwijzing hoofdspoorwegen (Stb. 2004, nr. 722). Langs hoofdspoorwegen geldt artikel 20 van de Spoorwegwet.*

De begrenzing in relatie tot de Zierer Force is ook beoordeeld door Ecogroen, op pagina p. 45 van de Natuurtoets bij het bestemmingsplan Oud Valkeveen (

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1942.BP2019OudValkeveen-VG02/b_NL.IMRO.1942.BP2019OudValkeveen-VG02_tb9.pdf) staat hierover (samengevat):

De locatie voor de achtbaan Zierer Force (rode vlak in noordwestelijke hoek Speelpark Oud Valkeveen in figuur hieronder) ligt deels binnen de begrenzing van Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever. De achtbaan wordt beoogd binnen de bestaande afrastering van het park, rode vlak locatie achtbaan, blauwe vlak begrenzing natura 2000.



Deze bestaande afrastering en het gebruik van het speelpark is planologisch vastgesteld in vigerende en eerder vastgestelde bestemmingsplannen. Er is daarmee sprake van feitelijk aanwezig, planologisch legaal gebruik van het speelpark sinds de referentiesituatie. Daarnaast vallen erven onder bestaand gebruik en zijn in het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied tekstueel geëxclaveerd (PDN, 2009). Oppervlakteverlies van Natura 2000 ten gevolge van de Zierer Force is niet aan de orde.

Conclusie:

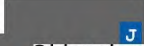
Met andere woorden, er is geen sprake van een situatie waarin de Zierer Force in Natura 2000 gebied wordt gebouwd.

Er is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, op grond waarvan de Zierer Force kan worden gebouwd. Daarnaast is nog een kaptoestemming noodzakelijk en op grond van het nieuwe bestemmingsplan een aanlegvergunning. Daarnaast kan het noodzakelijk zijn om een (project) Wnb vergunning te vragen als de Zierer Force een significant effect heeft op het Natura 2000 gebied. De effecten op de Natura 2000 gebieden zijn

uitgebreid onderzocht in de Natuurtoets van Ecogroen en daaruit volgt dat er als gevolg van het plaatsen van alle attracties gezamenlijk er geen significant effect op het Natura gebied heeft. Uit de effectbeoordelingen volgt dat (significant) negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van broedvogelsoort en niet-broedvogelsoorten in het Natura 2000 gebied zijn uitgesloten en de stikstofdepositie van zowel de bouw als de exploitatie van de achtbaan is niet groter dan 0,00 mol/ha/jr.

Met vriendelijke groet,


Advocaat

+31 
@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 hbradvocaten.nl

hbr | advocaten

OMGEVINGSRECHT | OVERHEIDSPRIVAATRECHT

Van: @actlegal-fort.com>

Verzonden: donderdag 15 september 2022 09:44

Aan: @hbradvocaten.nl>

CC: @nedstede.com>; @nedstede.com>;

@vechtsebanen.nl>; @actlegal-fort.com>

Onderwerp: RE: Erfpachtakte Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

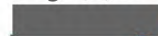
Hi 

De hamvraag is of plaatsing van de Zierer Force (cf. vergunning) op grond van hetgeen nu in de vestigingsakte is opgenomen wel dan niet mogelijk is.

Of anders gezegd: kan OVV de attractie plaatsen en vervolgens exploiteren? Of zit de passage over Natura 2000 haar dan in de weg?

Met vriendelijke groet • Kind regards


Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6 
@actlegal-fort.com



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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted] <[\[redacted\]@hbradvocaten.nl](mailto:[redacted]@hbradvocaten.nl)>

Verzonden: donderdag 15 september 2022 08:30

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>; [redacted] <[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>

CC: [redacted] <[\[redacted\]@nedstede.com](mailto:[redacted]@nedstede.com)>; [redacted] <[\[redacted\]@nedstede.com](mailto:[redacted]@nedstede.com)>; [redacted] <[\[redacted\]@vechtsebanen.nl](mailto:[redacted]@vechtsebanen.nl)>

Onderwerp: RE: Erfpachttakte Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Gaat dus om de exclavering, kom ik vanmiddag op terug

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Advocaat

+31 [redacted]
[redacted] <[\[redacted\]@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 hbradvocaten.nl

hbr | advocaten
OMGEVINGSRECHT | OVERHEIDSPRIVAATRECHT

Van: [redacted] <[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>

Verzonden: donderdag 15 september 2022 08:26

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

CC: [redacted] <[\[redacted\]@hbradvocaten.nl](mailto:[redacted]@hbradvocaten.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@nedstede.com](mailto:[redacted]@nedstede.com)>; [redacted] <[\[redacted\]@nedstede.com](mailto:[redacted]@nedstede.com)>; [redacted] <[\[redacted\]@vechtsebanen.nl](mailto:[redacted]@vechtsebanen.nl)>

Onderwerp: RE: Erfpachttakte Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Hi [redacted]

Als ik het goed heb begrepen niet, maar zou het wel fijn zijn om niet het predikaat 'Natura 2000' op een deel van het erfpachtrecht geplakt te krijgen.

@ [redacted]: kan jij ons het verlossende antwoord geven?

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]
Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6 [redacted]
[redacted] <[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>



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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted] [@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>

Verzonden: donderdag 15 september 2022 07:33

Aan: [redacted] [@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>

CC: [redacted] [@hbradvocaten.nl](mailto:[redacted]@hbradvocaten.nl)>; [redacted] [@nedstede.com](mailto:[redacted]@nedstede.com)>; [redacted] [@nedstede.com](mailto:[redacted]@nedstede.com)>; [redacted] [@vechtsebanen.nl](mailto:[redacted]@vechtsebanen.nl)>

Onderwerp: Re: Erfpachttakte Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Hi [redacted].

De enige van belang zijnde vraag is toch of de Zierer Force op de plek waar deze cf vergunning wordt gerealiseerd, zonder beperkingen, mag worden geplaatst.

Dat heeft [redacted] beoordeeld. Bestaat hier nu weer onduidelijkheid over?

Groet,



Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 15 sep. 2022 om 07:17 heeft [redacted] [@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)> het volgende geschreven:

Hi [redacted].

Zie onder de e-mail van [redacted].

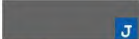
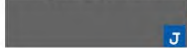
In reactie op mijn opmerking bij artikel 1, derde alinea stelt hij dat een deel van het erfpachtrecht en de Ziezer Force wel degelijk tot Natura 200 behoort en verwijst naar ingevoegd kaartje. Graag jouw reactie.

Indien het 'm zit in het feit dat het park "textueel is geëxclaveerd", zou je dan de vindplaats en de betreffende tekst aan mij kunnen toezenden?

Dank alvast.

Met vriendelijke groet • Kind regards

 
Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6  
  [@actlegal-fort.com](mailto:actlegal-fort.com)



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

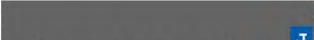
actlegal.com • actlegal-fort.com

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



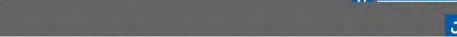
Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en 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.

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.

Van:   [@staatsbosbeheer.nl](mailto:actlegal-fort.com)>

Verzonden: woensdag 14 september 2022 18:16

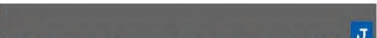
Aan:   [@actlegal-fort.com](mailto:actlegal-fort.com)>

CC:   [@actlegal-fort.com](mailto:actlegal-fort.com)>

Onderwerp: FW: Erfpachtakte Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Beste  

Bijgaand mijn opmerkingen bij de nog openstaande punten in jouw mailbericht van 29 juni jl. Ik heb mijn opmerkingen in de kleur rood opgenomen.

De notaris in kwestie is   De volmacht kan overigens worden opgesteld op naam van alle medewerkers van het kantoor, zo werd mij verteld.

[Omschrijving erfpachtzaken](#)

Er staat nu twee keer een verwijzing naar kadastrale kaarten c.q. een (kadastrale) kaart: één keer in de toegevoegde tekst boven de zin “hierna ook te noemen: ‘de erfpachtzaak’” en één keer in de zin daar direct onder. Het lijkt mij het handigst de zin eronder aan te passen (.... deze akte gehechte kadastrale kaarten) en de verwijzing in de toegevoegde tekst te schrappen.

De gehele zin “zoals één en ander gearceerd gehechte (kadastrale) kaart” wordt verwijderd.

b. Bijzondere erfpachtvoorwaarde

Tekst na tweede gedachtestreepje is niet akkoord. Tijdens mijn vakantie in maart/april van dit jaar hebben jullie, zo begreep ik van Pieter, gecorrespondeerd en gesproken over de kosten van kadastrale inmeting. De uitkomst van dat overleg was dat de kosten, op grond van de combinatie overeenkomst, voor rekening van Staatsbosbeheer komen. Ik verzoek je daarom de tekst aan te passen als volgt: *“de kosten voor het vestigen van dit recht van erfpacht en het recht van opstal, te weten het kadastraal recht en de kosten van de notaris, zijn voor rekening van Oud Valkeveen. Voor rekening van Staatsbosbeheer komen de kosten van kadastrale inmeting van de erfpachtzaken”*

Akkoord met voorgestelde aanpassing. Ik heb de toevoeging van de kosten waarvoor Staatsbosbeheer verantwoordelijk is, als overbodig weggelaten.

Artikel 1

2e alinea: Eerder merkte ik al op dat dit een onpraktische bepaling is. Naar aanleiding daarvan liet jij weten dat Staatsbosbeheer de vergunning wenst te zien, alvorens tot aanpassing ervan te besluiten. De vergunning en vergunningstekening gaan hierbij. In dat licht verzoek ik je de bepaling aan te passen als volgt:

“Het kleine gedeelte van de erfpachtzaak dat typeert als “bos” dient als zodanig in stand te worden gehouden. Hierop is de plaatsing van één attractie “Ziezer-force” toegestaan. Kap van bomen is slechts toestaan voor zover dat voor de realisatie van de attractie conform de door de gemeente Gooise Meren op 7 maart 2019 verleende omgevingsvergunning noodzakelijk is, inclusief een veiligheidszone rondom de attractie en de toegangsweg ernaar toe.”

Akkoord met een kleine aanpassing (“zulks na voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer”), bedoeld om onnodige kap te voorkomen en normconformiteit met het praktijkadvies VBN over bomenkap te kunnen garanderen. Voorts dient er sprake te zijn van een onherroepelijke vergunning:

“Het kleine gedeelte van de erfpachtzaak dat typeert als “bos” dient als zodanig in stand te worden gehouden. Hierop is de plaatsing van één attractie “Ziezer-force” toegestaan. Kap van bomen is slechts toestaan voor zover dat voor de realisatie van de attractie conform de door de gemeente Gooise Meren op 7 maart 2019 verleende onherroepelijke vergunning noodzakelijk is, inclusief een veiligheidszone rondom de attractie en de toegangsweg ernaar toe, zulks na voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer.”

3e alinea: Het speelpark maakt, anders dan in deze alinea wordt gesuggereerd, géén deel uit van het Natura 2000 gebied. Het gebied dat als speelpark wordt gebruikt (de gronden die binnen de hekken van het speelpark liggen) is textueel geëxclaveerd. In verband daarmee verzoek ik de tweede volzin van de derde alinea te schrappen.

Dat zien wij, gelet op dit kaartje, anders: De blauwe lijn is het kadastrale perceel, daar waar nu ook de erfpacht op komt

Blauwe vlak is natura 2000. De rode omkadering is dus het bestemmingsplanvlak dat voor ¼ begrensd is door Natura 2000.

Dus een deel erfpacht en een deel van de Zierer Force is Natura 2000

Artikel 2

Uit de leden 1 tot en met 3 vloeit voort hoe het canonpercentage wordt berekend (lid 1), dat als marktrentepercentage wordt gehanteerd de gemiddelde rente op 10-jarige staatsobligaties (lid 2) en tot welk percentage dat dan leidt, te weten 3,33% (lid 3). Uit lid 1 vloeit verder voort dat het

gaat om een vastliggend canonpercentage voor de (volledige) looptijd van 30 jaar. Het canonpercentage is aldus voor de volledige looptijd van de erfpacht gefixeerd op 3,33%, hetgeen nog eens is herhaald in lid 4. Om die reden begrijp ik niet waarom in lid 3 is opgenomen "behoudens toepassing van het bepaalde in lid 6". In lid 6 gaat het immers niet om het canonpercentage, maar om een canonherziening.

Om te voorkomen dat wij vastlopen in deze discussie stel ik voor dat artikel 2 wordt vervangen door artikel 5 van de combinatieovereenkomst. Die bepaling is immers door ondertekening van de combinatieovereenkomst door cliënte geaccordeerd. Indien echter wordt gekozen voor het in overeenstemming brengen van artikel 2 met het bepaalde van artikel 5 van de combinatieovereenkomst, zal ook het bepaalde in artikel 5 lid 5 (de begrenzing op maximaal 130% van de geïndexeerde oude waarde) daarin nog moeten worden verwerkt.

Zie doorgevoerde aanpassingen in de tekst.

Artikel 3

De toevoeging 'eventuele' vóór 'achterstallige huur', lost mijn bezwaar tegen de bepaling niet op. Het is namelijk niet mogelijk om 'achterstallige canon' te verrekenen met achterstallige (lees: niet betaalde) huur. In beide gevallen zou SBB immers een vordering op cliënte hebben. Om te kunnen verrekenen moeten beide partijen iets van elkaar te vorderen hebben.

Eerder, bij e-mail van 11 maart jl., liet ik al weten dat de huurprijs voor de toekomstige erfpachtzaken door cliënte is voldaan. Dat betekent dat cliënte een vordering op SBB heeft tot terugbetaling van de betaalde huurprijs vanaf 1 januari 2020 en dat SBB een vordering op cliënte heeft ter zake de erfpachtcanon vanaf 1 januari 2020. Die twee vorderingen kunnen (wel) met elkaar worden verrekend. Het is dus zaak om te bepalen dat de canon verschuldigd vanaf 1 januari 2020 wordt verrekend met de door cliënte betaalde huurprijs.

Akkoord. De navolgende tekst wordt voorgesteld; "Achterstallige canon over 2020 en 2021 en 2022 wordt met de door het Speelpark over de zelfde periode betaalde huur op de notarisrekening ten tijde van het vestigen van de erfpacht-opstal verreken". Jouw stelling dat de huur door het Speelpark is voldaan, moet ik nog bevestigd krijgen. De laatste keer dat ik hier informatie over kreeg was dat niet (volledig) het geval.

Pagina 23 van 27 – bijlagen

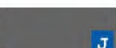
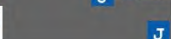
De genoemde kadastrale nummers zijn niet (langer) correct.

Ik begrijp deze opmerking niet. Het perceel Naarden B 1665 is gevormd met als begrenzing het geplaatste hekwerk en de eigendomsgrenzen. Dit is als zodanig ook expliciet in de overeenkomst opgenomen en door partijen overeengekomen.

Met vriendelijke groet,


Jurist

Staatsbosbeheer
| afdeling Juridische zaken

E @staatsbosbeheer.nl
M 

Locatie: Schiedam

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

Van: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>
Verzonden: dinsdag 6 september 2022 09:47
Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>
Onderwerp: RE: Erfpachttakte Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Beste [redacted]

In aansluiting op de e-mail van [redacted] van gisteren, zend ik je hierbij mijn aan jou gerichte e-mail van 29 juni jl. Hierop was door jou nog niet gereageerd.

Jouw reactie zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]
Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6 [redacted]
[redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>

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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.
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

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 29 juni 2022 12:30
Aan: [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
CC: [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>; [REDACTED]@actlegal-fort.com>
Onderwerp: RE: Erfpachttakte Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Beste [REDACTED]

Dank voor jouw onderstaande e-mail van 23 juni jl. en de aangepaste concept erfpachttakte strand en bos versie 220620..

Helaas waren in de e-mail jouw en mijn commentaren niet meer van elkaar te onderscheiden, omdat alle tekst in eenzelfde kleur is weergegeven. Om die reden heb ik ervoor gekozen niet in de tekst van de eerdere e-mail te reageren maar onze eerdere discussies, voor zover relevant, hieronder in te kopiëren of kort samen te vatten.

Omschrijving erfpachtzaken

Er staat nu twee keer een verwijzing naar kadastrale kaarten c.q. een (kadastrale) kaart: één keer in de toegevoegde tekst boven de zin "hierna ook te noemen: 'de erfpachtzaak'" en één keer in de zin daar direct onder. Het lijkt mij het handigst de zin eronder aan te passen (... deze akte gehechte kadastrale kaarten) en de verwijzing in de toegevoegde tekst te schrappen.

b. Bijzondere erfpachtvoorwaarde

Tekst na tweede gedachtestreepje is niet akkoord. Tijdens mijn vakantie in maart/april van dit jaar hebben jullie, zo begreep ik van [REDACTED], gecorrespondeerd en gesproken over de kosten van kadastrale inmeting. De uitkomst van dat overleg was dat de kosten, op grond van de combinatie overeenkomst, voor rekening van Staatsbosbeheer komen. Ik verzoek je daarom de tekst aan te passen als volgt: *"de kosten voor het vestigen van dit recht van erfpacht en het recht van opstal, te weten het kadastraal recht en de kosten van de notaris, zijn voor rekening van Oud Valkeveen. Voor rekening van Staatsbosbeheer komen de kosten van kadastrale inmeting van de erfpachtzaken"*

Artikel 1

2e alinea: Eerder merkte ik al op dat dit een onpraktische bepaling is. Naar aanleiding daarvan liet jij weten dat Staatsbosbeheer de vergunning wenst te zien, alvorens tot aanpassing ervan te besluiten. De vergunning en vergunningstekening gaan hierbij. In dat licht verzoek ik je de bepaling aan te passen als volgt:

"Het kleine gedeelte van de erfpachtzaak dat typeert als "bos" dient als zodanig in stand te worden gehouden. Hierop is de plaatsing van één attractie "Ziezer-force" toegestaan. Kap van bomen is slechts toestaan voor zover dat voor de realisatie van de attractie conform de door de gemeente Gooise Meren op 7 maart 2019 verleende omgevingsvergunning noodzakelijk is, inclusief een veiligheidszone rondom de attractie en de toegangsweg ernaar toe."

3e alinea: Het speelpark maakt, anders dan in deze alinea wordt gesuggereerd, géén deel uit van het Natura 2000 gebied. Het gebied dat als speelpark wordt gebruikt (de gronden die binnen de hekken van het speelpark liggen) is textueel geëxclueerd. In verband daarmee verzoek ik de tweede volzin van de derde alinea te schrappen.

Artikel 2

Uit de leden 1 tot en met 3 vloeit voort hoe het canonpercentage wordt berekend (lid 1), dat als marktrentepercentage wordt gehanteerd de gemiddelde rente op 10-jarige staatsobligaties (lid 2) en tot welk percentage dat dan leidt, te weten 3,33% (lid 3). Uit lid 1 vloeit verder voort dat het gaat om een vastliggend canonpercentage voor de (volledige) looptijd van 30 jaar. Het canonpercentage is aldus voor de volledige loopduur van de erfpacht gefixeerd op 3,33%, hetgeen nog eens is herhaald in lid 4. Om die reden begrijp ik niet waarom in lid 3 is opgenomen "behoudens toepassing van het bepaalde in lid 6". In lid 6 gaat het immers niet om het canonpercentage, maar om een canonherziening.

Om te voorkomen dat wij vastlopen in deze discussie stel ik voor dat artikel 2 wordt vervangen door artikel 5 van de combinatieovereenkomst. Die bepaling is immers door ondertekening van de combinatieovereenkomst door cliënte geaccordeerd. Indien echter wordt gekozen voor het in overeenstemming brengen van artikel 2 met het bepaalde van artikel 5 van de combinatieovereenkomst, zal ook het bepaalde in artikel 5 lid 5 (de begrenzing op maximaal 130% van de geïndexeerde oude waarde) daarin nog moeten worden verwerkt.

Artikel 3

De toevoeging 'eventuele' vóór 'achterstallige huur', lost mijn bezwaar tegen de bepaling niet op. Het is namelijk niet mogelijk om 'achterstallige canon' te verrekenen met achterstallige (lees: niet betaalde) huur. In beide gevallen zou SBB immers een vordering op cliënte hebben. Om te kunnen verrekenen moeten beide partijen iets van elkaar te vorderen hebben.

Eerder, bij e-mail van 11 maart jl., liet ik al weten dat de huurprijs voor de toekomstige erfpachtzaken door cliënte is voldaan. Dat betekent dat cliënte een vordering op SBB heeft tot terugbetaling van de betaalde huurprijs vanaf 1 januari 2020 en dat SBB een vordering op cliënte heeft ter zake de erfpachtcanon vanaf 1 januari 2020. Die twee vorderingen kunnen (wel) met elkaar worden verrekend. Het is dus zaak om te bepalen dat de canon verschuldigd vanaf 1 januari 2020 wordt verrekend met de door cliënte betaalde huurprijs.

Pagina 23 van 27 – bijlagen

De genoemde kadastrale nummers zijn niet (langer) correct.

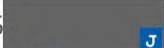
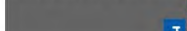
Jouw reactie en de aangepaste akte zie ik graag tegemoet.

Graag verneem ik voorts wanneer ik het concept van de ruilakte met betrekking tot het Bos-Parkeerterrein en de Oude Strandwal tegemoet kan zien.

Met vriendelijke groet • Kind regards

 J

Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6  J
 [@actlegal-fort.com](mailto:J@actlegal-fort.com)

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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted] [\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>

Verzonden: donderdag 23 juni 2022 16:21

Aan: [redacted] [\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>; [redacted]

[redacted] [\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>

CC: [redacted] [\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>

Onderwerp: Erfpachttakte Oud Valkeveen

Hallo [redacted] en [redacted],

Bijgaand de reactie van de zijde van Staatsbosbeheer in rood op de opmerkingen van [redacted] in blauw bij de concept erfpachttakte. Een bijgewerkte versie van deze akte treffen jullie eveneens bijgaand aan.

Hartelijke groet,

[redacted]
jurist

Staatsbosbeheer
| afdeling Juridische zaken

E [redacted] [\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)
M 06- [redacted]

Locatie: Schiedam

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

Beste [REDACTED]

Dank voor het aangepaste concept van de akte Erfpacht en opstal niet-woning (hierna: de **Akte**”).

Mijn beoordeling en jouw commentaar heb ik hieronder gekopieerd, Hieronder zal ik steeds onder jouw opmerkingen reageren in rode letter.

Toezending van mijn reactie geschiedt overigens onder het voorbehoud van goedkeuring cliënte.

b. Bijzondere erfpachtvoorwaarde

In de tekst na het tweede gedachtestreepje is vermeld dat de kosten en inspanning voor het inmeten van de te vormen kadastrale percelen voor rekening is van Oud-Valkeveen. Deze omschrijving is ruimer dan de omschrijving in artikel 19 lid 3 van de Overeenkomst, waarin wordt gesproken over de kosten van het vestigen van de erfpacht, waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de notariële akte en het kadaster. Graag aansluiten bij de afspraak in de Overeenkomst.

Daar wil Staatsbosbeheer niet bij aansluiten. Staatsbosbeheer heeft samen met de notaris de inspanning al geleverd om de erfpachtpercelen te vormen, zie bijlagen. Deze nummers zijn ook al verwerkt in de aangepaste concept akte. Overigens, de gevormde percelen zijn iets groter dan in eerste instantie de bedoeling was. Staatsbosbeheer doet daar niet moeilijk over, de canon blijft gelijk.

Voor het vormen van het exact 1.11.65 hectare grote perceel dat wordt geruild tegen het grasland is Oud Valkeveen aan zet om dat bij de notaris te laten uitmeten, dit in samenspraak met de boswachter beheer van Staatsbosbeheer. [REDACTED] heeft daar al een mail van ontvangen van [REDACTED]. Overigens, eigenlijk zal de transactie voor 18 maart a.s. moeten passeren.

Oftewel, Staatsbosbeheer heeft zich moeite getroost om te zorgen voor de vorming van de kadastrale percelen voor de erfpacht, Oud Valkeveen mag de zaken via de notaris voor de ruil gaan regelen. Alle notariële, kadastrale en inmeetkosten zijn voor rekening van Oud Valkeveen. Tekst zoals die in de akte staat blijft gehandhaafd.

Hoewel in de aan de Akte ten grondslag liggende Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal, tevens ruilovereenkomst (hierna: de “Overeenkomst”) volgt dat zowel is overeengekomen dat (i) zaken in erfpacht worden gegeven en (ii) als zaken worden geruild, gaat de(ze) Akte uitsluitend over het uitgeven van zaken in erfpacht. Ik begrijp uit uw reactie dat de vorming van de daarvoor benodigde percelen reeds is uitgevoerd en wel op kosten van SBB. Wat is dan het nut van het handhaven van de bepaling over de kosten van inmeting etc.? Mijns inziens moet de discussie daarover in het kader van de akte van ruiling aan de orde komen.

Er moet onderscheid worden gemaakt in inspanning, cq. interne kosten om zaken te laten uitvoeren en in gang te laten zetten en kosten derden. De inspanning voor het vormen van de kadastrale percelen voor de erfpacht zijn geleverd door Staatsbosbeheer.. De kosten die gemaakt zijn door derden (notaris, kadaster) zijn kosten van Oud Valkeveen. En zullen op de notarisrekening door Staatsbosbeheer aan Oud Valkeveen worden doorberekend.

Bepaling in de akte blijft ongewijzigd. M.b.t. de inmeetkosten, kadastrale kosten e.d. wat betreft de ruil van het bosperceel zijn alle kosten voor Oud Valkeveen.

c. Bepalingen voor gebruik, beheer en onderhoud (overgenomen uit de overeenkomst)

Sub 2

Deze bepaling lijkt op artikel 7.2 van de Overeenkomst maar heeft een andere inhoud gekregen door het tussen haken toevoegen van de tekst (inclusief opblaastoestellen). Verder is in het midden van de bepaling een zin toegevoegd ("Op het deel van de Erfpachtzaak in de winterperiode verwijderd."). Er staat daardoor wezenlijk iets anders dan in de Overeenkomst. Graag de tekst uit de Overeenkomst overnemen.

De tekst van de overeenkomst is overgenomen.

Akkoord.

Sub 5

Het heeft de voorkeur om kaartje 1a aan de Akte te hechten en niet te verwijzen naar een kaartje dat als bijlage aan de Overeenkomst is gehecht.

In de overeenkomst heet dit kaartje 1a, in de akte is de kaart 1 kaart begrenzing erfpacht exact dezelfde. Bijlagennummers zijn toegevoegd.

Het gaat mij erom dat in de Akte niet wordt verwezen naar een kaartje bij de Overeenkomst, maar naar een kaartje bij de Akte. Dus: "zie bijlage 1a bij deze Akte" of iets dergelijks.

Als bijlage 1 kadastrale kaarten opgenomen, bijlage 2 behouden, in casu de aanwezigheid van de huidige opstellen.

Sub 10

In artikel 7 lid 10 van de Overeenkomst is bepaald dat het strand en de ligweide tijdens een eventuele winteropstelling van 1 november tot 1 maart zullen worden gebruikt 'als voorheen te doen gebruikelijk'. Indien gebruikelijk is dat strand en ligweide tijdens een winteropstelling niet worden gebruikt, dan klopt het onder sub 10 gestelde. Zo niet, dan moet de laatste volzin van sub 10 in overeenstemming worden gebracht met artikel 7 lid 10 van de Overeenkomst.

In de akte staat goed verwoord wat is bedoeld nl. dat het strand en ligweide in de winter niet worden gebruikt, dit wordt dus ook zo gehandhaafd. In de overeenkomst staat "zoals voordien te doen gebruikelijk" voordien werd het strand en ligweide ook niet gebruikt.

Akkoord.

Sub 13

De in deze bepalingen genoemde artikelen stemmen niet een op een overeen met het bepaalde in artikel 6 lid 2 van de Overeenkomst. Daarin wordt artikel 11 (over canonherziening) niet genoemd en verder wordt verwezen naar artikel 19 lid 1 en artikel 20 lid 1. Verder is sprake van een overlapping van deze bepaling met artikel 7 lid 2 van de Akte. Ten behoeve van de duidelijkheid graag de bepaling onder sub 13 te laten vervallen en volstaan met artikel 7 lid 2 van de Akte.

Het gaat beiden om een verplichting een verzoek tot wijziging vooraf in te dienen. Vandaar lid 1 en dat volstaat, want de andere leden zijn een vervolg op lid 1. In concreto maakt het niet veel uit of er artikel 19 geheel of artikel 20 geheel staat. Sub 13 is behouden en is aangesloten op artikel 7 lid 2.

Ik ben het ermee eens dat een verwijzing naar artikel 19 lid 1 en artikel 20 lid 1 volstaat. Daarom heb ik ook verzocht dat onder sub 13 aan te passen. Verder heb ik verzocht de verwijzing naar artikel 11 te schrappen omdat een boete op overtreding van die bepaling niet is overeengekomen is. Graag alsnog verwerken.

Verwerkt

Artikel 1. Bestemming en gebruik

In artikel 7 lid 10 van de Overeenkomst wordt gesproken van een winteropstelling van 1 november tot en met 1 maart. In artikel 1 van de Akte is ten onrechte een zomeropstelling van 1 april tot 1 november vermeld. Daarom graag het woord 'april' wijzigen in 'maart'.

Dat is gewijzigd in maart, feit blijft dat het strand en ligweide tijdens de winteropenstelling niet gebruikt mogen worden.

Akkoord.

In de tweede alinea dient na het woord “toegestaan” een punt te worden geplaatst. De rest van de bepaling dient te worden geschrapt: in dit deel van het bos moet worden gekapt om de Ziezer-Force te kunnen plaatsen. Verder is het gebied door een tekstuele exclavering geen onderdeel van de NNN en Natura2000.

Dit deel van de alinea laten we staan, we willen eerst de vergunning van de gemeente zien waarop de Ziezer Force geplaatst kan worden voor dit verwijderd wordt.

Dat is bepaald onpraktisch, want dat zou betekenen dat de Akte al snel nadat deze is verleden moet worden gewijzigd om de realisatie van de attractie mogelijk te maken. Ik zou mij kunnen voorstellen dat partijen voor een tussenoplossing kiezen, bijvoorbeeld door te bepalen dat kap is toegestaan indien dat voor de plaatsing van de “Ziezer” nodig is en door de gemeente is vergund.

Wat wordt bedoeld met tekstuele exclavering? De helft is aangewezen als Natura 2000 (hier mag alleen bestaand gebruik worden voortgezet) en het geheel is begrensd als NNN.

In de aanwijzingsbesluiten Natura 2000-gebied en het aanwijzen als NNN zijn zogeheten exclaveringsformules opgenomen die erop neerkomen dat bestaande bebouwing en verhardingen geen deel uitmaken van het aangewezen gebied (als Natura 2000 en NNN gebied). Zo’n exclaveringsformule is gebruikelijk en prevaleert boven de bij het aanwijzingsbesluit behorende kaart met het aangewezen gebied. Zie ook J. Verbeek, *Gebiedsbescherming in de Wet natuurbescherming*, Zutphen: Uitgeverij Paris 2016, p. 110-112.

Ongewijzigd, Staatsbosbeheer hecht belang aan bescherming van Natura 2000 gebied.

Artikel 2. Canon en wijze van berekening

Lid 3

Klopt de verwijzing naar lid 4 wel? Moet dat niet lid 5 zijn (indexering)?

Dat klopt wel, er wordt verwezen naar het vaste canonpercentage. Dus staat goed in de akte.

Dan begrijp ik het nut van de verwijzing niet. Kun je een voorbeeld geven van het effect van toepassing van het bepaalde in lid 4 op de berekening in lid 3, gegeven het feit dat sprake is van een vast canonpercentage dat gedurende de looptijd van de erfpacht niet zal wijzigen?

Er is sprake van vast canonpercentage, herziening vindt plaats op basis van grondwaarde.

Lid 5

Blijkens artikel 5 lid 4 van de Overeenkomst vindt de eerste canonindexering plaats op 1 januari 2022.

Passen we aan, de eerste canonbetaling is wel vanaf 1 januari 2020

Akkoord

Lid 6

Bedoeld is te verwijzen naar lid 3. Verder mis ik de in artikel 5 lid 5 van de Overeenkomst overeengekomen begrenzing op maximaal 130% van de oude geïndexeerde waarde alsmede de laatste volzin van artikel 5 lid 5.

In AV artikel 11 lid 4 wordt die 130% uitgelegd, niet in de akte.

Akkoord. Ik mis nog wel de laatste volzin van artikel 5 lid 5 van de Overeenkomst.

Toegevoegd

Lid 7

Blijkens artikel 5 lid 2 van de Overeenkomst is afgesproken dat de canon per jaar zal worden voldaan.

Los daarvan is dit lid 7 innerlijk tegenstrijdig nu enerzijds gesproken wordt van kwartaaltermijnen, steeds te voldoen voor de 25^e dag van iedere eerste maand van het kwartaal en anderzijds van een volmacht voor automatische incasso van maandelijks termijnen.

Op zich zijn kwartaalbetalingen akkoord, een en ander op basis van betaling op factuur.

Per jaar betalen op basis van factuur is goed.

Akkoord.

Artikel 3. Vergoeding en kwijting

De hier vermelde afspraak volgt niet uit de Overeenkomst, maar daartegen bestaat geen bezwaar. Wellicht verstandig om ook 2021 hierin mee te nemen?

Is opgenomen, volgens onze administratie is er achterstand in betaling van de huur. Dus er zal waarschijnlijk niets verrekend worden, maar achterstallige huur worden betaald.

Van de heer De Langen vernam ik dat er geén achterstand is in de betaling van de huurprijs van de toekomstige erfpachtzaken. Er kan dus geen sprake zijn van enige verrekening met *achterstallige* huurpenningen. Akkoord is wel om de reeds betaalde huurpenningen voor de jaren 2020 en 2021 te verrekenen met de verschuldigde canon voor de jaren 2020, 2021 en 2022, eventueel onder bijbetaling van een restantbedrag door cliënte.

Akkoord, we kijken ten tijde van aktepassering naar de laatste stand van zaken.

Artikel 4. Omvang erfpacht, ingebruikneming, risico en garantiesLid 1

Graag na "recht van erfpacht" toevoegen "en een recht van opstal die". Het woord "dat" schrappen en sub a en b graag in de meervoudsvorm plaatsen.

Aangepast in aangepaste versie

Akkoord.

Lid 3

Deze bepaling is niet overeengekomen en niet akkoord. Akkoord is wel om tijdstip van risico overdracht (inclusief baten en lasten) te stellen op 1 januari 2020, het tijdstip van vestiging van de erfpacht/opstal.

Hier gaat Staatsbosbeheer in mee.

Akkoord.

Artikel 5. Lasten en beperkingenLid 1

Artikel 3 lid 2 van de Overeenkomst bepaalt: "*Behalve de reeds bekende begrenzing binnen het Natuurnetwerk Nederland en de aanwijzing als Natura2000 gebied zijn er geen lasten of beperkingen bekend.*" Dit lid 1 verwijst evenwel naar een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming van 17 februari 2020. Kunt u mij bevestigen dat bedoeld besluit betrekking heeft op de hiervoor bedoelde begrenzing c.q. de aanwijzing als Natura2000 gebied?

Zie bijlagen

Het aanwijzingsbesluit is gedateerd op 16 februari 2010, dus de datum moet worden aangepast.

Artikel 6. Bodemverontreiniging

Lid 2

Graag in de tweede volzin na “geconstateerd” toevoegen: “en deze is ontstaan door activiteiten van de erfpachter”. Verder graag de woorden “door hem” in de derde volzin schrappen.

Dit om het hier bepaalde in overeenstemming te brengen met het bepaalde in artikel 4 lid 3 van de Overeenkomst.

Aangepast

Akkoord.

Artikel 7. Boete

Lid 1

In de eerste volzin de tekst “zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist” vervangen door “*binnen twee weken nadat de ingebrekestelling is verstuurd*”, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de Overeenkomst.

Aangepast

Akkoord.

Artikel 13. Voorbehoud Faunabeheer

Dit artikel in overeenstemming brengen met hetgeen tussen partijen is overeengekomen in artikel 9 van de Overeenkomst.

Aangepast

Dank voor de aanpassingen tot dusver. Lid 6 stemt echter (nog) niet volledig overeen.

Aangepast

Vraag

Waarom stemt de begrenzing van het oranje vlak op de onderste foto op pagina 25/27 niet overeen met de kadastrale grenzen van perceel Naarden B 1495? Naar ik begreep is deze ruimte nodig om de Ziezer Force te kunnen plaatsen.

Perceel 1495 is gesplitst in **1665** en heeft een geschatte grootte van **1309** m², dit is al ruimer dan de in de overeenkomst beschreven 1299 m² (die nog in de tekening staat). De vorming van het perceel is bepaald op de locatie van het bestaande hekwerk dat is ingemeten. De rode lijn met puntjes is de plaats van het hekwerk die dwars door dit perceel staat. Het zuidelijke deel is afgesplitst en wordt in erfpacht gegeven, de rest niet. Daar kan dus geen Ziezer Force komen te staan.

De percelen 1536 en 1538 zijn ook gesplitst en samengevoegd tot een kadastraal perceel van **19.995** m². Dit wijkt wel behoorlijk af van de grootte van 19.200 m² genoemd in de overeenkomst. Dit is groter dan afgesproken, maar zoals boven omschreven wil Staatsbosbeheer hierover niet moeilijk doen als er ook enige medewerking van Oud Valkeveen is m.b.t. de inzet voor het vormen van het kadastrale perceel voor de ruil, exact 1.11.65 hectare zoals overeengekomen.

Hierop zal, indien nodig, namens cliënte nog separaat worden teruggekomen.

Het perceel Naarden B 1665 is gevormd met als begrenzing het geplaatste hekwerk en de eigendomsgrenzen. Dit is in de overeenkomst opgenomen en overeengekomen. Staatsbosbeheer gaat er niet in mee dat het erfpachtvlak gelijk wordt getrokken met het bestemmingsplan vlak, dit is niet overeengekomen.

In verband met mijn aanstaande vakantie, verzoek ik je vriendelijk jouw reactie te richten aan

[Redacted] 

Met vriendelijke groet • Kind regards

[Redacted] 

Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6 [Redacted] 

[Redacted]  [@actlegal-fort.com](mailto:[Redacted]@actlegal-fort.com)

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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • [Amsterdam](#) • [Bratislava](#) • [Bucharest](#) • [Budapest](#) • [Frankfurt](#) • [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. 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.

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: OVK161631

Zaak: Z18-16122

Versienummer: **Z02.02.ak.17.1**



Versie: 26 september 2022 II

Erfpacht en opstal niet-woning

ontwerpte tot vestiging van erfpacht en een recht van opstal voor een object dat buiten de definitie van 'woning' valt.

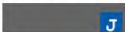
Op ###,
verschenen voor mij, ###,
notaris ter standplaats ###:

1. Staatsbosbeheer, gevestigd en kantoorhoudend op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw ir. S. Tienkamp, hoofd Staatsbosbeheer Noord-Holland,

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  

,

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

De comparanten, het volgende overwiegend:

- Staatsbosbeheer heeft de taak om natuur- en recreatiegebieden die Staatsbosbeheer in eigendom heeft te beheren en duurzaam in stand te houden. Bij het vestigen van erfpachtrechten wordt rekening gehouden met deze doelen, door middel van op die doelen gerichte erfpachtvoorwaarden;
- 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.
- Erfpachter en Staatsbosbeheer hebben op 14 januari 2022 overeenstemming bereikt over de vestiging ten behoeve van erfpachter van een recht van erfpacht en een recht van opstal op de hierna te noemen percelen

grond waarvan Staatsbosbeheer eigenaar is, deze vestiging van een recht van erfpacht en opstal in de voormalige, thans niet meer bestaande percelen gemeente Naarden, sectie B nummers 1536 ged. en 1538 ged., gezamenlijk groot 1.92.00 hectare ter vervanging van een eerder gesloten huurovereenkomst, en voor perceel kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B, nr. 1495 ged. groot 0.13.00 hectare. De genoemde percelen bestaan niet meer omdat ze reeds zijn reeds vernummerd, in nummer 1665 resp. 1667 en 1670.

Verklaren het volgende:

Op 14 januari 2022 hebben *erfpachter* en Staatsbosbeheer een schriftelijke overeenkomst gesloten betreffende de uitgifte in *erfpacht* van de hierna te vermelden percelen en het vestigen van een daarvan afhankelijk *recht van opstal*, hierna te noemen: de overeenkomst tot vestiging. Een kopie van deze overeenkomst tot vestiging is aan deze akte gehecht.

Op grond van de overeenkomst tot vestiging geeft Staatsbosbeheer, voor de tijd van dertig jaren, ingaande 1 januari 2020 en mitsdien eindigende 31 december 2049, in erfpacht aan de erfpachter die in erfpacht aanneemt:

een perceel grond, te weten de ondergrond van een eetgelegenheid met terras, verplaatsbare kleedruimte, elektrakast, deel kabelbaan, klimrek in het bos, octopus glijbaan en palmbomen en één nieuw te realiseren attractie "Ziezer-Force", ter (gezamenlijke) grootte van 2.13.04 hectare, gelegen te Oud-Valkeveen, tussen het aanwezige speelpark Oud-Valkeveen en het Gooimeer, en kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B nummer 1665 groot 0.13.09 hectare en "nummers 1667 en 1670" groot 1.99.95 hectare. Totaal dus groot 2.13.04 hectare, e.e.a. zoals weergegeven op bijgevoegde kadastrale kaarten;

hierna ook te noemen: '**de erfpachtzaak**',

Staatsbosbeheer verleent voor de duur en afhankelijk van de hiervoor bedoelde erfpacht aan de erfpachter die zulks aanneemt:

het zakelijk recht van opstal tot het in eigendom hebben van *opstallen* en werken op de hiervoor bedoelde *erfpachtzaak*, thans bestaande uit:

een eetgelegenheid met terras, verplaatsbare kleedruimte, elektrakast, deel kabelbaan, klimrek in het bos, octopus glijbaan en palmbomen en één nieuw te realiseren attractie "Ziezer-Force",

welke opstallen en werken zonder toestemming van Staatsbosbeheer zijn geplaatst, geheel voor rekening en risico van de erfpachter zijn gebouwd, zodat **erfpachter** volledig aansprakelijk is voor deze opstallen en werken en de mogelijke (milieu) schade die ze veroorzaken, deze opstallen en werken bij het einde van de erfpacht volledig moeten worden verwijderd en voor deze opstallen en werken géén vergoeding verschuldigd is aan Staatsbosbeheer.

