

verzoek Staatsbosbeheer/Natuurmonumenten om samen met LNV bungalowproject De Stakenburg aan te kopen. 2001.





Gedeputeerde Staten van Gelderland  
t.a.v. Gedeputeerde Th.H.C. Peters  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

PROV. BESTUUR VAN GELDERLAND	
Reg.nr.:	KOPIE BEZ. AAN:
Ingek. 19 JAN. 2001	
Class.nr.	
TE BEH. DOOM KOPIE AAN	

Postbus 1085  
6801 BB Arnhem  
Bezoekadres:  
Jansbuitensingel 14  
Tel. (026) 351 50 69  
Fax. (026) 389 20 93  
E-mail [gmf@milieu.net](mailto:gmf@milieu.net)  
<http://www.gmf.milieu.net>  
Postbank: 24 65 801

Op circa 10 minuten  
loopafstand van het  
NS-station.

Datum: 18 januari 2001  
Nummer: 01041-os.os  
Onderwerp: aankoopmogelijkheden De Stakenberg  
Behandeld door: [REDACTED]

Geachte heer Peters,

Met verontrusting hebben wij kennis genomen van het feit dat de aankoop van recreatieterrein de Stakenberg te Nunspeet niet door dreigt te gaan omdat de rijks- en provinciale overheid niet voldoende middelen beschikbaar stellen om dit terrein te verwerven.

Dit is zonder meer desastreus voor het Centraal Veluws Natuurgebied. De Stakenberg, met een oppervlakte van 56 ha, is gelegen in een van de meest waardevolle en onaangetaste delen van de Noord Veluwe. Indien dit terrein verkocht wordt aan een projectontwikkelaar, is de kans groot dat dit terrein uitgepond wordt: er verschijnen 300 "recreatiebungalows". Deze bungalows worden op eigen perceel aan individuele kopers verkocht, met als resultaat een nieuw woonwijkje midden op de Veluwe. Permanente bewoning is een logisch gevolg van uitpounding, en met de huidige juridische instrumenten nauwelijks tot niet te voorkomen. Immers, er is sprake van 300 individuele eigenaren, in het allerergste geval 300 afzonderlijke procedures om permanente bewoning te doen beëindigen.

Daarnaast is de bouw van een recreatiebungalowdorp in strijd met Europees, Rijks en Provinciaal beleid voor de Veluwe.

Zoals u weet is het CVN aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de EU-Vogelrichtlijn. Daarnaast is het CVN aangewezen als gebied van Communautair Belang in het kader van de EU-Habitatrichtlijn. Verder behoort de Veluwe tot de grootste kerngebieden in de Ecologische hoofdstructuur, met een voor Nederlandse begrippen ongekend geringe bebouwing. Het gebied heeft het potentieel uit te groeien tot een robuust natuurgebied van tienduizenden hectares met vrij rondtrekkend grootwild. Om dit beeld van een "eindeloze Veluwe" te bereiken is het van groot belang verdere verstedelijking een halt toe te toepen.

Binnen de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra is het CVN dan ook aangewezen als vallend onder "rijksrestrictief beleid". Dit betekent dat verdere verstedelijking en verstening van dit gebied niet toegestaan is.

Dit heeft onder meer geleid tot de vaststelling van rode contouren rondom de dorpen en steden grenzend aan of liggend binnen het CVN. (Streekplanuitwerking Gelderland) De dorpen en steden zitten dus effectief op slot.

Het is voor ons dan ook onbegrijpelijk dat waar dorpen als Vierhouten of Garderen nagenoeg geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben, met de mogelijke verkoop van De Stakenberg aan een projectontwikkelaar een nieuw dorp met circa 300 (recreatie)woningen gebouwd kan worden.

Daarnaast heeft de provincie met de nota Veluwe 2010 ingezet op ontwikkeling van het CVN richting een grootschalig robuust natuurgebied. Onderdeel van Veluwe 2010 is een groei-krimpvisie, waarbij gestreefd wordt naar een selectieve groei en krimp voor de recreatiebedrijven binnen het CVN. Verder heeft GS eind '99 een nota vastgesteld, geheten "vraag-aanbodverhouding recreatiebungalows Gelderland", waarin de volgende conclusie verwoord was: de markt voor recreatiebungalows binnen Gelderland is verzadigd.

### **Concluderend**

Het Rijk en de provincie Gelderland met vele beleidsstukken, nota's en onderzoeken laten zien dat Ingezet wordt op versterking van de Veluwe als natuurgebied. Dit komt nogmaals zeer sterk tot uiting in de ondertekening van de intentieverklaring Kwaliteitsimpuls Veluwe, dd. mei 2000. Het gedachtegoed om van de Veluwe een meer aaneengesloten, robuust natuurgebied te maken, wordt aldus breed gedragen.

Beleid moet op een gegeven moment echter wel worden omgezet in daden. De unieke kans om nu de Stakenberg voorgoed voor de natuur veilig te stellen ligt voor het grijpen, maak er gebruik van!

Vertrouwend op uw daadkracht,

Met vriendelijke groet, De Gelderse Milieufederatie, mede namens Stichting Kritisch Bosbeheer,



directeur



GS 10 jan 2001, RE2001.6721: Instemming met mogelijk maken van de aankoop.





Minuut

C 10

Inliggende, hierbij afgewerkte  
indicateurnummers

Door archief in te vullen

Datum: 23 JAN. 2001

Referentienummer

RE 2001. 6721

provincie  
GELDERLAND

Dienst REW

Naam schrijver [redacted] Paraaf [redacted] Datum 19-1/2001

Tel.nr. [redacted]

Ambtenarennr.

Chef [redacted]

Hoofd afdeling [redacted]

Medeparaaf binnen  
eigen dienst/afd. [redacted]

Controller [redacted]

Directeur REW

Medeparaaf buiten  
eigen dienst/afd. [redacted]

Opnieuw gezien  
door

Voorbesproken met  
gedeputeerde(n)/  
in portef. beraad  
22/1/2001

Griffier [redacted]

Secr. griffier/GS  
volgnr. [redacted]

akk. bespr.

CdK

1<sup>e</sup> portf. houder

Boxem

2<sup>e</sup> portf. houder

Esmeyer

Rode eindparaaf [redacted]

bij spoed  
strookje  
plakken  
om rug

Beslissing uiterlijk d.d. 23/1/2001

Motivering

Besluit/brief van:  GS  CdK  Gr.  Dir.

Eindparaaf van:  college  gecomm.  CdK  Gr.  Dir.

Onderwerp aankoop bungalowcomplex  
Stakenberg te Nunspeet  
door Dienst landelijk gebied  
te behoeve van Staatsbos beheer.

vervolg z.o.z.

Advies

Samenvatting

Van de zijde van de dienst wordt GS voorgesteld:

- Te kiezen voor optie 4 uit de bijlage 3,
- In te stemmen met het uit laten brengen van een bod door DLG op de Stakenberg tot een maximum van 24 miljoen gulden onder de opschortende voorwaarde van gebleken voldoende planologische medewerking door de gemeente Nunspeet.
- De financiële participatie van de provincie te bepalen op 1/3 van de netto kosten van het bod tot een maximum van 3.333.334 gulden.
- De onder 3 bedoelde financiële participatie voorshands middels een leningconstructie voor te financieren en de daarvoor benodigde rente te onttrekken aan de begrotingspost 71.03 "Veluwe 2010" van de provinciale Begroting 2001.
- Voor de dekking van de hoofdsom van de in 3 bedoelde participatie een keuze te maken uit: Voorjaarsnota 2001, of Begroting 2002 of middels besteding van MIP-gelden.
- De gemeente Nunspeet en Natuurmonumenten uit te nodigen een substantiële bijdrage in de financiering van de verwerving van de Stakenberg te vragen.
- De gemeente Nunspeet uit te nodigen een voorbereidingsbesluit te nemen om de planologische ruimte voor de bouw van 236 bungalows op het Stakenberg complex weg te nemen.
- Staatssecretaris Faber van LNV over voorgaande besluiten direct mondeling te informeren en haar instemming te vragen.
- Dinsdag 23 januari LNV Oost, DLG, Gemeente Nunspeet, Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer mondeling over de besluitvorming te informeren.

vervolg z.o.z.

Na rode eindparaaf  
vóór verzending naar

1 DD/BV/FEZ

- 2
- dienstcontroller voor  
 boeking debiteuren

Na verzending naar  
 dienstcontroller voor  
boeking crediteuren

Archief (opnieuw)  
voorbrenge bij

1 Kant d.d.

2 d.d.

Opmerkingen

Copie FEZ.

Uiterste verzenddatum d.d.

Verzonden d.d.

Aan: Het College van Gedeputeerde Staten  
Onderwerp: Provinciale bijdrage in de aankoop van het bungalowcomplex De Stakenberg te Nunspeet  
Van: Afdeling BV/FEZ (FEZ nr.009)  
Datum: 22 januari 2001  
Kopie: REW - [REDACTED] en REW - [REDACTED]

In de notitie van de dienst is reeds tot uitdrukking gebracht dat vanwege de urgentie van de onderhavige verwerving de gebruikelijke procedures niet gevolgd kunnen worden. Dezerzijds constateren wij dat dit voorstel gekenmerkt wordt door een omstandigheid die niet voorzienbaar was in de reguliere procedures. Indien de betrokken overheden thans niet in de markt interveniëren zal dit met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid leiden tot ontwikkelingen die haaks staan op hetgeen aan wenselijk geacht beleid is neergelegd in het plan Veluwe 2010. In die zin is besluitvorming niet uitstelbaar tot het moment dat spoort met onze gebruikelijke afwegingsmomenten.