In deze akte is de vestiging van het recht van opstal besloten. De navolgende bedingen zijn zowel op de erfpacht als op het recht van opstal van toepassing. Waar in deze akte wordt gesproken over de erfpachter of de erfpacht, wordt daaronder mede verstaan de opstalhouder of het recht van opstal. De vergoeding voor het recht van opstal (de retributie) is in de canon begrepen.

Op deze akte zijn van toepassing:

- a. de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015 (hierna te noemen: de algemene voorwaarden) welke zijn opgenomen aan het slot van deze akte, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken;
- b. de volgende bijzondere erfpachtvoorwaarde:
 - Het erfpachtrecht met recht van opstal is onlosmakelijk verbonden aan de exploitatie van Speelpark Oud Valkeveen. Het erfpachtrecht met recht van opstal mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 35 van de

AV 2015 Staatsbosbeheer, door Oud Valkeveen worden overgedragen aan een andere vennootschap of groepsmaatschappij die behoort tot de Nederlandse Nedstede Leisure Holding B.V., nadat Staatsbosbeheer schriftelijk op de hoogte is gesteld en daarmee heeft ingestemd. In aanvulling op artikel 35 van de AV 2015 Staatsbosbeheer, kan de erfpacht ten allen tijde tussentijds worden beëindigd op het moment dat de exploitatie van Speelpark Oud Valkeveen definitief eindigt;

- zoals opgenomen in Deel 3, artikel 19 lid 3 van de getekende “combinatieovereenkomst” zijn de kosten voor het vestigen van dit recht van erfpacht en recht van opstal waaronder het kadastraal recht en kosten van het kadaster voor rekening van Oud-Valkeveen.

c. Bepalingen voor gebruik, beheer en onderhoud (overgenomen uit de overeenkomst)

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, in het bos is een klimrek aanwezig dat als zodanig mag en kan worden gebruikt.
2. Oud Valkeveen mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer geen nieuwe opstallen of werken plaatsen. Dit geldt niet voor nieuwe opstallen of werken ter vervanging van reeds bestaande opstallen of werken en reeds vergunde opstallen of werken mits die vergelijkbaar in omvang zijn met de opstallen en werken die worden vervangen. De bestaande kabelbaan, omkisting van de ventwagen, klimrek in het bos, overige klimrekken en octopus glijbaan 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 opstallen of werken te vervangen, mits deze opstallen of werken vergelijkbaar in omvang zijn met die welke worden vervangen, behoudens het bepaalde in artikel 1 lid 3 en 4 uit de overeenkomst. Opblaastoestellen zijn op de Erfpachtzaak wel toegestaan, mits deze in de winterperiode worden verwijderd.
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.
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, hiermee wordt bedoeld het water direct liggend aan de erfpachtzaak).
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. De hekwerken zoals die staan worden gerespecteerd.
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 langs het hekwerk wordt uitgevoerd door Oud Valkeveen zelf, voor eigen kosten en met inachtneming van het bepaalde in dit artikel.
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 gevlakt, ook mag de

cultuurhistorische 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. 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 het strand en ligweide niet gebruikt.
11. Het is Oud Valkeveen verboden om de Erfpachtzaak zonder voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer in zijn geheel of gedeelten 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 en na ontvangst van een schriftelijke ingebrekestelling binnen twee (2) weken niet aan haar in de ingebrekestelling omschreven verplichting heeft voldaan, dan riskeert zij een boete die binnen twee weken nadat de ingebrekestelling is verstuurd dient te worden betaald, groot € 1.000,00 per dag dat de wanprestatie voortduurt, de boetebetaling geldt vanaf de dag dat het handelen tegen de verplichting(en) in is begonnen.
13. Als er wordt gehandeld in strijd met ~~artikel 11~~ of de artikelen 18, 19 lid 1, 20 lid 1, 21, 24, 26, 35, 36 en 37 uit de AV Staatsbosbeheer 2015 dan riskeert Oud Valkeveen een terstond opeisbare boete van tien maal de hoogte van de canon die van kracht blijft zolang het feit of de handeling waarvoor het gebod of gebod blijft gelden voortduurt, deze bepaling sluit aan op artikel 7 lid 2 van deze akte;
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.

Voor zover de algemene en bijzondere bepalingen geen zakenrechtelijke werking hebben, dienen deze bepalingen door de erfpachter aan de opvolgende gerechtigde(n) te worden opgelegd zoals bepaald in artikel 37 van de algemene voorwaarden, waarbij de boete wordt gesteld op twintig maal de op dat moment geldende jaarlijkse *canon*, dit in afwijking van het in artikel 7 lid 2 gestelde.

Artikel 1. Bestemming en gebruik

De *erfpachter* mag de *erfpachtzaak* uitsluitend gebruiken als “**strand**” en “**ligweide**” als nevens geschikt aan de hoofdfunctie “**natuur**”. Deze limitatieve vorm van gebruik is alleen toegestaan tijdens de zomeropenstelling van het park van 1 maart tot 1 november. In de winter mogen het strand en de ligweide niet worden gebruikt.

Het kleine gedeelte van de erfpachtzaak dat typeert als “**bos**” dient als zodanig in stand te worden gehouden, hierop is de plaatsing van één attractie “Ziezer-Force” toegestaan, kap van bomen is slechts toegestaan voor zover dat voor de realisatie van de attractie conform de door de gemeente Gooise Meren op 7 maart 2019 verleende onherroepelijke vergunning noodzakelijk is, **zulks na voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer.**

Staatsbosbeheer zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren en zijn weigerig kan niet gegrond zijn in het niet (langer) willen toestaan van de attractie.

Dit gedeelte kan tijdens een winteropenstelling worden gebruikt mits vooraf door een onderzoek aan Staatsbosbeheer wordt aangetoond dat het gebruik geen verstoring veroorzaakt op het nabijgelegen Natura 2000 gebied “Eemmeer en Gooimeer Zuidoever”. Beoogd gebruik tijdens de winterperiode met een attractie is nieuw gebruik van Natura 2000 gebied en niet als zodanig in het beheerplan Eemmeer en Gooimeer Zuidoever opgenomen en behoeft extra aandacht.

Artikel 2. Canon en de wijze van berekening

1. Het canonpercentage is als volgt berekend: het canonpercentage is gelijk aan het marktrentepercentage vermeerderd met een opslag van 1% en vermeerderd met 1,0% toeslag voor een vastliggend canonpercentage

gedurende de 30-jarige looptijd van de erfpacht, oftewel:

canon % = [marktrente %] + 1% + 1%

2. 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.
3. Voor het canonpercentage van 2020 (jaar van uitgifte) geldt, ten behoeve van de toepassing van het bepaalde in lid 6, in cijfers de volgende berekening:
 $3,33\% = 1,33\% \text{ (marktrentepercentage)} + 1\% + 1\%.$
4. De *canon* bij uitgifte bedraagt [redacted] euro (€ [redacted]) per jaar.
 Deze aanvangscanon is vastgesteld door 100% van de *waarde van de erfpachtzaak* (de waarde van de grond) te vermenigvuldigen met het geldende canonpercentage.
 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 algemene voorwaarden.
 De waarde van de erfpachtzaak is vastgesteld op € [redacted].
5. De eerste jaarlijkse canonindexering, als bedoeld in artikel 10 van de algemene voorwaarden, vindt plaats op 1 januari 2022.
6. De eerste periodieke canonherziening, als bedoeld in artikel 11 van de algemene voorwaarden, vindt plaats met ingang van 1 januari 2035 (*vijftien jaar na ingang erfpacht*). Bij iedere periodieke herziening zal de *canon* worden vastgesteld door 100% van de overeenkomstig artikel 11 van de algemene voorwaarden herziene *waarde van de erfpachtzaak* te vermenigvuldigen met het canonpercentage, genoemd in lid 3. 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.
7. De *canon* dient jaarlijks te worden voldaan, telkens op de vijftiendagste dag van de maand april. Deze termijn heeft ingebrekestellende kracht. De erfpachter.machtigt Staatsbosbeheer ten behoeve van de betaling met een automatische incasso.

Artikel 3. Vergoeding en kwijting

1. De partijen zijn overeengekomen dat ten tijde van de vestiging de volgende bedragen door de erfpachter moeten worden betaald:
 - Achterstallige canon over 2020, 2021 en 2022 wordt met de door de erfpachter betaalde huur over dezelfde periode verrekend op notarisrekening ten tijde van het vestigen van de erfpacht en opstal.

Artikel 4. Omvang erfpacht, ingebruikneming, risico en garanties

1. Staatsbosbeheer levert aan erfpachter een recht van erfpacht en een recht van opstal die:
 - a. onvoorwaardelijk zijn en niet zijn onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet bezwaard zijn met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten anders dan eventueel hierna vermeld,
2. De aflevering (feitelijke levering) van het in erfpacht uit te geven perceel heeft in het verleden plaatsgevonden ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst.
3. Met ingang van 1 januari 2020 komen de baten aan erfpachter ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het in erfpacht uit te geven perceel.

Artikel 5. Lasten en beperkingen

1. Staatsbosbeheer heeft bij de uitgifte in erfpacht aan de erfpachter 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. In deze akten, bevelen en/of beschikkingen staat woordelijk vermeld:

- Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming, akte hyp4 5713/00184 d.d. 16 februari 2010, aanwijzing als Natura 2000 gebied "Eemmeer en Gooimeer Zuidoever"
- 2. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Staatsbosbeheer verplicht is aan de erfpachter op te leggen, doet Staatsbosbeheer dat bij dezen en worden deze verplichtingen bij dezen door de erfpachter 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. De erfpachter aanvaardt voormelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.
- 3. Voorts rusten op de erfpachtzaak de navolgende persoonlijke gebruiksrechten van derden:
 - een faunabeheerovereenkomst met WBE IJmeer en Vechtstreek voor faunabeheer en schadebestrijding.

Artikel 6. Bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de erfpachtzaak 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 de erfpachter 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 de erfpachter onderzoek conform NEN 5740 worden verricht naar bodemverontreiniging op en/of in de erfpachtzaak. Wanneer bodemverontreiniging wordt geconstateerd en deze is ontstaan door activiteiten van de erfpachter, dient de erfpachter deze binnen zes maanden na het eindigen van het gebruik voor eigen rekening ten genoegen van Staatsbosbeheer te saneren. Wanneer de erfpachter deze verplichting niet nakomt, zal Staatsbosbeheer de noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van de erfpachter 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(s),
4. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 5 van dit artikel zijn verricht, is de erfpachter de canon verschuldigd.

Artikel 7. Boete

1. Indien de erfpachter 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 algemene voorwaarden of uit de wet voortvloeiende geldelijke verplichtingen verbeurt hij, binnen twee weken nadat de ingebrekestelling is verstuurd, een boete van één procent van de jaarlijkse canon voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, met een minimum van 100 euro (€ 100,-), onverminderd het recht van Staatsbosbeheer om ter zake nakoming te vorderen.
2. De erfpachter verbeurt een boete ter grootte van tien keer het bedrag van de op dat moment geldende jaarlijkse canon wanneer hij een op hem uit hoofde van de erfpachtverhouding rustende verplichting, anders dan de verplichtingen bedoeld in lid 1, overtreedt of niet nakomt. Het gaat hierbij om het bepaalde in de artikelen 18, 19 lid 1, 20 lid 1, 21, 35 en 37 van de algemene voorwaarden. Deze verbeurte vindt onmiddellijk plaats wanneer nakoming van de betreffende verplichting niet meer mogelijk is. Wanneer nakoming nog wel mogelijk is, vindt deze verbeurte 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 8. Voorgaande verkrijging

Staatsbosbeheer verkreeg de eigendom van het perceel door de inschrijving bij de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 10 maart 1998 in register 4, deel 14903 nummer 37, van een afschrift van een akte van 27 februari 1996 op voor mr. notaris te Driebergen verleden.

Artikel 9. Ontbindende voorwaarden

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de overeenkomst tot vestiging of in nadere overeenkomsten die op de vestiging betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch Staatsbosbeheer noch *erfpachter* kan zich ter zake van de overeenkomst tot vestiging en/of onderhavige *akte van vestiging* nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 10. Algemene Voorwaarden

De Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015 luiden als volgt:

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.
- Marktwaaarde: 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 hypotheken 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 waardebepaling**

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 tijds 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 waardebepaling 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 waardebepaling 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 gereede 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 gereede 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 gereede 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 vijftiengste dag van iedere maand, voor het eerst op de vijftiengste dag van de eerste maand van het betreffende erfpachtjaar. Voor de maandelijkse betaling van de canon verleent de erfpachter aan Staatsbosbeheer een volmacht tot automatische incasso.
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 canonbetalingen, 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.

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 tweeëneenhalf 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, voorzetting, 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 goedgeheid van rechtsopvolgers 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 toebedelings 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'.

Artikel 11. Overdrachtsbelasting

(in te vullen door de notaris)

Artikel 12. Volmachten

De voormelde volmacht/en is/zijn verstrekt bij ### onderhandse akte/n, die aan deze akte wordt/worden gehecht.

Artikel 13. Voorbehoud faunabeheer

1. Artikel 22 van de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal 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 *erfpachtzaak* faunabeheer, met name gericht op schadebestrijding, uit te (laten) voeren. Staatsbosbeheer geeft geen jachtrechten uit, maar behoudt alle rechten van faunabeheer voor. In verband daarmee geldt het bepaalde in de leden 3 tot en met 6.
3. Staatsbosbeheer behoudt zich het recht tot het beheer van fauna, met name gericht op schadebestrijding, 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 faunabeheer door een derde en zal gedogen dat de jacht 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 *erfpachtzaak* 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 in erfpacht gegeven grond handelingen, zoals bedoeld in de genoemde bepaling, te verrichten ter bestrijding van schadeveroorzakende vogels en dieren en daartoe de erfpachtzaak te betreden.. Staatsbosbeheer overlegt voorafgaand met Oud Valkeveen wanneer de schadebestrijding plaatsvindt.
6. Oud Valkeveen verleent op voorhand toestemming voor het uitvoeren van populatiebeperking op de *erfpachtzaak* 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 **erfpachtzaak**. Staatsbosbeheer overlegt voorafgaand met Oud Valkeveen wanneer de schadebestrijding plaatsvindt.

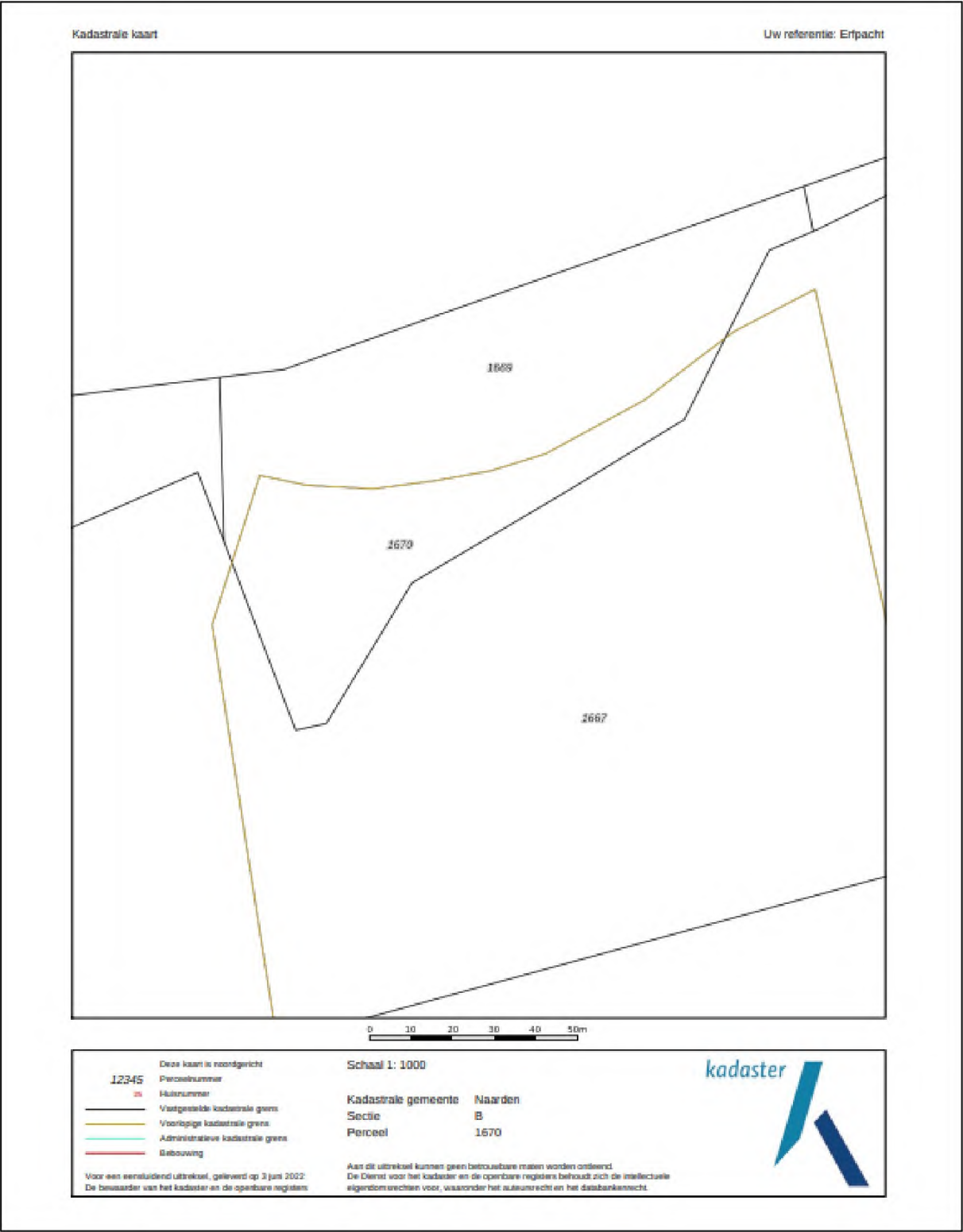
7. Staatsbosbeheer behoudt zich het genot van de visserij voor. Voor zover Staatsbosbeheer aan derden het recht heeft verleend om op of aan het water van de *erfpachtzaak* de hengelsport uit te oefenen, zal Oud Valkeveen gedogen dat deze derden de *onroerende zaak* betreden en daarop verblijven om van 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.

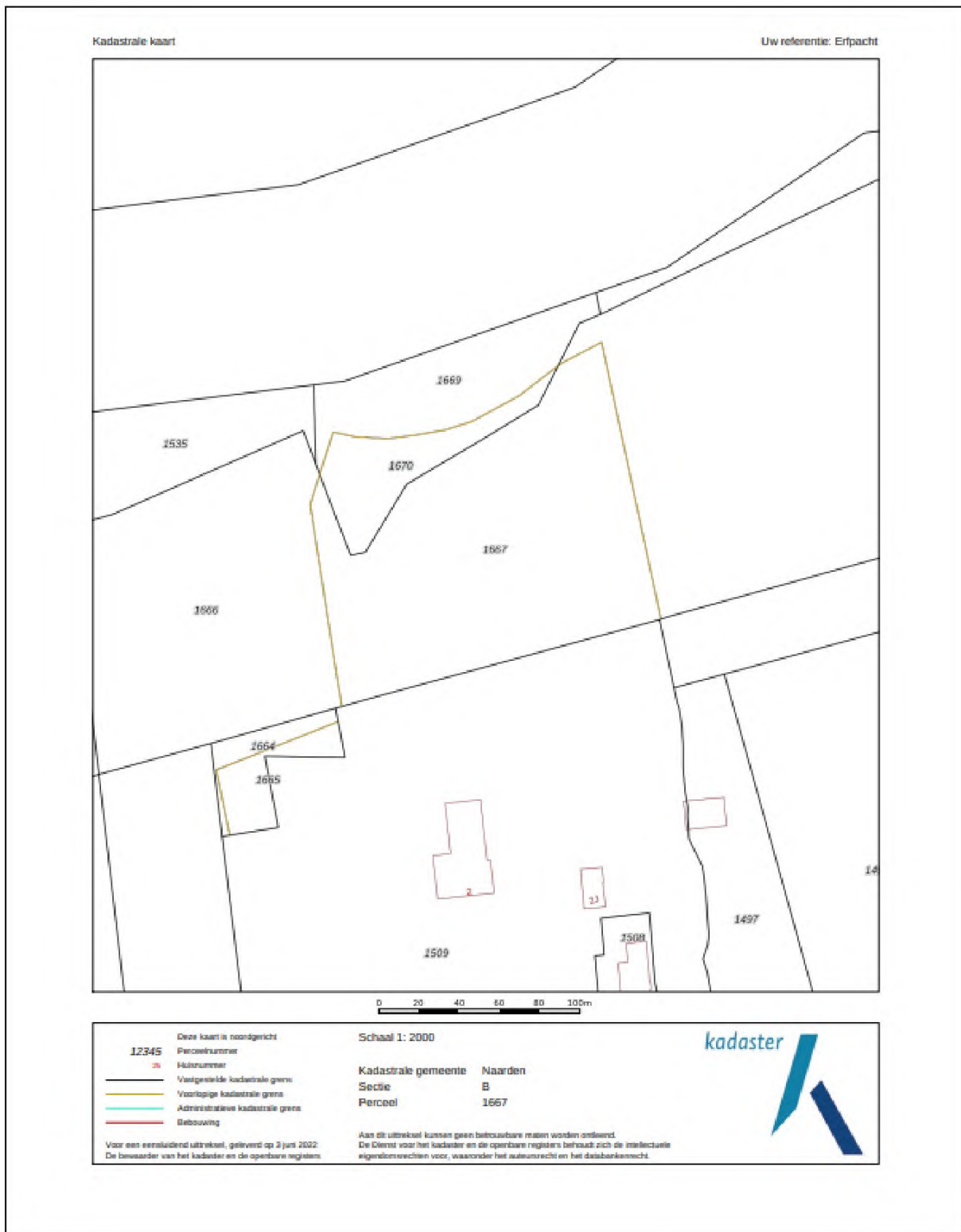
Slot

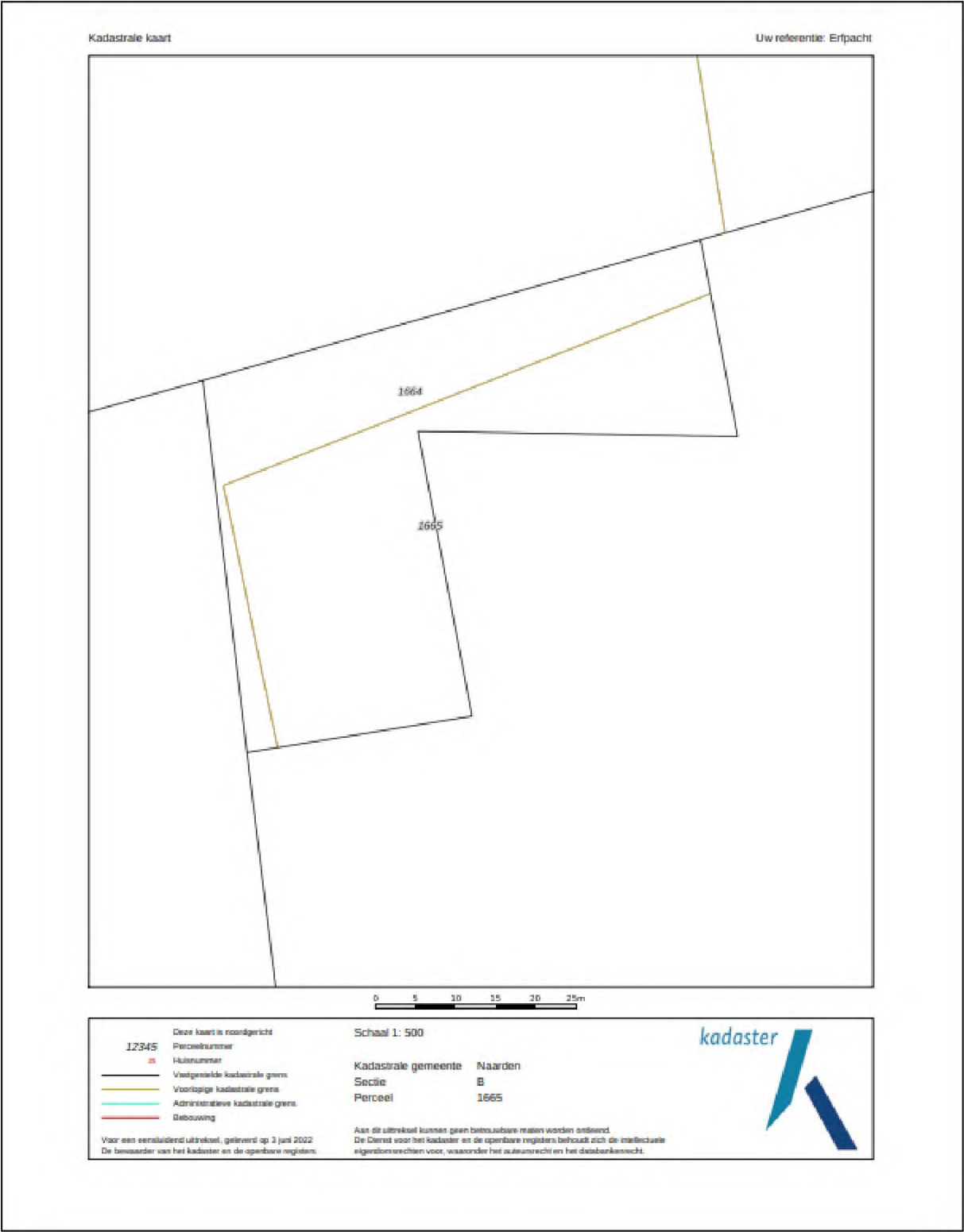
Bijlagen:

- Kaart 1: Kadastrale kaarten
- Kaart 2: aanwezige werken en opstallen op Naarden B 1536 ged. en 1538 ged.

Kadastrale kaarten







Bijlage 2 aanwezige werken en opstallen op Naarden B 1536 ged. en 1538 ged.



Kaart van het strand met daarop de aanwezige opstallen 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

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 en VGT058509

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 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. Sylvo Thijsen BNT, geboren op [REDACTED] te [REDACTED], paspoortnummer [REDACTED], 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 [REDACTED], 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.

- 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 zichtveld.
- 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 overloopparkerterrein.
- 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.
- 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 erfdiensbaarheden 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 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 € [redacted] afgerond, (zegge: [redacted] euro) per jaar en is gebaseerd op een grondwaarde van € [redacted]. 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 1 juli te worden betaald, voor 2020 voor het eerst voor 1 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.
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: $3,33\% = 1,33\% (\text{marktrentepercentage}) + 1\% + 1\%$.
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 vijftiendagste 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 maandelijkse termijnen.

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, 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 verbeurte vindt onmiddellijk plaats wanneer nakoming van de betreffende verplichting niet meer mogelijk is. Wanneer nakoming nog wel mogelijk is, vindt deze verbeurte 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 opstellen 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. 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. opstellen" 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 gevloet, 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 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 Erfpachtzaak 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 jacht 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 door een derde en zal gedogen dat de jacht 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 Erfpachtzaak 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 Erfpachtzaak handelingen, zoals bedoeld in de genoemde bepaling, te verrichten ter bestrijding van schadeveroorzakende vogels en dieren en daartoe de Erfpachtzaak te betreden.
6. Oud Valkeveen verleent op voorhand toestemming voor het uitvoeren van populatiebeperking op de Erfpachtzaak 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 Erfpachtzaak.
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 Erfpachtzaak de hengelsport uit te oefenen, zal Oud Valkeveen gedogen dat deze derden de Erfpachtzaak 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 koopt 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 € [REDACTED]. *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 € [REDACTED] K.
3. In het kader van de ruil is Oud Valkeveen aan Staatsbosbeheer een bedrag verschuldigd van € [REDACTED] K (zegge: [REDACTED] en [REDACTED] K eurocent) (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 hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in artikel 13 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 jacht 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 overloopparkerterrein 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;
 - 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 bereidt 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

- 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 betreffende ambtenaar 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 erfdienstbaarheden 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, J 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 stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening 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 rechtsopvolgers 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 verplichten 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 bestemmingswijziging en vergunningverlening voor aanleg van het parkeerterrein binnen een termijn van veertien dagen na ontvangst van de vergunning 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

1. 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.
2. 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**”.
3. 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.
4. 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

1. 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.
2. 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.
4. 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

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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

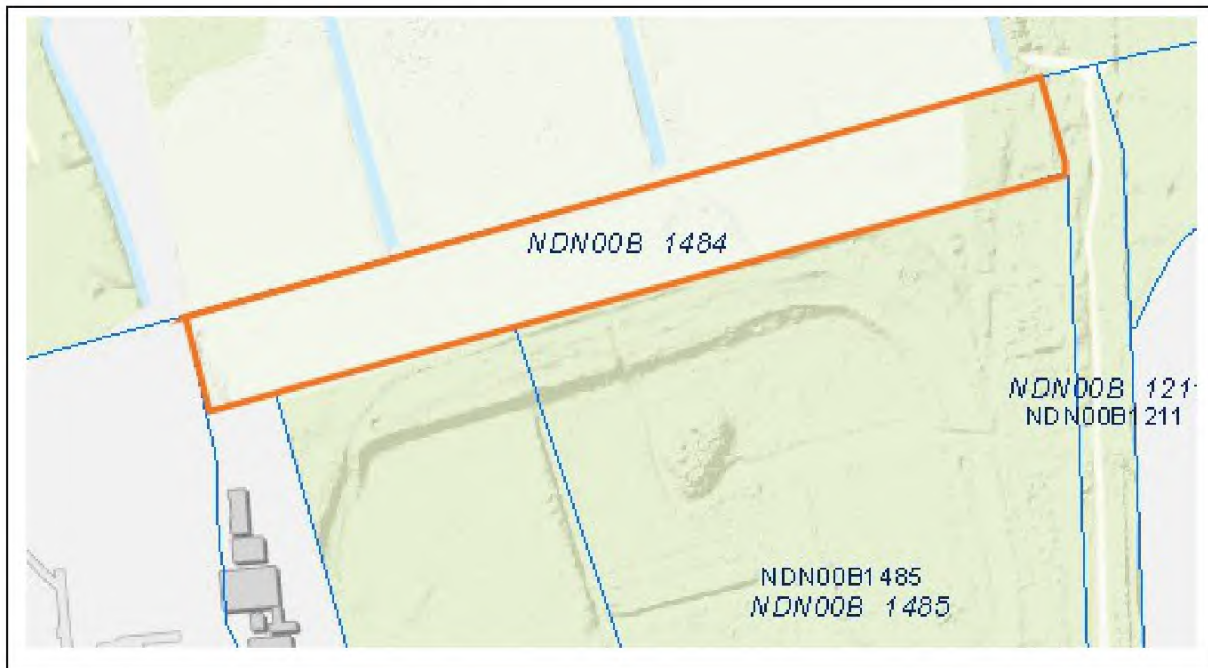
Bijlage 1 kaart erfpacht



Bijlage 2 Aanwezigheid werken

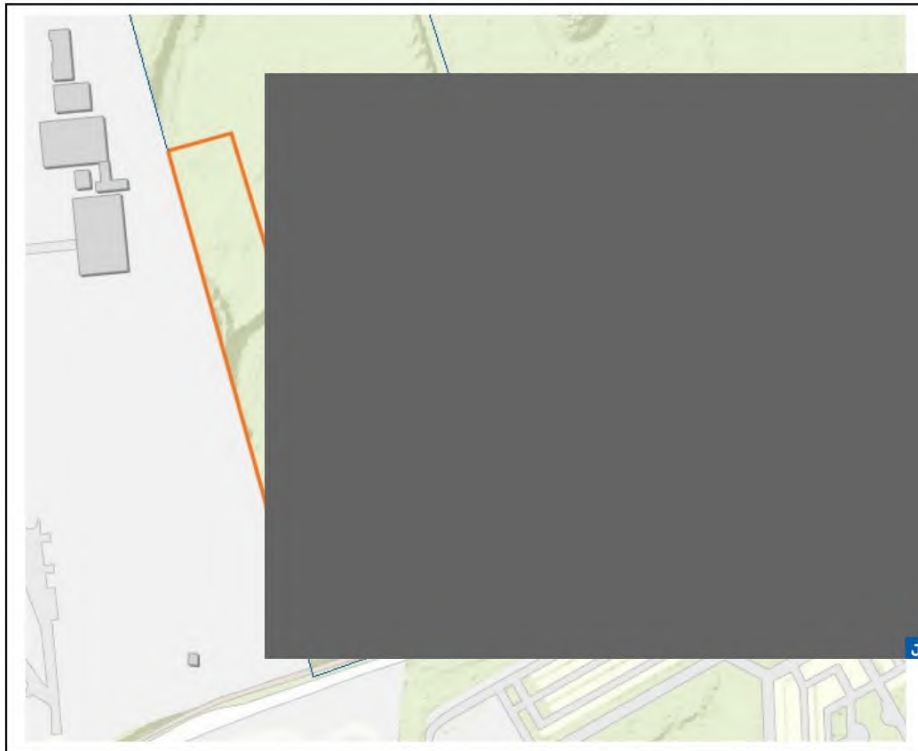


Kaart van het strand met daarop de aanwezige opstallen en werken die aanwezig zijn en de enige die aanwezig mogen zijn. Octopus glijbaan, eetgelegenheid met terras, verplaatsbare kleedruimte, elektrakast, deel van kabelbaan en palmbomen. Kabelbaantje, voor de helft aanwezig op object, de rest op eigendom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



Van: [redacted] <[redacted]@nedstede.com>
Verzonden: vrijdag 16 september 2022 14:21
Aan: [redacted]
CC: Tienkamp, Riena
Bijlagen: Uw brief d.d. 26 augustus 2022.pdf

Die mevrouw is op zn kop geboren. Draait alles om ben al drie jaar bezig en durft een brief te sturen die het parkeerprobleem verergerd.

Wat een amateuristische club mensen.

Als ze iets willen nodig ik haar uit op mijn kantoot in Amsterdam dan kunnen we daar eens rustig over praten ipv dreigen met schade in de richting van een speeltuin.

[redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 6 oktober 2022 12:57
Aan: Tienkamp, Riena; [REDACTED]
Onderwerp: Fwd: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]
Bijlagen: image001.jpg; image007.jpg; image009.jpg; image010.png; image011.png; image015.png; image016.png; image017.png; image018.png; image019.jpg; image009.jpg; image010.png; image011.png; image015.png; image016.png; image017.png; image018.png; image019.jpg; image001.jpg; image010.png; image011.png; image015.png; image016.png; image017.png; image007.jpg; image007.jpg; image001.jpg; image010.png; image011.png; image015.png; image016.png; image017.png; image007.jpg; image007.jpg; image007.jpg; image007.jpg; Oud Valkeveen concept erfpachtakte strand en bos versie 220926 II.pdf

Zo voorspelbaar!

[Outlook voor Android](#) downloaden

From: [REDACTED]@nedstede.com>
Sent: Thursday, October 6, 2022 11:32:53 AM
To: [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
Cc: [REDACTED]@actlegal-fort.com>; [REDACTED]@actlegal-fort.com>
Subject: Re: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]
 Dank voor het meedenken [REDACTED]

Mochten jullie een keer klaar zijn met dit stuk dan hoor ik het allemaal wel. Lijkt we if we Philips overnemen.

[REDACTED]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

Op 4 okt. 2022 om 13:16 heeft [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Beste [REDACTED] en [REDACTED],

Bijgaand de laatste versie van de akte, zoals aangepast naar aanleiding van de onderstaande opmerkingen van [REDACTED] in haar e-mail van 23 september en daaropvolgende bevestiging van 26 september jl. De aanpassingen zijn in rood weergegeven. Zoals aangegeven in mijn e-mail van 26 september resteert er tussen partijen nog een punt van discussie en dat is de verwijzing in artikel 3 van de akte naar het bepaalde in artikel 3 lid 6 van de akte. Volgens [REDACTED] is deze verwijzing onjuist en dient verwezen te worden naar artikel 2 lid 5. ("Lid 3 is een weergave van artikel 5 lid 8 van de combinatieovereenkomst. Daarin wordt verwezen naar lid 4 van artikel 5 van de combinatieovereenkomst. Lid 4 van artikel 5 van de combinatieovereenkomst is verwerkt in artikel 2 lid 5 van de akte. Dat betekent dat de verwijzing in artikel 2 lid 3 van de akte naar artikel 2 lid 6 van akte onjuist is. Er moet worden verwezen naar artikel 2 lid 5" opm. [REDACTED])

Dit is onjuist en volgt ook niet uit de tekst van de akte en die van de overeenkomst en gaat voorbij aan waarom het hierom gaat. Artikel 3 lid 3 van de akte geeft aan dat het canonpercentage van 2020 3,33% bedraagt en dat dit percentage is vastgesteld ten behoeve van

de berekening van de periodieke canonherziening. De periodieke canonherziening wordt beschreven in artikel 3 lid 6 van de akte, hetgeen maakt dat de verwijzing correct is. Het hanteren van de door [REDACTED] voorgestelde wijziging zou betekenen dat de indexering van de canon zou worden vastgelegd op 3,33% gedurende de looptijd van de erfpacht. Dat is niet wat partijen overeengekomen zijn. In artikel 5 lid 4 van de overeenkomst en artikel 2 lid 4 van de akte wordt bepaald dat de canon jaarlijks wordt aangepast op basis van de consumentenprijsindex CPI. Die jaarlijkse bepaling van de hoogte van de canon is iets anders dan de periodieke canonherziening als bedoeld in artikel 5 lid 5 van de overeenkomst en artikel 2 lid 6 van de akte. Gelet op het voorgaande is de verwijzing naar lid 6 in artikel 2 lid 3 van de akte correct. Ik verneem graag jullie reactie.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
jurist

Staatsbosbeheer
| afdeling Juridische zaken

E [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl
M 06- [REDACTED]

Locatie: Schiedam

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

Van: [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: donderdag 29 september 2022 12:51
Aan: [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Fwd: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]
[Outlook voor Android](#) downloaden

From: [REDACTED]@actlegal-fort.com>
Sent: Tuesday, September 27, 2022 8:33:58 AM
To: [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
Subject: RE: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Beste [REDACTED],

Dat is de consequentie van de in artikel 5 van de Combinatieovereenkomst vastgelegde afspraken. Overigens; ook uit artikel 5 lid 10 van die overeenkomst geldt dat het percentage gedurende de gehele erfpacht vastligt.

Met vriendelijke groet • Kind regards

[REDACTED]
Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6 [REDACTED]
[REDACTED]@actlegal-fort.com

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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted] <[\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>

Verzonden: maandag 26 september 2022 17:46

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

Onderwerp: RE: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Hallo [redacted]

Wij zijn er helaas nog niet helemaal uit. Mijn collega [redacted] is van mening dat de verwijzing naar artikel 2.6 in artikel 3 van de akte wel correct is. Hij stelt dat de aanpassing die door jou wordt voorgesteld zou betekenen dat het CPI indexcijfer voor de rest van de looptijd van de erfpacht op 3,33% wordt vastgelegd. Ik zal dit nog nagaan en wil jou verzoeken dit ook te doen. Ik stel vast dat dit nog het enige item van discussie is en dat wij voor het overige met elkaar overeenstemming hebben bereikt voor wat betreft aanpassing van de tekst van de akte.

Ik kom morgen op de zaak terug!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

jurist

Staatsbosbeheer

| afdeling Juridische zaken

E [redacted] <[\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>

M 06 [redacted]

Locatie: Schiedam

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

Van: [redacted] <[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>

Verzonden: maandag 26 september 2022 08:35

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>

Onderwerp: RE: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Beste [redacted]

Het onderstaande is akkoord, met dien verstande dat met betrekking tot de door Staatsbosbeheer gewenst voorwaarde van toestemming inderdaad wordt toegevoegd dat Staatsbosbeheer haar toestemming niet op onredelijke gronden mag weigeren en de reden van weigering niet gelegen mag zijn in het feit dat Staatsbosbeheer de attractie niet meer wil.

Stuur jij mij vandaag de definitieve tekst, zodat ik deze nog voor mijn vakantie kan checken?

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]

Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6 [redacted]

[redacted] <[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>

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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl)>

Verzonden: vrijdag 23 september 2022 12:05

Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@actlegal-fort.com](mailto:[REDACTED]@actlegal-fort.com)>

Onderwerp: RE: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Hallo [REDACTED]

In groen mijn reacties. Ik ga mijn collega vragen de tekst van de akte op onderstaande punten reeds aan te passen en wacht op jouw reactie voor wat betreft de toestemming en tekstpassage over het nabijgelegen Natura – 2000 gebied.