Indien uw college instemt met provinciale participatie in de verwerving door DLG/Staatsbosbeheer van De Stakenberg zit hieraan onlosmakelijk de consequentie verbonden dat er dekking moet worden gevonden voor het provinciaal aandeel in de verwerving. Ingevolge het dienstvoorstel gaat het om een provinciaal aandeel van \*-deel van de kosten, hetgeen gebaseerd op de aannames die zijn gedaan, een bedrag betekent van ruim f 3,3 miljoen.

De dienst heeft aangegeven dat de rentelasten voor één jaar kunnen worden opgevangen uit het eenmalige budget dat PS bij de Begroting 2001 beschikbaar hebben gesteld voor Veluwe 2010.

Voor de jaren daarna bestaan er volgens de dienst geen mogelijkheden (gezien het fondsverloop van het onderdeel Aankoop, inrichting en beheer van {natuur}terreinen in het Fonds Vernieuwing Landelijk Gebied, zoals weergegeven in de Begroting 2001, is er geen sprake van vrij inzetbare ruimte).

Voor de dekking van de hoofdsom (ruim f 3,3 miljoen) verwijst de dienst dan ook naar Voorjaarsnota 2001, Begroting 2002 of besteding van MIP-gelden (= besteding NUON-dividend).

Volledigheidshalve wijzen wij uw college erop dat wanneer in het geval als het onderhavige er slechts dekking voor 1 jaar en t.z.t. een beroep moet worden gedaan op algemene provinciale middelen, Provinciale Staten het bevoegde orgaan zijn vanwege het bij hen berustende budgetrecht. Om PS niet achteraf met voor een voldongen feit te plaatsen wordt onzerzijds in overweging gegeven PS (uiteraard voorzover uw college instemt met het dienstvoorstel) reeds in de komende PS-vergadering (31 jan. a.s.) hierover een besluit te laten nemen en besluitvorming uwerzijds op dit moment in ieder geval te koppelen aan de ontbindende voorwaarde dat PS hiermee instemt. Richting huidige eigenaar zou er bestuurlijk op gekoerst moeten worden om 8 dagen uitstel van besluitvorming te bewerkstelligen.

In het geval uw college een positief voorstel aan PS wil voorleggen, komt ons inziens dekking uit de Algemene Reserve primair in beeld. Echter een dekking hieruit betekent per definitie dat er voor de komende jaren minder middelen beschikbaar zijn voor eenmalig nieuw beleid. Ook dat element zal in het voorstel gemeld behoren te worden.

[REDACTED]



Paraaf auteur (1)

Notitie van de dienst :REW  
Auteur :  
Tel. nummer : 9550  
Datum : 19 januari 2001

(2) Inhoud notitie bekend bij : REW/FEA REW/RO REW/EZ REW/LG/dir. REW  
(3) en heeft instemming van : REW/FEA REW/RO REW/EZ REW/LG/dir. REW  
(4) Afwijkende opvatting van : Geen  
(5) Kopie notitie gezonden aan :  
Notitie besproken in : PB/ELG 22/01/2001

Financiële consequenties : (6) Ja  
Personele consequenties : (6)Nee  
Organisatorische consequenties : (6)Nee  
Informatieaspecten : (6)Nee  
Communicatieve aspecten : (6)Niet openbaar , i.v.m. vertrouwelijkheid gegevens ten dienste van financiële onderhandelingen

(7) Onderwerp:  
**Aankoop Bungalowcomplex Stakenberg te Nunspeet door Dienst Landelijk Gebied ten behoeve van Staatsbosbeheer**

Toelichting:

## 1 Aanleiding

Eind oktober 2000 heeft de Stichting Personeel en Kinderfonds PTT( PKF) de Stichting Natuurmonumenten benaderd met de vraag of zij belangstelling had om het recreatiecomplex De Stakenberg te kopen. Dit complex omvat, 54 ha bos, een hotel, een boerderij, enkele bijgebouwen en 64 moderne recreatiebungalows. De Stichting PKF dient om belastingclaims te voorkomen en een in verband daarmee gemaakte afspraak met het Ministerie van Financiën na te komen voor 1-1-2002 te verkopen. In het vigerende bestemmingsplan heeft het complex de mogelijkheid om nog met 236 bungalows uit te breiden.

Tot januari is ambtelijk en bestuurlijk intensief overlegd over de mogelijkheid deze in het licht van "Veluwe 2010" ongewenste uitbreiding te voorkomen. Het verwerven van het complex door een "veilige" eigenaar stond daarbij voorop. Op 8 januari is in de finale besluitvorming door het ministerie van LNV deze optie verworpen. Enerzijds omdat in het voorstel nog te grote financiële risico's aanwezig werden geacht en anderzijds omdat de optie van krimp en groei ten aanzien van recreatiebungalows nog niet zodanig was uitgewerkt dat de risico van ongewenste uitbreiding van het aantal bungalows voldoende uitgesloten werd geacht.

Op 9 januari hebben Gedeputeerde Peters en Staatssecretaris Faber van LNV besloten de juridische en financiële gevolgen van het planologisch tegengaan van de bouw van de 236 bungalows te laten onderzoeken. Dit in lijn met de afspraak in de GS-vergadering van 9 januari 2001. De externe opdracht is 11 januari door de provincie gegeven. Het bureau heeft op 18 januari gerapporteerd (bijlagen 1A en 1B).

Tevens bleek dat PKF op 9 januari nog 2 weken ruimte wilde geven voor een bod door Natuurmonumenten alvorens de verkoop in makelaarshanden te geven.

#### **4 De financiële verdeelsleutel**

Met LNV Oost is besproken hoe de verdeling van de kosten van de aankoop kan worden verdeeld. Daarbij is overwogen dat de Stakenberg binnen de aankoop sfeer van Staatsbosbeheer ligt en dat financiering van de feitelijke waarde van het onroerend goed doorgaans geheel door LNV wordt gefinancierd. In dit geval is er daarnaast sprake van de mogelijkheid dat bij de realisatie van de natuurwinst er netto 5 tot 10 miljoen gulden kosten resteren binnen het bedrag van 24 miljoen. Ambtelijk is overeenstemming bereikt met LNV Oost dat de Provincie voor een derde in deze netto kosten deelneemt tot een maximum van een derde deel van 10 miljoen.

Verder is afgesproken dat nu in verband met snelheid van het onderhandelingsproces geen andere participanten worden benaderd. Wel zullen, bij het slagen van de onderhandelingen, met zowel de gemeente Nunspeet als Natuurmonumenten, gelet op hun participatie in het Veluwe proces, door de provincie gevraagd moeten worden om alsnog financieel te participeren.

GS wordt voorgesteld deze gedachte over te nemen.

#### **5 De financiering van de provinciale bijdrage**

De verwerving past beleidsmatig in het beeld van de provincie over Veluwe 2010.

GS heeft uitgesproken dat voor projecten samenhangend met Veluwe 2010, substantiële financiële bijdragen beschikbaar zullen komen (begroting/ICES/MIP).

Nadrukkelijk wordt onder uw aandacht gebracht dat deze middelen momenteel niet feitelijk beschikbaar zijn.

Voor de verwerving is binnen de huidige middelen van de dienst REW geen ruimte aanwezig.

Gelet op de urgentie van de onderhavige verwerving wordt, in afwijking van de gebruikelijke procedures, voorgesteld om nu reeds:

- A de voor de verwerving benodigde provinciale bijdrage van maximaal f 3.333.334,-- voorschot voor te financieren middels een leningconstructie waarbij de benodigde rente onttrokken kan worden aan de post Veluwe 2010 zoals bij de Begroting 2001 beschikbaar gesteld (71.03)
- B De dekking van de hoofdsom van maximaal f 3.333.334,-- naar uw keuze te realiseren in het kader van de Voorjaarsnota 2001, Begroting 2002, dan wel middels besteding van MIP-gelden.

#### **6 De afhandeling**

De keuze van optie 4 is alleen effectief als de planologische ruimte voor de 236 recreatie bungalows feitelijk is weggenomen door de gemeente Nunspeet middels een daartoe strekkend voorbereidingsbesluit en vervolgens middels een daartoe definitief gewijzigd bestemmingsplan. GS wordt voorgesteld de gemeente Nunspeet hiertoe uit te nodigen en het doorgaan van de transactie ten behoeve van Staatsbosbeheer afhankelijk te stellen van gebleken voldoende medewerking door de gemeente.

Wanneer GS een beslissing heeft genomen over hoe met de Stakenberg te handelen is het wenselijk dat van de zijde van GS Staatssecretaris Faber van LNV hierover direct mondeling wordt geïnformeerd en wordt gevraagd of ze zich met de standpunten van GS kan verenigen. Bij overeenstemming kan de Staatssecretaris DLG vervolgens machtigen om een bod uit te brengen bij de eigenaar van de Stakenberg.

Tot slot is op dinsdagmiddag 23 januari een bijeenkomst belegd waarbij LNV Oost, DLG, Gemeente Nunspeet, Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten zijn uitgenodigd om te worden geïnformeerd over de besluitvorming en waar verdere afspraken over de afhandeling kunnen worden gemaakt.

Voorgesteld wordt om van de zijde van GS bij deze bijeenkomst aanwezig te zijn.

#### **7 Samenvatting**

Van de zijde van de dienst wordt GS voorgesteld:

- 1 Te kiezen voor optie 4 uit de bijlage 3,
- 2 In te stemmen met het uit laten brengen van een bod door DLG op de Stakenberg tot een maximum van 24 miljoen gulden onder de opschortende voorwaarde van gebleken voldoende planologische medewerking door de gemeente Nunspeet.



- 3 De financiële participatie van de provincie te bepalen op 1/3 van de netto kosten van het bod tot een maximum van 3.333.334 gulden.
  - 4 De onder 3 bedoelde financiële participatie voorshands middels een leningconstructie voor te financieren en de daarvoor benodigde rente te onttrekken aan de begrotingspost 71.03 "Veluwe 2010" van de provinciale Begroting 2001.
  - 5 Voor de dekking van de hoofdsom van de in 3 bedoelde participatie een keuze te maken uit: Voorjaarsnota 2001, of Begroting 2002 of middels besteding van MIP-gelden.
  - 6 De gemeente Nunspeet en Natuurmonumenten uit te nodigen een substantiële bijdrage in de financiering van de verwerving van de Stakenberg te vragen.
  - 7 De gemeente Nunspeet uit te nodigen een voorbereidingsbesluit te nemen om de planologische ruimte voor de bouw van 236 bungalows op het Stakenberg complex weg te nemen.
  - 8 Staatssecretaris Faber van LNV over voorgaande besluiten direct mondeling te informeren en haar instemming te vragen.
  - 9 Dinsdag 23 januari LNV Oost, DLG, Gemeente Nunspeet, Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer mondeling over de besluitvorming te informeren.
-

**ADVIES**

van

[REDACTED]  
CMS Derks Star Busmann Hanotiau

en

[REDACTED]  
Van Luyt & Van der Horst Taxateurs

inzake mogelijke planschade bij het  
vervallen van de mogelijkheden  
voor de bouw  
van 236 zomerhuizen  
op recreatieterrein  
De Stakenberg te Elspeet,  
gemeente Nunspeet

*Inhoudsopgave:*

- Hoofdstuk 1:        Inleiding, feiten en vraagstelling**
- Hoofdstuk 2:        Artikel 49 WRO in het algemeen**
- Hoofdstuk 3:        Artikel 49 WRO in de onderhavige situatie**
- Hoofdstuk 4:        Conclusie**
- Hoofdstuk 5:        Taxatie**

## **Hoofdstuk 1: Inleiding, feiten en vraagstelling**

### Inleiding

In opdracht van de Provincie Gelderland is een onderzoek verricht naar de kans van slagen en de omvang van een eventuele claim op basis van artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening (planschade) van de eigenaar van recreatieterrein De Stakenberg te Elspeet indien de gemeente Nunspeet de bestaande bouw mogelijkheden zou beperken.

Daarbij hebben de [REDACTED] zich geconcentreerd op de juridische aspecten en [REDACTED] op de financiële aspecten. Het resultaat van het onderzoek is in dit rapport neergelegd.

### Feiten

Uitgangspunt van het advies zijn de volgende feiten.

1. In de gemeente Nunspeet bevindt zich te Elspeet recreatieterrein De Stakenberg, waarop aanwezig is de volgende bebouwing: een hotel, 64 vakantiebungalows, een niet gebruikte boerderij, een dienstwoning en een overdekt zwembad. Het gebied is ca. 54 hectare groot, waarvan ca. 40 hectare beschikbaar is voor uitbreiding.
2. Op grond van het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de gemeenteraad op 17 april 1990, onherroepelijk geworden bij KB van 16 mei 1994, heeft het recreatieterrein de bestemming "Verblijfsrecreatie" (Rv) gekregen. De daarbij behorende voorschriften luiden, na herziening ex artikel 30 WRO, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 1997, als volgt:

*"Paragraaf 17 Verblijfsrecreatie*

*Artikel 48 Doeleinden*

*De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. verblijfsrecreatie in zomerhuizen en kampeermiddelen,*
- b. kamphuizen, daar waar de gronden op de plankaart zijn aangeduid als "kamphuizen toegestaan" en*
- c. bij een en ander behorende voorzieningen.*

*Artikel 49 Bouwen en gebruiken*

- 1. Op en in de gronden als bedoeld in artikel 48, mogen uitsluitend worden gebouwd:*
  - a. zomerhuizen;*
  - b. kamphuizen;*

- c. *bedrijfs-, beheerders- en dienstwoningen;*
  - d. *niet voor overnachting bestemde gebouwen, zoals kantines, dagverblijven, berg- en sanitaire ruimten en bijgebouwen;*
  - e. *andere bouwwerken.*
2. *Voor het bouwen op en anderszins gebruiken van de gronden als bedoeld in artikel 48, gelden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk III (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:*
- a. *binnen elk bestemmingsvlak mogen:*
    - 1. *het aantal kampeermiddelen per hectare,*
    - 2. *het aantal zomerhuizen, en*
    - 3. *het aantal dienstwoningen,*  
*niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;*
  - b. *binnen elk bestemmingsvlak, waarin op de plankaart de aanduiding "kamphuizen toegestaan" voorkomt, mag het aantal kamphuizen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;*
  - c. *van een zomerhuis mag:*
    - 1. *de oppervlakte niet meer bedragen dan 64m<sup>2</sup>, exclusief een in pandige berging van maximaal 6 m<sup>2</sup>,*
    - 2. *de inhoud niet meer bedragen dan 224 m<sup>3</sup>, exclusief een in pandige berging van maximaal 21 m<sup>3</sup>,*
    - 3. *de afstand tot de grens van het bestemmingsvlak niet minder dan 5 m bedragen, en*
    - 4. *de afstand tot een ander, niet daaraan gebouwd zomerhuis niet meer dan 5 m bedragen;*
  - d. *bij een zomerhuis mag ten hoogste één berging worden gebouwd, waarvan de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> mag bedragen en de inhoud niet meer dan 21 m<sup>3</sup>;*
  - e. *de inhoud van een woning als bedoelde in het eerste lid, onder c, mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen;*
  - f. *de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:*

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. hoogte</i>
<i>zomerhuizen</i>	<i>3 m</i>	<i>6 m</i>
<i>niet-inpandige bergingen</i>	<i>2.7 m</i>	<i>3.5 m</i>
<i>bedrijfswoningen en overige gebouwen</i>	<i>6 m</i>	<i>9 m</i>
<i>andere bouwwerken</i>	<i>-</i>	<i>10 m</i>

- g. *op bij eenzelfde bedrijf of instelling behorende gronden mag het bebouwingspercentage voor gebouwen als bedoeld in het eerste lid, onder b en d, niet meer dan 5% bedragen.*



3. *Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 104 (Algemeen gebruiksverbod), is in ieder geval ook het gebruik van een zomerhuis voor permanente bewoning. Onder permanente bewoning wordt hier verstaan:*
- a. *gebruik als woning door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die ingevolge de Wet Basisadministratie noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in de gemeentelijke basisregistratie van de gemeente Nunspeet, en/of*
  - b. *het buiten het zomerseizoen (zomerseizoen van 15 maart t/m 31 oktober) in een kalenderjaar ter plaatse meer dan zeventig maal nachtverblijf houden, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt."*

Blijkens de plankaart zijn in het gebied met de bestemming Rv in totaal 20 kampeermiddelen per hectare toegestaan, 300 zomerhuizen en 2 dienstwoningen.

3. Aan het onder 2 genoemde bestemmingsplan "Buitengebied" ging vooraf het bestemmingsplan "Buitengebied" der gemeente Ermelo, vastgesteld door de raad op 9 januari 1968, goedgekeurd door GS op 17 maart 1969 en gedeeltelijk goedgekeurd bij KB van 9 april 1973, nummer 36. De percelen, vallende onder De Stakenberg te Elspeet, hadden in dat plan de bestemming "Kampeercentrum". De bijbehorende voorschriften luiden als volgt:

*"Kampeercentrum*

*Artikel 15*

1. *De op de kaart voor "Kampeercentrum" aangewezen grond is bestemd voor:*
  - a. *het verblijven in tenten, kampeervoertuigen, kamphuisjes en andere logeergebouwen;*
  - b. *het bouwen van kamphuisjes en andere logeergebouwen, welke slechts worden gebruikt voor de ~~bedrijfsmatige exploitatie in één samenhangend organisatorisch geheel, met het in sub a bedoelde~~, ten dienste van het sociaal toerisme;*
  - c. *het bouwen van gebouwen voor dienstverlening aan kampeerdere en gebruikers van kamphuisjes en andere logeergebouwen, zoals kampwinkels, keukens, dagverblijven, cantines, toiletten, wasruimten, e.d.;*
  - d. *het bouwen van gebouwen, andere bouwwerken en werken voor beheer, toezicht en onderhoud, zoals kantoren, bergruimten en andere noodzakelijke gebouwen, zomede één woning ten dienste van deze bestemming.*

2. *De in het eerste lid genoemde gebouwen mogen alleen dan worden gebouwd, indien:*
- a. *de oppervlakte van enig afzonderlijk kampeercentrum niet minder dan 5 ha zâl bedragen;*
  - b. *het bebouwingspercentage ten hoogste 5% bedraagt van de totale oppervlakte van de als zodanig aangegeven grond;*
  - c. *het aantal kamphuisjes per ha ten hoogste 10 bedraagt;*
  - d. *de onderlinge afstand tussen de kamphuisjes ten minste 25 m bedraagt;*
  - e. *de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens ten minste 10 m bedraagt;*
  - f. *de goothoogte van de op te richten gebouwen niet meer dan 3,50 m bedraagt;*
  - g. *de rooilijnafstand tot de wegas van de omliggende weg of wegen moet bedragen voor:*
    - autosnelweg : 150 m uit de wegas;
    - primaire weg : 80 m uit de wegas;
    - secundaire weg : 60 m uit de wegas;
    - zandweg : 15 m uit de wegas.
3. *Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid:*
- a. *sub a, mits de oppervlakte ten minste 3,5 ha zal bedragen;*
  - b. ~~*sub b, mits het bebouwingspercentage niet meer dan 3½ zal bedragen;*~~
  - c. *sub c, mits het aantal kamphuisjes per ha niet meer dan 12 zal zal bedragen."*
4. Voorafgaand het bestemmingsplan "Buitengebied", genoemd onder 3, gold een bestemmingsplan uit 1943, waarin een strook van De Stakenberg de bestemming "Hotels/landhuizen/pensions" had.
5. De huidige eigenaar van De Stakenberg heeft de eigendom in de jaren '30 verkregen.