De verwijzing naar de kadastrale percelen

Ik begrijp niet goed wat je bedoeld met de toegezonden overzichten van de kadastrale splitsing van het perceel Naarden B 1536 in de percelen Naarden B 1669 en Naarden B 1670 en de kadastrale splitsing van het perceel Naarden B 1538 in de kadastrale percelen Naarden B 1666, Naarden B 1667 en Naarden B 1668. Wat staat er niet goed vermeldt in de tekst van de akte? **Het punt is dat de percelen Naarden B 1536 en 1538 niet meer bestaan. De nieuwe nummers zijn B 1669, 1670, 1666, 1667 en 1668. Dat zijn de nummers die in de akte moeten worden vermeld.**

Ik begrijp jouw punt. De tekst wordt aangepast.

De tekstuele aanpassingen in rood op bladzijde 2 van de akte worden verwerkt als aangegeven en door jou geaccordeerd en het woord “erfpacht” in de derde alinea van onder op bladzijde 2 van de akte wordt gewijzigd in “erfpachter”. **Akkoord**

Ok

De tekstuele aanpassingen in rood op bladzijde 3 van de akte worden verwerkt, conform jouw opmerkingen. **Akkoord**

Ok

De tekstuele opmerkingen op bladzijde 4 worden verwerkt als aangegeven, met uitzondering van jouw verzoek om voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer bij de bomenkap te verwijderen. Staatsbosbeheer houdt vast aan deze voorwaarde. **Ik herhaal dat het niet zo kan zijn dat Staatsbosbeheer, nadat aan Oud Valkeveen een omgevingsvergunning en kapvergunning is verleend, weigert om in te stemmen met kap van de, voor de plaatsing van de attractie, benodigde bomen en de plaatsing van de attractie zo onmogelijk maakt. Er zal dus tenminste moeten worden toegevoegd dat Staatsbosbeheer haar toestemming niet op onredelijke gronden kan weigeren en dat een weigering niet gegrond kan zijn in het niet (langer) willen toestaan van de attractie. Ik bel je morgen om dit te bespreken.**

Het toestemmingsvereiste voor kap van bomen wordt door Staatsbosbeheer in veel erfpachtovereenkomsten gehanteerd. Staatsbosbeheer wil niet dat er meer bomen gekapt worden dan noodzakelijk voor de realisatie van de attractie en de toegangsweg daar naar toe. Ik stel me voor dat een erfpachter eerst overlegt met Staatsbosbeheer over de voorgenomen kap en daarna een aanvraag voor een kapvergunning in dient. Ik heb geen moeite met de toevoeging dat Staatsbosbeheer niet op onredelijke gronden zijn toestemming kan weigeren en dat een weigering niet gebaseerd kan zijn op het niet (langer) willen toestaan van de attractie.

De verwijzing naar Natura 2000 in de laatste alinea wordt als volgt aangepast:

“Dit gedeelte kan tijdens een winteropenstelling worden gebruikt mist vooraf door een onderzoek aan Staatsbosbeheer wordt aangetoond dat het gebruik geen verstoring veroorzaakt op het nabijgelegen Natura 2000 gebied “Eemmeer en Gooimeer Zuidoever”. Beoogd gebruik tijdens de winterperiode met een attractie is nieuw gebruik van gebied nabij voornoemd Natura 2000 gebied en als zodanig niet in het beheerplan Eemmeer en Gooimeer Zuidoever opgenomen en behoeft extra aandacht.” **Tja, dit is in feite dezelfde bepaling, maar anders geformuleerd. Moet ik aan cliënte voorleggen.**

Nee, ben ik niet met je eens. Dit komt namelijk ook aan de orde bij de hiervoor door jou terecht gememoreerde omgevingsvergunning. De attractie kan van invloed zijn op het nabij gelegen Natura 2000 gebied “Eemmeer en Gooimeer Zuidoever”, zodat er op basis van de Wet

natuurbescherming (Wbn) onderzoek noodzakelijk is of er geen sprake is van een significante verstoring door de attractie op dit gebied. Deze tekst verplicht het Speelpark tot niets anders, dan waartoe zij uit hoofde van de Wbn reeds gehouden is.

Hiermee is iedere aanduiding van het gebied als zijnde Natura 2000 komen te vervallen.

Artikel 2 Canon en wijze van berekening

Jouw opmerking en bij lid 3 van dit artikel ("*Niet akkoord zie artikel 5 lid 8 en lid 4*" van de overeenkomst) begrijp ik niet. **Lid 3 is een weergave van artikel 5 lid 8 van de combinatieovereenkomst. Daarin wordt verwezen naar lid 4 van artikel 5 van de combinatieovereenkomst. Lid 4 van artikel 5 van de combinatieovereenkomst is verwerkt in artikel 2 lid 5 van de akte. Dat betekent dat de verwijzing in artikel 2 lid 3 van de akte naar artikel 2 lid 6 van akte onjuist is. Er moet worden verwezen naar artikel 2 lid 5.**

Dank voor jouw toelichting. De tekst wordt aangepast

Voor wat betreft de 130% regeling, verwijs ik je naar artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden Staatsbosbeheer 2015, als weergegeven op bladzijde 11 van de akte. Er bestaat dus geen noodzaak om deze dempingsbepaling nogmaals in artikel 2 op te nemen. **Akkoord**

Ok

De automatische incasso is opgenomen in artikel 5 lid 12 van de overeenkomst. **Akkoord.**

Ok

Artikel 3 vergoeding en kwijting

"De nog te betalen canon over de jaren 2020, 2021 en 2022 wordt met de door de erfpachter betaalde huur over dezelfde periode verrekend op de notarisrekening ten tijde van het vestigen van de erfpacht en opstal." **Akkoord.**

Ok

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

jurist

Staatsbosbeheer

| afdeling Juridische zaken

E [Redacted]@staatsbosbeheer.nl

M 06-[Redacted]

Locatie: Schiedam

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

Van: [Redacted]@actlegal-fort.com>

Verzonden: donderdag 22 september 2022 18:41

Aan: [Redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: RE: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Beste [Redacted]

Zie onderstaand mijn reactie in jouw e-mail.

Met vriendelijke groet • Kind regards

[Redacted signature]

Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6 [Redacted]

[Redacted]@actlegal-fort.com

Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

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.

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.

Van: [redacted] <[\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>

Verzonden: donderdag 22 september 2022 16:49

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

Onderwerp: RE: Oud-Valkeveen / SBB

Hallo [redacted]

Naar aanleiding van jouw email met bijlagen donderdag 15 september jl. bericht ik je – na overleg met mijn collega [redacted] – als volgt.

De verwijzing naar de kadastrale percelen

Ik begrijp niet goed wat je bedoeld met de toegezonden overzichten van de kadastrale splitsing van het perceel Naarden B 1536 in de percelen Naarden B 1669 en Naarden B 1670 en de kadastrale splitsing van het perceel Naarden B 1538 in de kadastrale percelen Naarden B 1666, Naarden B 1667 en Naarden B 1668. Wat staat er niet goed vermeldt in de tekst van de akte? **Het punt is dat de percelen Naarden B 1536 en 1538 niet meer bestaan. De nieuwe nummers zijn B 1669, 1670, 1666, 1667 en 1668. Dat zijn de nummers die in de akte moeten worden vermeld.**

De tekstuele aanpassingen in rood op bladzijde 2 van de akte worden verwerkt als aangegeven en door jou geaccordeerd en het woord “erfpacht” in de derde alinea van onder op bladzijde 2 van de akte wordt gewijzigd in “erfpachter”. **Akkoord**

De tekstuele aanpassingen in rood op bladzijde 3 van de akte worden verwerkt, conform jouw opmerkingen. **Akkoord**

De tekstuele opmerkingen op bladzijde 4 worden verwerkt als aangegeven, met uitzondering van jouw verzoek om voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer bij de bomenkap te verwijderen. Staatsbosbeheer houdt vast aan deze voorwaarde. **Ik herhaal dat het niet zo kan zijn dat Staatsbosbeheer, nadat aan Oud Valkeveen een omgevingsvergunning en kapvergunning is verleend, weigert om in te stemmen met kap van de, voor de plaatsing van de attractie, benodigde bomen en de plaatsing van de attractie zo onmogelijk maakt. Er zal dus tenminste moeten worden toegevoegd dat Staatsbosbeheer haar toestemming niet op onredelijke gronden kan weigeren en dat een weigering niet gegrond kan zijn in het niet (langer) willen toestaan van de attractie. Ik bel je morgen om dit te bespreken.**

De verwijzing naar Natura 2000 in de laatste alinea wordt als volgt aangepast:

“Dit gedeelte kan tijdens een winteropenstelling worden gebruikt mist vooraf door een onderzoek aan Staatsbosbeheer wordt aangetoond dat het gebruik geen verstoring veroorzaakt op het nabijgelegen Natura 2000 gebied “Eemmeer en Gooimeer Zuidoever”. Beoogd gebruik tijdens de winterperiode met een attractie is nieuw gebruik van gebied nabij voornoemd Natura 2000 gebied en als zodanig niet in het beheerplan Eemmeer en Gooimeer Zuidoever opgenomen en behoeft extra aandacht.” **Tja, dit is in feite dezelfde bepaling, maar anders geformuleerd. Moet ik aan cliënte voorleggen.**

Hiermee is iedere aanduiding van het gebied als zijnde Natura 2000 komen te vervallen.

Artikel 2 Canon en wijze van berekening

Jouw opmerking en bij lid 3 van dit artikel (“Niet akkoord zie artikel 5 lid 8 en lid 4” van de overeenkomst) begrijp ik niet. **Lid 3 is een weergave van artikel 5 lid 8 van de combinatieovereenkomst. Daarin wordt verwezen naar lid 4 van artikel 5 van de combinatieovereenkomst. Lid 4 van artikel 5 van de combinatieovereenkomst is verwerkt in artikel 2 lid 5 van de akte. Dat betekent dat de verwijzing in artikel 2 lid 3 van de akte naar artikel 2 lid 6 van akte onjuist is. Er moet worden verwezen naar artikel 2 lid 5.**

Voor wat betreft de 130% regeling, verwijs ik je naar artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden Staatsbosbeheer 2015, als weergegeven op bladzijde 11 van de akte. Er bestaat dus geen noodzaak om deze dempingsbepaling nogmaals in artikel 2 op te nemen. **Akkoord**

De automatische incasso is opgenomen in artikel 5 lid 12 van de overeenkomst. **Akkoord.**

Artikel 3 vergoeding en kwijting

“De nog te betalen canon over de jaren 2020, 2021 en 2022 wordt met de door de erfpachter betaalde huur over dezelfde periode verrekend op de notarisrekening ten tijde van het vestigen van de erfpacht en opstal.” **Akkoord.**

Voor het overige zijn er geen verdere op-of aanmerkingen.

Graag ontvang ik van jou een toelichting op de twee vragen die ik heb gesteld, zodat ik deze kan bespreken met mijn collega en tot een definitieve tekst van de akte kan komen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
jurist

Staatsbosbeheer

| afdeling Juridische zaken

E [redacted]@staatsbosbeheer.nl
M 06- [redacted]

Locatie: Schiedam

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

Van: [redacted]@actlegal-fort.com>

Verzonden: vrijdag 16 september 2022 07:40

Aan: [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [redacted]@actlegal-fort.com>

Onderwerp: FW: Oud-Valkeveen / SBB

Beste [redacted]

Na verzending van onderstaande e-mail heb ik geprobeerd je telefonisch te bereiken en een boodschap in gesproken. Naar aanleiding daarvan hadden wij echter nog geen contact.

Gelet op de afspraak om de akte deze week te verlijden, verzoek ik je vriendelijk doch dringend om mij deze ochtend te bellen. Ik ben goed bereikbaar.

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]
Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6 [redacted]
[redacted]@actlegal-fort.com

Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 15 september 2022 16:11

Aan: [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [redacted] [\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>

Onderwerp: Oud-Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Beste [redacted]

Hierbij zend ik je de conceptakte met mijn opmerkingen. Ik bel je zo even om mijn opmerkingen toe te lichten.

Voor de goede orde merk ik op dat ik mijn opmerkingen nog niet met cliënte heb besproken.

Toezending geschiedt daarom onder voorbehoud van goedkeuring cliënte.

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]

Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6 [redacted]

[redacted] [\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)

Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

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: OVK161631

Zaak: Z18-16122

Versienummer: **Z02.02.ak.17.1**



Versie: 26 september 2022 II

Erfpacht en opstal niet-woning

ontwerpkte tot vestiging van erfpacht en een recht van opstal voor een object dat buiten de definitie van 'woning' valt.

Op ###,
verschenen voor mij, ###,
notaris ter standplaats ###:

1. Staatsbosbeheer, gevestigd en kantoorhoudend op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw ir. S. Tienkamp, hoofd Staatsbosbeheer Noord-Holland,

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  

,

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

De comparanten, het volgende overwiegend:

- Staatsbosbeheer heeft de taak om natuur- en recreatiegebieden die Staatsbosbeheer in eigendom heeft te beheren en duurzaam in stand te houden. Bij het vestigen van erfpachtrechten wordt rekening gehouden met deze doelen, door middel van op die doelen gerichte erfpachtvoorwaarden;
- 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.
- Erfpachter en Staatsbosbeheer hebben op 14 januari 2022 overeenstemming bereikt over de vestiging ten behoeve van erfpachter van een recht van erfpacht en een recht van opstal op de hierna te noemen percelen

grond waarvan Staatsbosbeheer eigenaar is, deze vestiging van een recht van erfpacht en opstal in de voormalige, thans niet meer bestaande percelen gemeente Naarden, sectie B nummers 1536 ged. en 1538 ged., gezamenlijk groot 1.92.00 hectare ter vervanging van een eerder gesloten huurovereenkomst, en voor perceel kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B, nr. 1495 ged. groot 0.13.00 hectare. De genoemde percelen bestaan niet meer omdat ze reeds zijn reeds vernummerd, in nummer 1665 resp. 1667 en 1670.

Verklaren het volgende:

Op 14 januari 2022 hebben *erfpachter* en Staatsbosbeheer een schriftelijke overeenkomst gesloten betreffende de uitgifte in *erfpacht* van de hierna te vermelden percelen en het vestigen van een daarvan afhankelijk *recht van opstal*, hierna te noemen: de overeenkomst tot vestiging. Een kopie van deze overeenkomst tot vestiging is aan deze akte gehecht.

Op grond van de overeenkomst tot vestiging geeft Staatsbosbeheer, voor de tijd van dertig jaren, ingaande 1 januari 2020 en mitsdien eindigende 31 december 2049, in erfpacht aan de erfpachter die in erfpacht aanneemt:

een perceel grond, te weten de ondergrond van een eetgelegenheid met terras, verplaatsbare kleedruimte, elektrakast, deel kabelbaan, klimrek in het bos, octopus glijbaan en palmbomen en één nieuw te realiseren attractie "Ziezer-Force", ter (gezamenlijke) grootte van 2.13.04 hectare, gelegen te Oud-Valkeveen, tussen het aanwezige speelpark Oud-Valkeveen en het Gooimeer, en kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B nummer 1665 groot 0.13.09 hectare en "nummers 1667 en 1670" groot 1.99.95 hectare. Totaal dus groot 2.13.04 hectare, e.e.a. zoals weergegeven op bijgevoegde kadastrale kaarten;

hierna ook te noemen: '**de erfpachtzaak**',

Staatsbosbeheer verleent voor de duur en afhankelijk van de hiervoor bedoelde erfpacht aan de erfpachter die zulks aanneemt:

het zakelijk recht van opstal tot het in eigendom hebben van *opstallen* en werken op de hiervoor bedoelde *erfpachtzaak*, thans bestaande uit:

een eetgelegenheid met terras, verplaatsbare kleedruimte, elektrakast, deel kabelbaan, klimrek in het bos, octopus glijbaan en palmbomen en één nieuw te realiseren attractie "Ziezer-Force",

welke opstallen en werken zonder toestemming van Staatsbosbeheer zijn geplaatst, geheel voor rekening en risico van de erfpachter zijn gebouwd, zodat **erfpachter** volledig aansprakelijk is voor deze opstallen en werken en de mogelijke (milieu) schade die ze veroorzaken, deze opstallen en werken bij het einde van de erfpacht volledig moeten worden verwijderd en voor deze opstallen en werken géén vergoeding verschuldigd is aan Staatsbosbeheer.

In deze akte is de vestiging van het recht van opstal besloten. De navolgende bedingen zijn zowel op de erfpacht als op het recht van opstal van toepassing. Waar in deze akte wordt gesproken over de erfpachter of de erfpacht, wordt daaronder mede verstaan de opstalhouder of het recht van opstal. De vergoeding voor het recht van opstal (de retributie) is in de canon begrepen.

Op deze akte zijn van toepassing:

- a. de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015 (hierna te noemen: de algemene voorwaarden) welke zijn opgenomen aan het slot van deze akte, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken;
- b. de volgende bijzondere erfpachtvoorwaarde:
 - Het erfpachtrecht met recht van opstal is onlosmakelijk verbonden aan de exploitatie van Speelpark Oud Valkeveen. Het erfpachtrecht met recht van opstal mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 35 van de

AV 2015 Staatsbosbeheer, door Oud Valkeveen worden overgedragen aan een andere vennootschap of groepsmaatschappij die behoort tot de Nederlandse Nedstede Leisure Holding B.V., nadat Staatsbosbeheer schriftelijk op de hoogte is gesteld en daarmee heeft ingestemd. In aanvulling op artikel 35 van de AV 2015 Staatsbosbeheer, kan de erfpacht ten allen tijde tussentijds worden beëindigd op het moment dat de exploitatie van Speelpark Oud Valkeveen definitief eindigt;

- zoals opgenomen in Deel 3, artikel 19 lid 3 van de getekende “combinatieovereenkomst” zijn de kosten voor het vestigen van dit recht van erfpacht en recht van opstal waaronder het kadastraal recht en kosten van het kadaster voor rekening van Oud-Valkeveen.

c. Bepalingen voor gebruik, beheer en onderhoud (overgenomen uit de overeenkomst)

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, in het bos is een klimrek aanwezig dat als zodanig mag en kan worden gebruikt.
2. Oud Valkeveen mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer geen nieuwe opstallen of werken plaatsen. Dit geldt niet voor nieuwe opstallen of werken ter vervanging van reeds bestaande opstallen of werken en reeds vergunde opstallen of werken mits die vergelijkbaar in omvang zijn met de opstallen en werken die worden vervangen. De bestaande kabelbaan, omkisting van de ventwagen, klimrek in het bos, overige klimrekken en octopus glijbaan 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 opstallen of werken te vervangen, mits deze opstallen of werken vergelijkbaar in omvang zijn met die welke worden vervangen, behoudens het bepaalde in artikel 1 lid 3 en 4 uit de overeenkomst. Opblaastoestellen zijn op de Erfpachtzaak wel toegestaan, mits deze in de winterperiode worden verwijderd.
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.
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, hiermee wordt bedoeld het water direct liggend aan de erfpachtzaak).
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. De hekwerken zoals die staan worden gerespecteerd.
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 langs het hekwerk wordt uitgevoerd door Oud Valkeveen zelf, voor eigen kosten en met inachtneming van het bepaalde in dit artikel.
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 gevlakt, ook mag de

cultuurhistorische 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. 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 het strand en ligweide niet gebruikt.
11. Het is Oud Valkeveen verboden om de Erfpachtzaak zonder voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer in zijn geheel of gedeelten 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 en na ontvangst van een schriftelijke ingebrekestelling binnen twee (2) weken niet aan haar in de ingebrekestelling omschreven verplichting heeft voldaan, dan riskeert zij een boete die binnen twee weken nadat de ingebrekestelling is verstuurd dient te worden betaald, groot € 1.000,00 per dag dat de wanprestatie voortduurt, de boetebetaling geldt vanaf de dag dat het handelen tegen de verplichting(en) in is begonnen.
13. Als er wordt gehandeld in strijd met ~~artikel 11~~ of de artikelen 18, 19 lid 1, 20 lid 1, 21, 24, 26, 35, 36 en 37 uit de AV Staatsbosbeheer 2015 dan riskeert Oud Valkeveen een terstond opeisbare boete van tien maal de hoogte van de canon die van kracht blijft zolang het feit of de handeling waarvoor het gebod of gebod blijft gelden voortduurt, deze bepaling sluit aan op artikel 7 lid 2 van deze akte;
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.

Voor zover de algemene en bijzondere bepalingen geen zakenrechtelijke werking hebben, dienen deze bepalingen door de erfpachter aan de opvolgende gerechtigde(n) te worden opgelegd zoals bepaald in artikel 37 van de algemene voorwaarden, waarbij de boete wordt gesteld op twintig maal de op dat moment geldende jaarlijkse *canon*, dit in afwijking van het in artikel 7 lid 2 gestelde.

Artikel 1. Bestemming en gebruik

De *erfpachter* mag de *erfpachtzaak* uitsluitend gebruiken als “**strand**” en “**ligweide**” als nevens geschikt aan de hoofdfunctie “**natuur**”. Deze limitatieve vorm van gebruik is alleen toegestaan tijdens de zomeropenstelling van het park van 1 maart tot 1 november. In de winter mogen het strand en de ligweide niet worden gebruikt.

Het kleine gedeelte van de erfpachtzaak dat typeert als “**bos**” dient als zodanig in stand te worden gehouden, hierop is de plaatsing van één attractie “Ziezer-Force” toegestaan, kap van bomen is slechts toegestaan voor zover dat voor de realisatie van de attractie conform de door de gemeente Gooise Meren op 7 maart 2019 verleende onherroepelijke vergunning noodzakelijk is, **zulks na voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer.**

Staatsbosbeheer zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren en zijn weigerig kan niet gegrond zijn in het niet (langer) willen toestaan van de attractie.

Dit gedeelte kan tijdens een winteropenstelling worden gebruikt mits vooraf door een onderzoek aan Staatsbosbeheer wordt aangetoond dat het gebruik geen verstoring veroorzaakt op het nabijgelegen Natura 2000 gebied “Eemmeer en Gooimeer Zuidoever”. Beoogd gebruik tijdens de winterperiode met een attractie is nieuw gebruik van Natura 2000 gebied en niet als zodanig in het beheerplan Eemmeer en Gooimeer Zuidoever opgenomen en behoeft extra aandacht.

Artikel 2. Canon en de wijze van berekening

1. Het canonpercentage is als volgt berekend: het canonpercentage is gelijk aan het marktrentepercentage vermeerderd met een opslag van 1% en vermeerderd met 1,0% toeslag voor een vastliggend canonpercentage

gedurende de 30-jarige looptijd van de erfpacht, oftewel:

canon % = [marktrente %] + 1% + 1%

2. 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.
3. Voor het canonpercentage van 2020 (jaar van uitgifte) geldt, ten behoeve van de toepassing van het bepaalde in lid 6, in cijfers de volgende berekening:
 $3,33\% = 1,33\% \text{ (marktrentepercentage)} + 1\% + 1\%.$
4. De *canon* bij uitgifte bedraagt [redacted] euro (€ [redacted] per jaar.
 Deze aanvangscanon is vastgesteld door 100% van de *waarde van de erfpachtzaak* (de waarde van de grond) te vermenigvuldigen met het geldende canonpercentage.
 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 algemene voorwaarden.
 De waarde van de erfpachtzaak is vastgesteld op € [redacted]
5. De eerste jaarlijkse canonindexering, als bedoeld in artikel 10 van de algemene voorwaarden, vindt plaats op 1 januari 2022.
6. De eerste periodieke canonherziening, als bedoeld in artikel 11 van de algemene voorwaarden, vindt plaats met ingang van 1 januari 2035 (*vijftien jaar na ingang erfpacht*). Bij iedere periodieke herziening zal de *canon* worden vastgesteld door 100% van de overeenkomstig artikel 11 van de algemene voorwaarden herziene *waarde van de erfpachtzaak* te vermenigvuldigen met het canonpercentage, genoemd in lid 3. 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.
7. De *canon* dient jaarlijks te worden voldaan, telkens op de vijftiende dag van de maand april. Deze termijn heeft ingebrekestellende kracht. De erfpachter.machtigt Staatsbosbeheer ten behoeve van de betaling met een automatische incasso.

Artikel 3. Vergoeding en kwijting

1. De partijen zijn overeengekomen dat ten tijde van de vestiging de volgende bedragen door de erfpachter moeten worden betaald:
 - Achterstallige canon over 2020, 2021 en 2022 wordt met de door de erfpachter betaalde huur over dezelfde periode verrekend op notarisrekening ten tijde van het vestigen van de erfpacht en opstal.

Artikel 4. Omvang erfpacht, ingebruikneming, risico en garanties

1. Staatsbosbeheer levert aan erfpachter een recht van erfpacht en een recht van opstal die:
 - a. onvoorwaardelijk zijn en niet zijn onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet bezwaard zijn met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten anders dan eventueel hierna vermeld,
2. De aflevering (feitelijke levering) van het in erfpacht uit te geven perceel heeft in het verleden plaatsgevonden ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst.
3. Met ingang van 1 januari 2020 komen de baten aan erfpachter ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het in erfpacht uit te geven perceel.

Artikel 5. Lasten en beperkingen

1. Staatsbosbeheer heeft bij de uitgifte in erfpacht aan de erfpachter 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. In deze akten, bevelen en/of beschikkingen staat woordelijk vermeld:

- Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming, akte hyp4 5713/00184 d.d. 16 februari 2010, aanwijzing als Natura 2000 gebied "Eemmeer en Gooimeer Zuidoever"
- 2. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Staatsbosbeheer verplicht is aan de erfpachter op te leggen, doet Staatsbosbeheer dat bij dezen en worden deze verplichtingen bij dezen door de erfpachter 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. De erfpachter aanvaardt voormelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.
- 3. Voorts rusten op de erfpachtzaak de navolgende persoonlijke gebruiksrechten van derden:
 - een faunabeheerovereenkomst met WBE IJmeer en Vechtstreek voor faunabeheer en schadebestrijding.

Artikel 6. Bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de erfpachtzaak 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 de erfpachter 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 de erfpachter onderzoek conform NEN 5740 worden verricht naar bodemverontreiniging op en/of in de erfpachtzaak. Wanneer bodemverontreiniging wordt geconstateerd en deze is ontstaan door activiteiten van de erfpachter, dient de erfpachter deze binnen zes maanden na het eindigen van het gebruik voor eigen rekening ten genoegen van Staatsbosbeheer te saneren. Wanneer de erfpachter deze verplichting niet nakomt, zal Staatsbosbeheer de noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van de erfpachter 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(s),
4. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 5 van dit artikel zijn verricht, is de erfpachter de canon verschuldigd.

Artikel 7. Boete

1. Indien de erfpachter 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 algemene voorwaarden of uit de wet voortvloeiende geldelijke verplichtingen verbeurt hij, binnen twee weken nadat de ingebrekestelling is verstuurd, een boete van één procent van de jaarlijkse canon voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, met een minimum van 100 euro (€ 100,-), onverminderd het recht van Staatsbosbeheer om ter zake nakoming te vorderen.
2. De erfpachter verbeurt een boete ter grootte van tien keer het bedrag van de op dat moment geldende jaarlijkse canon wanneer hij een op hem uit hoofde van de erfpachtverhouding rustende verplichting, anders dan de verplichtingen bedoeld in lid 1, overtreedt of niet nakomt. Het gaat hierbij om het bepaalde in de artikelen 18, 19 lid 1, 20 lid 1, 21, 35 en 37 van de algemene voorwaarden. Deze verbeurte vindt onmiddellijk plaats wanneer nakoming van de betreffende verplichting niet meer mogelijk is. Wanneer nakoming nog wel mogelijk is, vindt deze verbeurte 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 8. Voorgaande verkrijging

Staatsbosbeheer verkreeg de eigendom van het perceel door de inschrijving bij de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 10 maart 1998 in register 4, deel 14903 nummer 37, van een afschrift van een akte van 27 februari 1996 op voor mr. notaris te Driebergen verleden.

Artikel 9. Ontbindende voorwaarden

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de overeenkomst tot vestiging of in nadere overeenkomsten die op de vestiging betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch Staatsbosbeheer noch *erfpachter* kan zich ter zake van de overeenkomst tot vestiging en/of onderhavige *akte van vestiging* nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 10. Algemene Voorwaarden

De Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015 luiden als volgt:

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.
- Marktwaaarde: 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 hypotheken 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 waardebepaling**

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 tijds 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 waardebepaling 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 gerede 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 waardebepaling 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 vijftiengste dag van iedere maand, voor het eerst op de vijftiengste dag van de eerste maand van het betreffende erfpachtjaar. Voor de maandelijkse betaling van de canon verleent de erfpachter aan Staatsbosbeheer een volmacht tot automatische incasso.
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 canonbetalingen, 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.

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 tweeëneenhalf 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, voorzetting, 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 goedgeheid 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 toebedelg 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'.

Artikel 11. Overdrachtsbelasting

(in te vullen door de notaris)

Artikel 12. Volmachten

De voormelde volmacht/en is/zijn verstrekt bij ### onderhandse akte/n, die aan deze akte wordt/worden gehecht.

Artikel 13. Voorbehoud faunabeheer

1. Artikel 22 van de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal 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 *erfpachtzaak* faunabeheer, met name gericht op schadebestrijding, uit te (laten) voeren. Staatsbosbeheer geeft geen jachtrechten uit, maar behoudt alle rechten van faunabeheer voor. In verband daarmee geldt het bepaalde in de leden 3 tot en met 6.
3. Staatsbosbeheer behoudt zich het recht tot het beheer van fauna, met name gericht op schadebestrijding, 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 faunabeheer door een derde en zal gedogen dat de jacht 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 *erfpachtzaak* 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 in erfpacht gegeven grond handelingen, zoals bedoeld in de genoemde bepaling, te verrichten ter bestrijding van schadeveroorzakende vogels en dieren en daartoe de erfpachtzaak te betreden.. Staatsbosbeheer overlegt voorafgaand met Oud Valkeveen wanneer de schadebestrijding plaatsvindt.
6. Oud Valkeveen verleent op voorhand toestemming voor het uitvoeren van populatiebeperking op de *erfpachtzaak* 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 **erfpachtzaak**. Staatsbosbeheer overlegt voorafgaand met Oud Valkeveen wanneer de schadebestrijding plaatsvindt.

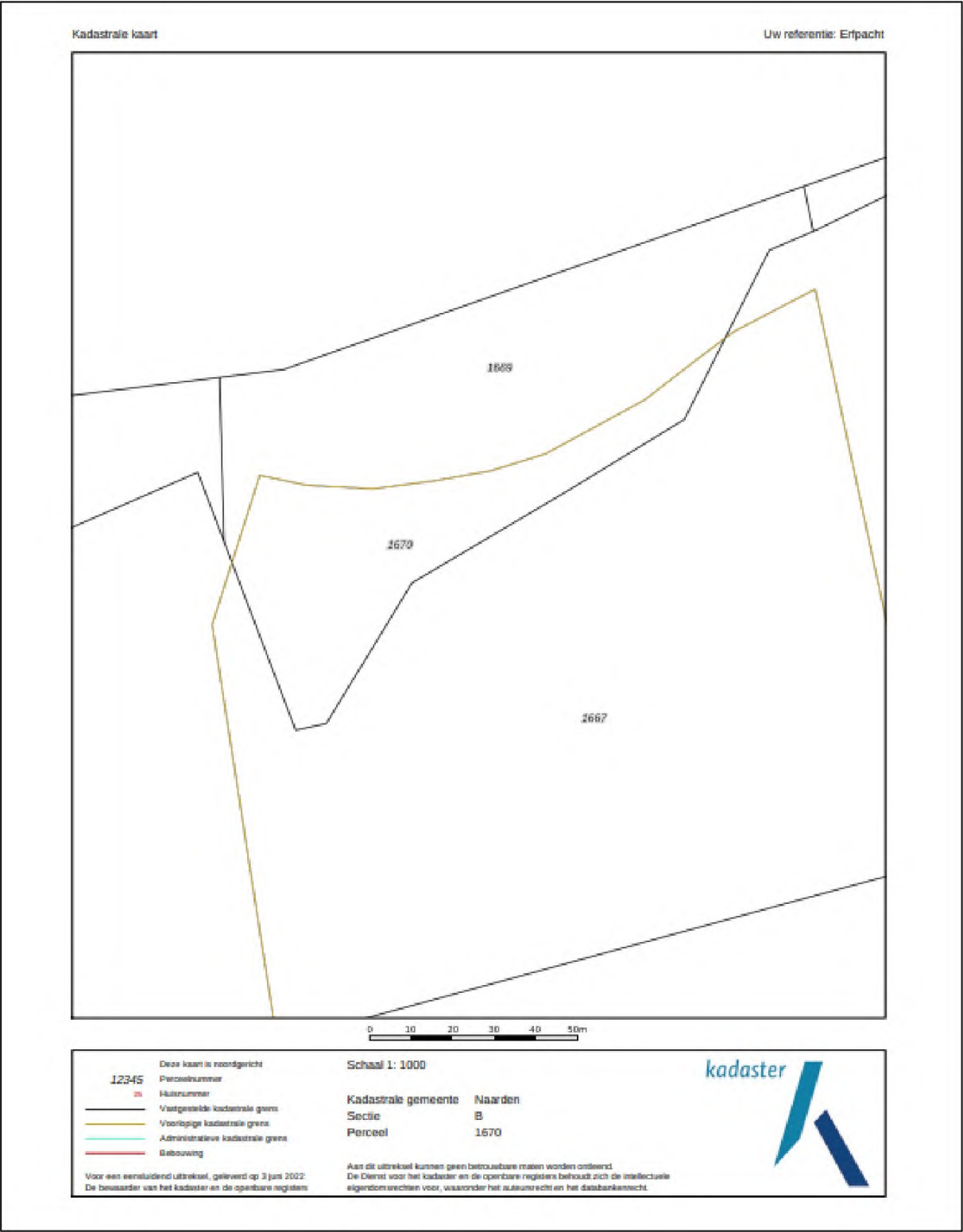
7. Staatsbosbeheer behoudt zich het genot van de visserij voor. Voor zover Staatsbosbeheer aan derden het recht heeft verleend om op of aan het water van de *erfpachtzaak* de hengelsport uit te oefenen, zal Oud Valkeveen gedogen dat deze derden de *onroerende zaak* betreden en daarop verblijven om van 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.

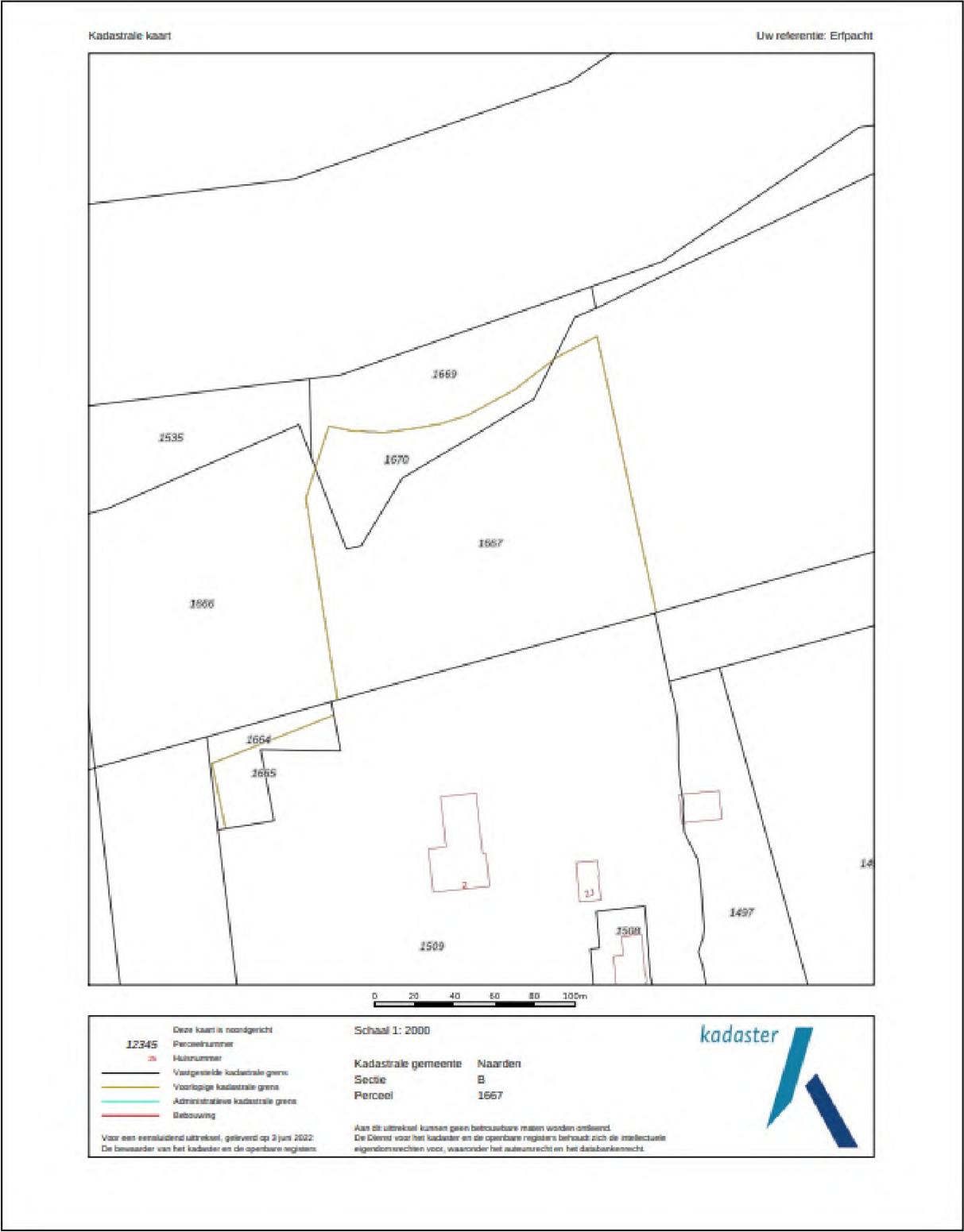
Slot

Bijlagen:

- Kaart 1: Kadastrale kaarten
- Kaart 2: aanwezige werken en opstallen op Naarden B 1536 ged. en 1538 ged.

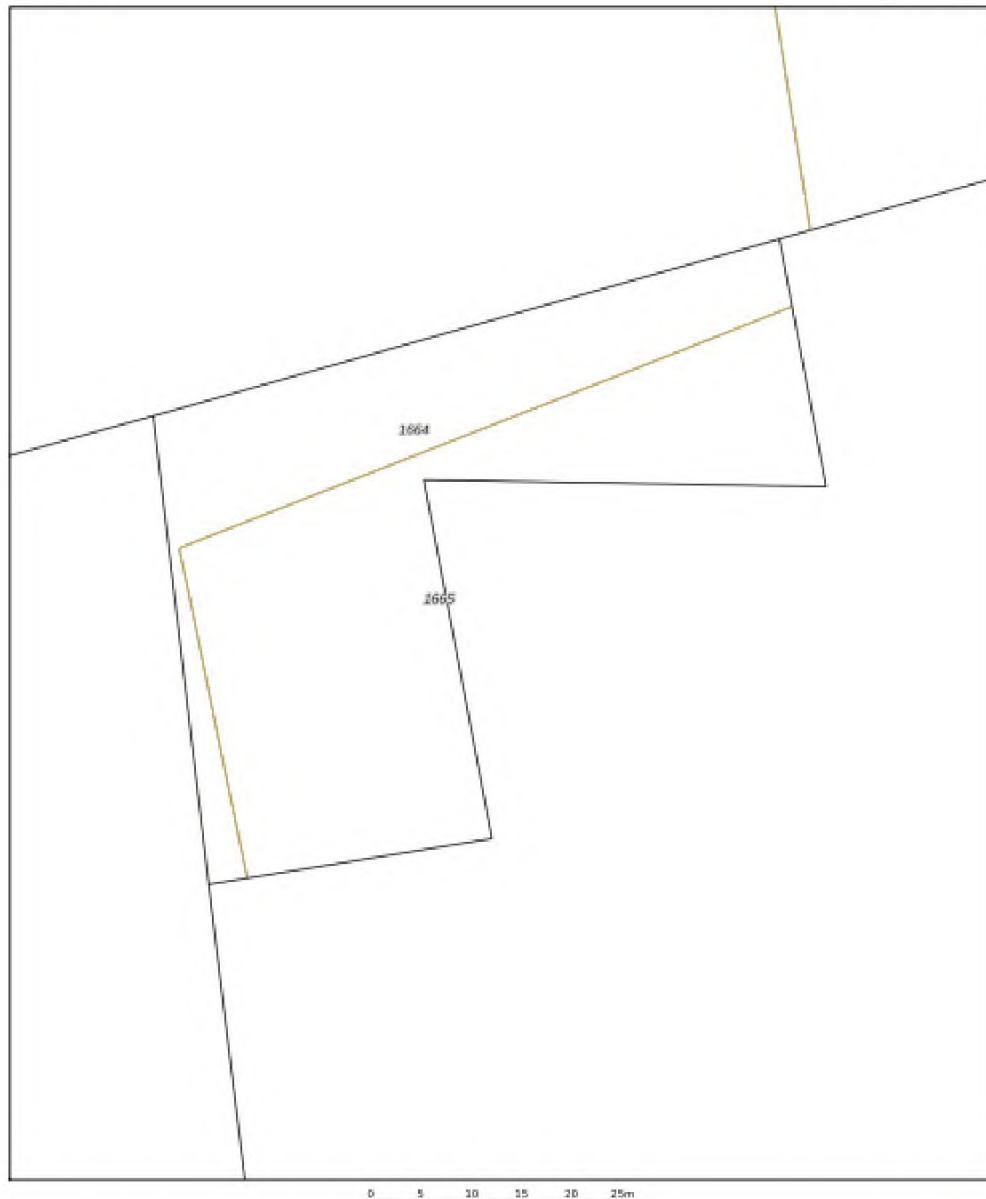
Kadastrale kaarten





Kadastrale kaart

Uw referentie: Erfpacht



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Naarden	
	Huisnummer	Secie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1665	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Gebouwing		

Voor een eenduidend uittreksel, gelieverd op 3 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Bijlage 2 aanwezige werken en opstallen op Naarden B 1536 ged. en 1538 ged.



Kaart van het strand met daarop de aanwezige opstallen 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

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 10 november 2022 17:58
Aan: [redacted], [redacted] Tienkamp, Riena
Onderwerp: FW: Oud Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

TKN

Van: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>
Verzonden: donderdag 10 november 2022 17:32
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
CC: [redacted] | n/p' <[redacted]@np.nl>; [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>
Onderwerp: RE: Oud Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Beste [redacted]

Naar aanleiding van onderstaande e-mail van [redacted], vraag ik je aandacht voor het volgende.

De vergoeding van € 1.500 heeft betrekking op de werkzaamheden verricht door [redacted], [redacted] of [redacted] en [redacted]. Zie ik het goed, dan heeft alleen de tijd van [redacted] (€ 312,33) betrekking op de vorming van de percelen. De tijd van [redacted] en [redacted] (€ 285,83 resp. € 705) ziet op werkzaamheden verband houdend met de uitgifte in erfpacht.

Clïente liet mij weten dat zij de betaling van de door [redacted] en [redacted] verrichte werkzaamheden voor haar rekening zal nemen.

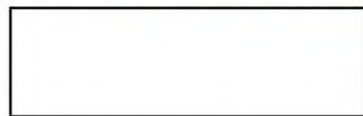
Clïente gaat er evenwel niet akkoord de mee dat de door [redacted] verrichte werkzaamheden en de verificatiekosten van het kadaster aan haar worden doorberekend.

Kunnen we deze kwestie hiermee afdoen?

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]
 Senior Associate

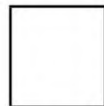
T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6 [redacted]
 [redacted]@actlegal-fort.com



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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted] | n/p <[redacted]@np.nl>

Verzonden: donderdag 10 november 2022 15:43

Aan: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>

CC: [redacted]@staatsbosbeheer.nl; [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>

Onderwerp: RE: Oud Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Goedemiddag,

Bijgaand zend ik u de urenverantwoording met de bestede tijd zoals die in rekening is gebracht.

Tevens voeg ik bij een overzicht van de verschotten die in rekening zijn gebracht door het kadaster. Die zijn vermeld in bijgevoegde mail van onze administratie.

Ik hoor wel van u verder afspreekt.

Met vriendelijke groet, kind regards,



[redacted]

Kandidaat-notaris / Real Estate

+31 85 6207 132 / +31 6 [redacted] / LinkedIn

notarial partners.
advisors.

np.nl / privacy statement / disclaimer

n/p notarial partners n.v. / general terms

n/p notarial partners is the new name of VBC Notarissen

Van: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>

Verzonden: donderdag 10 november 2022 13:56

Aan: [redacted] | n/p <[redacted]@np.nl>

CC: [redacted]@staatsbosbeheer.nl; [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>

Onderwerp: Oud Valkeveen / SBB [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

NOTE: This email is from outside the organization. Do not click on links or open attachments unless you recognize the sender and are sure that the content is safe.

Beste [redacted]

Inmiddels koppelde ik ons gesprek van eerder vandaag terug aan cliënte.

Wat betreft de notariële kosten die aan Staatsbosbeheer zijn doorbelast (het bedrag ad € 1.500) ontvangt cliënte graag een uitsplitsing tussen de werkzaamheden die verband houden met de vorming van de percelen en de werkzaamheden die verband houden met de daadwerkelijke uitgifte in erfpacht.

[redacted]

Clïente is, gelet op de gemaakte afspraak, niet bereid te betalen voor werkzaamheden of kosten te voldoen die verband houden met de vorming van de percelen met als doel Staatsbosbeheer in staat te stellen de percelen in erfpacht uit te geven.

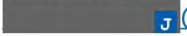
Dat betekent dat, naast de kosten kadastrale inmeting (3x) ook de verificatiekosten kadaster ad € 380 en de kosten van de notaris, voor zover deze zien op de vorming van de percelen, niet door haar worden aanvaard.

Met vriendelijke groet • Kind regards



Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6 

@actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Nota van afrekening Speelpark Oud Valkeveen

OVK161631 erfpacht- opstalrecht

		per jaar	
aanvang	canon 2020	€	K
CPI	canon 2021	€	
CPI	canon 2022	€	
<u>Op nota van afrekening</u>			
	canon 2020	€	K
	canon 2021	€	
	canon 2022	€	
te betalen		€	

verschil	€	K
	€	
te betalen	€	4.520,33

OVK135271 huurovk onbebouwd				
		per jaar		
huursom	2020	€		betaald
huursom	2021	€		betaald
huursom	2022	€		betaald
op nota van afrekening				
	huur 2020	€		
	huur 2021	€		
	huur 2022	€		
terug te betalen		€		

Verzonden:

dinsdag 15 november 2022 16:02

Aan:

Onderwerp:

RE: 2022-11-15 WM verzoek verwerking automatische incasso bij OVK161631
[FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Hallo

Dan heb ik dat correct begrepen! Ik geef dat door aan de financiële administratie van Staatsbosbeheer.
Hartelijke groet,

Van: <@actlegal-fort.com>

Verzonden: dinsdag 15 november 2022 15:50

Aan: <@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: RE: 2022-11-15 WM verzoek verwerking automatische incasso bij OVK161631 [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Hi

Cliënte gaat uit van een jaarlijkse betaling, telkens te voldoen op 25 juli van elk jaar. Zie artikel 2 lid 7 van de akte.
Met vriendelijke groet • Kind regards

Senior Associate

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 6

@actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: <@staatsbosbeheer.nl>

Verzonden: dinsdag 15 november 2022 13:53

Aan: <@actlegal-fort.com>

Onderwerp: FW: 2022-11-15 WM verzoek verwerking automatische incasso bij OVK161631

Hallo

Zie onderstaande vraag van Ik neem ook aan dat het jaarlijks is, maar vraag je dat voor de goede orde omdat de overeenkomst het heeft over maandelijkse termijnen en de akte over een jaarlijkse betaling.
Hartelijke groet,

Van: [J] <[J]@staatsbosbeheer.nl>

Verzonden: dinsdag 15 november 2022 12:31

Aan: [J], [J] <[J]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: FW: 2022-11-15 WM verzoek verwerking automatische incasso bij OVK161631

Ha [J]

Wil jij [J] vragen of zij cliënte wil navragen of er jaarlijks (volgens mij wel) of per maand wil betalen. Volgens mij was het jaarlijks, dat heb ik geantwoord.

De akte is volgens mij gepasseerd, daarmee kan het boek dicht hoop ik.

Met vriendelijke groet

[J]

Rentmeester  NVR

Staatsbosbeheer

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB |

Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort | 06-[J]@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.**

Van: [J] <[J]@staatsbosbeheer.nl>

Verzonden: dinsdag 15 november 2022 12:28

Aan: [N]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [J] <[J]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: 2022-11-15 WM verzoek verwerking automatische incasso bij OVK161631

Hallo [J] en anderen,

Hierbij ontvangen jullie de getekende automatische incasso met de Speelpark "Oud Valkeveen" B.V.

Helaas beschikte ik op het moment van versturen naar de wederpartij nog niet over het nieuwe sjabloon.

Het betreft een erfpacht/opstalovereenkomst t.b.v. recreatiestrand en gazon bij en met Speelpark Oud Valkeveen.

Deze erfpachtovk. zal deze snel passeren bij de notaris.

Het erfpachtrecht gaat in met terugwerkende kracht per 1-1-2020.

De canon over de periode 1-1-2020 t/m 31-12-2022 zal via de notaris betaald worden op de nota van afrekening.

Hiervoor zet ik een eenmalige directe factuur in [N]

In [N] heb ik de jaarlijkse facturering (voor het eerst per 1-7-2023) al op aut. incasso gezet.

Graag deze incasso in jullie systeem verwerken.

Met vriendelijke groet,

[J]

medewerker Grondzaken

Staatsbosbeheer

team Grondzaken | afdeling Vastgoed & Geoinformatie

E [J]@staatsbosbeheer.nl

T 020-[J] | M 06-[J] | F 020-7073701

Locatie: Amsterdam



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



Van: Tienkamp, Riena
Verzonden: woensdag 7 december 2022 21:05
Aan: 'Bohilbeheer'
Onderwerp: RE: Verzoek tot beëindiging huurovereenkomst parkeerterrein "Oud Valkeveen", Naarden in natura 2000 gebied.

Geachte [REDACTED], dag [REDACTED],

Vrijdagmorgen rond 09.15 – 09.30 probeer ik te bellen. Ik zit dan in de auto.

Groet,
Riena Tienkamp

Van: Bohilbeheer <[REDACTED]@bohilbeheer.nl>
Verzonden: woensdag 7 december 2022 18:12
Aan: Tienkamp, Riena <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Re: Verzoek tot beëindiging huurovereenkomst parkeerterrein "Oud Valkeveen", Naarden in natura 2000 gebied.

Geachte mevrouw Tienkamp, Beste Riena,

Morgen bellen zou lukken voor 09:00, niet na 17:30
Vrijdag ben ik de hele dag goed bereikbaar.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
06-[REDACTED]

Sent from my iPad

On 7 Dec 2022, at 16:52, Tienkamp, Riena <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl> wrote:

Geachte [REDACTED],

Graag zou ik u over onderstaande willen spreken. Is het mogelijk om hierover met elkaar te telefoneren??
Hoewel mijn agenda vol is, is er in de randen van de dag (voor 09.00 of na 17.30) meestal wel ruimte voor telefonisch contact.
Wanneer zou het bij u passen?

Met vriendelijke groet,

Riena Tienkamp
provinciehoofd

Staatsbosbeheer
| provinciale eenheid Noord-Holland

E [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl
T 020-[REDACTED] | M 06-[REDACTED]

Locatie: Amsterdam



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



Van: Bohilbeheer <[redacted]@bohilbeheer.nl>

Verzonden: donderdag 1 december 2022 10:22

Aan: Tienkamp, Riena <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; Thijsen, Sylvo
<[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: Verzoek tot beëindiging huurovereenkomst parkeerterrein "Oud Valkeveen", Naarden in natura 2000 gebied.

Geachte mevrouw Tienkamp en heer Thijsen,

Via [redacted] van Staatsbosbeheer ontvingen wij een reactie op onze mail van 22 november 2022 waarin de stichting Limiten en Valkeveen Staatsbosbeheer dringend verzoekt om de beëindiging van de huurovereenkomst van het parkeren ten behoeve van het speelpark Oud Valkeveen in het weiland met Natura 2000 en NNN bestemming.

Staatsbosbeheer stelt dat de huurovereenkomst van het weiland een tijdelijke oplossing is om van 1 april tot 1 november gedurende 25 piekdagen per jaar het weiland open te stellen voor 500 auto's. Staatsbosbeheer meldt ook dat de huurovereenkomst per direct kan worden opgezegd als er een permanente uitbreidingsoplossing is voor het parkeerprobleem van het speelpark.

De huurovereenkomst is aangegaan voor 25 dagen gedurende 10 jaar en is "opgeknapt" in perioden van vijf plus vijf jaar. Voor de volledigheid; de vergunning van de gemeente Gooise Meren hiertoe is verleend voor 20 dagen per jaar.

Het speelpark heeft teveel bezoekers om op eigen terrein te kunnen laten parkeren doordat de bezoekersaantallen van het speelpark zijn gestegen van 120.000 in 2015 tot meer dan 300.000 in 2022. Als gevolg hiervan zijn er parkeerproblemen in een gebied dat voor een groot gedeelte bestaat uit NNN en Natura 2000 gebied. Staatsbosbeheer lost dit parkeerprobleem voor de ondernemer op door in een weiland met Natura 2000 en NNN status te laten parkeren en met de ondernemer een huurovereenkomst aan te gaan. Dit is een vreemde gang van zaken die niet past bij de taken van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer heeft als Zelfstandig Bestuursorgaan (ZBO) de wettelijke taak om de aan Staatsbosbeheer toevertrouwde terreinen te beheren en duurzaam tot maatschappelijk nut te brengen (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer). Verhuren van een weiland met Natura 2000 en NNN status als parkeerterrein staat haaks op deze doelstelling.

Staatsbosbeheer meldt dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden en dat de resultante hiervan is dat de betreffende huurovereenkomst past binnen het beleid van staatsbosbeheer.

De stichting Limiten en Valkeveen is van mening dat Staatsbosbeheer aan een dergelijke belangen afweging niet zou mogen toekomen. Ondernemersbelangen en parkeerproblemen als gevolg van een te grote expansiedrift van een ondernemer bepalen nu wat er met de natuur gebeurt. Dit is strijdig met de opdracht en doelstelling van Staatsbosbeheer.

Staatsbosbeheer stelt dat Indien er een permanente oplossing komt voor het parkeerprobleem de huurovereenkomst per direct kan worden opgezegd. Dit houdt in dat als er geen permanente oplossing komt de huurovereenkomst in ieder geval nog voor vijf jaar doorloopt.

Artikel 2.2 van de huurovereenkomst vermeldt dat de huurovereenkomst voor eind december 2022 kan worden opgezegd zodat deze eindigt per 31 maart 2023. Bij gebreke hiervan wordt de huur automatisch met vijf jaar verlengd. Stichting Limiten en Valkeveen verzoekt dus nogmaals dringend om de huurovereenkomst voor eind december 2022 op te zeggen en ook geen andere vorm van gebruik zoals bijvoorbeeld ingebruikgeving of pacht aan te gaan met het speelpark. Zoals hiervoor al gesteld is het niet de taak van Staatsbosbeheer om de parkeerproblemen van een ondernemer op te lossen. Het al of niet beëindigen van de huurovereenkomst koppelen aan een permanente oplossing is een onjuiste gang van zaken die niet past bij de wettelijke taken van Staatsbosbeheer.

Met vriendelijke groet,

Namens de voorzitter
Stichting Limiten en Valkeveen

Van: Bohilbeheer <[redacted]@bohilbeheer.nl>
Verzonden: donderdag 1 december 2022 10:22
Aan: Tienkamp, [redacted] Thijsen, Sylvo
 [redacted]
Onderwerp: Verzoek tot beëindiging huurovereenkomst parkeerterrein "Oud Valkeveen", Naarden in natura 2000 gebied.

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Geachte mevrouw Tienkamp en heer Thijsen,
 Via [redacted] van Staatsbosbeheer ontvingen wij een reactie op onze mail van 22 november 2022 waarin de stichting Limiten en Valkeveen Staatsbosbeheer dringend verzoekt om de beëindiging van de huurovereenkomst van het parkeren ten behoeve van het speelpark Oud Valkeveen in het weiland met Natura 2000 en NNN bestemming.
 Staatsbosbeheer stelt dat de huurovereenkomst van het weiland een tijdelijke oplossing is om van 1 april tot 1 november gedurende 25 piekdagen per jaar het weiland open te stellen voor 500 auto's. Staatsbosbeheer meldt ook dat de huurovereenkomst per direct kan worden opgezegd als er een permanente uitbreidingsoplossing is voor het parkeerprobleem van het speelpark.
 De huurovereenkomst is aangegaan voor 25 dagen gedurende 10 jaar en is "opgeknipt" in perioden van vijf plus vijf jaar. Voor de volledigheid; de vergunning van de gemeente Gooise Meren hiertoe is verleend voor 20 dagen per jaar.
 Het speelpark heeft teveel bezoekers om op eigen terrein te kunnen laten parkeren doordat de bezoekersaantallen van het speelpark zijn gestegen van 120.000 in 2015 tot meer dan 300.000 in 2022. Als gevolg hiervan zijn er parkeerproblemen in een gebied dat voor een groot gedeelte bestaat uit NNN en Natura 2000 gebied.
 Staatsbosbeheer lost dit parkeerprobleem voor de ondernemer op door in een weiland met Natura 2000 en NNN status te laten parkeren en met de ondernemer een huurovereenkomst aan te gaan. Dit is een vreemde gang van zaken die niet past bij de taken van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer heeft als Zelfstandig Bestuursorgaan (ZBO) de wettelijke taak om de aan Staatsbosbeheer toevertrouwde terreinen te beheren en duurzaam tot maatschappelijk nut te brengen (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer). Verhuren van een weiland met Natura 2000 en NNN status als parkeerterrein staat haaks op deze doelstelling.
 Staatsbosbeheer meldt dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden en dat de resultante hiervan is dat de betreffende huurovereenkomst past binnen het beleid van staatsbosbeheer.
 De stichting Limiten en Valkeveen is van mening dat Staatsbosbeheer aan een dergelijke belangen afweging niet zou mogen toekomen. Ondernemersbelangen en parkeerproblemen als gevolg van een te grote expansiedrift van een ondernemer bepalen nu wat er met de natuur gebeurt. Dit is strijdig met de opdracht en doelstelling van Staatsbosbeheer.
 Staatsbosbeheer stelt dat indien er een permanente oplossing komt voor het parkeerprobleem de huurovereenkomst per direct kan worden opgezegd. Dit houdt in dat als er geen permanente oplossing komt de huurovereenkomst in ieder geval nog voor vijf jaar doorloopt.
 Artikel 2.2 van de huurovereenkomst vermeldt dat de huurovereenkomst voor eind december 2022 kan worden opgezegd zodat deze eindigt per 31 maart 2023. Bij gebreke hiervan wordt de huur automatisch met vijf jaar verlengd.
 Stichting Limiten en Valkeveen verzoekt dus nogmaals dringend om de huurovereenkomst voor eind december 2022 op te zeggen en ook geen andere vorm van gebruik zoals bijvoorbeeld ingebruikgeving of pacht aan te gaan met het speelpark. Zoals hiervoor al gesteld is het niet de taak van Staatsbosbeheer om de parkeerproblemen van een ondernemer op te lossen. Het al of niet beëindigen van de huurovereenkomst koppelen aan een permanente oplossing is een onjuiste gang van zaken die niet past bij de wettelijke taken van Staatsbosbeheer.
 Met vriendelijke groet,
 Namens de voorzitter
 Stichting Limiten en Valkeveen

On 24 Nov 2022, at 17:21, [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl> wrote:

Geachte [redacted],
 Staatsbosbeheer heeft kennisgenomen van uw e-mail van 22 november jl., waarin u aangeeft vernomen te hebben dat Staatsbosbeheer de huurovereenkomst van het weiland aan de Oud Huizerweg te Naarden ten behoeve van parkeren voor Speelpark Oud Valkeveen (hierna: "het Speelpark") wil "omzetten" in een pachtovereenkomst, omdat dit minder risico op aansprakelijkstelling met zich mee zou brengen voor Staatsbosbeheer als eigenaar. U verzoekt Staatsbosbeheer vriendelijk, doch dringend, om deze huurovereenkomst met Speelpark Oud Valkeveen voor eind december 2022 te beëindigen en om geen nieuwe pachtovereenkomst aan te gaan, omdat het aanbieden van een parkeergelegenheid op een weiland met een Natura 2000 status indruist tegen de doelstelling van Staatsbosbeheer als vermeld in artikel 3 van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer. Op verzoek van het hoofd van de Provinciale Eenheid Noord - Holland van Staatsbosbeheer, mevrouw Tienkamp, bericht ik u als volgt.
 Staatsbosbeheer is in 2018, op nadrukkelijk verzoek van de zijde van de gemeente Gooise Meren om te helpen tot een (tijdelijke) oplossing van de parkeerproblematiek op en rond de Oud

Huizerweg te komen en daarmee de verkeersveiligheid van bezoekers en omwonenden te borgen, een huurovereenkomst aangegaan met het Speelpark. Dit betrof het gebruik van het door u genoemde perceel kruidenrijk grasland aan de Oud Huizerweg te Naarden als overloopparkerplaats voor maximaal 500 auto's, gedurende maximaal 25 "*piekdagen*" per jaar, tijdens de openstellingsperiode van het Speelpark dat loopt van 1 april tot 1 november. Met deze beperkingen in het gebruik van het betreffende weiland als overloopparkerplaats voor het Speelpark heeft Staatsbosbeheer gezocht naar een balans tussen de instandhouding van de voor het betreffende gebied voorziene instandhoudingsdoelstelling enerzijds en de gerechtvaardigde belangen van de gemeente Gooise Meren en omwonenden uit het oogpunt van verkeersveiligheid anderzijds. Dit is geheel overeenkomstig de visie van Staatsbosbeheer. De huurovereenkomst kent een looptijd van vijf jaar en eindigt op 31 maart 2023.

Dat Staatsbosbeheer voornemens zou zijn deze huurovereenkomst om te zetten naar een pachtovereenkomst, is onjuist. Dit voornemen zou ook strijdig zijn met hetgeen terzake in de huurovereenkomst wordt opgemerkt, namelijk dat het hier gaat om een tijdelijke oplossing voor een beperkte duur, en dat "*partijen uitdrukkelijk beogen met deze overeenkomst geen pachtovereenkomst aan te gaan*". De huurovereenkomst kan daarom ook direct worden opgezegd wanneer een permanente oplossing voor de uitbreiding van de parkeercapaciteit van het Speelpark wordt gerealiseerd.

Staatsbosbeheer heeft wel recent de al decennia lang lopende huurovereenkomst met het Speelpark betreffende het strandje aan het Naardermeer omgezet in een erfpachtovereenkomst. Dit om aansprakelijkheid van Staatsbosbeheer als eigenaar van de grond bij ongevallen van bezoekers als gevolg van het gebruik van speelattributen uit te kunnen sluiten, geactualiseerde voorwaarden aan het gebruik van het strandje door het Speelpark te kunnen verbinden en voorts om een lopende discussie met het Speelpark aangaande kadastrale grenzen te kunnen beëindigen. Mogelijk heeft u deze omzetting abusievelijk in verband gebracht met de huurovereenkomst voor de tijdelijke overloopparkerplaats.

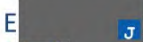
Met vriendelijke groet,

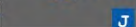
 J

jurist

Staatsbosbeheer

| afdeling Juridische Zaken

E  J [@staatsbosbeheer.nl](mailto:J@staatsbosbeheer.nl)

M 06-  J

Locatie: Schiedam



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



Van: Bohilbeheer <[J]@bohilbeheer.nl>
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 18:19
Aan: Tienkamp, Riena; Thijsen, Sylvo
CC: [J]@staatsbosbeheer.nl
Onderwerp: Verzoek tot beëindiging huurovereenkomst parkeerterrein "Oud Valkeveen", Naarden, in natura 2000 gebied.

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Geachte mevrouw Tienkamp,

De Stichting Limiten en Valkeveen heeft vernomen dat Staatsbosbeheer de huurovereenkomst van het weiland aan de Oud Huizerweg te Naarden ten behoeve van parkeren voor speelpark Oud Valkeveen wil "omzetten" in een pachtovereenkomst. Dit zou minder risico op aansprakelijkheidstelling met zich meebrengen voor Staatsbosbeheer als eigenaar.

Het betreffende weiland heeft een Natura 2000 status.

Staatsbosbeheer is door de minister van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV) aangewezen als een algemeen nut beogende instelling dat het volgende met zich meebrengt;

- het beheer van landschappelijke waarden in het algemeen belang duurzaam instant te houden en te ontwikkelen, zie artikel 3 Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer, zie bijlage.
- bij de invulling van zijn wettelijke taken ontwikkelt Staatsbosbeheer zich als drager van robuuste natuur. Voor natura 2000 gebieden gelden Europese verplichtingen, zie artikel 2 convenant ministerie van economische zaken en Staatsbosbeheer, zie bijlage.
- de medewerkers van Staatsbosbeheer beschermen en ontwikkelen het kenmerkende groene erfgoed van Nederland etc. Zie de missie van Staatsbosbeheer in de bijlage.

Parkeergelegenheid bieden voor een speelpark in een weiland met een Natura 2000 status druist regelrecht in tegen de doelstelling vermeldt in artikel 3 van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer, artikel 2 van het convenant, Europese regelgeving voor Natura 2000 gebieden en de missie van Staatsbosbeheer.

Wij verzoeken u vriendelijk doch dringend de huurovereenkomst met Speelpark Oud Valkeveen te beëindigen voor uiterlijk eind december 2022 en om geen nieuwe pachtovereenkomst aan te gaan. De huurovereenkomst niet beëindigen zou de verlenging hiervan met een 5 jaars termijn betekenen hetgeen in strijd is met alle voor Natura 2000 bestaande regelgeving.

In het geval u als vertegenwoordiger van Staatsbosbeheer de huurovereenkomst niet beëindigt dan wel een nieuwe pachtovereenkomst aangaat met het Speelpark Oud Valkeveen zijn wij genoodzaakt een klacht in te dienen bij de minister van LNV en verder alle verantwoordelijke instanties die over de Natura 2000 gebieden ter plaatse gaan.

Met vriendelijke groet,

[J] voorzitter LeV

Stichting Limiten en Valkeveen.

Missie

Wij, de medewerkers van Staatsbosbeheer, beschermen en ontwikkelen het kenmerkende groene erfgoed van Nederland. Wij zijn er op gericht dat huidige en toekomstige generaties de vele belangrijke waarden van natuur kunnen beleven, in balans met het duurzaam benutten van onze gebieden met de samenleving.

Wet verzetfalsding Staatsbosbeheer
Geraadpleegd op 21-11-2022
Geldend van 01-01-2020 t/m heden

Artikel 1

1. Staatsbosbeheer is belast met het beheer van de bij deze wetten krachtens eigendom of enig ander recht van het rijk of een andere overheidslichaam toegekende objecten en het verrichten van verrichtingen, met als doelstelling bestaande, onderscheidenlijk potentiele, natuurhistorische, landschapshistorische, archeologische, historische, recreatieve, wetenschappelijke, natuurkundige of cultureelhistorische waarden, die van de Staat het aanpakken van het beheer van deze waarden of het behoud van deze waarden vereisen, en het algemeen belang daarom in stand te houden, onderscheidenlijk met het oog mede in andere, aan en onder in overeenstemming met het ten aanzien van de onderhouden en instandhouding van de voornoemde waarden door Onze Minister gemaakte beleid. Onder beheer wordt mede verstaan de bevoegdheid tot vernieuwing.
2. Staatsbosbeheer is voorts belast met andere door Onze Minister opgedragen taken.
3. Ten behoeve van de uitvoering van zijn taken is Staatsbosbeheer bevoegd gebruik te maken van de verzoeken en te verspreiden, alomteer alle andere handelingen te verrichten die voor een goede verwerking van zijn taken noodzakelijk zijn. Het verrichten van handelingen behoudt ook het degenetisch of uit eigen bevoegdheid, verspreiden van verzoeken met Onze Minister om het de uitvoering van het beheersbeleid en verspreiden van beleid, voor onze bevoegdheid behoudt op onderwerpen die verband houden met deze wet.
4. Verzoeken van objecten behoudt de voornoemde goedkeuring van Onze Minister, tenzij het betreft een object dat is verzoeken met het oog op een doeltreffend beheer van een ander object en voor dat beheer niet meer noodzakelijk is.
5. Onze Minister het eerste lid, behoudt de voornoemde goedkeuring van objecten en andere voornoemde taken de voornoemde goedkeuring van Onze Minister van Financiën.
6. Staatsbosbeheer kan andere werkzaamheden uitvoeren, dan die welke rechtstreeks voortvloeien uit de in het eerste lid, onderscheidenlijk tweede lid, bedoelde taken, mits die werkzaamheden:
 - a. samenhangen met de bij het eerste respectievelijk tweede lid bedoelde taken aan Staatsbosbeheer opgedragen taken;
 - b. niet leiden tot concurrentievervalsing ten opzichte van private aanbesteders van vergelijkbare diensten; en
 - c. tegen betaalde kostenverrekenende prijzen worden verricht.

Paragraaf 2. Visie op invulling wettelijke taken: vermaatschappelijking

Artikel 2

1. Bij de invulling van zijn wettelijke taken ontwikkelt Staatsbosbeheer zich verder als drager van robuuste natuur van nationaal en internationaal belang voortkomend uit de unieke ligging van Nederland in de delta van Rijn, Maas, Schelde en Eems. Deze natuur vertegenwoordigt een grote waarde uit een oogpunt van ecologische diversiteit, maakt deel uit van het Natura 2000-netwerk waarvoor Europese verplichtingen gelden en het Natuurnetwerk Nederland, geldt als kenmerkend natuurlijk erfgoed van Nederland, vormt het Nederlandse potentieel voor Internationale natuurparken, maakt Nederland aantrekkelijk om in te leven en te werken en draagt bij aan de economische vitaliteit en het (inter)nationale vestigingsklimaat en vertegenwoordigt daarmee een collectief belang.

2

2. Staatsbosbeheer beheert daarnaast gebieden die van regionaal belang zijn, vanwege hun diversiteit aan natuurtypen, culturele en landschappelijke waarden die zij vertegenwoordigen en de bijdrage die zij leveren aan de regionale economie, de ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke doelen.

3. Staatsbosbeheer richt zich bij zijn taakinvulling – met inachtneming van de specifieke waarden en kenmerken van de door hem beheerde gebieden – op bescherming (behoud en ontwikkeling van de waarden van de beheerde terreinen voor toekomstige generaties), beleving (openbare groene ruimte als bijdrage aan ontspanning, gezondheid, welzijn en economie) en benutting (duurzame grondstoffen, duurzame energie, andere economische functies).

4. Staatsbosbeheer zal de komende jaren bij de uitvoering van zijn wettelijke taken de grondportefeuille vooral richten op het versterken en vergroten van terreinen van landelijke en internationale betekenis.

5. Staatsbosbeheer is een moderne, efficiënte organisatie die samenwerking zoekt met andere terreinbeherende organisaties en synergie zoekt met andere maatschappelijke opgaven, zoals klimaatadaptatie en waterveiligheid, duurzame energie, verduurzaming van de landbouw, productie van duurzame grondstoffen, gezondheid, monumentenbeleid en duurzaam toerisme, overeenkomstig het rijksbeleid dienaangaande.

6. Staatsbosbeheer neemt bij de invulling van de wettelijke taken de kaders en ambities zoals deze tussen Rijk en provincies zijn overeengekomen in het Natuurpact in acht en houdt rekening met het provinciale beleid en het beleid van andere overheden. Staatsbosbeheer draagt ervoor zorg dat het overeenkomstig het Subsiestelsel Natuur en Landschap wordt gecertificeerd als beheerder en voert het gesubsidieerde beheer van natuur en landschap uit conform het daarvoor geldende kwaliteitssysteem.

3.1.3 Natura2000

Via de Natura2000 zijn gebieden van internationaal belang, zoals het Eemmeer & Gooimeer (zie afbeelding hieronder) beschermd. Voor deze gebieden zijn doelstellingen geformuleerd voor het behoud van habitats van planten en dieren. Deze Natura2000 gebieden zijn ook beschermd tegen invloeden van buitenaf. Afhankelijk van het type gebied is geregeld of het gebied moet worden beschermd ten aanzien van bijvoorbeeld stikstofdepositie en grondwaterstromen.



Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 14:51
Aan: Tienkamp, Riena
Onderwerp: Fwd: Gebruik Parking [FORT-DOSSIERS.FID119120]

[Outlook voor Android](#) downloaden

From: [redacted] <[redacted]@nedstede.com>
Sent: Friday, December 9, 2022 12:33:24 PM
To: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>
Cc: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; [redacted] <[redacted]@vechtsebanen.nl>
Subject: Re: Gebruik Parking [FORT-DOSSIERS.FID119120]
 [redacted] wij gaan gewoon uit van een verlenging van 5 jaar .

[redacted]

Have a great day and enjoy !!

> Op 9 dec. 2022 om 10:40 heeft [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com> het volgende geschreven:

>
 > Hi [redacted],
 >
 > Het moet toch mogelijk zijn elkaar even te spreken? Bericht je mij?
 >
 >
 > Vriendelijke groet • Kind regards
 > [redacted]
 > Partner
 >
 > T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0)6 [redacted]
 > [redacted]@actlegal-fort.com
 >
 > act Fort Advocaten • Fort Advocaten N.V.
 > Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands
 >
 >

[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal.com%2F&data=05%7C01%7CE.\[redacted\]40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=MBTULPACNStSW%2FtWK1xEE4dOH91JrIMzIkuGK100tsc%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal.com%2F&data=05%7C01%7CE.[redacted]40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=MBTULPACNStSW%2FtWK1xEE4dOH91JrIMzIkuGK100tsc%3D&reserved=0) •
[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.\[redacted\]40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=uZGSfoR5H19bzSCCr0TkG5KPwcQBeONfof91tmw%2F4DA%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.[redacted]40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=uZGSfoR5H19bzSCCr0TkG5KPwcQBeONfof91tmw%2F4DA%3D&reserved=0)

>

> act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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 [https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.\[REDACTED\]40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=uZGSfoR5H19bzSCCr0Tk5KPwcQBeONfof91tmw%2F4DA%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.[REDACTED]40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=uZGSfoR5H19bzSCCr0Tk5KPwcQBeONfof91tmw%2F4DA%3D&reserved=0).

>

> 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 [https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.\[REDACTED\]40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=uZGSfoR5H19bzSCCr0Tk5KPwcQBeONfof91tmw%2F4DA%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.[REDACTED]40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=uZGSfoR5H19bzSCCr0Tk5KPwcQBeONfof91tmw%2F4DA%3D&reserved=0).

>

>

> -----Oorspronkelijk bericht-----

> Van: [REDACTED]

> Verzonden: dinsdag 6 december 2022 17:08

> Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>

> CC: [REDACTED] <[REDACTED]@nedstede.com>; [REDACTED] <[REDACTED]@vechtsebanen.nl>

> Onderwerp: RE: Gebruik Parking [FORT-DOSSIERS.FID119120]

>

> Hi [REDACTED],

>

> Kunnen we hierover morgenochtend bellen? Staatsbosbeheer moet nu toch wel kunnen aangeven dat ze de huurovereenkomst met vijf (5) jaren verlengt en dus niet opzegt?

>

>

> Vriendelijke groet • Kind regards

> [REDACTED]

> Partner

>

> T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0)6 [REDACTED] [REDACTED]@actlegal-fort.com

>

> act Fort Advocaten • Fort Advocaten N.V.

> Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

>

>

[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal.com%2F&data=05%7C01%7CE.\[REDACTED\]nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=MBTULPACNStSW%2FtWK1xEE4dOH91JrlMzikuGK100tsc%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal.com%2F&data=05%7C01%7CE.[REDACTED]nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=MBTULPACNStSW%2FtWK1xEE4dOH91JrlMzikuGK100tsc%3D&reserved=0) •

[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.\[REDACTED\]nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=uZGSfoR5H19bzSCCr0Tk5KPwcQBeONfof91tmw%2F4DA%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.[REDACTED]nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=uZGSfoR5H19bzSCCr0Tk5KPwcQBeONfof91tmw%2F4DA%3D&reserved=0)

SfoR5H19bzSCCr0TkG5KPwcQBeONfof91tmw%2F4DA%3D&reserved=0

>
> act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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 <https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.%40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoimC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=uZGSfoR5H19bzSCCr0TkG5KPwcQBeONfof91tmw%2F4DA%3D&reserved=0>.

>
> 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 <https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.%40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoimC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=uZGSfoR5H19bzSCCr0TkG5KPwcQBeONfof91tmw%2F4DA%3D&reserved=0>.

>
>
>
>
> -----Oorspronkelijk bericht-----
> Van: [redacted] <[redacted]@nedstede.com>
> Verzonden: dinsdag 6 december 2022 16:40
> Aan: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>
> CC: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; [redacted] <[redacted]@vechtsebanen.nl>
> Onderwerp: Re: Gebruik Parking [FORT-DOSSIERS.FID119120]

>
> Hoe moet dit nou ? Wij zijn al vol met 23 bezig
>
> [redacted]
>
> Have a great day and enjoy !!
>
>
>
>> Op 6 dec. 2022 om 16:37 heeft [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com> het volgende geschreven:
>>
>> Beste [redacted]
>>
>> Wanneer kunnen we hier overleg over voeren? Ik ben deze week goed bereikbaar.
>>
>> Hoor graag.
>>

>>
 >> Vriendelijke groet * Kind regards
 >> [REDACTED]
 >> Partner
 >>
 >> T +31 (0)20 664 5111 * M +31 (0) [REDACTED]
 >> [REDACTED]@actlegal-fort.com
 >>
 >> act Fort Advocaten * Fort Advocaten N.V.
 >> Koningslaan 60 * 1075 AG Amsterdam * The Netherlands
 >>
 >>
[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal.com%2F&data=05%7C01%7CE.\[REDACTED\]n%40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=MBTULPACNStSW%2FtWK1xEE4dOH91JrlMzkuGK100tsc%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal.com%2F&data=05%7C01%7CE.[REDACTED]n%40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=MBTULPACNStSW%2FtWK1xEE4dOH91JrlMzkuGK100tsc%3D&reserved=0) *
[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.\[REDACTED\]n%40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=uZGSfoR5H19bzSCCr0TkG5KPwcQBeONfof91tmw%2F4DA%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.[REDACTED]n%40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=uZGSfoR5H19bzSCCr0TkG5KPwcQBeONfof91tmw%2F4DA%3D&reserved=0)
 >>
 >> act legal offices * Amsterdam * Bratislava * Bucharest * Budapest *
 >> Frankfurt * 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
[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.\[REDACTED\]n%40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=uZGSfoR5H19bzSCCr0TkG5KPwcQBeONfof91tmw%2F4DA%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.[REDACTED]n%40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093746013%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=uZGSfoR5H19bzSCCr0TkG5KPwcQBeONfof91tmw%2F4DA%3D&reserved=0).
 >>
 >> 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
[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.\[REDACTED\]n%40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093902241%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=weHHsdjGcDLy8%2BbnjqPh0A2gLiUlsHz4ZKwwaJlDhnM%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.[REDACTED]n%40staatsbosbeheer.nl%7Ca3cd2cac9eb649b3062908dad9d930b9%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638061824093902241%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=weHHsdjGcDLy8%2BbnjqPh0A2gLiUlsHz4ZKwwaJlDhnM%3D&reserved=0).
 >>
 >>
 >> -----Oorspronkelijk bericht-----
 >> Van: [REDACTED] <[REDACTED]@nedstede.com>
 >> Verzonden: donderdag 1 december 2022 18:37
 >> Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
 >> CC: [REDACTED] <[REDACTED]@vechtsebanen.nl>
 >> Onderwerp: Gebruik Parking

>>

>> [redacted], we leven al in december en tot op heden heeft het overleg over de verlenging niet plaatsgevonden. Het is zo maart.

>>

>> Wij vertrouwen erop dat de optie van 5 jaar door Oud Valkeveen gebruikt kan worden zodat we rijd kopen om de definitieve parking in het bos in het bestemmingsplan te krijgen en het college akkoord geeft op aanleg van dit parkeerterrein.

>>

>>

>>

>>

>> [redacted]

>>

>> Have a great day and enjoy !!

>>

>>

Verzonden: maandag 19 december 2022 15:48
Aan: Tienkamp, Riena
Onderwerp: FW: Oud Valkeveen/SBB (20180315); telefoongesprek vrijdag 9 december jl. [FORT-DOSSIERS.FID119120]

TKN

Van: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>
Verzonden: dinsdag 13 december 2022 21:22
Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@nedstede.com>; [redacted] <[redacted]@vechtsebanen.nl>; [redacted] <[redacted]@hbradvocaten.nl>
Onderwerp: RE: Oud Valkeveen/SBB (20180315); telefoongesprek vrijdag 9 december jl. [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [redacted]

Kunnen wij morgen telefonisch overleggen? Wanneer kan ik jou bellen?

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]
Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) [redacted]
[redacted]@actlegal-fort.com



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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 11 december 2022 17:01
Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@nedstede.com>; [redacted] <[redacted]@vechtsebanen.nl>; [redacted] <[redacted]@hbradvocaten.nl>

Onderwerp: Oud Valkeveen/SBB (20180315); telefoongesprek vrijdag 9 december jl. [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [redacted]

Wij spraken elkaar afgelopen vrijdag. Ter gelegenheid van ons telefoongesprek bracht jij de volgende onderwerpen naar voren.

1).

De Stichting limieten bereidt volgens jou een handhavingsverzoek voor m.b.t. het tijdelijk parkeren in het weiland. Reden: de vergunning van OVV is aantastbaar omdat de gemeente destijds zou hebben verzuimd de goedkeuring van de provincie te vragen (en te verkrijgen), terwijl die goedkeuring wel was vereist omdat het hier (geheel of gedeeltelijk) gaat om een Natura 2000 gebied.

>

2).

Van de nu in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid moet volgens jou gebruik worden gemaakt ten tijde van het inwerkingtreden van de nieuwe Omgevingswet. Deze wet kent de wijzigingsbevoegdheid niet en voor een beroep op het Overgangsrecht is volgens jou noodzakelijk dat ten tijde van de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet daadwerkelijk van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt.

Zoals ik je vrijdag aankondigde, heb ik [redacted] om haar mening over deze onderwerpen gevraagd. Daaruit is het volgende naar voren gekomen.

Ad 1).

Reactie [redacted] *'We hebben destijds onderzoek laten doen naar de gevolgen voor het N2000 gebied en daaruit volgde dat er geen significante gevolgen te verwachten waren en dus geen vergunning nodig was op grond van de Wnb. Dit is destijds ook al uitgebreid bij de rechter aan de orde geweest.'*

Volgens [redacted] was en is dus geen goedkeuring van de provincie vereist.

Ad 2).