Vraagstelling:

Indien de gemeenteraad van Nunspeet een voorbereidingsbesluit neemt voor het gebied De Stakenberg gevolgd door een bestemmingsplan, waardoor De Stakenberg geen gebruik meer kan maken van de thans bestaande planologische mogelijkheid voor de bouw van 236 zomerhuisjes, wat is dan de kans van slagen en de omvang van een verzoek om schadevergoeding van de grondeigenaar op basis van artikel 49 WRO?



## **Hoofdstuk 2: Artikel 49 WRO in het algemeen**

Artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bepaalt dat voorzover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van (onder meer) de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent (zogenaamde planschade).

Een voorbereidingsbesluit als zodanig leidt niet tot een terechte planschadeclaim. Het bestemmingsplan, waarbij in navolging van het voorbereidingsbesluit de bestaande bouwmogelijkheden worden beperkt, kan daarvoor wel een grondslag bieden.

Het vervallen van een bestaande bouwmogelijkheid levert in beginsel grond tot schadevergoeding op met uitzondering van die gevallen, waarin de schade redelijkerwijs ten laste van de belanghebbende behoort te blijven. Een dergelijke uitzondering kan worden aangenomen in het geval een belanghebbende moet worden geacht het risico van een nadelige bestemmingsplanwijziging te hebben genomen (zogenaamd passieve risicoaanvaarding ook wel betiteld als "riskant stilzitten"). Dit hangt, behalve van het tijdsverloop, in sterke mate af van het handelen of nalaten van de belanghebbende<sup>1</sup>.

Om van risicoaanvaarding te kunnen spreken, is niet vereist dat de plannen om de bouwmogelijkheden op de betrokken percelen te laten vervallen zodanig concreet waren, dat belanghebbende hiermee volledig rekening kon en moest houden. Het in de jurisprudentie gehanteerde criterium is, dat voldoende is dat er, gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op de percelen in negatieve zin zou gaan veranderen<sup>2</sup>. In een redelijk recente uitspraak heeft de Raad van State het als volgt verwoord:

*"Immers, degenen die verzoeken om vergoeding van schade als gevolg van verminderde bouwmogelijkheden of verlies van bouwmogelijkheden moeten aannemelijk kunnen maken dat -naar mate duidelijk wordt dat de planologische inzichten zich wijzigen en het meer in de lijn der verwachting komt te liggen dat deze gewijzigde inzichten zich zullen vertalen in een verslechtering van de planologische mogelijkheden- concrete pogingen in het werk zijn gesteld om de (nog) aanwezige bouwmogelijkheden te benutten."*<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Raad van State 9 oktober 1991, BR 1992,763: vervallen bouwmogelijkheden Laren.

<sup>2</sup> Raad van State 28 januari 1999, AB 1999,236: gemeente Hilversum.

<sup>3</sup> Raad van State 31 mei 1999, BR 2000,134: vervallen bouwmogelijkheid Leersum.



Op basis van de jurisprudentie moet derhalve beoordeeld worden, in hoeverre duidelijk is geworden dat de planologische inzichten zich wijzigen en het in de lijn der verwachting is komen te liggen dat deze gewijzigde inzichten zich zullen vertalen in een verslechtering van de planologische mogelijkheden. Pas indien dit kan worden vastgesteld, is er aanleiding om van de grondeigenaar te verlangen, dat hij concrete pogingen in het werk stelt om de nog aanwezige bouwmogelijkheden te benutten, door het indienen van concrete bouwplannen, die passen binnen de bestaande mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Deze concrete toets wordt in het volgende hoofdstuk uitgevoerd.

### **Hoofdstuk 3: Artikel 49 WRO in de onderhavige situatie**

De vraag is of kan worden gesteld, dat voor de grondeigenaar van De Stakenberg duidelijk is (geworden) dat de planologische inzichten ten aanzien van de bouw van zomerhuisjes in het plangebied wijzigen en het in de lijn der verwachting is komen te liggen, dat deze gewijzigde inzichten zich zullen vertalen in een verslechtering van de planologische mogelijkheden.

Blijkens de jurisprudentie kunnen daarbij de volgende elementen een rol spelen:

- a. aanwezigheid van een voorbereidingsbesluit;
- b. ouderdom van het bestemmingsplan;
- c. streekplan;
- d. veranderde inzichten omtrent de bescherming van landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied;
- e. gemeentelijke beleidsnota's.

#### Ad a: voorbereidingsbesluit

Dit is niet aan de orde, nu de gemeente (nog) geen voorbereidingsbesluit heeft genomen.

#### Ad b: ouderdom bestemmingsplan

Ook hiervan is geen sprake, nu het vigerend bestemmingsplan door de gemeenteraad in 1990 is vastgesteld.

#### Ad c: streekplan

Het is mogelijk dat uit een streekplan de indicatie moet worden gehaald, dat bestaande bouwmogelijkheden komen te vervallen<sup>4</sup>.

In het streekplan 1996 van de Provincie Gelderland staat als beleid ten aanzien van recreatiebungalowcomplexen geformuleerd, dat de provincie slechts spaarzaam medewerking zal verlenen aan nieuwe initiatieven tot het realiseren van terreinen voor recreatiebungalows. Zowel nieuwe initiatieven als ook de omzetting van bestaande kampeerterreinen naar recreatiebungalowterreinen zullen door de provincie in hun regionale context worden beoordeeld.

De provincie heeft desgevraagd aangegeven, dat dit beleid uitsluitend betrekking heeft op nieuwe initiatieven, waarbij het begrip "nieuwe" dient te worden onderscheiden van bestaande planologische mogelijkheden. Deze laatste worden door de provincie geaccepteerd.

Binnen de provincie wordt momenteel gedacht over een zogenaamd groei- en krimpscenario, waarbij bestaande bouwmogelijkheden worden geherschikt.

---

<sup>4</sup> Raad van State 24 mei 1993, BR 1994,508, Raad van State 6 september 1994, BR 1995,681: nadelige bestemmingsplanwijziging Hilversum.

Uitgangspunt daarbij is echter dat de thans bestaande bouwmogelijkheden voor 300 vakantiehuizen blijven bestaan.

Dat betekent naar ons oordeel, dat uit het streekplan geen indicatie valt af te leiden, op grond waarvan de grondeigenaar rekening had moeten houden met het vervallen van de bouwmogelijkheden.

#### Ad d: veranderde inzichten

Wij hebben geen aanwijzing gevonden voor de stelling, dat op grond van een wijziging van de opvattingen omtrent landschappelijke en natuurlijke waarden schrapping van bouwmogelijkheden voor zomerhuisjes te verwachten viel.

Wel is het zo, dat omstreeks november 2000 een intentieverklaring, getiteld "Eindeloze Veluwe" is getekend door onder meer provincie, gemeente en Natuurmonumenten, waarin is aangegeven dat het onderhavige gebied als een krimpgebied wordt beschouwd en waarin wordt gestreefd naar een bescherming van de natuurwaarden van het gebied De Veluwe, waar het onderhavige plangebied onder valt.

Wij menen dat dit te mager is om als basis te dienen voor risicoaanvaarding bij de grondeigenaar. Het betreft hier geen officiële gemeentelijke of provinciale beleidsnota, maar een intentieverklaring zonder officiële status<sup>5</sup>.

#### Ad e: gemeentelijke beleidsnota's

Er is geen sprake van een gemeentelijke beleidsnota waaruit het schrappen van bouwmogelijkheden kan worden afgeleid.

Overigens hebben wij geen informatie gekregen, waaruit zou kunnen worden afgeleid dat het schrappen van bouwmogelijkheden in de lijn der verwachting ligt.

---

<sup>5</sup> Zie ook Raad van State 26 februari 1998, Gemeentestem nr. 7085, waarin krantenberichten, verslagen van intern ambtelijk vooroverleg over een ontwerpbestemmingsplan en correspondentie tussen Burgemeester en Wethouders over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan met één der gemeenteraadsleden, onvoldoende was om van risicoaanvaarding te kunnen spreken.

#### **Hoofdstuk 4: Conclusie**

Het nemen van een voorbereidingsbesluit door de gemeenteraad van Nunspeet, gevolgd door een nieuw bestemmingsplan waarin de bestaande bouwmogelijkheden voor De Stakenberg worden beperkt of vervallen, leidt tot schade voor de eigenaar van De Stakenberg, die naar onze mening voor vergoeding in aanmerking komt.

Er is geen reden op grond waarvan de schade voor rekening van de benadeelde zou moeten blijven. Van risicoaanvaarding door stilzitten is geen sprake, omdat de planologische wijziging niet in de lijn der verwachtingen lag en derhalve niet voorzienbaar was voor de grondeigenaar.