Reactie [redacted] *'De wijzigingsbevoegdheid blijft onder de Ow gewoon toepasbaar, deze valt onder de Bruidsschat. Wel komen er wat eisen bij. Maar er moet op basis van de huidige wijzigingsbevoegdheid ook al aan een heel uitgebreide set aan eisen worden voldaan. Verder is vanwege de beperking van stikstof een fasering in het bp opgenomen. Maar ook een afwijkingsbevoegdheid om onder voorwaarde van een aeriusberekening die op o uitkomt, daarvan af te wijken. Voordeel van de wijzigingsbevoegdheid is normaliter dat de politiek al een keer over de aanvaardbaarheid van het project heeft nagedacht en het college aan zet is voor het verlenen.'*

Volgens [redacted] kan dus onder de nieuwe Omgevingswet van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt.

Als je prijs stelt op een nadere toelichting op de reactie van [redacted], dan stel ik voor dat je daarover zo spoedig mogelijk rechtstreeks contact met [redacted] opneemt.

Op grond van het voorgaande concludeer ik dat de door Staatsbosbeheer gesignaleerde bestuursrechtelijke risico's zich niet voordoen, zodat ook op grond daarvan geen aanleiding bestaat de huurovereenkomst m.b.t. het weiland niet te continueren.

Tot slot: je liet mij weten dat Staatsbosbeheer een rapport heeft laten opmaken door een ecooloog, waaruit blijkt dat de bodem van het weiland onherstelbaar is verdicht. Naar jouw mening zou dat (terecht naar mijn oordeel) geen reden mogen vormen de huurovereenkomst m.b.t. het weiland niet te continueren, al was het maar omdat de verdichting onherstelbaar is en de (eventuele) schade dus een feit is. Daaraan voeg ik toe dat de situatie m.b.t. de bodemgesteldheid voor Staatsbosbeheer ten tijde van het aangaan van de combinatieovereenkomst, op 14 januari 2022, kenbaar was of moet zijn geweest. Dat volgt ook wel uit de brief van 1 augustus 2022 van Staatsbosbeheer aan Speelpark Oud Valkeveen, waarin onder meer het navolgende wordt opgemerkt: *'De reden voor deze weigering*

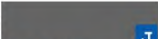
is primair gelegen in de constatering dat het gebruik van het betreffende grasland als overloopparkerplaats er toe heeft geleid dat de conditie waarin het grasland verkeert ecologisch aanzienlijk is verslechterd. De bodem is meer verdicht dan op basis van de natuurtoetsen van Eco groen redelijkerwijs kon worden verwacht, terwijl er ook sprake is van meer verruiging. Deze ontwikkeling is strijdig met de voor dit gebied vastgestelde natuurdoelen en het beleid van Staatsbosbeheer om in de komende jaren de natuurwaarden in de gehele Naardermeent te verbeteren, zoals vastgelegd in de beheervisie voor dit gebied.' Ook deze omstandigheden waren Staatsbosbeheer natuurlijk al bekend ten tijde van het aangaan van de combinatieovereenkomst.

Telefonisch overleg is mijns inziens gewenst, waartoe ik mij morgen beschikbaar houd. Geef jij aan wanneer het jou morgen schikt?

Met vriendelijke groet • Kind regards

 J

Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0)  J

 J [@actlegal-fort.com](mailto:J@actlegal-fort.com)



Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted] <[redacted]@nedstede.com>
Verzonden: dinsdag 13 december 2022 21:27
Aan: [redacted] Tienkamp, Riena
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Oud Valkeveen/SBB (20180315); telefoongesprek vrijdag 9 december jl. [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [redacted]

Ik mag toch hopen dat jullie mij niet met kerst of oud en nieuw gaan verrassen met een opzegging.

Als ik nu opnieuw moet gaan vechten tegen SBB omwille van het behoud parkeerterrein dan staak ik de wedstrijd en sluit ik definitief het speelpark per direct. Dat zal ik direct aan de bezoekers van OVV communiceren na ontvangst. Ook wil ik een keer een normaal jaar zonder met stress te beginnen. Oud Valkeveen is een hobby en geen halszaak.

[redacted]

Have a great day and enjoy !!

Op 13 dec. 2022 om 21:22 heeft [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com> het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Kunnen wij morgen telefonisch overleggen? Wanneer kan ik jou bellen?

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]

Partner

Deze e-mailwisseling is gelijk aan voorgaand document en wordt niet tweemaal openbaar gemaakt

Van: Bohilbeheer <[redacted]@bohilbeheer.nl>
Verzonden: donderdag 15 december 2022 16:35
Aan: Tienkamp, Riena; Thijsen, Sylvo
Onderwerp: Verzoek tot beëindiging huurovereenkomst parkeerterrein "Oud Valkeveen",
Naarden in natura 2000 gebied

Geachte mevrouw Tienkamp,

Hartelijk dank voor uw telefoontje van vrijdag jongstleden. U heeft mij uitgelegd waarom de keuze destijds door Staatsbosbeheer is gemaakt om parkeren in een natura 2000 weiland door bezoekers van het speelpark toe te staan. Deze keuze had te maken met het oplossen van de parkeeroverlast door de bezoekers van het speelpark in de directe omgeving.

De Stichting Limieten en Valkeveen is van mening dat Staatsbosbeheer de groei van het pretpark heeft gefaciliteerd door het toestaan van parkeren in het weiland. Het speelpark had door bijvoorbeeld online tickets haar eigen bezoekers kunnen reguleren en de parkeeroverlast zo kunnen voorkomen en dus zelf de verantwoordelijkheid kunnen nemen voor haar te grote bezoekersaantallen.

Ons verzoek tot opzegging van de huurovereenkomst met het Speelpark Oud Valkeveen van het weiland voor eind december 2022 zodat deze conform artikel 2 eindigt per eind maart 2023 heeft u niet toegezegd.

Wij zijn nog steeds van mening dat het verhuren dan wel verpachten van een weiland met Natura 2000 en NNN status als parkeerterrein indruist tegen de doelstellingen, missie en taken van Staatsbosbeheer en de daarbij behorende wet- en regelgeving. Dit standpunt hebben wij in onze vorige mails ook al duidelijk aangegeven.

Aangezien de Stichting Limieten en Valkeveen zich zorgen maakt om de natuur in het gebied waar naast de beschermde natuurwaarden (Natura 2000 en NNN) ook nog vele andere dieren zoals trekvogels, dassen en reeën rondlopen en zich foerageren zal de Stichting Limieten en Valkeveen er alles aan doen om te voorkomen dat een weiland met bestemming natuur verhuurd zal blijven als parkeerterrein.

Wij hopen en vernemen graag als Staatsbosbeheer bij haar beleid ter plaatse alsnog rekening houdt met de natuur en de huurovereenkomst niet verlengt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Stichting Limieten en Valkeveen

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@actlegal-fort.com>
Verzonden: zondag 18 december 2022 21:55
Aan: [REDACTED], [REDACTED]
Onderwerp: FW: Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FID119120]

> Beste [REDACTED]
 >
 > Wij voerden op vrijdag 9 december 2022 telefonisch overleg. Jij besprak enkele bestuursrechtelijke complicaties m.b.t. het parkeren, waarvan volgens jou sprake zou kunnen zijn. Na overleg met [REDACTED] heb ik hier in mijn e-mail van 11 december 2022 op gereageerd.
 >
 > Aan het slot van mijn e-mail schreef ik jou:
 >
 > 'Telefonisch overleg is mijns inziens gewenst, waartoe ik mij morgen beschikbaar houd. Geef jij aan wanneer het jou morgen schikt?'
 >
 > Dinsdag 13 december jl. stuurde ik jou een rappel. Daar heb ik niets meer op gehoord.
 >
 > In mijn e-mail van 10 november 2022 bevestigde ik jou onder meer:
 >
 > 'Wij bespraken telefonisch (in de week van 24 oktober 2022) dat ik nog van jou zou horen naar aanleiding van het intern beraad bij Staatsbosbeheer over (i) de verlenging van de huurovereenkomst m.b.t. het weiland en (ii) het verzoek van OVV aan Staatsbosbeheer in gesprek te gaan met de gemeente over de bereidheid van de gemeente de vereiste medewerking te verlenen om het gebruik als parkeerterrein planologisch mogelijk te maken, alsmede dat de termijn voor beantwoording van de brief van 16 september 2022 van Staatsbosbeheer hangende dat (interne) overleg/de besluitvorming daaromtrent nog even wordt opgeschort.'
 >
 > Ik heb niets meer gehoord over de uitkomst van het intern beraad bij Staatsbosbeheer en tot enige vorm van overleg tussen Staatsbosbeheer en Speelpark Oud Valkeveen is het, ondanks verschillende verzoeken van [REDACTED] en mij om met elkaar in overleg te treden, niet gekomen.
 >
 > Ter gelegenheid van ons telefoongesprek van 9 december 2022 deelde je mij nog mede dat je in de week van 12 december 2022 een gesprek tussen [REDACTED] en Riena Tienkamp zou initiëren. Ook daar heb ik niets meer over gehoord.
 >
 > Het is inmiddels de laatste week voor Kerstmis. [REDACTED] is de komende weken in het buitenland.
 >>
 >
 > Vriendelijke groet * Kind regards
 > [REDACTED]
 > Partner
 >
 > T +31 (0)20 664 5111 * M +31 (0)6 [REDACTED]
 > [REDACTED]@actlegal-fort.com
 >
 > act Fort Advocaten * Fort Advocaten N.V.
 > Koningslaan 60 * 1075 AG Amsterdam * The Netherlands
 >
 > [https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.aactlegal.com%2F&data=05%7C01%7CE\[REDACTED\]40staatsbosbeheer.nl%7C249d197f9e844d72d3c408dae13a18db%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638069936911676241%7CUnknown%7CTWFPbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIj](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.aactlegal.com%2F&data=05%7C01%7CE[REDACTED]40staatsbosbeheer.nl%7C249d197f9e844d72d3c408dae13a18db%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638069936911676241%7CUnknown%7CTWFPbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIj)

> oiV2luMzliLCJBtIl6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=NIHHJLw
 > 4nE86oM4DvuDEQyckUNGkKtxmrFpmeEU0hOc%3D&reserved=0 *
 > https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.a
 > ctlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE. [redacted] 40staatsbosbeheer.nl%7C24
 > 9d197f9e844d72d3c408dae13a18db%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%
 > 7C0%7C638069936911676241%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiL
 > CJQljoiv2luMzliLCJBtIl6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=XK
 > szlXlpG2L5l4sYTxArDZGst6bmu18dGDWJ8B21DvU%3D&reserved=0

>
 > act legal offices * Amsterdam * Bratislava * Bucharest * Budapest *
 > Frankfurt * 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
[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.\[redacted\]40staatsbosbeheer.nl%7C249d197f9e844d72d3c408dae13a18db%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638069936911676241%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLjQljoiv2luMzliLCJBtIl6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=XKszlXlpG2L5l4sYTxArDZGst6bmu18dGDWJ8B21DvU%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.[redacted]40staatsbosbeheer.nl%7C249d197f9e844d72d3c408dae13a18db%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638069936911676241%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLjQljoiv2luMzliLCJBtIl6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=XKszlXlpG2L5l4sYTxArDZGst6bmu18dGDWJ8B21DvU%3D&reserved=0).

>
 > 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
[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.\[redacted\]40staatsbosbeheer.nl%7C249d197f9e844d72d3c408dae13a18db%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638069936911676241%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLjQljoiv2luMzliLCJBtIl6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=XKszlXlpG2L5l4sYTxArDZGst6bmu18dGDWJ8B21DvU%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7CE.[redacted]40staatsbosbeheer.nl%7C249d197f9e844d72d3c408dae13a18db%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638069936911676241%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLjQljoiv2luMzliLCJBtIl6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=XKszlXlpG2L5l4sYTxArDZGst6bmu18dGDWJ8B21DvU%3D&reserved=0).

>
 >
 >
 >
 >
 >
 >
 > -----Oorspronkelijk bericht-----

> Van: [redacted] <[redacted]@nedstede.com>
 > Verzonden: zondag 18 december 2022 14:27
 > Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
 > Onderwerp: Oud Valkeveen

>
 > Beste [redacted]

>
 > De koffers staan in de gang en wij gaan lekker twee weken op vakantie.

>
 > Ik vertrouw erop dat onze overeenkomst mbt het weiland doorloopt en ik niet de komende dagen voor kerst of oud en nieuw een brief in mijn mailbox ontvang dat SBB de overeenkomst heeft opgezegd. Dan begint mijn jaar met een hoop gedoe en je snapt dat ik dat niet wil en niet vind passen bij wat ik voor de gooise gemeenschap doe.

>
 > Een hele fijne kerst en bedankt voor de bereidheid zaken op de lossen afgelopen jaar.

>  J

>

> Have a great day and enjoy !!

>

>

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 december 2022 13:36
Aan: Tienkamp, Riena; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted] Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland
Bijlagen: Staatsbosbeheer aangetekende brief 23-12-2022.pdf; Besluit op aanvraag omgevingsvergunning.pdf

Opvolgingsvlag: Flag for follow up
Vlagstatus: Met vlag

Bijgaand ter kennisneming

Voor wat het waard is: Ik wens jullie wel Fijne Feestdagen en een voorspoedig en gezond 2023!

Hartelijke groet,

Van: [redacted] <[redacted]@nedstede.com>
Verzonden: vrijdag 23 december 2022 11:58
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; Tienkamp, Riena <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Fwd: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland

Wat een onbeschofte manieren houden jullie erop na. Dag voor kerst nadat we maanden in gesprek proberen te komen.

Stuitend dit krijgt een staartje.

Ik wens jullie een vreselijke kerst, geen liefde en een slechte gezondheid voor 2023.

Have a great day and enjoy !!

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted] <[redacted]@vechtsebanen.nl>
Datum: 23 december 2022 om 11:04:33 CET
Aan: [redacted] <[redacted]@nedstede.com>, [redacted]
 [redacted]@fortadvocaten.nl" <[redacted]@fortadvocaten.nl>
Onderwerp: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland

Beste [redacted]

In de bijlage treffen jullie een per post aangetekend verstuurd brief van Staatsbosbeheer aan betreffende het parkeren op het weiland. Ze zeggen hierin de bestaande huurovereenkomst niet te verlengen.

Ze geven aan dat de conditie waarin het weiland verkeerd ecologisch aanzienlijk is verslechterd. De bodem is meer verdicht dan op basis van de natuurtoets van Ecogroen redelijkerwijs kon worden verwacht, terwijl er ook sprake is van meer vervuiling.

Aan het einde van de brief geeft zij, Rina Tienkamp, aan evenwel bereid is te heroverwegen wanneer wij middels deugdelijk ecologisch onderzoek aan kunnen tonen dat voortgezet gebruik van het weiland als overloopparkerplaats geen significante gevolgen heeft en het bevoegd gezag met een tijdelijke voortzetting voor maximaal vijf jaar kan instemmen.

Ik heb vanmorgen Ecogroen gesproken en die zijn enorm druk en geven eigenlijk aan geen tijd te hebben. Ik heb hen aangegeven dat dit enorm belangrijk voor ons is en zij gaan hun best doen om ons wel in januari hiermee te helpen. [REDACTED] die goed bekend is bij ons geeft ook aan dat als een wintergast (vogel die het weilandengebied daar aan doet) daar aan komt, deze zeker niet langs de bosrand zal gaan zitten. en zoals ik jullie laatst al een keer aan gaf is het hele gebied daar minstens 45 hectare waarvan wij er één in een hoekje gebruiken.

De opmerking betreffende het bevoegde gezag wordt toch ondervangen door de omgevingsvergunning die voor 10 jaar is afgegeven? Zie bijlage.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Sports & Businesscampus De Vechtsebanen.
Mississippidreef 151 Utrecht
Telefoon: +31(0)30-2627878
Web: www.vechtsebanen.nl

Omgevingsvergunning

Kenmerk: HZ_WABO-18-0983

Burgemeester en wethouder van gemeente Gooise Meren hebben op 11 juni 2018 namens Speelpark "Oud Valkeveen" B.V. een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een overloopparkerterrein ten behoeve van Speelpark Oud Valkeveen. Het betreft een overloopparkerterrein voor het incidenteel parkeren voor een periode van maximaal tien jaar in afwijking van het bestemmingsplan op het perceel kadastraal bekend Naarden sectie A nummer 1523 nabij Speelpark Oud Valkeveen te Naarden.

De aanvraag heeft betrekking op de tijdelijke activiteit (10 jaar) die ziet op het in strijd met het vigerende bestemmingsplan gebruiken van gronden, een en ander zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voorgenomen tijdelijke gebruik van de gronden voor parkeren ten behoeve van het speelpark is in strijd met de bestemming 'Natuurgebied'. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van het voorgenomen gebruik.

Besluit

Burgemeester en wethouder besluiten, gelet op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning voor de realisatie van een overloopparkerterrein voor incidenteel parkeren voor een periode van maximaal tien jaar in afwijking van het bestemmingsplan (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) op het perceel kadastraal bekend Naarden sectie A nummer 1523 nabij Speelpark Oud Valkeveen te Naarden te verlenen, onder de navolgende voorwaarden:

1. Het gebruik van de gronden ten behoeve van het overloopparkerterrein beperkt zich tot de zones zoals aangegeven op de kaart (zie figuur 1 van bijlage 2, schematische weergave parkeerterrein). Buiten deze zones mag niet geparkeerd worden, noch mogen deze gronden worden gebruikt ten behoeve van de ontsluiting van het overloopparkerterrein. In totaal mogen er maximaal 500 auto's geparkeerd worden tijdens de piekdagen.;
2. Vergunninghouder dient de zones waarop bezoekers van het Speelpark hun auto's mogen parkeren duidelijk aan te geven door middel van markeringen in het terrein. Tevens zal de vergunninghouder er op toezien, door verkeersregelaars, dat niet buiten deze zones wordt geparkeerd;
3. Het gebruik van de gronden als overloopparkerterrein mag alleen plaatsvinden in de periode gelegen tussen 1 april en 1 november van een kalenderjaar (Gebruiksperiode);
4. Tijdens de Gebruiksperiode zal het overloopparkerterrein slechts gedurende maximaal 20 dagen in gebruik worden genomen. Een dagdeel wordt daarbij als één dag aangemerkt. Het gebruik is daarbij beperkt tot de uren 09:00 tot 19:00 uur. Buiten deze uren zal het terrein geheel ontruimd zijn;
5. Het overloopparkerterrein mag niet in gebruik worden genomen wanneer er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op de overige parkeerterreinen van het Speelpark (Park zijde witte gebouw en Park zijde Vossehol);
6. Vergunninghouder houdt een administratie bij van de dagen waarop het overloopparkerterrein in gebruik wordt genomen en geeft een zodanig gebruik ook voorafgaande aan de ingebruikname, maar uiterlijk om 12:00 uur op de desbetreffende dag, door aan de gemeente door het zenden van een e-mail aan: vergunningen@gooismeren.nl;
7. Het gebruik van het overloopparkerterrein is beperkt tot personenwagens en personenbusjes met maximaal 9 zitplaatsen. Het overloopparkerterrein zal niet worden gebruikt voor het parkeren van bussen, touringcars, vrachtwagens en ander vergelijkbaar zwaar materieel;

8. Gedurende de Gebruiksperiode dient vergunninghouder ervoor zorg te dragen dat de vegetatie binnen de zones die worden gebruikt voor incidenteel parkeren (zie figuur 1 van bijlage 2, schematische weergave parkeerterrein) kort gehouden worden (maximaal 10cm) door deze, wanneer noodzakelijk, te maaien. Het maaisel moet daarbij altijd afgevoerd worden.
9. Na het verstrijken van de in de omgevingsvergunning aangegeven termijn van 10 jaar dient het terrein nog steeds in de toestand te verkeren zoals deze was vóór de afgifte van deze omgevingsvergunning. De vergunninghouder dient hier zelf zorg voor te dragen.

Voor de overwegingen die hebben geleid tot het verlenen van de vergunning verwijzen wij u naar de bijlagen bij dit besluit.

Kenmerk: 900424
Zaaknummer: HZ_WABO-18-0983
Verzenddatum besluit: 11 december 2018

Toezening:

Dit besluit is digitaal verzonden aan:

De aanvrager;

Speelpark "Oud Valkeveen" B.V.

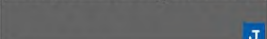
Museumplein 11

1071DJ AMSTERDAM

nedstede@nedstede.com

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan:

Gietermans & van Dijk Architecten B.V. (gemachtigde)

t.a.v.  

Baarsjesweg 274

1058 AD AMSTERDAM

Stukken bij besluit

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Bijlage I – Overwegingen
- W. Aanvraagformulier
- W.T. Situatie, foto
- W. Ruimtelijke onderbouwing
- W. Natuurtoets effectbeoordeling (aanvulling 04-09)
- W. Natuurtoets uitgebreid (aanvulling 04-09)
- W.T. Toelichting verkeerstroom, situatie (aanvulling 06-09)
- W. Toelichting (aanvulling 06-09)
- W. Akoestisch onderzoek (aanvulling 4-12)

Bezwaar

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na bekendmaking bezwaar bij het college van burgemeester en wethouders van Gooise Meren worden ingediend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet op. Als een bezwaarschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen ook mogelijk om een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Midden Nederland, sector bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden.

Inwerkingtreding vergunning

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzenddatum van deze brief.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.2 (de reguliere voorbereidingsprocedure) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit “planologische afwijking” aan de artikelen 2.1, lid 1 c, 2.23 Wabo en artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het initiatief past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er is geen strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Op basis van een uitgevoerde toets aan de beschermde natuurwaarden (NNN, Natura 2000) wordt het voornemen uitvoerbaar geacht. Met betrekking tot effecten op andere milieu- en omgevingsfactoren wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het tijdelijk gebruik van het weiland voor parkeren kan met een omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 10 jaar worden toegestaan op basis van artikel 4 onderdeel 11 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (kruimelgevallenlijst).

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Voor de voorschriften behorende bij deze vergunning verwijzen wij u naar de bijlagen bij dit besluit.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Gooise Meren,



Bijlage I

Kenmerk: HZ_WABO-18-0983

Overwegingen

Planologische afwijking

Bestemmingsplan

Het plan is getoetst aan de 1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied en de op grond daarvan gestelde regels, zoals vastgesteld op 10 september 2008 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Naarden. Het projectgebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Natuurgebied' en is bestemd voor:

1. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, de landschappelijke en de cultuurhistorische waarden;
2. de bescherming van de instandhoudingsdoelstellingen van de gebieden die op de kaart zijn aangegeven als "Speciale beschermingszone Gooimeer" en die zijn aangewezen op basis van:
 - a. de Vogelrichtlijn inzake het behoud van de vogelstand; en
 - b. de Habitatrichtlijn, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna;
- door het treffen van de nodige instandhoudingsmaatregelen, het treffen van passende maatregelen en het voorkómen van aantasting van de natuurlijke kenmerken van de gebieden;
3. waterhuishoudkundige doeleinden;
4. sloten, plassen, beken en daarmee gelijk te stellen wateren;
5. gebouwen ten behoeve van het agrarisch medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

6. extensief agrarisch medegebruik;
7. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
8. infrastructurele voorzieningen;
9. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

10. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder golfbrekers.

Het voorgenomen tijdelijke gebruik van de gronden voor parkeren ten behoeve van het speelpark, is in strijd met de bestemming 'Natuurgebied'. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van het voorgenomen gebruik.

Gevraagd wordt een deel van het terrein in te richten en te gebruiken als parkeerterrein in incidentele gevallen (20 piekdagen) en als extra parkeermogelijkheid voor een periode van maximaal tien jaar in afwijking van het bestemmingsplan voor het nabij gelegen speelpark Oud. Het gebruik van de gronden als overloopparkerterrein voldoet niet aan de doeleindenomschrijving horend bij de bestemming 'Natuurgebied'. De aanvraag is ten aanzien van artikel 5 lid A niet in overeenstemming met het bestemmingsplan 1^e herziening Buitengebied en de op grond daarvan gestelde regels.

Volgens artikel 5 lid F onder 1 van het bestemmingsplan is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het af- en/of vergraven van gronden;
- b. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodem- en oeervervegetaties;
- c. het graven van sloten en/of andere watergangen en/of –partijen;
- d. het aanleggen, verharderen en/of het verbreden van wegen en/of paden;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

Er worden binnen deze aanvraag geen gronden af- en/of vergraven. Daarnaast worden er geen bomen houtgewas, alsmede bodem- en oeervervegetaties verwijderd. Tot slot wordt er geen oppervlakteverharding aangebracht en watergangen zoals sloten of andere voorzieningen als genoemd in artikel 5 lid F onder 1 sub e en f van het bestemmingsplan aangelegd.

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag heeft betrekking op het gebruik van gronden die strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo kan de omgevingsvergunning krachtens artikel 2.12 lid 1 Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Binnenplanse afwijking

Om de strijdigheid (gebruik van de gronden als overloopparkerterrein) van het plan met dit artikel weg te nemen zijn er geen regels inzake deze afwijking in het bestemmingsplan opgenomen (artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 1° van de Wabo).

Buitenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° van de Wabo en artikel 4 lid 11 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan een ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar worden toegestaan. Van deze bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan willen wij gebruik maken, waarbij wij het volgende overwegen:

- Het betreffende weiland is gelegen ten westen van Speelpark Oud Valkeveen, op een kleine 300 m afstand van de hoofdtoegang. De gronden zijn in eigendom bij Staatsbosbeheer. De oppervlakte bedraagt circa 2,5 hectare. Slechts het op figuur 1 van bijlage 2 aangegeven deel mag gebruikt worden als overloopparkerterrein. Het gebruik van het terrein als overloopparkerterrein heeft geen onomkeerbare gevolgen voor het terrein.
- Het overloopparkerterrein wordt maximaal 20 dagen per jaar in gebruik genomen, in de periode van 1 april tot 1 november. Parkeren vindt uitsluitend plaats tussen 09.00 uur – 19.00 uur.
- Parkeren vindt uitsluitend plaats op de bestaande ondergrond, er mag geen oppervlakteverharding aangebracht worden.
- Parkeerregelaars van Speelpark Oud Valkeveen dienen toezicht te houden, de verkeersstroom te reguleren en ervoor te zorgen dat er binnen de toegestane ruimte wordt geparkeerd, indien het overloopparkerterrein in gebruik genomen wordt.
- Er mogen uitsluitend auto's worden geparkeerd op het overloopparkerterrein. (Touring)bussen of andere zware voertuigen zijn uitgesloten.
- Bezoekers en voertuigen blijven binnen de begrenzing van de parkeerlocatie, betreding van het overige deel van het weiland en de bosrand moet worden voorkomen.
- Er dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van Graspieper als broedvogel. Effecten op eventuele broedgevallen zijn te voorkomen middels mitigerende maatregelen. De vegetatie moet daarom tijdens de Gebruiksperiode kort gehouden worden (maximaal 10cm) door deze wanneer noodzakelijk te maaien. Het maaisel moet daarbij altijd afgevoerd worden.
- Daarnaast dienen er geen verlichtingsbronnen te worden aangebracht.
- Op het moment dat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden zal het gebruik van het overloopparkerterrein nabij de begraafplaats Nieuw Valkeveen te Naarden door Verzoeker per direct worden beëindigd. De gemeente Gooise Meren zal vervolgens het College verzoeken over te gaan tot intrekking van de omgevingsvergunning van het overloopparkerterrein nabij de begraafplaats Nieuw Valkeveen te Naarden.

Stedenbouwkundig-planologisch advies

De aanvraag ziet op incidenteel afwijkend gebruik van de betreffende gronden voor een termijn van maximaal 10 jaar. De aanleiding van de aanvraag ligt in de overlast gevende en onveilige situatie die op piekdagen van het speelpark kan ontstaan. Speelpark Oud Valkeveen is een druk bezocht speelpark waar veel mensen naartoe gaan met als nadelig effect dat het eigen parkeerterrein op hoogtijdagen ontoereikend is en bezoekers hun auto met name op/langs de Valkeveenselaan parkeren. Op enkele piekmomenten zelfs tot aan de Huizerstraatweg. Ook het overloopparkerterrein nabij de begraafplaats Nieuw Valkeveen te Naarden kan op piekdagen ontoereikend zijn voor het aantal bezoekers van het speelpark. Het voornemen is daarom om een weiland in de directe omgeving maximaal 20 keer per jaar als overloopparkerplaats te gebruiken. Het initiatief is niet passend binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Om het initiatief planologisch mogelijk te maken zal moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het tijdelijk gebruik van het weiland voor parkeren kan met een omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 10 jaar worden toegestaan op basis van artikel 4 onderdeel 11 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (kruimelgevallenlijst). Er dient in dit kader gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling in planologisch opzicht aanvaardbaar is. Hieronder is de ruimtelijke onderbouwing voor deze afwijking uiteengezet.

Beleid

Gelet op de aard, schaal en tijdelijkheid van de ontwikkeling is geen specifiek gemeentelijk beleid van toepassing op het voornemen. Hieronder wordt daarom enkel ingegaan op het provinciaal beleid, te weten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. Sindsdien is de Structuurvisie verschillende malen op onderdelen gewijzigd. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 23 april 2018 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld, o.a. in verband met de heroverweging landbouwgebieden, de actualisatie van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan (danwel afwijking van het bestemmingsplan) uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In de PRV wordt voor de definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangesloten bij artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit jurisprudentie volgt dat 'wanneer ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk wordt gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, deze in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling'.¹ De bestemmingsplanafwijking heeft betrekking op het tijdelijk openstellen van een weiland voor parkerende auto's. Gelet op het beperkte aantal dagen, het feit dat enkel sprake is van een lokale verplaatsing van parkerende auto's en de beperkte oppervlakte kan deze functiewijziging niet worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 20-04-2016 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2016:1075

lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 5a PRV is daarom niet van toepassing.

Artikel 19 Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen

De gronden van het plangebied maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Op grond van artikel 19 PRV mag een bestemmingsplan danwel afwijking van een bestemmingsplan de omzetting naar een natuurfunctie niet onomkeerbaar belemmeren danwel de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten. In de uitgevoerde voortoets (zie paragraaf 4.1) is aangetoond dat hier geen sprake van is. In de voortoets zijn conform artikel 19 lid 2 PRV de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN beschreven waarbij is ingegaan op de actuele en potentiële waarden. De huidige ecologische waarden van het gebied zijn laag. Het effect van vertreding is beperkt en leidt niet tot permanente effecten die de ontwikkeling naar het geambieerde beheertype beperken. Als gevolg van mogelijke effecten van bodemverdichting is het te gebruiken gebied aangepast (zie hoofdstuk 2). Artikel 19 lid 3 en 4 PRV zijn niet van toepassing. De voorgenomen tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan is niet in strijd met de bepalingen in de PRV.

Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen. Door Advies & ingenieursbureau Ecogroen is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de wettelijk beschermde natuurwaarden in de vorm van een natuurtoets² en een voortoets³.

Natura 2000

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever. Omdat het voornemen mogelijk negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor het Natura 2000-gebied tot gevolg zou kunnen hebben is een voortoets uitgevoerd. Het Natura 2000-gebied is aangewezen als speciale beschermingszone voor één broedvogel en elf niet-broedvogels. Uit de voortoets blijkt dat geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Grauwe gans, Kleine Zwaan, de Krakeend en de Smient aanwezig zijn. Overige aangewezen niet-broedvogels (Fuut, Aalscholver, Slobeend, Tafeleend, Kuifeend, Nonnetje en Meerkoet) zijn gebonden aan de ruimtelijke eenheden moeras, oeverzone, ondiep water en open water, allen gelegen ten noorden van de zomerdijk. Aangezien verstoring door beweging en licht vanuit het plangebied reikt tot aan de zomerdijk en rekening houdend met de verstoringafstanden van betreffende soorten, ontbreekt ruimtelijke overlap met leefgebied van genoemde niet-broedvogels. Van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Fuut, Aalscholver, Slobeend, Tafeleend, Kuifeend, Nonnetje en Meerkoet is daarom geen sprake.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en maakt deel uit van het gebied 'Gooise Noordflank'. Het hele plangebied is binnen het NNN bestemd als beheertype kruiden- en faunarijke grasland voor zowel de huidige als te ambiëren situatie. Gezien het ontbreken van een kruidenrijke vegetatie komen de huidige ecologische waarden in het plangebied niet overeen met de waarden van het beheertype. Bij verdere verschraling (door extensieve begrazing en of maaien) kan een goed ontwikkeld beheertype kruiden- en faunarijke grasland hier wel verwacht worden, vooral doordat het terrein wordt gekenmerkt door aanwezigheid van reliëf

² Natuurtoets – Effectbeoordeling overloopparkerplaats Oud Valkeveen, Ecogroen, 17 februari 2017

³ Voortoets – Toetsing effecten op Natura-2000 gebieden en NNN, Ecogroen, 18 mei 2017

en een zanderige ondergrond. Omdat significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk op voorhand niet zijn uit te sluiten, zijn in de uitgevoerde voortoets de mogelijke effecten met betrekking tot vertreding en bodemverdichting beschouwd.

Vertreding

Aangezien het terrein maximaal 20 dagen verspreid over de periode 1 april tot en met 1 november gebruikt zal worden door een wisselend aantal auto's, is de verwachting dat het effect van vertreding beperkt zal zijn. Na vertreding heeft de vegetatie weer tijd om te herstellen. Daarnaast wordt het terrein in de huidige situatie ook al betreden in de vorm van extensieve begrazing door runderen. Verwacht wordt dat de vertreding dan ook geen permanent effect heeft op de ontwikkeling van de vegetatie tot het geambieerde beheertype.

Bodemverdichting

Bodemverdichting (of ondergrondverdichting) is een vorm van bodemdegradatie waarbij de bodemstructuur verloren gaat omdat de bodem wordt samengedrukt. Als gevolg van de hogere dichtheid nemen het bodemleven, de doorlaatbaarheid voor water en lucht en de mogelijkheden voor plantengroei af. Als gevolg hiervan kunnen enkele planten gaan domineren waardoor natuurdoelstellingen voor kwetsbare planten en dieren onhaalbaar worden, omdat de gewenste voedsel- en watervoorziening niet wordt bereikt. De lager gelegen noordwestelijke gronden van het perceel zijn gelet op de relatief hoge grondwaterstand in potentie gevoelig voor bodemverdichting. Geadviseerd wordt om op dit gedeelte niet te gebruiken als parkeerterrein. Verder wordt geadviseerd in het plangebied twee feitelijke parkeerzones aan te houden. Parkeerzone I beslaat een zone van 50 meter vanaf de zuidelijke en oostelijk gelegen houtopstanden. Wanneer deze zone benut is kan parkeerzone 2 worden gebruikt. Als beide zones volledig benut zijn is de maximale invulling (van 2/3 oppervlakte) van het terrein gebruikt. Het advies uit het onderzoek is overgenomen in het planvoornemen.

Conclusie gebiedsbescherming

Uit de uitgevoerde voortoets volgt dat een verslechtering van de huidige ecologische waarden niet wordt verwacht. De huidige ecologische waarden van het gebied zijn laag. Het effect van vertreding is beperkt en leidt niet tot permanente effecten die de ontwikkeling naar het geambieerde beheertype beperken. Als gevolg van mogelijke effecten van bodemverdichting is het te gebruiken gebied aangepast. De provincie Noord-Holland heeft alle uitvoeringstaken op het gebied van de Wet natuurbescherming ondergebracht bij de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN). De gemeente heeft daarom ook contact gehad met de RUD-NHN.

De gemeente heeft aan de RUD-NHN gevraagd of er vereisten zijn op grond van de gebiedenbescherming van de Wnb. In haar reactie heeft de RUD-NHN het rapport van Ecogroen meegenomen. Door Ecogroen is een toets gemaakt ten aanzien van de eventuele effecten op de draagkracht van aangewezen soorten voor het Natura 2000-gebied 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever'. Dit gebied is aangewezen voor zowel broedvogels (visdief) als niet-broedvogels (gauwe gans, smient, kleine zwaan, krakeend, slobbeend, tafeleend, kuifeend, nonnetje, meerkoet, fuut en aalscholver). De RUD-NHN heeft haar advies gebaseerd op het gegeven dat het speelpark vanaf eind oktober tot en met eind maart gesloten. Volgens de RUD-NHN maakt dat de overlap in de tijd met alle aangewezen niet-broedvogelsoorten feitelijk al uitgesloten. Met name gauwe gans, smient en kleine zwaan zouden in het betreffende perceel kunnen foerageren. Dit is echter aan de hand van vogeltellingen tot dusver niet gebleken. Wel wordt gebruik gemaakt van de grotere graslanden die ten zuidwesten van het perceel liggen en die ook binnen het Natura 2000-gebied liggen. Voor de overige aangewezen soorten is het perceel bij voorbaat niet van belang, voor de visdief niet en ook voor de overige niet-broedvogelsoorten niet. Gezien het bovenstaande zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever' volgens de RUD-NHN uit te sluiten. Negatieve effecten op alle instandhoudingsdoelen zijn gezien het verschil in

tijd en ruimtegebruik van de betreffende soorten uit te sluiten. Door de RUD-NHN is geconcludeerd dat er als gevolg van mogelijke effecten van het plan in het kader van gebiedsbescherming geen vergunning danwel verklaring van geen bedenkingen nodig is in het kader van de Wet natuurbescherming. Hierdoor is een vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet Natuurbescherming niet nodig.

De gemeente heeft onlangs vernomen dat het speelpark sinds aankomende winter toch vier dagen per week enkele uren per dag geopend zal zijn. Aangezien in de huurovereenkomst tussen Staatsbosbeheer en Oud Valkeveen is opgenomen dat het overloopparkerterrein gebruikt mag worden gedurende openstellingsperiode van het speelpark, waarbij uit is gegaan van de periode 1 april tot 1 november, en wij de overlap in de tijd met alle aangewezen niet-broedvogelsoorten uit willen sluiten, verbinden wij de voorwaarde dat het perceel alleen gedurende de periode 1 april tot 1 november gebruikt mag worden. Dat maakt dat het advies van de RUD-NHN bij de besluitvorming over de voorliggende aanvraag onveranderd kan worden betrokken.

Soortenbescherming

De gemeente heeft aan de RUD-NHN gevraagd of er tevens vereisten zijn op grond van de soortenbescherming van de Wnb. Enkele soorten met niet jaarrond beschermde nesten maken gebruik van het perceel als broedgebied, echter het gaat hierbij niet om het perceelgedeelte dat beschikbaar wordt gesteld als parkeerplaats. Mede ten behoeve van deze soorten worden mitigerende maatregelen genomen langs de oostgrens van het perceel; hier wordt een ruimte gecreëerd die geschikt is als broedgebied en leefgebied voor andere soorten. Voor de das en eventuele andere marterachtigen blijft het perceel volgens de RUD-NHN geschikt als leefgebied. Verblijfplaatsen van deze soorten worden niet aangetast. Datzelfde geldt voor vleermuissoorten; deze hebben allicht geen verblijfplaatsen in het perceel aangezien er geen bebouwing of bomen aanwezig zijn. Bomen zijn wel ten zuiden en ten oosten van het perceel aanwezig. Het perceel wordt verder niet verlicht; de enige lichthinder die er plaats kan vinden is als auto's 's-avonds laat wegrijden in de zomerperiode na een bezoek aan het speelpark. Dit vindt op jaarbasis op maximaal 20 dagen plaats; vliegroutes worden echter niet aangetast. Gezien het bovenstaande is een ontheffing voor een of meerdere soorten niet nodig. Het voornemen heeft verder geen negatief effect op flora, zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden die bescherming genieten binnen de provincie Noord-Holland.

Bodem en archeologie

Bij het toestaan van gevoelige functies moet onderzocht worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Bij ingrepen in de bodem moet tevens aandacht worden geschonken aan mogelijk aanwezige archeologische waarden. In het onderhavige geval is geen sprake van een gevoelige functie. Daarnaast worden er geen bodemingrepen verricht. Nader inzicht in de bodemkwaliteit en mogelijk aanwezige archeologische waarden is voor het gebruik ten behoeve van tijdelijk parkeren niet nodig.

Daarnaast heeft de gemeente de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek gevraagd advies te geven op de ruimtelijke onderbouwing. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen bodemingrepen worden uitgevoerd. Er is geen sprake van een gevoelige functie waarvoor een bodemonderzoek ingediend moet worden. Ook zijn er geen bodemverontreinigingen bekend of te verwachten ter plaatse van het plangebied. Het is volgens de Omgevingsdienst daarom niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te laten voeren voor dit plan. Indien er toch grond vrijkomt bij de werkzaamheden kan deze, mits deze niet visueel verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden hergebruikt op de locatie. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit en de bijbehorende regeling. De eigenaar van de locatie waar de grond wordt toegepast of als deze wordt afgevoerd naar een grondbank kan verzoeken om aanvullend een partijkeuring uit te voeren.

Water

Met betrekking tot de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding, is van belang dat er bij het planvoornemen geen verharding wordt toegepast en de waterstructuur niet wordt gewijzigd. Het weiland zal uitsluitend tijdelijk worden gebruikt voor het parkeren van auto's van bezoekers aan het speelpark. Hemelwaterafvoer via de bodem zal niet leiden tot een verontreiniging van het grondwater.

Geluid

Met het tijdelijk toestaan van parkeren op het weiland ten westen van het speelpark, zullen ten opzichte van de huidige situatie, meer auto's gebruik maken van de Meentweg. De toegang van het weiland wordt gesitueerd in de zuidoosthoek. Auto's kunnen hier het terrein ook weer verlaten. De minimale en incidentele extra geluidbelasting die hier optreedt wordt aanvaardbaar geacht omdat er geen woningen direct aan het weiland grenzen en het plan bijdraagt aan een betere verkeersafwikkeling. De meest nabijgelegen woning staat op circa 50 meter afstand van de hoek van de locatie waar tijdelijk kan worden geparkeerd. Daarnaast heeft de gemeente naar aanleiding van het advies van de Omgevingsdienst bij de aanvrager een geluidsonderzoek opgevraagd met betrekking tot de directe en indirecte geluidshinder (Akoestisch onderzoek Speelpark Oud Valkeveen, Tauw, 4 december 2018, kenmerk Noo1-1268248LVT-Vo1-mfv-NL). Uit dit onderzoek is gebleken dat het gebruik van het weiland als (overloop)parkeerterrein niet resulteert in een geluidsbelasting van de directe omgeving die noodzaakt tot een afwijzing van de aangevraagde vergunning. De Omgevingsdienst heeft dit onderzoek tevens beoordeeld en geconcludeerd dat wat betreft geluid de tijdelijke parkeerplaats kan worden beschouwd als zijnde in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Verkeer:

Het tijdelijk toestaan van parkeren op het weiland leidt verder niet tot een verkeersaantrekkende werking. In de huidige situatie is reeds sprake van te weinig parkeergelegenheid, met name op de piekdagen. Met het voorgenomen initiatief om op piekdagen het weiland te benutten, wordt parkeeroverlast tegengegaan en een betere verkeersafwikkeling nagestreefd. Het parkeerterrein mag alleen via de bestaande ingang worden bereikt. Dit gebeurt via de Meentweg. Parkeerregelaars van Speelpark Oud Valkeveen dienen toezicht te houden, de verkeersstroom te reguleren en ervoor te zorgen dat er binnen de toegestane ruimte wordt geparkeerd, indien het overloopparkerterrein in gebruik genomen wordt.

Definitie piekdag

Een zeer druk bezochte dag bij Speelpark Oud Valkeveen in de periode van 1 april tot 1 november, waarbij de parkeerterreinen (Park zijde witte gebouw en Park zijde Vossehol) van het speelpark vol staan. Het gaat hier om circa. 500 parkeerplaatsen. Indien hier sprake van is, kan het overloopparkerterrein in gebruik worden genomen, mits het gebruik beperkt blijft tot 20 dagen gelegen in de hiervoor aangegeven periode.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Omdat het planvoornemen niet leidt tot een verkeersaantrekkende werking draagt het niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is uitsluitend sprake van een wijziging in de verkeersafwikkeling. Een toetsing aan de grenswaarden is niet aan de orde. Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide langs alle wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt.

M.E.R. procedure

Een M.E.R. procedure is in dit geval niet aan de orde. Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld. Het realiseren van een (tijdelijk) parkeerterrein is alleen m.e.r.-(beoordelings)plichtig als het betrekking heeft op een stedelijk ontwikkelingsproject zoals beschreven in categorie D.11 van het Besluit milieueffectrapportage: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord van de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hierbij moet onder andere worden gekeken naar de aard en omvang van de wijzigingen. De ontwikkeling heeft betrekking op een tijdelijke functiewijziging waarbij voor een periode van maximaal 20 dagen per jaar, van 9:00 uur tot 19:00 uur een weiland van 2,5 hectare wordt opengesteld voor het parkeren van auto's. Er is geen sprake van de aanleg of bouw van een parkeerterrein maar het tijdelijk openstellen van een weiland voor parkerende auto's. Gelet op het beperkte aantal dagen, het feit dat enkel sprake is van een lokale verplaatsing van parkerende auto's, de beperkte oppervlakte en het feit dat is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is met betrekking tot de status van de gronden als Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000, kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling en aanmeldnotitie is daarom niet aan de orde.

Bijlage II
Kenmerk: HZ_WABO-18-0983

Figuur 1 : Luchtfoto met ligging van de projectlocatie





Speelpark Oud Valkeveen
 T.a.v. [redacted]
 Oud Huizerweg nr. 2
 1411 GZ NAARDEN
 Per e-mail naar: INFO@OUDVALKEVEEN.NL

AANTEKENEN

Datum 20 december 2022
 Onderwerp Aanzegging beëindiging huurovereenkomst perceel onbebouwde grond gelegen aan de Oud
 Behandeld door Huizerweg per 31 maart 2023
 Ons kenmerk [redacted] en [redacted]
 Uw kenmerk Z21-3600 / D22-46621
 Bijlagen

Geachte [redacted]

In mijn brief aan u van 1 augustus 2022 heb ik u laten weten dat Staatsbosbeheer niet kon instemmen met het voornemen van het Speelpark Oud Valkeveen (hierna: "het Speelpark") om de gemeente Gooise Meren te verzoeken het aantal dagen dat het weiland, gelegen aan de Oud Huizerweg en in huur uitgegeven aan het Speelpark als tijdelijk parkeerterrein (hierna: "tijdelijke overloopparkerplaats") te verruimen van 20 dagen naar 40 dagen.

In voornoemde brief heb ik aangegeven dat de reden voor deze weigering primair gelegen was in de constatering dat het gebruik van het betreffende weiland als tijdelijke overloopparkerplaats – ondanks de aan het gebruik daarvan gestelde beperkingen - er toe geleid heeft dat de conditie waarin het weiland verkeert ecologisch aanzienlijk is verslechterd. De bodem is meer verdicht, dan op basis van de natuurtoets van Eco groen redelijkerwijs kon worden verwacht, terwijl er ook sprake is van meer verruiging. Deze ontwikkeling is strijdig met de voor dit Natura 2000 gebied vastgestelde natuurdoelen en – waarden en het beleid van Staatsbosbeheer om in de komende jaren de natuurwaarden in de gehele Naardermeent te verbeteren, zoals vastgelegd in de Provinciale beheervisie voor dit gebied.

Het zijn deze gesignaleerde negatieve gevolgen van het parkeren op het betreffende Natura 2000 gebied die aanleiding vormen voor mijn besluit om de bestaande huurovereenkomst voor de tijdelijke overloopparkerplaats niet te verlengen. Daar komt nog bij dat Staatsbosbeheer destijds – mede op verzoek van de gemeente Gooise Meren - deze huurovereenkomst met het Speelpark is aangegaan met de bedoeling het Speelpark en de gemeente Gooise Meren in de gelegenheid te stellen om een permanente uitbreiding van de parkeercapaciteit van het Speelpark te kunnen realiseren. Nu het Speelpark per brief d.d. 26 augustus 2022 de gedeeltelijke vernietiging heeft ingeroepen van de "Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal, tevens ruilovereenkomst" (hierna : "de Combinatieovereenkomst"), waardoor het zogenoemde "Bos-Parkeerterrein " als noodzakelijk permanente uitbreiding van de parkeercapaciteit van het Speelpark niet (meer) kan worden gerealiseerd, kan – gelet op de negatieve gevolgen voor het betreffende Natura 2000 gebied - redelijkerwijs van Staatsbosbeheer niet verwacht worden om de tijdelijke overloopparkerplaats

voor een periode van nog eens vijf jaar in stand te houden. Hierbij dient bedacht te worden dat Staatsbosbeheer van mening is dat – gelet op deze negatieve gevolgen voor het betreffende Natura 2000 gebied- niet volgehouden kan worden dat geen vergunning noodzakelijk zou zijn op basis van de Wet natuurbescherming. Daartoe wijken de bevindingen met betrekking tot de consequenties van het gebruik van het weiland als tijdelijke overloopparkerplaats te veel af van hetgeen voorzien werd in de rapportage van Eco groen uit 2018.

Dit betekent dat de bestaande huurovereenkomst die het Speelpark en Oud Valkeveen in 2018 zijn aangegaan voor de tijdelijke overloopparkerplaats eindigt op 31 maart 2023. Dit brengt met zich mee dat het Speelpark:

- het benodigde bodemonderzoek, als benoemd in artikel 7 lid 3 van de huurovereenkomst, laat uitvoeren en de resultaten daarvan schriftelijk ter kennis brengt van Staatsbosbeheer; en
- het gehuurde – overeenkomstig artikel 9 van de Algemene voorwaarden huur onbebouwde grond – geheel ontruimd aan Staatsbosbeheer wordt opgeleverd.

Ik ben evenwel bereid om mijn besluit om de bestaande huurovereenkomst met het Speelpark voor de overloopparkerplaats niet te verlengen en per 31 maart 2023 te beëindigen, te heroverwegen wanneer het Speelpark middels deugdelijk ecologisch onderzoek kan aantonen dat voortgezet gebruik van het weiland als overloopparkerplaats geen significante gevolgen heeft en het bevoegd gezag met een tijdelijke voortzetting voor maximaal vijf jaar kan instemmen. Ik ben vanzelfsprekend bereid tot nader overleg daartoe.

Als u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met [redacted] van de Afdeling Juridische Zaken via het (mobiele) telefoonnummer 06 – [redacted] of per e-mail via [redacted]@staatsbosbeheer.nl.

Met vriendelijke groet,
de directeur Staatsbosbeheer, namens deze,

ir. S. Tienkamp
hoofd Staatsbosbeheer Noord-Holland

Documentencover

Management informatie (in vullen door behandelaar)

Mandaathouder :

Ondertekenaar :

Directie: ☐ Bestuur & Strategie ☐ Kennis & Expertise ☐ Terreinbeheer & Ontwikkeling
☐ Financiën & Bedrijfsvoering

Betreft : Opzegging huurovereenkomst perceel onbebouwde grond gelegen aan de Oud
 Huizerweg

Toelichting :

Legalisatie door Notaris: nee/ja

Aangetekend: nee/ja

Parafen*

	Naam	Paraaf	Datum
☐ Behandelaar			
☐ directeur Financiën & Bedrijfsvoering			
☐ directeur Terreinbeheer & Ontwikkeling			
☐ directeur Kennis & Expertise			
☐ directeur Bestuur & Strategie			
☐ Afdelingsmanager			
☐ Provinciehoofd			
☐ Gebiedsmanager			
☐ Teamleider			
☐ Juridische zaken			
☐ HRM			
☐ ICT			
☐ Inkoop & Huisvesting			
☐ Vastgoed & Geo-informatie			
☐ Finance & Control			

* De behandelaar geeft aan wie er een medeparaaf dient te geven. Bovenstaande lijst kan uitgebreid worden door bijvoorbeeld meerdere afdelingshoofden op te nemen. Indien per email akkoord wordt gegeven, dient deze e-mail toegevoegd te worden achter de documentcover met vermelding op deze documentcover 'zie e-mail' achter desbetreffende functionaris.

Afschriften (in te vullen door behandelaar)

In afschrift aan intern: ☒ DIV☐☐

In afschrift aan extern:

☐

Registratiegegevens (in te vullen door behandelaar)

- Briefnummer

D22-46621

-  zaaknummer (indien van toepassing):

Z21-3600

-  nummer

Van: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 18:36
Aan: [redacted], [redacted]
CC: Tienkamp, Riena; [redacted] [redacted] [redacted]@vechtsebanen.nl
Onderwerp: RE: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland (20180315) [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Akkoord, stuurt u een teams link? Alvast mijn dank!

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]

Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) [redacted]

[redacted]@actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Verzonden: donderdag 23 maart 2023 10:27

Aan: Secretariaat Fort Advocaten <secretariaat@actlegal-fort.com>

Onderwerp: FW: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland (20180315) [FORT-DOSSIERS.FID119120]

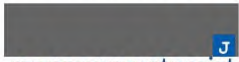
Goedemorgen,

Naar aanleiding van de voorgestelde data voor een afspraak via teams zou ik graag een tegenvoorstel willen doen:

6 april van 9.30 -10.30 uur.

Is dit een optie?

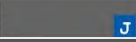
Met vriendelijke groet,



managementassistent

Staatsbosbeheer

| provinciale eenheid noord-holland

E @staatsbosbeheer.nl

T 

Locatie: Amsterdam



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



Van: Tienkamp, Riena
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 15:31
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland (20180315) [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Dag [REDACTED]

In reactie op je mail wil ik allereerst aangeven dat Staatsbosbeheer vindt dat er rechtsgeldig is opgezegd. En zoals bekend zijn we bereid om ons standpunt in een gesprek toe te lichten. Dit gesprek wordt op dit moment gepland.

Daarbij zou ik willen opmerken dat op basis van het opgezegde contract het terrein 20 dagen per seizoen gebruikt mocht worden als overloopparkerplaats.

Mocht op 1 of 2 april zo'n drukte verwacht worden dat het park van de overloopparkerplaats gebruik willen maken, hetgeen ons gelet op de weersvoorspelling niet aannemelijk lijkt, dan kunt u dat uiterlijk 31 maart bij ons melden. Omdat het gesprek niet eerder dan in de week van 3 april kan plaatsvinden, zullen we hier welwillend op reageren zonder dat we hiermee verwachtingen willen wekken over de uitkomst van het gesprek en zonder dat het speelpark op een mogelijke toestemming om het terrein eenmalig te gebruiken een beroep kan doen in de discussie over het rechtsgeldig opzeggen en het verlengen van de overeenkomst.

Met vriendelijke groet,

Riena Tienkamp
provinciehoofd |

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@actlegal-fort.com>
Verzonden: woensdag 22 maart 2023 21:26
Aan: Tienkamp, Riena <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
CC: [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland (20180315) [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Dank Riena!

Met vriendelijke groet • Kind regards

[REDACTED]
Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) [REDACTED]
[REDACTED]@actlegal-fort.com



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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: Tienkamp, Riena <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>

Verzonden: woensdag 22 maart 2023 21:24

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@actlegal-fort.com>

CC: [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: RE: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland (20180315) [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Dag [REDACTED]

Ik kom hier z.s.m. op terug.

Groet,
Riena

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@actlegal-fort.com>

Verzonden: woensdag 22 maart 2023 16:33

Aan: Tienkamp, Riena <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: Re: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland (20180315) [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste Riena,

Dank voor je snelle reactie.

Hoe gaat Staatsbosbeheer dan om met het gebruik na 31 maart as?

Voor zover aan de opzegging werking toekomt (zie in dat kader mijn e-mail van 24 december 2022), zou ik willen voorstellen dat de huurovereenkomst met instemming van Staatsbosbeheer tegen betaling van de nu geldende huur hangende het overleg wordt voortgezet. Dat kan eenvoudig worden vastgelegd, zo nodig in een vaststellingsovereenkomst.

Ik hoor graag.

Groet,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 22 mrt. 2023 om 15:24 heeft Tienkamp, Riena <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Dag [REDACTED]

Volgende week wordt lastig vanwege de afwezigheid van [REDACTED]. We proberen zo vroeg mogelijk in de week van 3 april een tijdstip te vinden.

Met vriendelijke groet,

Riena Tienkamp
provinciehoofd |

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@actlegal-fort.com>

Verzonden: woensdag 22 maart 2023 15:00

Aan: Tienkamp, Riena <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@nedstede.com>; [REDACTED] <[REDACTED]@vechtsebanen.nl>; Secretariaat Fort Advocaten <[REDACTED]@actlegal-fort.com>

Onderwerp: RE: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland (20180315) [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste Riena,

Aanvulling: 30 maart ben ik beschikbaar tot 12.00 uur (na dit tijdstip ben ik inclusief vrijdag de 31^e in Berlijn).

Laten we een gaatje vinden volgende week i.v.m. de opzegging tegen de 31^e.

Met vriendelijke groet • Kind regards

[REDACTED]

Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) [REDACTED]
[REDACTED] <[REDACTED]@actlegal-fort.com>

<~WRD3003.jpg>

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

actlegal.com • actlegal-fort.com

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

<~WRD3003.jpg>

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.

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

Van: Secretariaat Fort Advocaten <secretariaat@actlegal-fort.com>

Verzonden: woensdag 22 maart 2023 14:49

Aan: Tienkamp, Riena <[\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>

CC: [\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl); [\[redacted\]@nedstede.com](mailto:[redacted]@nedstede.com); [\[redacted\]@vechtsebanen.nl](mailto:[redacted]@vechtsebanen.nl); [\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)

Onderwerp: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland (20180315) [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Geachte mevrouw Tienkamp,

Namens [\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com) doe ik u onderstaand een aantal beschikbare data toekomen waarop de bespreking (via Teams) zou kunnen plaatsvinden.

*Maart: 27 (ochtend), 28 (ochtend), 29 (ochtend tot 12.00 uur), 30
April: 3, 4, 5*

Graag vernemend.

Met vriendelijke groet,

[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com), secretariaat

Van: Tienkamp, Riena <[\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>

Verzonden: woensdag 22 maart 2023 09:56

Aan: [\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com); [\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)

Onderwerp: RE: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Geachte [\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl) beste [\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)

Onderstaande mail heb ik in goede orde ontvangen.

Vanzelfsprekend is er in vervolg op het veldbezoek aanstaande donderdag een overleg nodig. Ik vraag de managementassistent morgen (vandaag werkt zij niet) hiervoor in de komende twee a drie weken, liefst voor Pasen, een afspraak te plannen. Het helpt daarbij indien u met een lijstje met momenten komt wanneer dit bij u zou passen.

Met vriendelijke groet,

Riena Tienkamp
provinciehoofd

Staatsbosbeheer
| provinciale eenheid Noord-Holland

E [redacted]@staatsbosbeheer.nl
T 020 [redacted] | M 06- [redacted]

Locatie: Amsterdam

Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
postbus 2 | 3800 AA | Amersfoort
<image001.jpg>

[<image002.png>](#) [<image003.png>](#) [<image004.png>](#) [<image005.png>](#) [<image006.png>](#)

Van: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>

Verzonden: dinsdag 21 maart 2023 16:55

Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; Tienkamp, Riena
<[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: FW: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [redacted] beste Riena,

[redacted] bevestigde mij dat donderdag 23 maart om 11.00 uur een afspraak ter plaatse is gemaakt, waarbij namens Staatsbosbeheer aanwezig zullen zijn: [redacted] / Ecoloog en [redacted] / Teamleider Gooi- en Kennemerland. Namens Speelpark Oud Valkeveen zullen aanwezig zijn: [redacted] en [redacted]

Gelet op de urgentie heeft [redacted] aangedrongen op aanwezigheid van Riena, in welk geval ik voornemens was eveneens aanwezig te zijn. Helaas blijkt het voor Riena niet mogelijk zich vrij te maken.

De argumenten en standpunten, zoals ik die heb verwoord in onderstaande e-mail van 24 december 2022 zijn nog steeds actueel. Voorts verwijs ik naar de bevindingen van [redacted] zoals deze aan Staatsbosbeheer zijn gecommuniceerd en die voor zich spreken.

Ook de conclusie aan het eind van mijn e-mail van 24 december 2022 is nog steeds actueel (de onderstrepingen zijn van mij):

'De conclusie is dat de opzegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is en (daarom) aan de opzegging geen werking toekomt. Namens OVV stel ik Staatsbosbeheer hierbij aansprakelijk voor alle schade, die op enigerlei wijze verband houdt met de (door Staatsbosbeheer gewenste) opzegging.'

Om te voorkomen dat deze discussie verder escaleert, is mijn voorstel dat wij spoedig na het bezoek van komende donderdag een overleg inplannen, waarvoor ik tijd zal maken. Graag ontvang ik enkele tijdstippen, waarop jullie beschikbaar zijn voor een fysieke bespreking, een teams overleg of een telefonisch overleg.

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]

Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) [redacted]
[redacted]@actlegal-fort.com

<~WRD3003.jpg>

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

actlegal.com • actlegal-fort.com

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

<~WRD3003.jpg>

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.

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.

Van: [REDACTED]

Verzonden: zaterdag 24 december 2022 00:02

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>; [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl'

<[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: FW: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [REDACTED] beste Riena,

Naar aanleiding van bijgaande, heden ontvangen, opzeggingsbrief van 20 december 2022, bericht ik jullie als volgt. Gelet op de korte tijdspanne geef ik, [REDACTED] alvast een eerste en voorlopige reactie.

De afgelopen maanden heb ik namens Speelpark Oud Valkeveen B.V. (OVV) talloze malen aangedrongen op overleg met Staatsbosbeheer. Die verzoeken zijn stelselmatig genegeerd. Dit blijkt zonneklaar uit het dossier.

Meer in het bijzonder verwijs ik naar mijn e-mail van 18 december 2022 aan [REDACTED] waarin ik het volgende schreef:

'Wij voerden op vrijdag 9 december 2022 telefonisch overleg. Jij besprak enkele bestuursrechtelijke complicaties m.b.t. het parkeren, waarvan volgens jou sprake zou kunnen zijn. Na overleg met [REDACTED] heb ik hier in mijn e-mail van 11 december 2022 op gereageerd.

>

Aan het slot van mijn e-mail schreef ik jou:

>

'Telefonisch overleg is mijns inziens gewenst, waartoe ik mij morgen beschikbaar houd. Geef jij aan wanneer het jou morgen schikt?'

>

Dinsdag 13 december jl. stuurde ik jou een rappel. Daar heb ik niets meer op gehoord.

>

In mijn e-mail van 10 november 2022 bevestigde ik jou onder meer:

>

'Wij bespraken telefonisch (in de week van 24 oktober 2022) dat ik nog van jou zou horen naar aanleiding van het intern beraad bij Staatsbosbeheer over (i) de verlenging van de huurovereenkomst m.b.t. het weiland en (ii) het verzoek van OVV aan Staatsbosbeheer in gesprek te gaan met de gemeente over de bereidheid van de gemeente de vereiste medewerking te verlenen om het gebruik als parkeerterrein planologisch mogelijk te maken, alsmede dat de termijn voor beantwoording van de brief van 16 september 2022 van Staatsbosbeheer hangende dat (interne) overleg/de besluitvorming daaromtrent nog even wordt opgeschort.'

>

Ik heb niets meer gehoord over de uitkomst van het intern beraad bij Staatsbosbeheer en tot enige vorm van overleg tussen Staatsbosbeheer en Speelpark Oud Valkeveen is het, ondanks verschillende verzoeken van [REDACTED] en mij om met elkaar in overleg te treden, niet gekomen.

>

Ter gelegenheid van ons telefoongesprek van 9 december 2022 deelde je mij nog mede dat je in de week van 12 december 2022 een gesprek tussen [REDACTED] en Riena Tienkamp zou initiëren. Ook daar heb ik niets meer over gehoord.

>

Het is inmiddels de laatste week voor Kerstmis. [REDACTED] is de komende weken in het buitenland.'

:

Dat er nu, een (1) werkdag voor Kerstmis, toch een opzeggingsbrief op de mat valt, is naar het oordeel van OVV onfatsoenlijk, temeer omdat partijen partners zijn in een samenwerking. Bovendien is de opzegging juridisch niet houdbaar,

De in de brief van 20 december 2022 genoemde argumenten om de huurovereenkomst op te zeggen, stemmen (vrijwel) overeen met de argumenten in de brief van Staatsbosbeheer van 1 augustus 2022. Daar heeft OVV al op gereageerd bij brief van 26 augustus 2022. Ik citeer de eerste alinea van pagina 3:

'De in het citaat genoemde feiten en omstandigheden deden zich reeds (zo niet volledig dan in elk geval grotendeels) voor ten tijde van het aangaan van de Overeenkomst. Op grond daarvan concludeert Staatsbosbeheer in de laatste alinea van het citaat dat de kans op verlenging van de huurovereenkomst niet groot is.'

In de brief van 20 december 2022 wordt verder nog gesteld dat niet kan worden volgehouden dat geen vergunning noodzakelijk zou zijn op basis van de Wet Natuurbescherming. Zie ik het goed, dan is dat argument al besproken in mijn e-mail van 11 december 2022 onder ad 2. Ook op die e-mail heeft Staatsbosbeheer niet gereageerd. Inmiddels is de bestuursrechtadvocaat van OVV met kerstvakantie.

Zoals uit bovenstaand citaat blijkt, heb ik met [REDACTED] afgesproken dat de termijn voor beantwoording van de brief van 16 september 2022 van Staatsbosbeheer hangende het (interne) overleg/de besluitvorming van Staatsbosbeheer nog even wordt opgeschort. Ik heb [REDACTED] aangegeven dat als Staatsbosbeheer bevestigt de huurovereenkomst niet op te zeggen het dwalingsberoep, overeenkomstig de brief van 16 september 2022 van Staatsbosbeheer, wordt ingetrokken. Het aan de opzegging ten grondslag gelegde argument dat vanwege het dwalingsberoep geen zicht zou bestaan op een permanente uitbreiding van de parkeercapaciteit, gaat daarom niet op.

Last but not least: de door partijen getekende 'Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal, tevens ruilovereenkomst' bepaalt onder K.: 'Mocht een permanente oplossing voor het parkeerprobleem op 1 april 2023 nog niet gerealiseerd zijn, dan treden Oud Valkeveen en Staatsbosbeheer met elkaar in overleg over een mogelijke verlenging van de huurovereenkomst'.

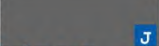
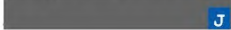
Staatsbosbeheer heeft die overlegverplichting aan haar laars gelapt.

De conclusie is dat de opzegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is en (daarom) aan de opzegging geen werking toekomt. Namens OVV stel ik Staatsbosbeheer hierbij aansprakelijk voor alle schade, die op enigerlei wijze verband houdt met de (door Staatsbosbeheer gewenste) opzegging.

Met vriendelijke groet • Kind regards

 J

Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0)  J
 J [@actlegal-fort.com](mailto:J@actlegal-fort.com)

<~WRD3003.jpg>

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

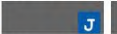
actlegal.com • actlegal-fort.com

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

[<~WRD3003.jpg>](#)

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.

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.

Verzonden: woensdag 11 januari 2023 16:27
Aan: Tienkamp, Riena
CC:    
Onderwerp: RE: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland [FORT-DOSSIERS.FID119120]

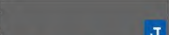
Beste Riena,

Dank voor jouw e-mail.

 is na 7 februari as beschikbaar voor een bespreking. Ik sluit daar graag bij aan.

Met vriendelijke groet • Kind regards


 Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) 
@actlegal-fort.com



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

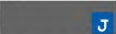
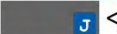
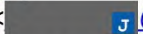
actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: Tienkamp, Riena <@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: woensdag 11 januari 2023 10:20
Aan:  <@actlegal-fort.com>
CC:   <@staatsbosbeheer.nl>;   <@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Dag 

In vervolg op de brief van 23 december j.l. stellen wij voor om met elkaar het gesprek aan te gaan. Het voorstel is om elkaar daarvoor fysiek te treffen op het Staatsbosbeheerkantoor in Amsterdam-Sloterdijk. Zonder tegenbericht vraag ik morgen aan [redacted] om hiervoor een uur met [redacted] en [redacted] en ondergetekende in te plannen.

Met vriendelijke groet,

Riena Tienkamp
provinciehoofd

Staatsbosbeheer
| provinciale eenheid Noord-Holland

E [redacted]@staatsbosbeheer.nl
T [redacted] 1 | M 06-[redacted]

Locatie: Amsterdam



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



Van: Tienkamp, Riena <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Verzonden: donderdag 5 januari 2023 15:02

Aan: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>; [redacted], [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: Re: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Dag [redacted],

Staatsbosbeheer wil zeker met jou en [redacted] in overleg treden. Gezien de kerstvakantie komen wij hier volgende week op terug om een afspraak te maken.

Met vriendelijke groet,
Riena Tienkamp

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>

Verzonden: Thursday, January 5, 2023 1:09:19 PM

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; Tienkamp, Riena <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: FW: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [redacted] beste Riena,

Begrijp ik het goed dat Staatsbosbeheer geen behoefte heeft op onderstaande e-mail te reageren c.q. met mij in overleg te treden?

Met vriendelijke groet • Kind regards

[redacted]

Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) [redacted]
 [redacted]@actlegal-fort.com



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

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [redacted]

Verzonden: zaterdag 24 december 2022 00:02

Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; [redacted]@staatsbosbeheer.nl'

<[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: FW: Ingekomen aangetekende brief Staatsbosbeheer inzake weiland [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [redacted] beste Riena,

Naar aanleiding van bijgaande, heden ontvangen, opzeggingsbrief van 20 december 2022, bericht ik jullie als volgt. Gelet op de korte tijdspanne geef ik, vlak voor mijn vakantie, alvast een eerste en voorlopige reactie.

De afgelopen maanden heb ik namens Speelpark Oud Valkeveen B.V. (OVV) talloze malen aangedrongen op overleg met Staatsbosbeheer. Die verzoeken zijn stelselmatig genegeerd. Dit blijkt zonneklaar uit het dossier.

Meer in het bijzonder verwijs ik naar mijn e-mail van 18 december 2022 aan [redacted] waarin ik het volgende schreef:

'Wij voerden op vrijdag 9 december 2022 telefonisch overleg. Jij besprak enkele bestuursrechtelijke complicaties m.b.t. het parkeren, waarvan volgens jou sprake zou kunnen zijn. Na overleg met [redacted] heb ik hier in mijn e-mail van 11 december 2022 op gereageerd.

>

Aan het slot van mijn e-mail schreef ik jou:

>

'Telefonisch overleg is mijns inziens gewenst, waartoe ik mij morgen beschikbaar houd. Geef jij aan wanneer het jou morgen schikt?'

>

Dinsdag 13 december jl. stuurde ik jou een rappel. Daar heb ik niets meer op gehoord.

>

In mijn e-mail van 10 november 2022 bevestigde ik jou onder meer:

>

'Wij bespraken telefonisch (in de week van 24 oktober 2022) dat ik nog van jou zou horen naar aanleiding van het intern beraad bij Staatsbosbeheer over (i) de verlenging van de huurovereenkomst m.b.t. het weiland en (ii) het verzoek van OVV aan Staatsbosbeheer in gesprek te gaan met de gemeente over de bereidheid van de gemeente de vereiste medewerking te verlenen om het gebruik als parkeerterrein planologisch mogelijk te maken, alsmede dat de termijn voor beantwoording van de brief van 16 september 2022 van Staatsbosbeheer hangende dat (interne) overleg/de besluitvorming daaromtrent nog even wordt opgeschort.'

>

Ik heb niets meer gehoord over de uitkomst van het intern beraad bij Staatsbosbeheer en tot enige vorm van overleg tussen Staatsbosbeheer en Speelpark Oud Valkeveen is het, ondanks verschillende verzoeken van [REDACTED] en mij om met elkaar in overleg te treden, niet gekomen.

>

Ter gelegenheid van ons telefoongesprek van 9 december 2022 deelde je mij nog mede dat je in de week van 12 december 2022 een gesprek tussen [REDACTED] en Riena Tienkamp zou initiëren. Ook daar heb ik niets meer over gehoord.

>

Het is inmiddels de laatste week voor Kerstmis. [REDACTED] is de komende weken in het buitenland.'

:

Dat er nu, een (1) werkdag voor Kerstmis, toch een opzeggingsbrief op de mat valt, is naar het oordeel van OVV onfatsoenlijk, temeer omdat partijen partners zijn in een samenwerking. Bovendien is de opzegging juridisch niet houdbaar,

De in de brief van 20 december 2022 genoemde argumenten om de huurovereenkomst op te zeggen, stemmen (vrijwel) overeen met de argumenten in de brief van Staatsbosbeheer van 1 augustus 2022. Daar heeft OVV al op gereageerd bij brief van 26 augustus 2022. Ik citeer de eerste alinea van pagina 3:

'De in het citaat genoemde feiten en omstandigheden deden zich reeds (zo niet volledig dan in elk geval grotendeels) voor ten tijde van het aangaan van de Overeenkomst. Op grond daarvan concludeert Staatsbosbeheer in de laatste alinea van het citaat dat de kans op verlenging van de huurovereenkomst niet groot is.'

In de brief van 20 december 2022 wordt verder nog gesteld dat niet kan worden volgehouden dat geen vergunning noodzakelijk zou zijn op basis van de Wet Natuurbescherming. Zie ik het goed, dan is dat argument al besproken in mijn e-mail van 11 december 2022 onder ad 2. Ook op die e-mail heeft Staatsbosbeheer niet gereageerd. Inmiddels is de bestuursrechtadvocaat van OVV met kerstvakantie.

Zoals uit bovenstaand citaat blijkt, heb ik met [REDACTED] afgesproken dat de termijn voor beantwoording van de brief van 16 september 2022 van Staatsbosbeheer hangende het (interne) overleg/de besluitvorming van Staatsbosbeheer nog even wordt opgeschort. Ik heb [REDACTED] aangegeven dat als Staatsbosbeheer bevestigt de huurovereenkomst niet op te zeggen het dwalingsberoep, overeenkomstig de brief van 16 september 2022 van Staatsbosbeheer, wordt ingetrokken. Het aan de opzegging ten grondslag gelegde argument dat vanwege het dwalingsberoep geen zicht zou bestaan op een permanente uitbreiding van de parkeercapaciteit, gaat daarom niet op.

Last but not least: de door partijen getekende 'Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal, tevens ruilvereenkomst' bepaalt onder K.: 'Mocht een permanente oplossing voor het parkeerprobleem op 1 april 2023 nog niet gerealiseerd zijn, dan treden Oud Valkeveen en Staatsbosbeheer met elkaar in overleg over een mogelijke verlenging van de huurovereenkomst'.

Staatsbosbeheer heeft die overlegverplichting aan haar laars gelapt.

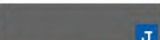
De conclusie is dat de opzegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is en (daarom) aan de opzegging geen werking toekomt. Namens OVV stel ik Staatsbosbeheer hierbij aansprakelijk voor alle schade, die op enigerlei wijze verband houdt met de (door Staatsbosbeheer gewenste) opzegging.

Met vriendelijke groet • Kind regards



Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0)

  [@actlegal-fort.com](mailto:J@actlegal-fort.com)



Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

actlegal.com • actlegal-fort.com

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • 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.

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.

Van: [J] BoHilBeheer <[J]@bohilbeheer.nl>
Verzonden: woensdag 18 januari 2023 07:15
Aan: Tienkamp, Riena
Onderwerp: Re: Update?

Hartelijk dank 🙏

Op 16 jan. 2023 om 21:43 heeft Tienkamp, Riena <[J]@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Dag [J],

Als er definitieve nieuwe afspraken met speelpark Oud Valkeveen zijn wil ik u daar over informeren. Voorlopig is daarvan nog geen sprake.

Met vriendelijke groet,
Riena Tienkamp

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 16 jan. 2023 om 16:12 heeft [J] BoHilBeheer <[J]@bohilbeheer.nl> het volgende geschreven:

Geachte mevrouw Tienkamp,

Kunt u ons informeren indien er nieuwe afspraken zijn gemaakt met speelpark Oud Valkeveen?

Vriendelijke groet,

[J]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 12:15
Aan: Tienkamp, Riena
Onderwerp: RE: Onbehoorlijk bestuur SBB

Hallo Riena,

Onderstaand mijn voorstel voor een reactie aan [redacted] en [redacted]:

Geachte [redacted],

Ik heb kennisgenomen van uw e-mailbericht van donderdag 2 februari jl.. Zoals u bekend, heb ik in mijn brief van 20 december 2022 laten weten dat ik eventueel bereid ben om mijn besluit om de bestaande huurovereenkomst met het Speelpark voor de overloopparkerplaats niet te verlengen en per 31 maart 2023 te beëindigen, te heroverwegen wanneer het Speelpark middels deugdelijk ecologisch onderzoek kan aantonen dat voortgezet gebruik van het weiland als overloopparkerplaats geen significante gevolgen heeft en het bevoegd gezag met een tijdelijke voortzetting voor vijf jaar kan instemmen. Ik heb u voorts laten weten dat ik tot nader overleg daartoe bereid ben.

Ik heb u en [redacted] daarom uitgenodigd voor een gesprek op 10 februari a.s. om 10:00 uur op kantoor van Staatsbosbeheer te Sloterdijk. Tot op heden heb ik van u en [redacted] nog geen reactie op deze uitnodiging mogen ontvangen. Graag verneem ik nog of u of u en de heer Twaalfhoven op deze uitnodiging in gaan.

Met vriendelijke groet

Van: Tienkamp, Riena <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: donderdag 2 februari 2023 10:48
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Fwd: Onbehoorlijk bestuur SBB

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [redacted] <[redacted]@nedstede.com>
Verzonden: Thursday, February 2, 2023 9:49:40 AM
Aan: Tienkamp, Riena <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@fortadvocaten.nl>
Onderwerp: Onbehoorlijk bestuur SBB

Beste Riena,

Wij hebben een rondje gelopen met eco groen en die begrijpen werkelijk niet waar jullie zo bang voor zijn. Allemaal ketelmuziek.

Omdat ik nu in grote problemen kom met mijn speeltuin heb ik een berekening laten maken van mijn schade. Die is enorm.

Zojuist heb ik opdracht gegeven deze schade in een bodemprocedure te verhalen op SBB.

Aan de vergunning is namelijk een afspraak verbonden verboden te parkeren op de Oud Valkeveenselaan. Wij kunnen dus bij drukke dagen waaronder Pasen en Hemelvaart moet meer parkeren.

De schade is enorm. Ga maar na 500 auto's gemiddeld 4 mensen is 60 euro plus bestedingen is 100 euro is 50.000 euro per drukke dag maal gemiddeld 15 dagen 750.000 euro maal 5 jaar is meer dan 3 miljoen euro aantoonbare schade.

Ik zie deze wijze van besturen namelijk de dag voor kerst gewoon een brief sturen met koude opzegging als een vorm van onbehoorlijk bestuur.

Het is niet anders.



Have a great day and enjoy !!

Aan

Speelpark Oud- Valkeveen

T.a.v.  Barchman Wuytierslaan 10
3818 LH AmersfoortT (038) 423 64 64
E info@ecogroen.nl
I www.ecogroen.nl

memo

Contactpersoon



Kenmerk

Z23-3600/ D22-46621

Status

definitief

Datum

6 februari 2023

Betreft

Reactie op aanzegging huurbeëindiging overloopparkerplaats Oud Valkeveen

Aanleiding

Speelpark Oud-Valkeveen heeft in het zomerhalfjaar te maken met piekdruk van bezoekers, die er in het verleden toe heeft geleid dat langs de Valkeveenselaan parkeeroverlast ontstond. Het speelpark heeft een tijdelijke oplossing gevonden in het gebruik van een overloopparkerterrein in de vorm van een weiland, in bezit van Staatsbosbeheer. Het weiland is begrensd als Natura 2000-gebied en heeft als functie Wintergastenweide en SNL-natuurfunctie N12.02 Kruiden en Faunarijk grasland.

Op 20 december 2022 ontving Speelpark Oud-Valkeveen een brief van Staatsbosbeheer met een aanzegging tot de beëindiging van de huurovereenkomst per 31 maart 2023, wegens verslechtering van de natuurwaarde van het perceel, hetgeen onverenigbaar is met de natuurdoelstellingen. Het speelpark heeft Ecogroen gevraagd om een onderzoek en een reactie op de constatering. De passages uit de brief van Staatsbosbeheer zijn hieronder integraal overgenomen (vet gedrukt) waarna beantwoording of reactie van onze zijde volgt. Mochten er vragen resteren, dan zijn we graag bereid deze telefonisch en/of schriftelijk toe te lichten. Het zou nog beter zijn, om een gezamenlijke inspectie uit te voeren om consensus te bereiken over de toestand van het terrein.

Vragen en beantwoording

In mijn brief aan u van 1 augustus 2022 heb ik u laten weten dat Staatsbosbeheer niet kon instemmen met het voorstellen van het Speelpark Oud-Valkeveen (hierna: "het Speelpark") om de gemeente Gooise Meren te verzoeken het aantal dagen dat het weiland, gelegen aan de Oud Huizerweg en in huur uitgegeven aan het Speelpark als tijdelijk parkeerterrein (hierna: "tijdelijke overloopparkerplaats") te verruimen van 20 dagen naar 40 dagen. In voornoemde brief heb ik aangegeven dat de reden voor deze weigering primair gelegen was in de constatering dat het gebruik van het betreffende weiland als tijdelijke overloopparkerplaats - ondanks de aan het gebruik daarvan gestelde beperkingen - er toe geleid heeft dat de conditie waarin het weiland verkeert ecologisch aanzienlijk is verslechterd. De bodem is meer verdicht, dan op basis van de natuurtoets van Eco groen redelijkerwijs kon worden verwacht, terwijl er ook sprake is van meer verruiging. Deze ontwikkeling is strijdig met de voor dit Natura 2000 gebied vastgestelde

memo

natuurdoelen en - waarden en het beleid van Staatsbosbeheer om in de komende jaren de natuurwaarden in de gehele Naardermeent te verbeteren, zoals vastgelegd in de Provinciale beheervisie voor dit gebied.

Ecogroen (in persoon van ing. [REDACTED] J) heeft op 13 januari 2023 het overloopparkerterrein bezocht om het op schade/verslechtering te inspecteren.

Januari is bepaald geen optimale maand om vegetatie te beoordelen. Veel (éénjarige of ondergronds overblijvende) plantensoorten zijn in januari niet zichtbaar. De beoordeling zou beter uitgevoerd kunnen worden in het groeiseizoen. Toch kunnen op basis van de waarnemingen wel -voorlopige- conclusies worden getrokken.

Het beeld van de vegetatie in het overloopparkergebied is als volgt:

Aan het vegetatiebeeld zijn de parkeeractiviteiten nog zichtbaar. Er is echter in het geheel geen sprake van insporing. Dat het parkeergebruik nog zichtbaar is komt met name doordat de zones waar de prikkers met linten hebben gestaan, begroeid zijn met langer gras met hier en daar vergeelde bloeihalmen. Op de banen waar de auto's hebben gereden is de vegetatie kort, frisgroen en niet vergeeld.

Qua soortenspectrum verschillen de bereden locaties niet met de onbereden zones. Aangetroffen soorten zijn: Kropaar, Gestreepte witbol, Veldzuring, Ridderzuring, Smalle weegbree, Gewone hoornbloem, Gewone paardenbloem, Scherpe boterbloem, Kruipende boterbloem en Gewoon biggenkruid. Wel zijn in de bereden zone de tredbestendige Gewone paardenbloem, Veldzuring, Kleine veldkers en Gewoon biggenkruid algemener. In de minder bereden zone zijn juist Smalle weegbree, Ridderzuring en Kropaar algemener.