NR.536 002

**VAN LUYT & VAN DER HORST**  
**TAXATEURS**  
BEDRIJFSMATIG ONROEREND GOED / ONTRIEDINGEN

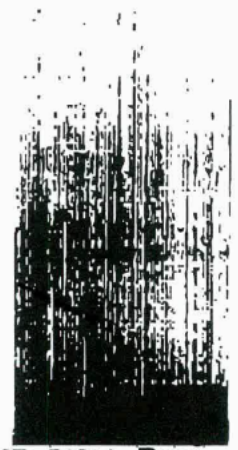


Bylage 1 B

**DESKUNDIGENRAPPORT**

Hotel 't Hoge Hou en  
Bungalowpark De Stakenberg

Stakenberg 75-86  
Elspeet (gemeente Nunspeet)





# VAN LUYT & VAN DER HORST TAXATEURS

BEDRIJFSMATIG ONROEREND GOED / ONTRICHTINGEN

## INHOUD VAN HET DESKUNDIGENRAPPORT

Omschrijving	Pagina
Doel van het deskundigenbericht	3
Getaxeerde schade per 17 januari 2001	4
Omschrijving van de onroerende zaken	6
Algemeen	11
Opmerkingen en toelichting	13

### Bijlagen:

- rekenmodel
- kadastrale gegevens
- bestemmingsplangegevens
- locatieaanduiding
- foto's

# VAN LUYT & VAN DER HORST TAXATEURS

BEDRIJFSMATIG ONROEREND GOED / ONTREGINGEN

## DOEL VAN DE RAPPORTAGE

Opdrachtgever inzicht te geven in de eventuele schade welke aan de grondeigenaar dient te worden vergoed, zoals bedoeld in artikel 49 van de Wet op de ruimtelijke ordening (WRO), als gevolg van een voorgenomen wijziging van het planologische regime.

De getaxeerde onroerende zaken bestaan uit een hotel met 42 kamers almede 64 vakantiebungalows, welke met name of nagenoeg alleen aan medewerkers van KPN worden verhuurd. Het totale terrein omvat 541.840 m<sup>2</sup>. Volgens het vigerende bestemmingsplan biedt het terrein plaats aan in totaal 300 vakantiebungalows, zodat momenteel nog 236 bungalows gebouwd zouden kunnen worden.

Het complex wordt thans te koop aangeboden, waarbij Natuurmonumenten overweegt het complex te verwerven. Het terrein ligt op de Veluwe en is gelegen binnen een route, die door het wild wordt gebruikt om van het ene gebied naar het andere te trekken (zogenoemde wildbaan). Natuurmonumenten zou op termijn de bungalows willen slopen en vervolgens het terrein aan de natuur willen teruggeven. Het hotel met annexen zou vervolgens weer worden verveemd, waarbij de (onder-)grond in erfpacht wordt uitgegeven. Verkoper en koper zijn tot op heden echter nog niet tot elkaar gekomen.

Aangezien de huidige eigenaar het complex ook aan een derde (exploitant c.q. projectontwikkelaar) kan verkopen, die mogelijk gebruik gaat maken van de bouw mogelijkheden, wordt bekeken of deze bouw mogelijkheden kunnen worden beperkt c.q. geheel teniet kunnen worden gedaan door een wijziging van het bestemmingsplan. De schade, die de huidige eigenaar dan wel de opvolgend eigenaar zal lijden, als gevolg van deze voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan, dient in het kader van deze opdracht te worden bepaald.

Bij deze rapportage is derhalve uitgegaan van de veronderstelling dat op het moment van taxatie een planwijziging heeft plaatsgevonden, waardoor concreet de bouw van 236 vakantiebungalows niet meer mogelijk is.

Artikel 49 Wet op de ruimtelijke ordening (WRO) bepaalt dat voorzover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van (onder meer) de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, ontregening of anderszins is verzekerd, de gemeenteraad hier op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent (zogenoemde plan schade).

In dit geval is bij de bepaling van de schade uitgegaan van de onderhandse verkoopwaarde van de bedoelde kavels. Onder de onderhandse verkoopwaarde wordt verstaan het bedrag dat een onroerende zaak bij onderhandse verkoop redelijkerwijs zal kunnen opbrengen nadat de verkoper de zaak, na de beste voorbereiding en op de voor het soort onroerende zaak meest gebruikelijke wijze, in de markt heeft aangeboden. Daarbij is in aanmerking genomen dat er sprake is van een rechthebbende, die wenst te verkopen en van een redelijk handelende koper en verkoper; verder staat er, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft; tenslotte is er geen rekening gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.



# VAN LUYT & VAN DER HORST TAXATEURS

BEDRIJF MATIG ONROEREND GOED / ONTUIGENINGEN

## GETAXEERDE SCHADE

Ondergetekende:

beëdigd taxateur van onroerende goederen,  
Registertaxateur, nummer B0257, expiratedatum 23 okt. 2005  
verbonden aan Van Luyt & Van der Horst Taxateurs bv,  
kantoorhoudende te Valkenswaard aan de Dommelseweg 28,

aangezocht als deskundige door en in opdracht van:

Provincie Gelderland  
gevestigd te Arnhem

ter bepaling van de navolgende schade per 17 januari 2001, te weten:

de schade op basis van artikel 40 Wet op de ruimtelijke ordening

verklaart te hebben opgenomen de hierna te noemen onroerende zaken, te weten:

Het recreatiecomplex, bestaande uit een hotel met hoofdgebouw en aangebouwde vleugels met in totaal 41 hotelkamers, 64 vakantiebungalows (63 bungalow bestaande uit 4 verschillende typen alsmede 1 vakantiebungalow welke kan worden aangemerkt als een daartoe verbouwde voormalige woning), een woonhuis / beheerderwoning met achtergelegen bedrijfsruimte en stalling, een overdekt zwembad met annexen, een horecabedrijfsruimte / clubgebouw nabij de tennisbanen, een voormalige boerderij met bijbehorende schuren alsmede diverse kleinere opstallen zoals sanitaire gebouwen, een kapel en een dierenverblijf, zomede ondergrond, erf, bos, bouwland, weiland en verdere onroerende voorzieningen.

Plaatselijk bekend:

Strakenberg 75-86  
te Elspeet.

Kadastraal bekend:

gemeente:	Nunspeet
sectie:	F
nummers	3121, 3122, 3126, 3523, 3525 en 3943
groot:	8 hectaren 62 aren en 80 centiaren resp. 5 hectaren 57 aren en 10 centiaren, 9 hectaren 19 aren en 60 centiaren, 7 hectaren 43 aren en 50 centiaren, 8 hectaren 37 aren en 14 hectaren 98 aren en 40 centiaren.
Totaal derhalve:	54 hectaren 18 aren en 40 centiaren.



# VAN LUYT & VAN DER HORST TAXATEURS

BEDRIJFMATIG ONROEREND GOED / ONTRICHTINGEN

In eigendom toebehorende aan:

Stichting Personeel en Kinderfonds P.T.T.  
gevestigd te 's-Gravenhage.

Hieraan wordt met inachtneming van de in de bijlagen van dit rapport opgenomen uitgangspunten en specificaties, welke bijlagen een onverbrekelijk geheel met dit deskundigenbericht vormen,

een schade op basis van artikel 49 Wet op de ruimtelijke ordening toegekend van:

NLG 10.420.000,-  
zegge: TIENMILJOENVIERHONDERD-  
TWINTIENDUZEND GULDEN.

## Uitgangspunten en voorwaarden:

1. Deze rapportage is mede tot stand gekomen na opname van het object, rekening houdend met:
  - stand, ligging en marktsituatie
  - de bestemming
  - alsmede alle ons bekende waardebepalende factoren.
2. Geen onderzoek is verricht naar verontreiniging van de bodem behorende bij de onroerende zaak en de aanwezigheid van materialen in, op of aan de onroerende zaak die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, dan wel naar de aanwezigheid van stoffen die anderszins de waarde beïnvloeden, tenzij anders is vermeld. De waardering is geschied onder de aanname dat geen sprake is van een zodanige mate van bodemverontreiniging dat daarmee het gebruik conform de bestemming en / of verkrijgen van een bouwvergunning wordt belemmerd.
3. Dit rapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever. Door ons wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met onze schriftelijke toestemming. Dientengevolge aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waarvoor het is opgesteld.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, op de eed door mij bij de aanvaarding mijner bediening als zodanig afgelegd.

Elender / Valkenburg, 18 januari 2001

T 581/ Suikerberg 75-86 te Nijmegen, 18 januari 2001

18/01 '01 DON 16:50 [TX/RX NR 5851] 006

19/01 '01 VRI 09:08 [TX/RX NR 9317] 005

# VAN LUYT & VAN DER HORST TAXATEURS

BEDRIJFSMATIG ONROEREND GOED / ONTICHTINGEN

## OMSCHRIJVING VAN DE ONROERENDE ZAKEN

De litigieuze onroerende zaken betreffen een recreatiecomplex bestaande uit een hotel met hoofdgebouw en aangebouwde vleugels met in totaal 41 hotelkamers (1 kamer voor minder validen, 4 éénpersoonkamers en 36 tweepersoonkamers), 64 vakantiebungalows (63 bungalow bestaande uit 4 hieronder nader omschreven typen alsmede 1 vakantiebungalow welke kan worden aangemerkt als een daartoe verbouwde voormalige woning), een woonhuis / beheerderswoning met achtergelegen bedrijfsruimte en stalling, een overdekt zwembad met annexen, een horecabedrijfsruimte / clubgebouw nabij de tennisbanen, een voormalige boerderij met bijbehorende schuren alsmede diverse kleinere opstallen zoals sanitaire gebouwen, een kapel en een dierenverblijf. Het complex heeft globaal de navolgende indeling en bouwkundige omschrijving:

### Hotel

Het object betreft een vrijstaand hotelgebouw, gerealiseerd in voornamelijk 2 lagen, en gebouwd omstreeks 1930. Het hotel ligt nabij de ingang van het park.