Hieruit volgt dat er géén diversiteitsverlies te bespeuren is. Wel zijn er structuurverschillen in de vegetatie te zien (kort vs. lang). Van ruigte kan niet gesproken worden. De vegetatie wordt gedomineerd door grassen en laagblijvende kruiden. Er zijn geen houtige stengels, brandnetels, distels of wilgenroosjes aanwezig.

In het Beheeradvies voor Kruiden- en Faunarijk grasland (https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2018/11/aanpassing-beheeradvies-N12.02-kruidenenfaunarijk-grasland-definitief15102018_wijzigingen_verwerkt.pdf) wordt het volgende geschreven over eventuele verruiging in dit beheertype:

'In sommige gevallen is sprake van verruiging of treden storingssoorten op de voorgrond. Hierbij kunt u denken aan soorten als rietgras, pitrus, ridderzuring, jakobskruid of akkerdistel. De oorzaak ligt vaak in onvoldoende afvoer van gewas of slootschoonsel.'

De genoemde storingssoorten zijn afwezig, behalve een enkele plant ridderzuring. Deze soort is alleen aangetroffen in de zones met langer gras waar de prikkers met linten hebben gestaan (en geen auto's). Het optreden van deze plantensoort is hier zodoende niet het gevolg van bodemverdichting maar van onvoldoende maaien en afvoeren. Dit kan zodoende opgelost worden door een extra maaibeurt, waar het speelpark graag toe bereid is.

Verder stelt het Beheeradvies:

'In sommige gevallen kan ook bodemverstoring (b.v. door inzet van te zwaar materieel, trapgaten van vee) een rol spelen. Er ontstaat dan ruimte om te kiemen en storingssoorten (als Jakobskruid, akkerdistel, pitrus, zuring) grijpen die kans om zich te vestigen en vervolgens uit te breiden.'

memo

Het overloopterrein ligt globaal enkele decimeters hoger dan de noord- en noordwesthoeken van het perceel en heeft zodoende een betere drooglegging. De keuze voor de locatie van het overloopterrein is daarmee een gunstige geweest, omdat drogere grond veel minder gauw beschadigt door berijding of betreding. Op plekken waar de auto's rijden zijn genoemde storingssoorten echter in het geheel niet aangetroffen. Van insporing is geen sprake en indicatorsoorten voor bodemverdichting ontbreken.

Het zijn deze gesignaleerde negatieve gevolgen van het parkeren op het betreffende Natura 2000 gebied die aanleiding vormen voor mijn besluit om de bestaande huurovereenkomst voor de tijdelijke overloopparkerplaats niet te verlengen. Daar komt nog bij dat Staatsbosbeheer destijds - mede op verzoek van de gemeente Gooise Meren - deze huurovereenkomst met het Speelpark is aangegaan met de bedoeling het Speelpark en de gemeente Gooise Meren in de gelegenheid te stellen om een permanente uitbreiding van de parkeercapaciteit van het Speelpark te kunnen realiseren.

Uit oogpunt van natuurwaarden is ook een parkeerplaats in het bos niet optimaal in onze ogen. Hierdoor gaat permanent bos verloren, terwijl het overloopparkerterrein in de drukke maanden (als overloopparkeren optreedt) geen bijzondere functie vervult voor het Natura 2000-gebied. Naar onze mening zijn het gebruik als incidenteel overloopterrein én Wintergastenweide niet strijdig, omdat de functies in tijd duidelijk gescheiden zijn en (zoals hierboven en verderop betoogd) het parkeren niet voor schade aan het grasland zorgt.

Nu het Speelpark per brief d.d. 26 augustus 2022 de gedeeltelijke vernietiging heeft ingeroepen van de "Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal, tevens ruilovereenkomst" (hierna : "de Combinatieovereenkomst"), waardoor het zogenoemde "Bos-Parkeerterrein " als noodzakelijk permanente uitbreiding van de parkeercapaciteit van het Speelpark niet (meer) kan worden gerealiseerd, kan - gelet op de negatieve gevolgen voor het betreffende Natura 2000 gebied - redelijkerwijs van Staatsbosbeheer niet verwacht worden om de tijdelijke overloopparkerplaats voor een periode van nog eens vijf jaar in stand te houden. Hierbij dient bedacht te worden dat Staatsbosbeheer van mening is dat - gelet op deze negatieve gevolgen voor het betreffende Natura 2000 gebied- niet volgehouden kan worden dat geen vergunning noodzakelijk zou zijn op basis van de Wet natuurbescherming.

Het beheer als Kruiden- en Faunarijk grasland is geen direct uitvloeisel van de Natura 2000-doelstellingen, maar een (naar onze mening uitstekende) beheerkeuze om te voorzien in 'Wintergastenweide'. Om te toetsen of een vergunning voor aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied nodig is, moet gekeken worden of de functie als Wintergastenweide optimaal vervuld kan worden (en daarmee de instandhoudingsdoelstellingen voor de wintergasten zoals ganzen en zwanen) of dat daar afbreuk aan wordt gedaan door het gebruik als overloopparkerterrein. Dat laatste is niet het geval.

Ten tijde van het bezoek was een groepje van enkele Grauwe ganzen met enkele witte ganzen aanwezig in de noordoosthoek van het perceel, waar het blank stond door de vele regen. De afstand tot het dichtstbijzijnde deel van het overloopparkerterrein bedroeg ongeveer 150 meter. Uit uitwerpselen van ganzen bleek dat ze ook recent in het overloopparkerterrein hebben gefoerageerd. Naarmate dichterbij de bosranden werd gezocht, werden - conform verwachting- minder keutels gevonden. In het langere gras lag nagenoeg niets. In de bereden zones met kort gras lagen wel her en der ganzenkeutels. Het gebruik van het overloopterrein nam dus af met het naderen van de bosrand en de lengte van het gras. De invloed van de bosrand is een vast gegeven, aangezien ganzen graag overzicht willen in verband met predatoren, en daarom graag in weidse landschappen foerageren. Door het toevoegen van één extra maaibeurt aan het einde van het seizoen zou het overloopterrein nog wel beter benut kunnen worden door winterganzen, doordat er dan meer kort gras beschikbaar is.

memo

Daartoe wijken de bevindingen met betrekking tot de consequenties van het gebruik van het weiland als tijdelijke overloopparkerplaats te veel af van hetgeen voorzien werd in de rapportage van Ecogroen uit 2018.

Naar onze mening stroken onze waarnemingen naadloos met onze conclusies in onze rapportage uit 2018, mits het langere gras afgemaaid zou zijn. Dit is eenvoudig op te lossen door een laatste maaibeurt toe te passen na afloop van het speelparkseizoen.

Dit betekent dat de bestaande huurovereenkomst die het Speelpark en Oud Valkeveen in 2018 zijn aangegaan voor de tijdelijke overloopparkerplaats eindigt op 31 maart 2023. Dit brengt met zich mee dat het Speelpark: het benodigde bodemonderzoek, als benoemd in artikel 7 lid 3 van de huurovereenkomst, laat uitvoeren en de resultaten daarvan schriftelijk ter kennis brengt van Staatsbosbeheer; en het gehuurde - overeenkomstig artikel 9 van de Algemene voorwaarden huur onbebouwde grond - geheel ontruimd aan Staatsbosbeheer wordt opgeleverd. Ik ben evenwel bereid om mijn besluit om de bestaande huurovereenkomst met het Speelpark voor de overloopparkerplaats niet te verlengen en per 31 maart 2023 te beëindigen, te heroverwegen wanneer het Speelpark middels deugdelijk ecologisch onderzoek kan aantonen dat voortgezet gebruik van het weiland als overloopparkerplaats geen significante gevolgen heeft en het bevoegd gezag met een tijdelijke voortzetting voor maximaal vijf jaar kan instemmen. In ben vanzelfsprekend bereid tot nader overleg daartoe.

U verlangt degelijk onderzoek naar de gevolgen van het overloopparkeren voor de vegetatie. Het seizoen is daarvoor echter niet optimaal, maar de door ons verzamelde waarnemingen tonen geen verruiging als gevolg van bodemverdichting of insporing aan. Voor nu moeten we het stellen met deze waarnemingen. Als u nader onderzoek zou willen zien naar bodemverdichting en verruiging, zou dat in het komende groeiseizoen moeten plaatsvinden.

Onze conclusie is dat de functie als Wintergastenweide niet in het geding is. Ook is er geen sprake van (indicaties voor) bodemverdichting of insporing. Wel zou er nog een finale maaibeurt toegevoegd kunnen worden om te garanderen dat de vegetatie kortgemaaid het winterseizoen ingaat. Indien nodig zijn wij gaarne bereid tot een gezamenlijk veldbezoek en/of nader veldonderzoek in het groeiseizoen.

[redacted] J

Van: [redacted] J <[redacted] J@nedstede.com>
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 19:17
Aan: Tienkamp, Riena
CC: [redacted] J, [redacted] J, [redacted] J, [redacted] J
Onderwerp: Re: Aangetekende brief staatsbosbeheer

U snapt dat dat een probleem is.

OVV heeft een overeenkomst met SBB gesloten niet met de omgevingsdienst en niet met de provincie.

Aangezien u het rapport niet wil delen wat u intern heeft laten opmaken zal ik een woo verzoek doen.

Het siert uw organisatie niet de dag voor kerst een opzegging uit te doen. U heeft vele jaren de tijd gehad onderzoek te doen en het overleg te zoeken op grond van de regeling in onze overeenkomst. Dat heeft u niet gedaan in plaats daarvan zegt u de huurovereenkomst de dag voor kerst op.

Nu is kennelijk de strategie van SBB het breed te maken door de omgevingsdienst en de provincie te betrekken.

Nu u niet bereid bent toe te zeggen dat OVV gewoon kan parkeren zie ik mij genoodzaakt de procedure te starten.

SBB blijkt een onbetrouwbare partner.

Helaas.

[redacted] J

Have a great day and enjoy !!

Op 7 feb. 2023 om 19:05 heeft Tienkamp, Riena <[redacted] J@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Geachte [redacted] J
Hartelijk dank voor toezending van het memo van Ecogroen betreffende de conditie van het overloopparkerterrein voor het betreffende gebied. Ik leg dit rapport ter beoordeling voor aan de ecooloog van mijn Provinciale Eenheid en de betrokken Teamleider van Staatsbosbeheer. Daarnaast treed ik waarschijnlijk ook in overleg met de provincie en omgevingsdienst. Eén en ander betekent dat ik niet binnen de door u gevraagde termijn van 7 dagen kan reageren. Ik ga er van uit dat ik niet eerder dan 14 dagen na heden een eerste inhoudelijke reactie kan geven op het memo van Ecogroen en de verdere gang van zaken in deze aangelegenheid. Ik ga er van uit dat dat geen probleem is.
Met vriendelijke groet,

Riena Tienkamp
provinciehoofd

Staatsbosbeheer
| provinciale eenheid Noord-Holland

E [redacted] J@staatsbosbeheer.nl
T [redacted] J 1 | M 06-[redacted] J

Locatie: Amsterdam

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

<image001.jpg>

<image002.png> <image003.png> <image004.png> <image005.png> <image006.png>

Van: [redacted] <[redacted]@nedstede.com>

Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 13:10

Aan: Tienkamp, Riena <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; [redacted], [redacted]
<[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; [redacted] <[redacted]@fortadvocaten.nl>

Onderwerp: Fwd: Aangetekende brief staatsbosbeheer
Ecogroen

[redacted]
Have a great day and enjoy !!

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted] <[redacted]@vechtsebanen.nl>

Datum: 7 februari 2023 om 13:08:21 CET

Aan: [redacted] <[redacted]@nedstede.com>

Onderwerp: Doorst: Aangetekende brief staatsbosbeheer

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Sports & Businesscampus De Vechtsebanen.

Mississippidreef 151 Utrecht

Telefoon: +31(0)30-2627878

Web: www.vechtsebanen.nl

[redacted] J

[redacted] J <[redacted] J@nedstede.com>
Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 12:10
Aan: Tienkamp, Riena
CC: [redacted] J, [redacted] J, [redacted] J
Onderwerp: Re: Memo tijdelijke p-plaats Oud-Valkeveen

Wat een vervelend spelletje jullie laten 5 jaar geen enkele kritiek horen, het jaarlijkse overleg op grond van de overeenkomst geven jullie geen invulling aan en een dag voor kerst is er kennelijk paniek.

Dit ziet we niet heel goed uit. Maar nogmaals de schade staat vast door het handelen van SBB.

Blijft over een lange procedure mbt de schade en veel gezinnen die in de berm moeten parkeren met gevaar voor eigen leven.

De foto's die ik hiervan heb zal ik separaat versturen.

[redacted] J

Have a great day and enjoy !!

Op 14 feb. 2023 om 11:55 heeft Tienkamp, Riena <[redacted] J@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Geachte [redacted] J
Bijgevoegd vind u het door de ecooloog van Staatsbosbeheer opgestelde memo met zijn bevindingen en advies voor het gebruik van het NNN/N2000-grasland als parkeerplaats.
Met vriendelijke groet,

Riena Tienkamp
provinciehoofd

Staatsbosbeheer
| provinciale eenheid Noord-Holland

E [redacted] J@staatsbosbeheer.nl
T 020-[redacted] J | M 06-[redacted] J

Locatie: Amsterdam

Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
postbus 2 | 3800 AA | Amersfoort
<image001.jpg>

[<image002.png>](#) [<image003.png>](#) [<image004.png>](#) [<image005.png>](#) [<image006.png>](#)

<DOC1AR2.docx>

Memo



Datum: 22-12-2022
 Van: [REDACTED]
 Aan: R. Tienkamp
 Onderwerp: Tijdelijk overloop parkeerterrein Oud Valkeveen

Veldbezoek

Bij het veldbezoek trof ik een goed ontwikkeld kruiden- en faunairijk grasland aan.

In de vegetatie bleek veel gewoon biggenkruid aanwezig, naast rood zwenkgras, twee soorten boterbloemen en zachte ooievaarsbek.

In de vegetatie is meer dan 20% kruiden aanwezig, hetgeen een vereiste is voor kwalificerend kruiden- en faunairijk grasland. Dus het is goed kwalificerend kruiden- en faunairijk grasland.

Daarna heb ik op advies van [REDACTED] de recente kartering van Gooi- en Eemkust (Meijeren en de Vries, 2020) bekeken om te zien hoe zij het grasland kwalificeerden.

Het zuidelijk deel van het perceel werd Vochtig grasland, type met reukgras-dominantie genoemd. Dat betekent dat de verschraling van dit grasland al behoorlijk op weg is. Het noordelijk deel bestaat nu al uit droog schraalland met gewone veldbies en akkerhoornbloem. Dit betekent een behoorlijk hoge waarde voor een grasland. De ontwikkeling is veel verder dan gewoon voedselrijk grasland.

Uit insectenonderzoek uitgevoerd in 2020 en 2021 bleken deze graslanden ook rijk aan vlinders en sprinkhanen, waaronder de vrij zeldzame metaalvlinder (Van den Berg, 2021).

Waarschijnlijk geldt voor het parkeren dat hoofdzakelijk het zuidelijk deel wordt gebruikt, maar dat is afhankelijk van het aantal auto's.

Aan de westkant waren delen van het perceel heel nat, dit bleken overstromingsgraslanden.

Conclusie

Het is niet wenselijk dat een dergelijk goed ontwikkeld perceel voor parkeeractiviteiten wordt gebruikt.

Literatuuronderzoek

Shaw & Reeve (2008) onderzochten het effect van parkeren op een grasland in Richmond Park (Verenigd Koninkrijk). Effecten van het parkeren van auto's leidde tot eutrofiëring tot een afstand van 50 m van het parkeerterrein. Zij constateerden een ongewenste verandering van de vegetatiesamenstelling, waarbij eutrafente grassoorten gaan domineren. Zij vonden geen aanwijzing dat het sluiten van een parkeerterrein op korte termijn leidde tot het herstel van de vegetatie.

Door Ballantine, en Pickering (2015) wordt gemeld dat parkeren leidt tot een gereduceerde vegetatiebedekking en een verandering in vegetatiesamenstelling.

Door Ottburg en Lammertsma (2020) wordt aangegeven dat eerdere onderzoeken door Ecogroen en Els en Linde BV ([REDACTED] 017 en [REDACTED] 018) en Van der Linden, (2019) sterk tekort schieten, onvolledig zijn en onjuiste conclusies trekken.

Bovendien hebben Ottburg en Lammertsma (2020) ook waargenomen dat het westelijke graslandperceel als fourageergebied door de das wordt gebruikt. Dit werd door Ecogroen en Els en Linde BV niet waargenomen. Dat betekent dat de conclusies uit de onderzoeken ([REDACTED] 017 en [REDACTED] 2018) en Van der Linden (2019) ten aanzien van biodiversiteit en bodemverdichting niet kunnen worden onderschreven. Parkeren is ook niet gunstig voor dassenfourageergebied.

Conclusie

Het parkeren heeft een negatieve invloed op de biodiversiteit van dit grasland en er treedt bodemverdichting en verandering in de vegetatie op.

Advies

Een ongestoorde ontwikkeling van het westelijk grasland kan de natuurwaarde verder vergroten, maar parkeren werkt dit tegen.

Daarom adviseer ik de huidige parkeeractiviteiten per direct te beëindigen en het onmogelijk te maken dat het terrein daarvoor gebruikt wordt. Dit betekent een beter hek met een slot.



Parkeerplaats grasland Staatsbosbeheer



Vegetatie plek parkeerplaats Oud Valkenveen. Let op de kruidenrijkdom.

Literatuur

Ballantine, M. & C.M. Pickering 2015. The impacts of trail infrastructure on vegetation and soils: Current literature and future directions. *Journal of environmental management* 164: 53-64.

Berg, k. van den, 2021. SNLI insectenkartering van de Gooi- en Eemkust 2020 en 2021.

J [redacted] 2017). Effectbeoordeling overloopparkerplaats Oud Valkeveen. Beoordeling van effecten op wettelijk beschermde natuurwaarden. Rapport 17-023. Ecogroen bv Zwolle.

J [redacted] 2018. de Overloopparkerplaats Oud Valkeveen. Beoordeling Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland. Ecogroen, Zwolle.

Linden, P.J.H van der., 2019. Ecologie & Landschap. Bestemmingsplan Oud Valkeveen te Naarden. Projectnummer 19,076 Els & Linde B.V.

Meijeren, S van, Vries, P M de. 2020. Vegetatie- en plantensoortenkartering van Gooi- en Eemkust 2019. Bureau Regelink, rapportnr. RA19067-1. SBB projectnummer 1052.

Ottburg, F. en Lammertsma, D., 2020. Parkeren wij de natuur bij Speelpark Oud Valkeveen? : Second opinion naar beschermde natuurwaarden en in het bijzonder de das (*Meles meles*)
Research Report Alterra Dierecologie

Shaw, P. & N. Reeve 2008. Influence of a parking area on soils and vegetation in an urban nature reserve. *Urban Ecosystems* 11: 107-120.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 09:04
Aan: Tienkamp, Riena
Onderwerp: FW: Reactie op memo Staatsbosbeheer over parkeren op weiland bij Oud-Valkeveen

Zie mail onder van [redacted] en zijn reactie op de aanwezigheid van de Omgevingsdienst.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
 managementassistent

Staatsbosbeheer
 | provinciale eenheid noord-holland

E [redacted]@staatsbosbeheer.nl
 T 088-[redacted]

Locatie: Amsterdam



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



Van: [redacted] <[redacted]@vechtsebanen.nl>
Verzonden: maandag 13 maart 2023 14:23
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: Reactie op memo Staatsbosbeheer over parkeren op weiland bij Oud-Valkeveen

Beste [redacted]

Ik ben zelf heel flexibel maar ben afhankelijk van onze ecooloog. [redacted] van Ecogroen kan:

- aanstaande vrijdag 17 maart tussen 09.30-17.00 uur
- aanstaande maandag 20 maart van 09.30-11.30 uur
- aanstaande dinsdag 21 maart van 09.30-17.00 uur

Ik vraag me af wat de rol van de omgevingsdienst hierbij is. Wellicht handhaving van de gemeente om te zorgen dat het aantal gebruiksdata goed wordt gemonitord maar die afspraak hoeven we niet in een weiland te maken naar mijn mening.

Als jullie wel een rol voor hen zien dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Speelpark Oud Valkeveen.

[redacted], 1411 GZ [redacted]
 Telefoon: +31(0) [redacted]

Web: www.oudvalkeveen.nl

Van: [redacted] [redacted] [redacted]@staatsbosbeheer.nl]

Verzonden: maandag 13 maart 2023 10:00

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Reactie op memo Staatsbosbeheer over parkeren op weiland bij Oud-Valkeveen

Beste [redacted]

Naar aanleiding van uw mail betreffende een bezoek aan Oud Valkeveen zou ik graag van u zsm een aantal data willen hebben zodat ik deze afspraak op korte termijn kan plannen met u, Staatsbosbeheer en de Omgevingsdienst.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
managementassistent

Staatsbosbeheer

| provinciale eenheid noord-holland

E [redacted]@staatsbosbeheer.nl

T 088-[redacted]

Locatie: Amsterdam



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



Van: [redacted] <[redacted]@vechtsebanen.nl>

Verzonden: Thursday, March 9, 2023 9:04:33 PM

Aan: Tienkamp, Riena <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; [redacted] <[redacted]@nedstede.com>

Onderwerp: RE: Reactie op memo Staatsbosbeheer over parkeren op weiland bij Oud-Valkeveen

Geachte mevrouw Tienkamp,

Ik ontvang nog geen mail met mogelijke data. Graag plan ik op korte termijn het bezoek in vanwege de opening van het speelpark over enkele weken.

Ik hoor graag van u. Graag via de mail of op mijn mobiele nummer.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Speelpark Oud Valkeveen.

Oud Huizerweg 2, 1411 GZ Naarden

Telefoon: +31(0)6-[redacted]

Web: www.oudvalkeveen.nl

Van: Tienkamp, Riena [mailto: [redacted]@staatsbosbeheer.nl]

Verzonden: donderdag 2 maart 2023 12:07

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Reactie op memo Staatsbosbeheer over parkeren op weiland bij Oud-Valkeveen

Geachte [redacted]

Uw e-mailbericht van 23 februari jl. ontving ik in goede orde. Ik heb kennisgenomen van de reactie van de zijde van [redacted] van Ecogroen op het memo van 22 december 2023 van [redacted] ecoloog bij Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer is – zoals ik al eerder heb aangegeven – vanzelfsprekend bereid tot overleg met Speelpark Oud Valkeveen omtrent de thans ontstane situatie aangaande het overloop parkeerterrein en met name voor wat betreft de ecologische beoordeling van de staat van het terrein. Een gezamenlijk bezoek van onze ecoloog, [redacted] en de leidinggevende van het betrokken beheerteam van Staatsbosbeheer, [redacted] lijkt mij een goed idee. Ik stel voor om bij dit gezamenlijk bezoek eveneens een vertegenwoordiger van de Omgevingsdienst uit te nodigen, met het oog op eventuele discussies tussen betrokkenen ten aanzien van hun bevindingen en de visie daarop vanuit de Omgevingsdienst.

Ik zal mijn management assistente vragen om begin volgende week een aantal data voor te stellen voor een gezamenlijk bezoek aan de overloopparkeerplaats.

Met vriendelijke groet,

Riena Tienkamp
provinciehoofd

Staatsbosbeheer
| provinciale eenheid Noord-Holland

E [redacted]@staatsbosbeheer.nl

T 020- [redacted] M 06- [redacted]

Locatie: Amsterdam



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



Van: [redacted] <[redacted]@vechtsebanen.nl>

Verzonden: donderdag 23 februari 2023 21:43

Aan: Tienkamp, Riena <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; [redacted] <[redacted]@nedstede.com>

Onderwerp: FW: Reactie op memo Staatsbosbeheer over parkeren op weiland bij Oud-Valkeveen

Geachte mevrouw Tienkamp,

Op verzoek van [redacted] [redacted] stuur ik u onderstaande reactie op het memo van [redacted] [redacted] door. [redacted] ecoloog bij Ecogroen heeft deze reactie opgesteld. Ik neem graag zijn suggestie over om een afspraak ter plaatse te maken met [redacted] en één of meerdere aan Staatsbosbeheer gelieerde kenners om samen te bespreken hoe we het weiland zo goed mogelijk kunnen conserveren in combinatie met de mogelijkheid om er te kunnen parkeren op piekdagen.

De komende week zijn zowel [REDACTED] als ik met vakantie maar wij maken graag zo spoedig mogelijk daarna een afspraak.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Speelpark Oud Valkeveen.
Oud Huizerweg 2, 1411 GZ Naarden
Telefoon: +31(0)6-[REDACTED]
Web: www.oudvalkeveen.nl

Van: [REDACTED] [[mailto:\[REDACTED\]@ecogroen.nl](mailto:[REDACTED]@ecogroen.nl)]

Verzonden: donderdag 23 februari 2023 18:06

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Reactie op memo Staatsbosbeheer over parkeren op weiland bij Oud-Valkeveen

Hallo [REDACTED],

Ik heb mij verdiept in het memo van [REDACTED] van Staatsbosbeheer over het weilandparkeren.

Hij trof *'...bij het veldbezoek een goed ontwikkeld kruiden- en faunairijk grasland aan. In de vegetatie bleek veel gewoon biggenkruid aanwezig, naast rood zwenkgras, twee soorten boterbloemen en zachte ooievaarsbek. In de vegetatie is meer dan 20% kruiden aanwezig, hetgeen een vereiste is voor kwalificerend kruiden- en faunairijk grasland. Dus het is goed kwalificerend kruiden- en faunairijk grasland. Daarna heb ik op advies van [REDACTED] de recente kartering van Gooi- en Eemkust (Meijeren en de Vries, 2020) bekeken om te zien hoe zij het grasland kwalificeerden. Het zuidelijk deel van het perceel werd Vochtig grasland, type met reukgras-dominantie genoemd. Dat betekent dat de verschraling van dit grasland al behoorlijk op weg is. Het noordelijk deel bestaat nu al uit droog schraalland met gewone veldbies en akkerhoornbloem. Dit betekent een behoorlijk hoge waarde voor een grasland. De ontwikkeling is veel verder dan gewoon voedselrijk grasland. Uit insectenonderzoek uitgevoerd in 2020 en 2021 bleken deze graslanden ook rijk aan vlinders en sprinkhanen, waaronder de vrij zeldzame metaalvlinder [REDACTED] ([REDACTED], 2021). Waarschijnlijk geldt voor het parkeren dat hoofdzakelijk het zuidelijk deel wordt gebruikt, maar dat is afhankelijk van het aantal auto's. Aan de westkant waren delen van het perceel heel nat, dit bleken overstromingsgraslanden'*

Wat mij opvalt is dat er wordt aangegeven dat *'hoofdzakelijk het zuidelijk deel wordt gebruikt, maar dat is afhankelijk van het aantal auto's. Aan de westkant waren delen van het perceel heel nat, dit bleken overstromingsgraslanden'*. Daardoor schijnt het mij toe dat [REDACTED] [REDACTED] niet op de hoogte was van de afspraken en de zonering van het parkeren, aangezien het parkeren gemaximeerd is alleen op het hoge droge deel in de hoek mag plaatsvinden. De plekken waar de prikkers voor het afzetlint hebben gestaan zijn in het veld nog duidelijk te herkennen aan het wat langere gras. Deze zone staat echter niet op zijn foto, maar net een stuk waar niet geparkeerd werd.

Verderop in het stuk wordt geadviseerd: *'de huidige parkeeractiviteiten per direct te beëindigen en het onmogelijk te maken dat het terrein daarvoor gebruikt wordt. Dit betekent een beter hek met een slot.'* Dat 'slot' suggereert wederom dat [REDACTED] [REDACTED] niet op de hoogte was gebracht van de in goed overleg (inclusief contract) met Staatsbosbeheer gemaakte afspraken, want nu lijkt het alsof er illegaal geparkeerd werd door het speelpark, zonder toestemming of medeweten van Staatsbosbeheer. Dat is echter nooit aan de orde geweest.

[REDACTED] [REDACTED] vermeldt ook enkele literatuurbronnen (zie hieronder), die aantonen dat negatieve effecten wel mogelijk zijn bij parkeren op grasland.

Literatuuronderzoek

Shaw & Reeve (2008) onderzochten het effect van parkeren op een grasland in Richmond Park (Verenigd Koninkrijk). Effecten van het parkeren van auto's leidde tot eutrofiëring tot een afstand van 50 m van het parkeerterrein. Zij constateerden een ongewenste verandering van de vegetatiesamenstelling, waarbij eutrafente grassoorten gaan domineren. Zij vonden geen aanwijzing dat het sluiten van een parkeerterrein op korte termijn leidde tot het herstel van de vegetatie. Door Ballantine, en Pickering (2015) wordt gemeld dat parkeren leidt tot een gereduceerde vegetatiebedekking en een verandering in vegetatiesamenstelling.

We hebben echter te maken met een situatie waarbij er slechts op maximaal 20 drukkere dagen per jaar een overloopsituatie optreedt, waardoor op een vrij smalle strook van 1 ha incidenteel wordt geparkeerd, waarbij echter geen schade optreedt (zie memo in mailbijlage). Speelpark Oud Valkeveen kan niet van tevoren weten hoeveel bezoekers zich aandienen, waardoor het regelmatig voor is gekomen dat er uiteindelijk slechts enkele tientallen auto's hebben geparkeerd op zulke 'piekdagen'.

Vervolgens wordt een Alterra-rapport aangehaald:

Door Ottburg en Lammertsma (2020) wordt aangegeven dat eerdere onderzoeken door Ecogroen en Els en Linde BV (J 017 en J 018) en Van der Linden, (2019) sterk tekort schieten, onvolledig zijn en onjuiste conclusies trekken.

Bovendien hebben Ottburg en Lammertsma (2020) ook waargenomen dat het westelijke graslandperceel als fourageergebied door de das wordt gebruikt. Dit werd door Ecogroen en Els en Linde BV niet waargenomen. Dat betekent dat de conclusies uit de onderzoeken (J 017 en J 018; 2018) en Van der Linden (2019) ten aanzien van biodiversiteit en bodemverdichting niet kunnen worden onderschreven. Parkeren is ook niet gunstig voor dassenfourageergebied.

Ik verzet me tegen de notie dat de rapporten J 017 en 2018 tekortschieten. Het onderzoek van Ottburg en Lammertsma (2020) betreft een onderzoek dat is gefinancierd door Stichting de Limiten en Valkeveen. Het is gebruikt in een rechtzaak op 23 oktober 2020 (een beroep tegen het weilandparkeren). Alterra betoogde daar dat de onderzoeken van Ecogroen en Els & Linde sterk tekort schoten, onvolledig waren en onjuiste conclusies trokken. De rechter heeft echter zonder voorbehoud de onderbouwing van Ecogroen gestaafd en het beroep afgewezen (zie mailbijlage). Toch gaat zo'n Alterra-rapport kennelijk een eigen leven leiden.

De ontevredenheid bij Staatsbosbeheer over het parkeren op het weiland zou (gezien de eerdere brief/aanzegging van J) juist zijn ingegeven door melding over schade en verruiging. Ik heb daarover een memo opgesteld (zie mailbijlage), maar de verzending van dat memo aan Staatsbosbeheer en het ontvangen van het memo van J hebben elkaar gekruist. Uit mijn memo blijkt het volgende:

1. Er is geen sprake van insporing
2. Er is geen sprake van plantensoorten die bodemverdichting suggereren
3. Lang gras ter plaatse en aanwezigheid van enkele planten Ridderzuring suggereren dat de laatste maaibeurt niet (of te vroeg) heeft plaatsgevonden.

Bovenstaande kan op de lezer overkomen als een welles-nietesverhaal en daar zit niemand op te wachten. Ik heb echter sterk het idee dat er bij beide partijen sprake is van misverstanden, waardoor deze onmin heeft kunnen ontstaan. Ik zou sterk pleiten voor een gezamenlijk veldbezoek met mensen van Staatsbosbeheer. Dan kan aandacht worden besteed aan de pijnpunten/misverstanden en kunnen we mogelijk tot duurzame oplossingen komen.

Met vriendelijke groet,

J
Adviseur ecologie

ecogroen

advies & ingenieursbureau

Ecogroen BV

Barchman Wuytierslaan 10

3818 LH Amersfoort

M (06) J

T (033) 303 07 38

I www.ecogroen.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 maart 2023 15:42
Aan: Tienkamp, Riena
Onderwerp: FW: Oud Valkeveen gaat open [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Urgentie: Hoog

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

TKN

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

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 maart 2023 15:15
Aan: [redacted]@actlegal-fort.com>
Onderwerp: RE: Oud Valkeveen gaat open [FORT-DOSSIERS.FID119120]
Urgentie: Hoog

Beste [redacted],

[redacted] Overleg lijkt mij inderdaad gewenst! Ik moet alleen eerst overleggen met Riena Tienkamp aangaande de stand van zaken, omdat ik vorige week nog uitgebreid overleg heb gehad en wij een aantal zaken hebben afgesproken, waaronder contact met het Speelpark (mail [redacted]). Ik weet niet wat de status daarvan is. Ik loop 4 uur achter op jullie, dus communicatie loopt wat ingewikkelder dan normaal gesproken. Ik deel je mening dat spoedoverleg op zijn plaats is.

Hartelijke groet,

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

Van: [redacted]@actlegal-fort.com>
Verzonden: maandag 13 maart 2023 13:17
Aan: [redacted]@staatsbosbeheer.nl>
CC: Tienkamp, Riena [redacted]@staatsbosbeheer.nl>; [redacted]@nedstede.com>; [redacted]@vechtsebanen.nl>
Onderwerp: FW: Oud Valkeveen gaat open [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [redacted],

Vanmorgen sprak ik een bericht in op jouw voicemail.

Spoedoverleg lijkt mij op zijn plaats, in welke vorm dan ook.

Ik hoor graag, bij voorkeur vandaag. Als er geen behoefte bestaat aan overleg, verneem ik dat ook graag.

Vriendelijke groet * Kind regards

Partner

T +31 (0)20 664 5111 * M +31 (0) [redacted]@actlegal-fort.com

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

[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal.com%2F&data=05%7C01%7CR\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl%7C341c0ca77bf14150a43808db23d12657%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f20](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal.com%2F&data=05%7C01%7CR[redacted]@staatsbosbeheer.nl%7C341c0ca77bf14150a43808db23d12657%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f20)

7b%7C0%7C0%7C638143153420668984%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=lt2hRlsNyJdEjrERjv%2BkfNPcm6kT6KD%2BjcQBhSneV9g%3D&reserved=0 * <https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C%40staatsbosbeheer.nl%7C341c0ca77bf14150a43808db23d12657%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638143153420668984%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=Edf1BN8BPuYUQAoVRKZge3ovhu%2FuXjQMBjABP%2B%2Bc%2Fjs%3D&reserved=0>

act legal offices * Amsterdam * Bratislava * Bucharest * Budapest * Frankfurt * 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 <https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C%40staatsbosbeheer.nl%7C341c0ca77bf14150a43808db23d12657%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638143153420668984%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=Edf1BN8BPuYUQAoVRKZge3ovhu%2FuXjQMBjABP%2B%2Bc%2Fjs%3D&reserved=0>.

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 <https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C%40staatsbosbeheer.nl%7C341c0ca77bf14150a43808db23d12657%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638143153420668984%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=Edf1BN8BPuYUQAoVRKZge3ovhu%2FuXjQMBjABP%2B%2Bc%2Fjs%3D&reserved=0>.

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

Van: [redacted]@nedstede.com>

Verzonden: zondag 12 maart 2023 10:34

Aan: Riena Tienkamp <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [redacted]@rechtsebanen.nl; [redacted]@actlegal-fort.com>

Onderwerp: Oud Valkeveen gaat open

Beste Riena,

Wij gaan bijna open. Er is nog steeds geen oplossing voor het overloop parkeren wat 5 jaar prima heeft gewerkt en nimmer heeft geleid tot jaarlijks overleg. Jullie waren dus net als wij tevreden over de oplossing.

Omdat er geen oplossing is heb ik zojuist opdracht gegeven tot dagvaarding. De schade Al enorm zijn.

Woensdag zal er een persbericht uitgaan dat SBB in strijd met het samenstel van afspraken met OVV de overeenkomst niet meer wenst na te komen en de buurt zal worden belast met heel veel parkeerproblematiek.

Problematiek die we de afgelopen 5 jaar niet hebben gehad.

[redacted]

Have a great day and enjoy !!

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 13 maart 2023 15:42
Aan: Tienkamp, Riena
Onderwerp: FW: Oud Valkeveen gaat open [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Urgentie: Hoog

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

TKN

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 13 maart 2023 15:15
Aan: [REDACTED]@actlegal-fort.com>
Onderwerp: RE: Oud Valkeveen gaat open [FORT-DOSSIERS.FID119120]
Urgentie: Hoog

Beste [REDACTED],

[REDACTED]! Overleg lijkt mij inderdaad gewenst! Ik moet alleen eerst overleggen met Riena Tienkamp aangaande de stand van zaken, omdat ik vorige week nog uitgebreid overleg heb gehad en wij een aantal zaken hebben afgesproken, waaronder contact met het Speelpark (mail [REDACTED]). Ik weet niet wat de status daarvan is. Ik loop 4 uur achter op jullie, dus communicatie loopt wat ingewikkelder dan normaal gesproken. Ik deel je mening dat spoedoverleg op zijn plaats is.

Hartelijke groet,

[REDACTED]

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

Van: [REDACTED]@actlegal-fort.com>
Verzonden: maandag 13 maart 2023 13:17
Aan: [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
CC: Tienkamp, Riena <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>; [REDACTED]@nedstede.com> [REDACTED]
 [REDACTED]@vechtsebanen.nl>
Onderwerp: FW: Oud Valkeveen gaat open [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [REDACTED],

Vanmorgen sprak ik een bericht in op jouw voicemail.

Spoedoverleg lijkt mij op zijn plaats, in welke vorm dan ook.

Ik hoor graag, bij voorkeur vandaag. Als er geen behoefte bestaat aan overleg, verneem ik dat ook graag.

Vriendelijke groet * Kind regards

[REDACTED]
 Partner

T +31 (0)20 664 5111 * M +31 (0) [REDACTED]@actlegal-fort.com

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

[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal.com%2F&data=05%7C01%7CR\[REDACTED\]@staatsbosbeheer.nl%7C341c0ca77bf14150a43808db23d12657%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f20](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal.com%2F&data=05%7C01%7CR[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl%7C341c0ca77bf14150a43808db23d12657%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f20)

7b%7C0%7C0%7C638143153420668984%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=lt2hRlsNyJdEjrERjv%2BkfNPcm6kT6KD%2BjcQBhSneV9g%3D&reserved=0 * [https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C\[REDACTED\]J%40staatsbosbeheer.nl%7C341c0ca77bf14150a43808db23d12657%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638143153420668984%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=Edf1BN8BPuYUQAoVRKZge3ovhu%2FuXjQMBjABP%2B%2Bc%2Fjs%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C[REDACTED]J%40staatsbosbeheer.nl%7C341c0ca77bf14150a43808db23d12657%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638143153420668984%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=Edf1BN8BPuYUQAoVRKZge3ovhu%2FuXjQMBjABP%2B%2Bc%2Fjs%3D&reserved=0)

act legal offices * Amsterdam * Bratislava * Bucharest * Budapest * Frankfurt * 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 [https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C\[REDACTED\]J%40staatsbosbeheer.nl%7C341c0ca77bf14150a43808db23d12657%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638143153420668984%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=Edf1BN8BPuYUQAoVRKZge3ovhu%2FuXjQMBjABP%2B%2Bc%2Fjs%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C[REDACTED]J%40staatsbosbeheer.nl%7C341c0ca77bf14150a43808db23d12657%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638143153420668984%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=Edf1BN8BPuYUQAoVRKZge3ovhu%2FuXjQMBjABP%2B%2Bc%2Fjs%3D&reserved=0).

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 [https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C\[REDACTED\]J%40staatsbosbeheer.nl%7C341c0ca77bf14150a43808db23d12657%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638143153420668984%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=Edf1BN8BPuYUQAoVRKZge3ovhu%2FuXjQMBjABP%2B%2Bc%2Fjs%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C[REDACTED]J%40staatsbosbeheer.nl%7C341c0ca77bf14150a43808db23d12657%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638143153420668984%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=Edf1BN8BPuYUQAoVRKZge3ovhu%2FuXjQMBjABP%2B%2Bc%2Fjs%3D&reserved=0).

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

Van: [REDACTED]@nedstede.com>

Verzonden: zondag 12 maart 2023 10:34

Aan: Riena Tienkamp [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [REDACTED]@vechtsebanen.nl>; [REDACTED]@actlegal-fort.com>

Onderwerp: Oud Valkeveen gaat open

Beste Riena,

Wij gaan bijna open. Er is nog steeds geen oplossing voor het overloop parkeren wat 5 jaar prima heeft gewerkt en nimmer heeft geleid tot jaarlijks overleg. Jullie waren dus net als wij tevreden over de oplossing.

Omdat er geen oplossing is heb ik zojuist opdracht gegeven tot dagvaarding. De schade Al enorm zijn.

Woensdag zal er een persbericht uitgaan dat SBB in strijd met het samenstel van afspraken met OVV de overeenkomst niet meer wenst na te komen en de buurt zal worden belast met heel veel parkeerproblematiek.

Problematiek die we de afgelopen 5 jaar niet hebben gehad.

[REDACTED]J

Have a great day and enjoy !!

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 maart 2023 15:30
Aan: Tienkamp, Riena
Onderwerp: RE: Oud Valkeveen gaat open [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Nog even in aanvulling op mijn voorgaande e-mail. Ik denk dat wij voor alles een kort geding moeten voorkomen. Zonde van het geld en een onnodig risico. Misschien laten weten dat wij OVV ook niet onnodig willen benadelen?