### Indeling en grootte:

Kelder:

trappartij, opslagruimte, trappartij, provisiekelder, totaal groot circa 25 m<sup>2</sup>.

Begane grond:

entree en garderobe, gang, toiletgroep, gang, kantoorruimte, gang, keukengedeelte met aansluitend spelkeuken, ruimte koelcel en vriescel, diverse opslagruimten en bergingen, restaurant met schouwkamer (± 275 m<sup>2</sup>, 100 zitplaatsen), eetzaal in 2 delen te splijten (± 180 m<sup>2</sup>, 120 zitplaatsen), vergaderzaal (± 105 m<sup>2</sup>, 100 zitplaatsen), av-ruimte en technische ruimte, diverse (opslag-)ruimten, terras (80 zitplaatsen), 2 aangebouwde vleugels met hotelkamers, elk voorzien van eigen sanitaire voorzieningen (douche en toilet) alsmede van wastafel op de kamer, telefoon en televisie, vergaderruimte, totaal groot circa 1.675 m<sup>2</sup>.

1<sup>o</sup> verdieping:

trappartij, overloop, gangen, diverse bergingen, hotelkamers met eigen sanitaire voorzieningen, elk voorzien van eigen sanitaire voorzieningen (douche en toilet) alsmede van wastafel op de kamer, telefoon en televisie, trappartij, vergaderruimten en voormalige badkamer, beheerderswoning bestaande uit entree, hal woonkamer, keuken, totaal groot circa 640 m<sup>2</sup>.

2<sup>o</sup> verdieping:

gedeelte beheerderswoning bestaande uit overloop, 2 slaapkamers badkamer, totaal groot circa 80 m<sup>2</sup>.

Schuur/garage:

berging annex stalling met daar achter een fietsenberging, totaal groot circa 130 m<sup>2</sup>.



# VAN LUYT & VAN DER HORST TAXATEURS

BIJZONDERINGEN ONROEREND GOED / ONTRIGENINGEN

## Globale omschrijving bouwjaar en voorzieningen / installaties:

Het pand is traditioneel gebouwd met gevels van metselwerk, welke in kleur zijn gesaaid. De daken bestaan uit zadeldaken en plane daken voorzien van pannen respectievelijk bitumineuze bedekking (een gedeelte van de bitumineuze bedekking werd enkele jaren geleden vervangen). Het pand is in de loop van de tijd diverse malen verbouwd en uitgebreid. Ongeveer 10 jaar geleden heeft een ingrijpende verbouwing plaatsgevonden; toen werd de begane grond uitgebreid en werd een gedeelte van de hotelkamers aangepast (gang verlegd). De vloeren bestaan uit deels beton, ander meer voorzien van betegelingen, en houten vloeren met vloerbedekking en linoleum. De kozijnen zijn deels van aluminium en deels van hout; deze zijn voorzien van deels enkele, deels dubbele beglazing. De plafonds bestaan uit systeemplafonds, stucwerk en gipsplaten. De scheidingswanden bestaan voornamelijk uit metselwerk.

Het pand is voorzien van ondermeer een verwarmingsinstallatie (2 ketels in cascade-opstelling, bouwjaar 1988) met radiatoren, warmwatervoorziening (2 boilers met ringleiding), brandpreventie met brandslanghaspels, handbrandblussers en automatische brandmelding, hoortbehandelings-installatie, uitgebreide elektrische installatie met verlichtingsinstallatie, krachtstroom en noodverlichting, uitgebreide telefooninstallatie en verhuyschelder voor de keuken. Het geheel is omringd door een aangelegde tuin met terrassen en verhardingen. Nabij het hotel ligt een verhard parkeerterrein met verlichting.

## Woonhuis beheerder

Het betreft een vooroorlogs woonhuis, dat in de loop der tijd diverse malen werd verbouwd.

## Indeling en grootte:

Begane grond: entree, toilet, woonkamer / keuken, div. ruimten.  
1<sup>e</sup> verdieping: overloop, badkamer, 3 slaapkamers

## Globale omschrijving bouwjaar en voorzieningen / installaties:

De woning is van traditionels bouw met gevels van metselwerk, voorzien van een pleisterlaag en in witte kleur gesaaid. De woning is voorzien van een zadeldak met een dekking van pannen. De vloeren zijn van deels beton en deels hout. De kozijnen zijn van hout en voorzien van deels enkel, deels dubbel glas. Het pand is voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening alsmede een beperkte elektrische installatie. De woning met annexen heeft een inhoud van circa 500 m<sup>3</sup>.

## Horecabedrijf Het Trofpunt

Het betreft een vrijstaande horecabedrijfsruimte, welke tevens dienst doet als uitspanning bij de tennisbanen, die naast deze gelegenheid zijn gelegen.

## Indeling en grootte:

Kelder: trappartij, opslagruimte dranken o.a.,  
totaal groot circa 15 m<sup>2</sup>.  
Begane grond: entree, hal kantine / restaurant (oa. 150 m<sup>2</sup>), keuken,  
opslagruimte, toiletgroep. Voor het pand is een terras gelegen,  
totaal groot circa 106 m<sup>2</sup>.

# VAN LUYT & VAN DER HORST TAXATEURS

BEDRIJFSMATIG ONDEREND GOED / ONTVEINGENGEN

## Globale omschrijving bouwjaar en voorzieningen / installaties:

Het betreft traditioneel gebouwd bedrijfsobject uit omstreeks 1988, gerealiseerd in deels 2 lagen. De gevels bestaan uit metselwerk, houten delen en houten ramen / puien. Het object is voorzien van een tentdak met een houten kap en een dekking van pannen. De vloeren bestaan uit beton, voorzien van betegelingen. Het pand is voorzien van ondermeer een verwarmingsinstallatie (2 gaswandketels in cascade-opstelling, bouwjaar 1988) met radiatoren, warmwatervoorziening, brandpreventie en een elektrische installatie met verlichtingsinstallatie. Het object beschikt over een buitenterras en ligt op zeer korte afstand van de tennisbanen.

## Zwembad

Het betreft een vrijstaande overdekt zwembad met een bad met variabele diepte (tot 1,40 meter) en een peutorbad en vaders annexen. Het object bestaat uit 1 bouwlaag en werd omstreeks 1978 gerealiseerd.

## Indeling en grootte:

Begane grond:

binnenzwembad met recreatiezwembad en peutorbad, was-, kleed- en sanitaire ruimten voor dames en heren, cv-ruimte en ruimte techniek, wasserette, separaat gebouw opslag chemicaliën,  
totaal groot: circa 400 m<sup>2</sup>.

## Globale omschrijving bouwjaar en voorzieningen / installaties:

Het betreft traditioneel gebouwd object. De gevels bestaan uit metselwerk waarin opgenomen houten kozijnen / puien. Het object is voorzien van een samengesteld dak met een houten kap en een dekking van asfaltbitumen shingles. De vloeren bestaan uit beton, voorzien van betegelingen. Het pand is voorzien van ondermeer een verwarmingsinstallatie, warmwatervoorziening, waterzuiveringsinstallatie, brandpreventie en een elektrische installatie met verlichtingsinstallatie.

## Vakantiebungalows.

Op het terrein staan in totaal 64 vrijstaande vakantiebungalows, welke globaal in 4 fasen werden gebouwd, te weten 29 stuks van het type G, 8 van het type C en D, 20 van het type F en 6 van het type B, totaal derhalve 63 stuks. Bovendien werd 1 voormalige woning veranderd en verbouwd tot vakantiebungalow, waarmee het totaal op 64 komt. Onderstaand volgt een nadere omschrijving van de verschillende type bungalows.

## 39 recreatiebungalows G type (6 personen)

### Indeling en grootte:

Begane grond: woonkamer, open keuken, toilet / douche, slaapkamer, berging,  
1<sup>e</sup> verdieping: overloop en 2 slaapkamers.

De bungalows hebben elk een oppervlakte is circa 91 m<sup>2</sup>.

## Globale omschrijving bouwjaar en voorzieningen / installaties:

Het betreft traditioneel gebouwde woningen, gebouwd omstreeks 1987, met gevels van metselwerk en een zadeldak met een dekking van pannen. De kozijnen zijn van hout en voorzien van enkele beglazing. De vloeren zijn deels van beton en ondermeer voorzien van betegelingen en deels van hout met vloerbedekking. De woningen zijn voorzien van ondermeer een verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening (middels 1 combiketel per woning) en een elektrische installatie met verlichtingsinstallatie.



# VAN LUYT & VAN DER HORST TAXATEURS

BEDRIJFSMATIG ONROEREND GOED / ONTRICHTINGEN

## 8 recreatiebungalows C en D (4 en 6 personen)

### Indeling en grootte:

Begane grond: woonkamer, open keuken, toilet / douche, 2 of 3 slaapkamers, berging.

De bungalows hebben elk een oppervlakte is circa 88 respectievelijk 77 m<sup>2</sup>.

### Globale omschrijving bouwjaar en voorzieningen / installaties:

Het betreft traditioneel gebouwde woningen, gebouwd omstreeks 1959. De woningen werden omstreeks 1995 ingrijpend gerenoveerd, waarbij tevens een buitensponwblad van metselwerk werd aangebracht. De woningen zijn voorzien van een zadeldak met een bitumineuze bedekking. De kozijnen zijn van hout en voorzien van enkele beglazing. De vloeren zijn van beton en deels voorzien van betegelingen. De woningen zijn voorzien van ondermeer een verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening (middels 1 combiketel per woning) en een elektrische installatie met verlichtingsinstallatie.