Hartelijke groet,

[redacted]

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

Van: Tienkamp, Riena [redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 21:34
Aan: [redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: FW: Oud Valkeveen gaat open [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Ter info

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

Van: [redacted]@nedstede.com>
Verzonden: maandag 13 maart 2023 15:44
Aan: Tienkamp, Riena [redacted]@staatsbosbeheer.nl>
CC: [redacted]@Gooisemeren.nl
Onderwerp: Re: Oud Valkeveen gaat open [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Rina kunnen we dit asap oplossen het honderd jaar oude speelpark verdient deze behandeling geenszins.

Ik zal u straks foto's doorsturen hoe het straks gaat vader en moeder en opa en oma's met kinderwagens over de oud valkeveenselaan met gevaar voor eigen leven.

Die laffe burgemeester reageert nergens op maar die interesseert het ook helemaal niet want die is gedurende zijn ambtstermijn nog helemaal nooit op het park geweest.

[redacted]

Have a great day and enjoy !!

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 maart 2023 15:27
Aan: Tienkamp, Riena
Onderwerp: RE: Oud Valkeveen gaat open [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Hallo [redacted]

Ik zou [redacted] laten weten dat we dit gaan oplossen. Eerst een bezoek van de deskundigen en dan overleggen wij met spoed verder. Is al bekend wanneer het gezamenlijk bezoek gepland staat?

Hartelijke groet,

[redacted]

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

Van: Tienkamp, Riena [redacted]@staatsbosbeheer.nl>
 Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 21:34
 Aan: [redacted]@staatsbosbeheer.nl>
 Onderwerp: FW: Oud Valkeveen gaat open [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Ter info

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

Van: [redacted]@nedstede.com>
 Verzonden: maandag 13 maart 2023 15:44
 Aan: Tienkamp, Riena [redacted]@staatsbosbeheer.nl>
 CC: [redacted]@Gooisemeren.nl
 Onderwerp: Re: Oud Valkeveen gaat open [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Rina kunnen we dit asap oplossen het honderd jaar oude speelpark verdient deze behandeling geenszins.

Ik zal u straks foto's doorsturen hoe het straks gaat vader en moeder en opa en oma's met kinderwagens over de oud valkeveenselaan met gevaar voor eigen leven.

Die laffe burgemeester reageert nergens op maar die interesseert het ook helemaal niet want die is gedurende zijn ambtstermijn nog helemaal nooit op het park geweest.

[redacted]

Have a great day and enjoy !!

> Op 13 mrt. 2023 om 15:35 heeft [redacted]@actlegal-fort.com> het volgende geschreven:

>
>
>

> -----Oorspronkelijk bericht-----

> Van: [redacted]@staatsbosbeheer.nl>
 > Verzonden: maandag 13 maart 2023 15:26
 > Aan: [redacted]@actlegal-fort.com>
 > Onderwerp: RE: Oud Valkeveen gaat open [FORT-DOSSIERS.FID119120]

>

> Hallo [redacted]

>

> Goed om te horen [redacted]! Dat contact had alleen vorige week al moeten plaatsvinden!@\$@@ Daar heb ik nog zo op aangedrongen! Ik zal blijven aandringen op spoedoverleg! Ook dat heb ik al voorbesproken. Hou mij in de cc [redacted]

T

> Hartelijke groet,

> [REDACTED]

> -----Oorspronkelijk bericht-----

> Van: [REDACTED]@actlegal-fort.com>

> Verzonden: maandag 13 maart 2023 15:20

> Aan: [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>

> Onderwerp: RE: Oud Valkeveen gaat open [FORT-DOSSIERS.FID119120]

> Beste [REDACTED],

> Er is sinds vandaag contact met [REDACTED] en [REDACTED].

> Spoedoverleg op het niveau van Riena is gewenst. Mogelijk kan jij daarop aandringen.

> Nog een fijne vakantie!

> Vriendelijke groet. Kind regards

> [REDACTED]

> Partner

> T +31 (0)20 664 5111 . M +31 (0) [REDACTED]@actlegal-fort.com

> act Fort Advocaten . Fort Advocaten N.V.

> Koningslaan 60 . 1075 AG Amsterdam . The Netherlands

> [https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal.com%2F&data=05%7C01%7CR\[REDACTED\]%40staatsbosbeheer.nl%7C09cfe1e652f04d9c432c08db256163fc%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638144872438689434%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoImNC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=6huoi5RK4YVOrlv1FqnPJpspj5zIEpVI5o%2F%2BMKSjOo%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal.com%2F&data=05%7C01%7CR[REDACTED]%40staatsbosbeheer.nl%7C09cfe1e652f04d9c432c08db256163fc%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638144872438689434%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoImNC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=6huoi5RK4YVOrlv1FqnPJpspj5zIEpVI5o%2F%2BMKSjOo%3D&reserved=0) . [https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C\[REDACTED\]%40staatsbosbeheer.nl%7C09cfe1e652f04d9c432c08db256163fc%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638144872438689434%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoImNC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=iZVbGybnPOkcR0PNGOcSTgqxhCSxE6j87OmZBS%2BQQ1M%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C[REDACTED]%40staatsbosbeheer.nl%7C09cfe1e652f04d9c432c08db256163fc%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638144872438689434%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoImNC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=iZVbGybnPOkcR0PNGOcSTgqxhCSxE6j87OmZBS%2BQQ1M%3D&reserved=0)

> act legal offices . Amsterdam . Bratislava . Bucharest . Budapest . Frankfurt . 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 [https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C\[REDACTED\]%40staatsbosbeheer.nl%7C09cfe1e652f04d9c432c08db256163fc%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638144872438689434%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoImNC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=iZVbGybnPOkcR0PNGOcSTgqxhCSxE6j87OmZBS%2BQQ1M%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C[REDACTED]%40staatsbosbeheer.nl%7C09cfe1e652f04d9c432c08db256163fc%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638144872438689434%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoImNC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=iZVbGybnPOkcR0PNGOcSTgqxhCSxE6j87OmZBS%2BQQ1M%3D&reserved=0).

> 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 [https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C\[REDACTED\]%40staatsbosbeheer.nl%7C09cfe1e652f04d9c432c08db256163fc%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638144872438689434%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoImNC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=iZVbGybnPOkcR0PNGOcSTgqxhCSxE6j87OmZBS%2BQQ1M%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C[REDACTED]%40staatsbosbeheer.nl%7C09cfe1e652f04d9c432c08db256163fc%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638144872438689434%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoImNC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=iZVbGybnPOkcR0PNGOcSTgqxhCSxE6j87OmZBS%2BQQ1M%3D&reserved=0).

[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C\[redacted\]%40staatsbosbeheer.nl%7C09cfe1e652f04d9c432c08db256163fc%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638144872438845693%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljo iMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCi6Mno%3D%7C3000%7C%7C&sdata=PILKfwdUj7cn UHKpdpXiuZxc54n55jQwWkrw1ICBGs%3D&reserved=0.](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C[redacted]%40staatsbosbeheer.nl%7C09cfe1e652f04d9c432c08db256163fc%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638144872438845693%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljo iMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCi6Mno%3D%7C3000%7C%7C&sdata=PILKfwdUj7cn UHKpdpXiuZxc54n55jQwWkrw1ICBGs%3D&reserved=0.)

>
> 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

[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C\[redacted\]%40staatsbosbeheer.nl%7C09cfe1e652f04d9c432c08db256163fc%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638144872438845693%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljo iMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCi6Mno%3D%7C3000%7C%7C&sdata=PILKfwdUj7cn UHKpdpXiuZxc54n55jQwWkrw1ICBGs%3D&reserved=0.](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.actlegal-fort.com%2F&data=05%7C01%7C[redacted]%40staatsbosbeheer.nl%7C09cfe1e652f04d9c432c08db256163fc%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638144872438845693%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljo iMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCi6Mno%3D%7C3000%7C%7C&sdata=PILKfwdUj7cn UHKpdpXiuZxc54n55jQwWkrw1ICBGs%3D&reserved=0.)

>
>
> -----Oorspronkelijk bericht-----
> Van: [redacted]@nedstede.com>
> Verzonden: zondag 12 maart 2023 10:34
> Aan: Riena Tienkamp [redacted]@staatsbosbeheer.nl>
> CC: [redacted]@vechtsebanen.nl>; [redacted]@actlegal-fort.com>
> Onderwerp: Oud Valkeveen gaat open

> Beste Riena,

> Wij gaan bijna open. Er is nog steeds geen oplossing voor het overloop parkeren wat 5 jaar prima heeft gewerkt en nimmer heeft geleid tot jaarlijks overleg. Jullie waren dus net als wij tevreden over de oplossing.

> Omdat er geen oplossing is heb ik zojuist opdracht gegeven tot dagvaarding. De schade Al enorm zijn.

> Woensdag zal er een persbericht uitgaan dat SBB in strijd met het samenstel van afspraken met OVV de overeenkomst niet meer wenst na te komen en de buurt zal worden belast met heel veel parkeerproblematiek.

> Problematiek die we de afgelopen 5 jaar niet hebben gehad.

> [redacted]

> Have a great day and enjoy !!

Van: Tienkamp, Riena
Verzonden: vrijdag 31 maart 2023 17:30
Aan: [REDACTED], [REDACTED]
Onderwerp: FW: Parkeren komend weekend

En een keurig mailtje van de directeur van OVV.

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vechtsebanen.nl>
Verzonden: vrijdag 31 maart 2023 15:27
Aan: Tienkamp, Riena <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Parkeren komend weekend

Geachte mevrouw Tienkamp, beste Riena,

Wij verwachten niet het weiland nodig te hebben komend weekend maar dank voor de mogelijkheid.

Mocht het weekend erna, het paasweekend, het eerste mooie voorjaarsweer met zich meebrengen dan verwacht ik zeker piekdrukke overigens.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Speelpark Oud Valkeveen

Oud Huizerweg 2
1411 GZ Naarden

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 7 april 2023 18:43
Aan: Tienkamp, Riena
Onderwerp: FW: Oud Valkeveen/SBB (20180315); bespreking donderdag 6 april te 9.30 uur [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Hallo Riena,

Ter kennisneming! Ik ga er van uit dat er van de zijde van [REDACTED] dus ook geen bezwaren bestaan.

Ik laat de beantwoording ook even wachten tot dinsdag na Pasen.

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@actlegal-fort.com>
Verzonden: vrijdag 7 april 2023 16:10
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
CC: Tienkamp, Riena <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@nedstede.com>; [REDACTED] <[REDACTED]@vechtsebanen.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@nedstede.com>; [REDACTED] | Legal Department | <legal@nedstede.com>; [REDACTED] <[REDACTED]@hbradvocaten.nl>
Onderwerp: Oud Valkeveen/SBB (20180315); bespreking donderdag 6 april te 9.30 uur [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste [REDACTED]

Zou jij je willen zetten aan een verslag van hetgeen wij donderdagochtend met elkaar hebben besproken? Voor nu is essentieel dat Speelpark Oud Valkeveen B.V. de huurovereenkomst m.b.t. het weiland met ingang van 1 april jl. in elk geval voor een (1) jaar onder dezelfde voorwaarden voortzet.

Het verslag ontvang ik graag zo spoedig mogelijk. Indien akkoord moet er een allonge op de huurovereenkomst m.b.t. het weiland worden opgemaakt.

Jij neemt contact op met [REDACTED] i.v.m. de doorlooptijden, een ander zoals donderdag besproken.

Mocht je vragen hebben of prijs stellen op overleg, dan ben ik daartoe na Pasen beschikbaar.

Een goed Paasweekend gewenst!

Met vriendelijke groet • Kind regards

[REDACTED]

Partner

T +31 (0)20 664 5111 • M +31 (0) [REDACTED]
[REDACTED] <[REDACTED]@actlegal-fort.com>



Fort Advocaten N.V.
Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands
actlegal.com • actlegal-fort.com



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.

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.

Van: Bellaart, Hugo <[redacted]@gooisemeren.nl>
Verzonden: woensdag 3 mei 2023 16:39
Aan: [redacted] Tienkamp, [redacted]
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@hbradvocaten.nl>
 [redacted]@hbradvocaten.nl); Secretariaat
Onderwerp: RE: Kort verslag gesprek Staatsbosbeheer en Oud Valkeveen inzake parkeren

Beste [redacted] Riena,

In reactie op jullie inbreng op de notities (dank daarvoor!):

1. Het jaar 2027 geldt inderdaad het bos en niet het weiland, cfm. artikel 12 Algemene aanduidingsregels lid 1;
2. OVV uitte in ons gesprek twijfels over het bos (die overigens terecht kunnen blijken te zijn). Overigens goed te horen dat het bos niettemin optie blijft.

Vriendelijke groet,
 Hugo

Van: [redacted] <[redacted]@vechtsebanen.nl>
Verzonden: dinsdag 2 mei 2023 11:27
Aan: Secretariaat <secretariaat@gooisemeren.nl>; [redacted]@staatsbosbeheer.nl'
 <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@gooisemeren.nl>; Bellaart, Hugo <[redacted]@gooisemeren.nl>; [redacted]
 [redacted] <[redacted]@hbradvocaten.nl> [redacted]@hbradvocaten.nl) <[redacted]@hbradvocaten.nl>
Onderwerp: RE: Kort verslag gesprek Staatsbosbeheer en Oud Valkeveen inzake parkeren

Geachte [redacted] beste Hugo,

Dank voor de korte samenvatting van ons gesprek van vrijdag jongstleden.

Betreffende punt 2a wil ik opmerken dat voor ons het creëren van een parkeerterrein in het bos een prima optie blijft. De reden om te zoeken naar een alternatief komt voort uit een rondgang met onder andere Staatsbosbeheer waarbij werd aangegeven dat er meer natuurwaarden aanwezig zouden kunnen zijn in het bos. Dat zou uit een nader onderzoek kunnen blijken. Inclusief de bij punt 3 aangehaalde complicerende factor die niet voor het weiland maar voor het bos geldt, dat het bosparkeren pas rond 2027 gerealiseerd zou kunnen zijn, is het zoeken naar een alternatief naar voren gekomen.

Verder hartelijk dank voor de ontvangst en voor de bereidheid om samen met Staatsbosbeheer en ons richting de provincie op te trekken in deze.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Speelpark Oud Valkeveen.
 Oud Huizerweg 2, 1411 GZ Naarden
 Telefoon: +31(0)35-6944223
 Web: www.oudvalkeveen.nl

Van: Tienkamp, Riena
Verzonden: dinsdag 2 mei 2023 13:12
Aan: [REDACTED] 'Secretariaat'; 'Bellaart, Hugo'
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@hbradvocaten.nl>
[REDACTED]@hbradvocaten.nl)
Onderwerp: RE: Kort verslag gesprek Staatsbosbeheer en Oud Valkeveen inzake parkeren

Beste Hugo en [REDACTED]

Dank Hugo voor de ontvangst vrijdag en het korte verslag.
Ik vroeg mij inderdaad af of de constatering onder punt 3 dat het tot 2027 duurt voor het weiland in gebruik genomen kan worden of dat dat alleen voor het bos geldt?
Met vriendelijke groet,

Riena Tienkamp
provinciehoofd

Staatsbosbeheer
| provinciale eenheid Noord-Holland

E [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl
T 020 [REDACTED] | M 06 [REDACTED]

Locatie: Amsterdam



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



Verder fijn dat dit verslag is opgesteld. En goed om in gezamenlijkheid te komen tot een oplossing van het parkeerprobleem vanaf volgend jaar.

Van: Secretariaat [<mailto:secretariaat@gooisemerren.nl>]

Verzonden: zondag 30 april 2023 19:02

Aan: [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Kort verslag gesprek Staatsbosbeheer en Oud Valkeveen inzake parkeren

Geachte mevrouw Tienkamp en [REDACTED] beste Riena en [REDACTED],

Bijgaand in het kort samengevat ons gesprek van vrijdag 28 april jl.

Het gesprek is op initiatief van Staatsbosbeheer n.a.v. het besluit de voorlopige parkeervoorziening op het overloop-weiland ten westen van het park niet te verlengen.

Staatsbosbeheer heeft vorig jaar aangekondigd niet te willen verlengen, en is bereid nog een jaar gelegenheid te geven alternatieven te vinden.

1. Het overloop-weiland is beschikbaar voor 20x 500 auto's/jaar. Volgens [REDACTED] is daar binnen de ruimte gebruik gemaakt, te weten 17x, maar heeft OVV wel verzuimd melding te maken van het gebruik, zoals was overeengekomen. Het weiland is Natura 2000 én NNN gebied.
2. Er zijn twee alternatieven, het bos en het weiland achter het bos:
 - a) OVV heeft twijfels over de wenselijkheid het bos voor parkeren in te zetten met het oog op aanwezige natuurwaarden.
 - b) Het weiland achter het bos is Natura 2000 gebied, en heeft de voorkeur. De weg naar het weiland moet nog nader worden bepaald, op het terrein of langs het hek.
 - c) Uitgangspunt voor OVV is: 25x 100, 25x 250 en 20x 500 auto's in de periode april – november (70 dagen totaal), conform de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in bestemmingsplan voor het bos.
3. Complicerende factor: het weiland kan pas per 2027 in gebruik komen ivm stikstof, derhalve is er in ieder geval een acuut probleem in de jaren 2024-2027, los van een permanente oplossing. Met het oog op de tijdelijke oplossing (mogelijk uitmondend in permanent) lijkt partijen het weiland achter het bos de meest kansrijke oplossing. Daarvoor zijn de volgende acties nodig.
4. Afspraken:
 - a) OVV initieert een ecologische quick scan (en eventueel benodigd vervolg) met het oog op een tijdelijke oplossing tot aan 2027, en zo mogelijk daarna.
 - b) OVV stuurt het college van B&W een brief t.b.v. de omgevingstafel (met schets en korte historie).
 - c) Zowel Staatsbosbeheer als de gemeente zijn bereid OVV te ondersteunen in een gesprek bij de provincie met het oog op het weiland achter het bos, als overloopterrein.
 - d) Desgevraagd geeft de gemeente blijk van voorkeur voor een digitaal telsysteem bij de daadwerkelijke inrichting van de parkeergelegenheid om onduidelijkheden over gebruik te voorkomen.
 - e) [REDACTED] (OVV) en [REDACTED] (gemeente) overleggen zo nodige over de technische aanvliegroute (omgevingsvergunning?) en beschikken over elkaars' contactgegevens.

Mochten er aanvullingen zijn dan horen wij die graag.

Vriendelijke groet,

Hugo Bellaart

Met vriendelijke groet,

Hugo Bellaart

Wethouder

T: 035 [redacted]

E: [redacted]@gooisemeren.nl

gn gooisemeren

Postbus 6000, 1400 HA Bussum

Bezoekadres Brinklaan 35, 1404 EP te Bussum

Algemeen nummer 035 207 00 00

<https://www.gooisemeren.nl>

Denk aan het milieu voordat u dit bericht

Van: SBB Woo
Verzonden: maandag 15 juli 2024 10:08
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Gebruik weiland ten westen van Oud Valkeveen

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vechtsebanen.nl>
Verzonden: maandag 29 april 2024 09:45
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>; [REDACTED]@fortadvocaten.nl
Onderwerp: Re: Gebruik weiland ten westen van Oud Valkeveen

Beste [REDACTED]

Dank voor je antwoord. Ik wacht het bericht van [REDACTED] af betreffende de Japanse Duizendknoop.

Wat betreft het parkeren kunnen wij niet afwachten. Deze week is het meivakantie en wordt het mooi weer. Het weiland dat wij van Staatsbosbeheer huren voor het overloopparkeren niet gebruiken leidt tot chaos in het gebied. Wij zijn van mening dat na het gebruik vorig seizoen, de naar onze mening te late opzegging van de overeenkomst is heroverwogen en dat wij nog een overeenkomst hebben. Zien jullie dat anders dan verwijs ik jullie naar [REDACTED]

Nogmaals, er loopt een procedure voor parkeren aan de oostzijde en zodra die vergund wordt door de gemeente, hebben wij het weiland aan de westzijde niet meer nodig. Ik heb de gemeente reeds gevraagd wat de status is en maak graag samen met jullie een afspraak met de gemeente om te benadrukken dat wij allen zitten te wachten op de oplossing aan de oostzijde.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Speelpark Oud Valkeveen

Op 24 apr 2024 om 15:13 heeft [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Beste [REDACTED]

Dank voor je mail. Ik heb gezien dat je mij geprobeerd hebt te bellen, maar ben helaas nog niet de gelegenheid geweest om je terug te bellen. Op jouw vraag over het parkeren in onze terreinen, ontvang je binnenkort vanuit Staatsbosbeheer een antwoord.

Ik heb [REDACTED], boswachter beheer, gevraagd om offertes aan te vragen voor het verwijderen van de Japanse Duizendknoop. Op het moment dat de offertes binnen zijn, neemt hij contact met jou op om de mogelijkheden door te nemen.

Groet,

[REDACTED]

Operationeel Gebiedsmanager Veenweiden alsmede wnd teamleider Gooi en Kennemerland

T 06 – [redacted]
 E [redacted]@staatsbosbeheer.nl

Werkdagen: maandag tm donderdag.

Staatsbosbeheer team Veenweiden

Middel 180A
 1551 ST Westzaan

<image001.png>

Van: [redacted] <[redacted]@vechtsebanen.nl>

Verzonden: maandag 22 april 2024 12:40

Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; [redacted]@fortadvocaten.nl

Onderwerp: Gebruik weiland ten westen van Oud Valkeveen

Beste [redacted]

Tijdens onze afspraak op 3 april gaf je aan die middag met de opvolger van Riena Tienkamp overleg te hebben over het parkeren ten westen van het speelpark. Ik heb je daarna diverse keren proberen te bellen maar krijg je helaas niet te pakken.

Wij zitten momenteel in een vergunning procedure betreffende het voormalige weiland van boer [redacted]. Die procedure om daar het overloopparkeren te realiseren loopt maar is nog niet afgerond en er zullen ongetwijfeld bezwaren van de buurt komen. Jij gaf aan dat Staatsbosbeheer vanaf het begin mee werkte met zicht op een permanente oplossing voor het parkeren. Dat waarderen wij en de gemeente heeft ook steeds aangegeven mee te willen werken aan de permanente oplossing. Ook in de gesprekken en mailcorrespondentie tussen wethouder Bellaart, Riena Tienkamp en mij is dat steeds bevestigd.

Ik begreep uit jouw woorden dat jullie een gesprek met de gemeente willen om zicht te krijgen op de status van de permanente parkeeroplossing. Voor nu is het echter voor ons van groot belang om het weiland ten westen van het speelpark conform de bestaande huurovereenkomst te kunnen gebruiken. Vandaag start de meivakantie namelijk en ik ben er van overtuigd dat zodra het weer enigszins zonnig wordt, het enorm druk zal worden.

Om een chaos in de buurt te voorkomen is op die momenten voor ons het overloopparkerterrein essentieel.

Daarnaast was het doel van onze afspraak op 3 april het bestrijden van de Japanse duizendknoop op de grens aan de oostzijde tussen ons speelpark en de weilanden van Staatsbosbeheer. Graag pak ik dat ook verder met jullie op.

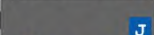
In afwachting van je reactie verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Speelpark Oud Valkeveen.

Oud Huizerweg 2, 1411 GZ Naarden

Telefoon: +31(0)  

Web: www.oudvalkeveen.nl

Lees hier onze [Disclaimer](#)

[redacted] J

Van: [redacted] J, [redacted] J
Verzonden: woensdag 3 mei 2023 11:32
Aan: [redacted] J, [redacted] J, [redacted] J, [redacted] J, [redacted] J, [redacted] J
Onderwerp: Fwd: Gebruik Weiland Parkeerterrein - Oud Valkeveen (3-5-2023)

Ter info!
Eerste melding dit jaar van ovv.

Groeten,
[redacted] J

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

Van: [redacted] J <[redacted] J@oudvalkeveen.nl>
Verstuurd: woensdag 3 mei 2023 10:41
Aan: vergunningen@gooisemereren.nl <vergunningen@gooisemereren.nl>; [redacted] J, [redacted] J
<[redacted] J@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Gebruik Weiland Parkeerterrein - Oud Valkeveen (3-5-2023)

Geachte [redacted] J, [redacted] J,
Vandaag, woensdag 3 mei 2023, zijn wij voornemens om gebruik te maken van het overloopparkerterrein (weiland ten westen van het park).
We hopen u zo voldoende te hebben geïnformeerd.
Met vriendelijk groet,

[redacted] J
Speelpark Oud Valkeveen.
Oud Huizerweg 2, 1411 GZ Naarden
Telefoon: +31(0)35-6944223
Web: www.oudvalkeveen.nl

Van: [redacted]@snlg.nl
Verzonden: maandag 30 januari 2023 09:36
Aan: Tienkamp, Riena
CC: [redacted]@nibex.green; [redacted] (SNLG); info@snlg.nl; [redacted]
 [redacted]@ziggo.nl; [redacted]@vandenbrekel.com; [redacted]
 [redacted]@valkeveen@planet.nl; [redacted]@gmail.com
Onderwerp: RE: bevestiging telefoongesprek van mw. Tienkamp op zaterdag 28 januari 2023, onderwerp: voortgang na 14 01-2022, notariële akte in het verlengde van Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal, tevens ruilovereenkomst

Geachte mevrouw Tienkamp.

Dank voor Uw aanvullend bericht hieronder. Dit zal door mij worden verwerkt in mijn pleitnota van 31 januari voor de ABRvS.

Met vriendelijke groet en hoogachting,

Van: Tienkamp, Riena <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: maandag 30 januari 2023 08:06
Aan: [redacted]@snlg.nl
CC: [redacted]@nibex.green; [redacted] (SNLG); [redacted]@hotmail.com; info@snlg.nl;
 [redacted]@xs4all.nl; [redacted]@ots-eu.com; [redacted]@ziggo.nl;
 [redacted]@vandenbrekel.com; [redacted]@g-bogaers.nl
Onderwerp: Re: bevestiging telefoongesprek van mw. Tienkamp op zaterdag 28 januari 2023, onderwerp: voortgang na 14 01-2022, notariële akte in het verlengde van Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal, tevens ruilovereenkomst

Geachte [redacted],

Een kleine correctie/aanvulling op uw schrijven. De erfpacht/opstalakte voor het strand kent wel degelijk voortgang en verwachten we op ieder moment terug van de notaris Wij beschouwen dit als afgerond omdat alles hiervoor ondertekend is.

Met vriendelijke groet,
 Riena Tienkamp

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [redacted]@snlg.nl <[redacted]@snlg.nl>
Verzonden: Saturday, January 28, 2023 4:37:41 PM
Aan: Tienkamp, Riena <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
CC: [redacted]@nibex.green; [redacted] (SNLG) <[redacted]@hotmail.com>; info@snlg.nl
 <info@snlg.nl>; [redacted]@xs4all.nl; [redacted]@ots-eu.com;
 [redacted]@ziggo.nl <[redacted]@ziggo.nl>; [redacted]@vandenbrekel.com <[redacted]@vandenbrekel.com>; [redacted]
 [redacted]@g-bogaers.nl>

Onderwerp: bevestiging telefoongesprek van mw. Tienkamp op zaterdag 28 januari 2023, onderwerp: voortgang na 14 01-2022, notariële akte in het verlengde van Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal, tevens ruilovereenkomst

Geachte Mevrouw Tienkamp,

Hierbij bevestig ik het telefoongesprek met U van hedenochtend, zaterdag 28 januari 2023 van 9.40 uur tot 9.45 uur.

Ik had vrijdagmiddag 27 januari getracht U via het telefoonnummer van Staatsbosbeheer (030-6926111) te bereiken naar aanleiding van de "Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal, tevens ruilovereenkomst", Bijlage 1 behorend bij document Z22-453 – 116 (1-21/21), het laatste document doorgeleid door de Afdeling Wob bij **Wob-besluit van 26 april 2022**, Wob-besluit | Speelpark Oud Valkeveen, kenmerk van Staatsbosbeheer: **Z22-453 / D22-12680**.

Doorverbonden door de telefoniste van Staatsbosbeheer heb ik een voice-mail bericht ingesproken met het verzoek door U te worden teruggebeld in verband met mijn vraag, of er na 14 januari 2022 [zie de op 14 januari 2022 door SBB en door Speelpark Oud Valkeveen B.V. ondertekende overeenkomst] "uiterlijk op 18 maart 2022 of zoveel eerder of later als Partijen zullen overeenkomen". "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" inderdaad is verleden", Of niet?

Ik ben U zeer erkentelijk dat u mij op zaterdagochtend heeft teruggebeld.

Ik leerde van U het volgende:

1. Er is geen akte verleden bij de notaris.
2. Na 14 januari 2022 is bovengenoemde overeenkomst, die getekend was op 14 januari 2022, weer opgeknapt, waardoor het onderwerp "uitgifte in erfpacht en recht van opstal" met betrekking tot de door het Speelpark Oud Valkeveen B.V. gewenste recht van erfpacht van het "strandje" los is komen te staan van de "Ruilovereenkomst betreffende dat deel van het oostelijk van het speelpark gelegen bos en de daarin geprojecteerde parkeerplaats met het noordelijk daarvan gelegen grasland, bekend in de overeenkomst als respectievelijk "het Bos-Parkeerterrein" en "de Oude Strandwal" ".
3. Staatsbosbeheer heeft in alle vriendelijkheid al deze jaren getracht met het Speelpark Oud Valkeveen B.V. tot een notariële bekrachtigde overeenkomst te komen. Dat is niet gelukt.
4. Er ligt ook geen ontwerp akte tot Ruilovereenkomst bij de notaris betreffende "het Bos-Parkeerterrein" en "de Oude Strandwal".
5. Er ligt wel een ontwerp akte bij de notaris over uitgifte in erfpacht en recht van opstal betreffende het strandje.
6. Die laatste zaak 'uitgifte in erfpacht en recht van opstal' kent geen vooruitgang.

Tot zover hetgeen U mij heeft uitgelegd als Hoofd Staatsbosbeheer Noord-Holland.

Dit is ook het antwoord op de vraag van de ABRvS in **r.ov. 19.4 van de Tussenuitspraak van 6 januari 2021, zie het hierna door mij vetgedrukte en onderstreepte tekstgedeelte:**

19.4. De Afdeling is van oordeel dat de raad op grond van deze motivering niet in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat artikel 19 van de PRV niet aan de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in de weg staat. Als voorwaarde voor de wijziging van de begrenzing van het NNN is in het achtste lid onder a en b van dit artikel opgenomen dat de oppervlakte van het NNN ten minste gelijk moet blijven. Vaststaat dat het nieuwe parkeerterrein volgens artikel 14.3 onder g en i van de planregels 1,3 hectare groot kan worden. Niet staat vast hoe groot het stuk grond is dat onderdeel zal worden van het NNN. Het gaat om het weiland kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie A, nummer 1484.

*De Limiten heeft gemeten dat dit 1,11650 hectare bedraagt, terwijl het volgens de raad 1,1262 hectare groot is. Hoe dan ook maakt het plan het mogelijk dat voor het NNN-gebied dat kan worden gebruikt voor parkeren, geen even groot NNN-gebied terugkomt. Dit is in strijd met de voorwaarden uit de PRV. Ook is het niet duidelijk of het weiland daadwerkelijk beschikbaar komt voor het NNN. **Op de zitting hebben partijen verwezen naar e-mails van Staatsbosbeheer waaruit blijkt dat hij niet zonder meer toestemming wil geven voor de uitruil van de betrokken gronden. Er is daarmee gereede twijfel gerezen of het verloren NNN-gebied met het opnemen van het weiland in het NNN gecompenseerd kan worden. Deze twijfel heeft de raad op de***

zitting niet weggenomen. Voor de toepassing van artikel 19, achtste lid, onder a van de PRV zijn als andere voorwaarden opgenomen dat (a) de herbegrenzing plaatsvindt ten behoeve van een verbetering van de samenhang of een betere planologische inpassing van het NNN en (b) de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden behouden. Voor de toepassing van artikel 19, achtste lid, onder b van de PRV zijn als overige voorwaarden opgenomen dat (a) de herbegrenzing plaatsvindt ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling, (b) de ontwikkeling per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN of vergroting van de oppervlakte van het NNN. Om in redelijkheid te kunnen oordelen dat artikel 19, achtste lid, onder a en b van de PRV niet op voorhand aan de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in de weg staat moet inzicht verkregen zijn in de vraag of de in die artikelonderdelen opgenomen voorwaarden daaraan in de weg zouden kunnen staan. Aan een dergelijk inzicht heeft het ontbroken. Zo is niet gebleken dat de raad inzicht heeft in de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. In het ecologisch rapport ontbreekt hierover een duidelijke omschrijving. Ook is in dat rapport of anderszins ook niet, dan wel onvoldoende ingegaan op de vraag of de in artikel 19, achtste lid, onder a en b opgenomen voorwaarden zich op voorhand tegen toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zouden kunnen verzetten. Het plan is derhalve waar het betreft de beoordeling van de vraag of de raad in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat artikel 19 van de PRV zich niet op voorhand tegen het gebruik van de gronden voor parkeren verzet, in zoverre onzorgvuldig voorbereid en ondeugdelijk gemotiveerd.

Het betoog slaagt.”

Tot zover dit schrijven .ter bevestiging van het telefoongesprek van zaterdag 28 januari 2023, waarvoor ik U zeer erkentelijk ben.

Met vriendelijke groet en hoogachting,

[Redacted signature] 

bioloog, oud-advocaat bestuursrecht

[Redacted address]

tel.nr. : [Redacted phone number] 

 [\[Redacted email\]@snlg.nl](mailto:[Redacted email]@snlg.nl)

www.snlg.nl

Van: [redacted] <[redacted]@nedstede.com>
Verzonden: vrijdag 11 november 2022 06:42
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: 2022-11-1 WM automatische incasso erfpachtcanon [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]
Bijlagen: Machtiging automatische incasso contract OVK161631.pdf

Geachte [redacted]

Bijgaand ontvangt u de getekende machtiging.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Nedstede
INSPIRED REAL ESTATE

nedstede.com

T: +31 2 [redacted] Gustav Mahlerlaan 999
F: +31 2 [redacted] 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.

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

Van: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: dinsdag 1 november 2022 17:39
Aan: [redacted] <[redacted]@actlegal-fort.com>
Onderwerp: FW: 2022-11-1 WM RE: automatische incasso erfpachtcanon

Hallo [redacted],

Bijgaand voor ondertekening door [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
jurist

Staatsbosbeheer
| afdeling Juridische zaken

E [redacted]@staatsbosbeheer.nl
M 06-[redacted]

Locatie: Schiedam

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

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

Van: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: dinsdag 1 november 2022 14:51
Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: FW: 2022-11-1 WM RE: automatische incasso erfpachtcanon

Ha [redacted],

Wil jij dit via Fort laten lopen?

Met vriendelijke groet,

ing. [redacted] RT

Staatsbosbeheer

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB | Postbus 2 | 3800 AA
Amersfoort | 06-[redacted] | [redacted]@staatsbosbeheer.nl |
[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.staatsbosbeheer.nl%2F&data=05%7C01%7CE.\[redacted\]nl%7Cfb18988442a746bb3f6b08dabc100a63%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638029074327787697%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQljoIV2luMzliLCJBTiI6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&data=qbvrJu8YJRnhjVbZo8aBZfSztgBLaG8tQGaOfZULFEQ%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.staatsbosbeheer.nl%2F&data=05%7C01%7CE.[redacted]nl%7Cfb18988442a746bb3f6b08dabc100a63%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638029074327787697%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQljoIV2luMzliLCJBTiI6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&data=qbvrJu8YJRnhjVbZo8aBZfSztgBLaG8tQGaOfZULFEQ%3D&reserved=0)

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: [redacted] | n/p <[redacted]@np.nl>
Verzonden: dinsdag 1 november 2022 14:45
Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: 2022-11-1 WM RE: automatische incasso erfpachtcanon

Goedemiddag,

Het passeren van de akte gaat per volmacht, dus graag verzenden aan [redacted] [redacted]

Met vriendelijke groet, kind regards,

[redacted]
Kandidaat-notaris / Real Estate
+31 85 6207 132 / +31 6 [redacted] / LinkedIn
np.nl / privacy statement / disclaimer n/p notarial partners n.v. / general terms
n/p notarial partners is the new name of VBC Notarissen

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

Van: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: dinsdag 1 november 2022 14:44

Aan: [redacted] | n/p <[redacted]@np.nl>; [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: FW: 2022-11-1 WM RE: automatische incasso erfpachtcanon

NOTE: This email is from outside the organization. Do not click on links or open attachments unless you recognize the sender and are sure that the content is safe.

Goedemiddag,

Conform overeenkomst wordt er voldaan per automatische incasso, [redacted] wil jij dit doorsturen om te laten tekenen door [redacted]

Of kan dit bij het passeren van de akte getekend worden?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Staatsbosbeheer

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB | Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort | 06-[redacted] | [redacted]@staatsbosbeheer.nl |

[https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.staatsbosbeheer.nl%2F&data=05%7C01%7CE.\[redacted\]nl%7Cfb18988442a746bb3f6b08dabc100a63%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638029074327787697%7CUnknown%7CTWfpbGZsb3d8eyJWljoimc4wLjAwMDAiLCJQljoiv2luMzliLCJBTiI6lk1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sd=qbvrJu8YJRnhjVbZo8aBZfSztgBLaG8tQGaOfZULFEQ%3D&reserved=0](https://eur06.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.staatsbosbeheer.nl%2F&data=05%7C01%7CE.[redacted]nl%7Cfb18988442a746bb3f6b08dabc100a63%7C6eaf64e96517466fb8ab16a4ce3f207b%7C0%7C0%7C638029074327787697%7CUnknown%7CTWfpbGZsb3d8eyJWljoimc4wLjAwMDAiLCJQljoiv2luMzliLCJBTiI6lk1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sd=qbvrJu8YJRnhjVbZo8aBZfSztgBLaG8tQGaOfZULFEQ%3D&reserved=0)

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: [redacted] van <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Verzonden: dinsdag 1 november 2022 14:41

Aan: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: 2022-11-1 WM RE: automatische incasso erfpachtcanon

Hoi [redacted],

Hierbij de automatische incasso voor Speelpark Oud Valkeveen.

Wil je deze ter ondertekening voorleggen aan [redacted] [redacted] ?

Als we de facturen voor 2020, 2021 en 2022 via de nota van afrekening bij de notaris laten lopen, kan ik de bedrijfsadministratie vragen om de automatische incasso per 1-1-2023 te laten ingaan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

medewerker Grondzaken | team Grondzaken

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@nedstede.com>
Verzonden: dinsdag 1 november 2022 12:21
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp:

Please laat die factuur voor nu zitten die kan ook over een paar weken worden opgestuurd . We zitten al vanaf 1987 aan elkaar vast en de komende 30 jaar gaan we weer nieuwe verbintenis in. Maak het makkelijk.

[REDACTED]

Have a great day and enjoy !!

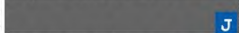
VOLMACHT

(voor akte van uitgifte erfpacht en recht van opstal)

DE ONDERGETEKENDE:

 geboren te Soest op 28 september 1968, woonplaats kiezende op na te melden kantooradres van Volmachtgever, van wie de identiteit blijkt uit zijn overgelegde _____, genummerd _____, geldig tot _____, te dezen handelend als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Nedstede Leisure Holding B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1082 MK Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 999, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34193247, te dezen handelend als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Speelpark "Oud Valkeveen" B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1082 MK Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 999, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32064367, (Speelpark "Oud Valkeveen" B.V., hierna te noemen de '**Volmachtgever**');

VERKLAART HIERBIJ DE VOLGENDE VOLMACHT TE VERLENEN:

1. de volmacht wordt verleend aan ieder van de medewerkers en notarissen verbonden aan het kantoor van n/p notarial partners, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, (elk een '**Gevolmachtigde**'),
speciaal om voor en namens Volmachtgever te ondertekenen de akte uitgifte in erfpacht en vestiging afhankelijk recht van opstal met betrekking tot de percelen grond, gelegen in het Speelpark Oud Valkeveen, plaatselijk bekend als Oud Huizerweg te Naarden, zoals nader omschreven in de "Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal, tevens ruilovereenkomst,
de ter voorschreven zake vereiste akten en stukken te doen opmaken, te doen verlijden en te ondertekenen, zulks substantieel overeenkomstig het door n/p notarial partners opgestelde concept van die akte met kenmerk 214143.01-1 en mits na voorafgaande instemming met de concept akte door Fort Advocaten N.V. en verder al datgene te doen wat de Gevolmachtigde nuttig en/of wenselijk mocht voorkomen;
2. de volmacht kan alleen schriftelijk worden herroepen, waaronder mede begrepen een e-mailbericht, ontvangen op het volgende mailadres: @np.nl.
Volmachtgever dient de Gevolmachtigde van deze herroeping in kennis te stellen;
3. bij het verrichten van handelingen met gebruikmaking van deze volmacht kan elke Gevolmachtigde optreden als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de handelingen waarvoor deze volmacht wordt verleend;
4. aan de Gevolmachtigde wordt het recht van substitutie toegekend;
5. de Volmachtgever vrijwaart elke Gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een Gevolmachtigde in verband daarmee verricht; de vrijwaring heeft mede betrekking op alle schade en kosten die de Gevolmachtigde in verband met een dergelijke aanspraak lijdt of maakt;

6. de verhouding tussen de Volmachtgever en de Gevolmachtigde is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

Aldus getekend te _____, op _____ 2022

Speelpark "Oud Valkeveen" B.V.
Namens deze: Nedstede Leisure Holding B.V.
Namens deze:  J