## 20 recreatiebungalows F type (8 personen)

### Indeling en grootte:

Begane grond: woonkamer, open keuken, toilet / douche, 3 slaapkamers, berging.

De bungalows hebben elk een oppervlakte is circa 75 m<sup>2</sup>.

### Globale omschrijving bouwjaar en voorzieningen / installaties:

Het betreft traditioneel gebouwde woningen, gebouwd omstreeks 1978. De gevels zijn van metselwerk, in witte kleur gesausd, en voorzien van een plat dak / licht hellend dak met een bitumineuze bedekking. De kozijnen zijn van hout en voorzien van enkele beglazing. De vloeren zijn van beton en deels voorzien van betegelingen. De woningen zijn voorzien van ondermeer een verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening (middels 1 combiketel per woning) en een elektrische installatie met verlichtingsinstallatie.

## 6 recreatiebungalows B type (8 personen)

### Indeling en grootte:

Begane grond: woonkamer, open keuken, toilet / douche, 3 slaapkamers, berging.

De bungalows hebben elk een oppervlakte is circa 90 m<sup>2</sup>.

### Globale omschrijving bouwjaar en voorzieningen / installaties:

Het betreft traditioneel gebouwde woningen, gebouwd omstreeks 1960. De gevels zijn van metselwerk, in witte kleur gesausd, en voorzien van een plat dak / licht hellend dak met een bitumineuze bedekking. De kozijnen zijn van hout en voorzien van enkele beglazing. De vloeren zijn van beton en deels voorzien van betegelingen. De woningen zijn voorzien van ondermeer een verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening (middels 1 combiketel per woning) en een elektrische installatie met verlichtingsinstallatie.

18/01 01 DON 18:30 [TX/RX NR 9317] 011



10

18/01 01 DON 18:30 [TX/RX NR 9317] 011

Het complex maakt een verzorgde indruk. Het bouwkundig gedeelte van de opstellen sluit de afwerkingen en installaties voortaan in een goede staat van onderhoud. Tijdens de opname werden geen noemenswaardige gebreken waargenomen.

**Staat van onderhoud**

- hoofdingang
- terreinverharding en wegen van asfalt
- speeltoestellen en speelvelden:
- 2 all-weerbaar kunststoffen met omheining:
- gemeinverplichting:
- parkeerterreinen:
- afwatering (andere) voor de afvalwaterbehandeling (zie ook de afvalwaterbehandeling);
- te verbeteren.

**Terreinvoorzieningen**

- een dierenvoerplaats;
- diverse ondergeschikte tuinen zoals tuinbouw;
- een kapel;
- een dak met zonnepanelen;
- direct achter de behoeftewoning en is circa 225 m<sup>2</sup> groot;
- uitgerust met een werkplaats, opslagruimte en stallen. Dit object is gelegen
- een bedrijfswoning voor de huishoudelijke dienst, bestaande uit een kantoor o.p. van onderhoud)
- buiten gebouwd en staat in goede staat; het gebouw verkeert in een zeer matige staat
- een voormalige boerderij met lozende (de boerderij) werd ongeveer 5 jaar geleden

**Overige opstellen**

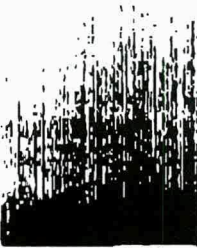
Globale gemeentelijke huishoudelijke voorzieningen / installaties:

Het betreft een traditioneel gebouwde woning, gebouwd in de dertiger jaren, met gevel van metselwerk, voorzien van pleisterwerk en in witte kleur geschilderd. De woning heeft een zadeldak met een dekking van pannen. De kozijnen zijn van hout en voorzien van enkele beglazing. De vloeren zijn beton en ondermeer voorzien van betegelingen en deze van hout met vloerbedekking / linoleum. De woning is voorzien van ondermeer een verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening (middels 1 combiketel) en een elektrische installatie met verlichtingsinstallatie.

De bungalow heeft een oppervlakte van circa 80 m<sup>2</sup>.

- 1 verdieping;
- woonkamer, open keuken, toilet / douche, slaapkamer
- overloop 2 slaapkamers
- 1 recreatiebungalow Junipera (6 personen)
- beglazing en gordes
- woonkamer, open keuken, toilet / douche, slaapkamer
- 1 verdieping;
- overloop 2 slaapkamers

**VAN LUIT & VAN DER HORST**  
FAX: +31 283781250 DLG Arnhem  
BBUURSKAP ONDERHOUD / ONTBESLUITINGEN



NR. 535 011

18/01/2001 18:45 LUIT HORST TRX + 00253781250



# VAN LUYT & VAN DER HORST TAXATEURS

BEDRIJFSMATIC ONROEREND GOED / ONTRICHTINGEN

## ALGEMEEN

### Stand en ligging

Het complex is gelegen buiten de bebouwde kom en ten noordwesten van Elspeet, temidden van de bossen en heidevelden. Elspeet is gelegen midden op het Veluwe-massief en behoort tot de gemeente Nunspeet, een plaats van circa 26.000 inwoners, welke is gelegen aan de noordelijke rand van de Veluwe. De kern van Elspeet ligt circa 10 kilometer ten zuiden van Nunspeet. Door de invloed van de Veluwe is Nunspeet en zeker Elspeet sterk afhankelijk van het toerisme. De gemeente telt diverse campings en vakantieparken alsmede andere recreatieobjecten zoals maneges, zwembaden en golfbanen. Ook kent de gemeente relatief veel vakantiebungalows, deels in particulier bezit.

De locatie van het complex, zonder directe belendingen en in een omgeving van bossen, agrarische gronden en heidevelden, kan als zeer gunstig worden aangemerkt. De specifieke locatie van het complex draagt in hoge mate bij aan de sfeer van het vakantiepark. De locatie kan worden aangemerkt als uniek voor de Veluwe.

### Bereikbaarheid

Het complex is met eigen vervoer goed te bereiken. Aansluitingen op het autosnelwegennet liggen op circa 10 kilometer (A 26, Nunspeet) respectievelijk 18 kilometer (A 1, Koortwijk / Sloot) verwijderd. Met openbaar vervoer is het complex matig bereikbaar. Het dichtst bijzijnde NS-station bevindt zich in Nunspeet. Bushalteplaatsen zijn in Elspeet aanwezig. De afstand van het complex tot de kern van Elspeet bedraagt circa 3 kilometer.

### Parkeervoorzieningen

Het complex beschikt over voldoende eigen parkeervoorzieningen. Op het terrein zijn enkele centrale parkeerterreinen aangelegd, welke plaats bieden aan circa 120 personenauto's

### Bestemming

Het onderhavige perceel valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan "Bultengebied", vastgesteld bij Raadsbesluit op 17 april 1990 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 16 mei 1994 met als bestemming "Verblijfsrecreatie (Rv)". Het gedeelte, waar het hotel is gelegen, heeft de bestemming "Vakantie- en conferentieoord (Rc)". Voor de volledige inhoud verwijzen wij naar de bijgevoegde gegevens van het vigerende bestemmingsplan.

### Milieu-aspecten

Voor zover ons bekend beschikt de huidige eigenaar noch opdrachtgever over een (oriënterend) bodemonderzoek van dit complex. Gelet op het huidige en voormalige gebruik van de gronden en opstellen bestaat er geen reden om bodemverontreiniging te vermoeden, behoudens eventueel van die stoffen, die op grond van hun natuurlijk voorkomen in deze regio verhoogd aanwezig zijn (achtergrondwaarden). Voor zover ons tijdens de opname is gebleken, werd het hotelcomplex vroeger op alle gesteekt. Onbekend is of er nog ondergrondse olietanks aanwezig zijn, of dat deze werden gesaneerd en eventueel werden verwijderd. Bij deze schadebepaling is verder geen rekening gehouden met bodemverontreiniging en / of saneringskosten.

T 251/ Swakenberg 75-86 te Buren op 10 januari 2001

11

18/01 '01 DON 18:60 [TX/RX NR 66511] 012

19/01 '01 VRI 09:08 [TX/RX NR 9317] 011

# VAN LUYT & VAN DER HORST TAXATEURS

BOEKHoudERSCHE ONROEREND GOED / ONTWERPINGEN

## Uitbreidingsmogelijkheid

Het complex beschikt nog over ruime uitbreidingsmogelijkheden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag het aantal vakantiebungalows worden uitgebreid van 64 tot 300; derhalve mogen er nog 236 bungalows worden bijgebouwd.

## Gebruiksmogelijkheid

Het hotel is uitsluitend geschikt voor het doel, waarvoor dit is gebouwd. De bungalows zijn uitsluitend geschikt voor woondoeleinden, zij het dat op grond van het vigerende bestemmingsplan permanente bewoning niet is toegestaan. De overige opstallen (horecabedrijfsruimte, zwembad en dergelijke) zijn eveneens uitsluitend geschikt voor het doel, waarvoor deze zijn gebouwd.

## Courantheid

Gelet op de locatie, de omvang van het park, het voorzieningsniveau en de aard / afwerking van de bungalows, kan er gesproken worden over een matig courant vakantiepark.

## Marktsituatie

De markt van vakantieparken wordt in Nederland beheerst door enkele ketens, zoals Center Parcs, Grandorado, Landall Groenparks en dergelijke. De exploitatie van dit soort parken is sterk afhankelijk van de formule. De vermelde ketens kennen over het algemeen een gunstige exploitatie. Daarentegen kunnen solitaire parken in de regel een minder goede exploitatie, mede als gevolg van een veel lagere bezettingsgraad in combinatie met relatief lagere huurinkomsten. Het geboden product (de luxe van de bungalows en het aangeboden pakket van zwembad, horeca en andere voorzieningen) is hierop van grote invloed. Voor wat betreft het getaxeerde kan worden vermeld dat 'er sprake is van een park van beperkte omvang met relatief eenvoudige bungalows en bijkomende voorzieningen.

De markt van vakantiewoningen heeft in de afgelopen jaren een aanmerkelijk gunstige tijd gekend. De vraag was over het algemeen groot. Weliswaar is er voldoende aanbod geweest, mede in de vorm van nieuwbouwprojecten, doch dit werd in relatief korte tijd in de markt opgenomen. Het aanbod van vakantiewoningen in de omgeving van het getaxeerde en op of aan de rand van de Veluwe, is voldoende. De vraag is daarentegen groot, waardoor de prijzen van vakantiebungalows en kavels voor de bouw van vakantiebungalows sterk is opgedreven.

Uitgaande van de mogelijkheid om op het terrein van het getaxeerde nog 236 bungalows te bouwen, verwachten wij grote interesse van ontwikkelaars, die de bouwmogelijkheden wensen te betwisten. Ook van de uiteindelijke afnemers (particulieren die de bungalows kopen voor eigen gebruik) verwachten wij grote belangstelling.



# VAN LUYT & VAN DER HORST TAXATEURS

BEDRIJFSMATIC ONROEREND GOED / ONTRICHTINGEN

## OPMERKINGEN EN TOELICHTING

### Tijdsrecherche.

Ten behoeve van deze taxatie werd door ons geen sta/recherche geplaatst. Gezien het korte tijdsbestek binnen welke deze rapportage moest worden uitgevoerd, was het niet mogelijk om de benodigde informatie te verkrijgen. Wij zijn ervan uitgegaan dat de percelen niet zijn bezwaard met erfdienstbaarheden en / of zakelijke rechten, die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op de waarde.

### Vergunningen.

Blijkens ons ter beschikking gestelde informatie beschikt het bedrijf thans niet over de benodigde vergunningen. Een vergunning Drank- en Horecawet is op 19 juni 1985 verleend, doch deze vergunning moet worden aangepast. De vergunningen in het kader van de Wet Openlucht recreatie en de Wet Milieubeheer moeten nog worden aangevraagd. Wij zijn ervan uitgegaan dat deze vergunningen kunnen worden verkregen, zonder ingrijpende kosten en / of aanpassingen.

### Toelichting op de schadebepaling.

Het complex betreft een hotel met bungalowpark in eigendom bij een aan de KPN verbonden stichting. De bungalows worden thans alleen of mogelijk alleen aan (oud-) medewerkers verhuurd.

Voor de bepaling van de eventuele schade werd het totale complex door ons in onderdelen beschouwd.

Het hotel wordt thans geëxploiteerd als sanatorium en hotel, met name door en voor de KPN. De huurders van de vakantiebungalows kunnen van het tot het hotel behorende restaurant gebruik maken. In de huidige situatie wordt een gedeelte van de omzet van het hotel behaald door maaltijden en drank, welke in het restaurant worden verkocht aan huurders van de bungalows. Bij verkoop van het totale complex (hotel met 64 bungalows) zal aanvankelijk de omzet van het hotel niet worden beïnvloed. Afhankelijk van de situatie, komt hier wijziging in. Indien het park wordt gekocht door een ontwikkelaar, die de 236 bungalows gaat bijhouden, kan het hotel een hogere omzet genereren. Daartegenover staat dat hiermee (ingrijpende investeringen zullen moeten worden gedaan (uitbreiding restaurant en keuken, herindeling, aanpassing entree met receptie, uitgebreide sanitaire voorzieningen en dergelijke). Uiteindelijk zou dan mogelijk zelfs een gunstiger exploitatie en een beter resultaat het gevolg kunnen zijn. Indien Natuurmonumenten of een andere instelling het park verworft en de thans aanwezige bungalows gaat amoveren, zou uiteindelijk een solitair hotel overblijven. Een eventuele toekomstige koper zal in die situatie de prijs sterk laten afhangen van de exploitatie o.g. de exploitatiemogelijkheden van dat moment. Het gevolg zal ongetwijfeld een lagere verkoopprijs zijn. De huidige koper (dan de verkoper) zal dan minder ontvangen voor het hotel. Deze derving aan inkomsten komt dan geheel voor rekening van de huidige koper. Het is dan ook niet realistisch om deze schade in het oordeel te betrekken, aangezien verkoper de schade thans niet zal lijden.

De bungalows kunnen bij een eventuele verkoop aan een ontwikkelaar direct worden verkocht aan particulieren (uitpanden). De verkoop kan eventueel ook in fasen geschieden. Voor deze bungalows betaalt de koper thans een bedrag. Bij de hoogte van dit bedrag zal verkoper zich (mede) laten leiden door de mogelijke uitpandwaarde van de bungalows. Een eventuele schade voor verkoper is voor deze bungalows dan ook niet aan de orde. Voor de koper geldt dat deze het gehele risico op zich neemt en daardoor wellicht een compensatie zal zoeken in de koopprijs. Dit kan worden aangemerkt als goed koopmanschap; het is geen onderwerp voor planschade.

T 5817 Slakkenborg 75-46 te B; openlucht/juni 2001

13

18/01 '01 DON 18:30 [TX/RX NR 5851] 014



# VAN LUYT & VAN DER HORST TAXATEURS

BEDRIJFSMATIG ONROEREND GOED / ONTBINGENINGEN

Indien de bungalows, bij een eventuele verkoop door Natuurmonumenten of een andere instelling, op (korte) termijn worden gesloopt, komt de inkomstenderving geheel voor rekening van koper. Verkoper lijdt hierdoor geen schade.

Voor wat betreft de aanwezige overige gebouwen (zwembad, horecabedrijfsruimte, dienstegebouw) geldt, dat deze bij een voortgezet gebruik als park mogelijk nog enige waarde vertegenwoordigen. Indien het park wordt uitgebreid met 236 bungalows, zullen deze gebouwen ontoereikend zijn en niet meer voldoen. De investeringen om adequate gebouwen te stichten zijn omvangrijk.

Een ontwikkelaar betaalt voor deze gebouwen een bedrag, dat is opgenomen in de totaalprijs. De gebouwen zijn solitair niet of nauwelijks te exploiteren. Indien de ontwikkelaar tot uitponden overgaat, is het nog maar de vraag of deze gebouwen worden vernieuwd en op welke wijze deze dan worden geëxploiteerd. Mogelijk dat een stichting of vereniging van eigenaars daartoe zal worden opgericht. Van enige schade voor de huidige verkoper is volgens ons geen sprake.

Tenslotte restoort dan nog de mogelijkheid voor de bouw van 236 bungalows. Door het ontbreken van deze bouwmogelijkheden lijdt verkoper schade. Indien wordt uitgegaan van de situatie, dat een ontwikkelaar het geheel koopt, dan zal deze de kavels o.q. de te bouwen bungalows op de markt gaan brengen. In bijgevoegd rekenmodel hebben wij aangegeven, dat het reëel lijkt dat in een periode van 6 jaar alle kavels worden verkocht (circa 40 per jaar). Het op de markt brengen van alle kavels ineens, is niet aan de orde. Door het overaanbod zou de ontwikkelaar zichzelf voor problemen (kunnen) stellen. Daartegenover staat dat gedurende 6 jaar de ontwikkelaar het risico draagt alsmede renteverliezen moet nemen. Deze kosten dienen in de waardering te worden betrokken. Ook de stijging van de grondwaarde in de toekomst werd door ons in de waardering betrokken. Op grond van ervaringscijfers hebben wij bepaald dat een index van 3 % per jaar voor gronden met een recreatieve bestemming zoals de onderhavige gronden redelijk is.

Op basis van marktinformatie bedraagt de grondprijs van gronden, bestemd voor de bouw van recreatiebungalows momenteel ruim NLG 200,- per m<sup>2</sup>. Het betreft dan bouwrijpe grond. Deze prijs dient in dit geval nog te worden gecorrigeerd vanwege de kosten van bouwrijp maken. De kosten van bouwrijp maken / infrastructuur hebben wij bepaald op NLG 18.000,- per woning; voor de toekomst is uitgegaan van een stijging van deze kosten met 2 % per jaar.

Voor de bouw van 236 bungalows met een dichtheid van 15 tot 18 per hectare is een terrein van circa 18 hectaren nodig. In de huidige situatie is deze grondoppervlakte wel aanwezig, doch verspreid over het gehele complex. Per bungalow zijn wij uitgegaan van een kavel van 500 m<sup>2</sup>, mede gezien het feit dat de nieuwe bungalows grotendeels moeten worden "ingebreed" op het bestaande terrein alsmede gezien het te handhaven ruime en open karakter van het park; de netto uitgeefbare grond bedraagt dan bijna 12 hectaren. Deze groottheden corresponderen met andere parken, waar ook sprake is van vrijstaande vakantiebungalows. Een vergelijk met parken van Conter Fares en dergelijke is niet aan de orde, aangezien de bungalows hier met een hogere dichtheid worden gebouwd en er vaak in de vorm van geschakelde woningen wordt gebouwd.

De bovenvermelde gegevens zijn door ons in een cash-flow schema opgenomen, dat als bijlage bij dit deskundigenbericht is gevoegd. Overigens hebben wij de cash flows bepaald telkens naar het midden van het jaar om effecten van tijdsinvloeden te elimineren.



## 1. AANLEIDING

Eind oktober 2000 heeft de "Stichting Personeel en Kinderfonds PTT"(PKF) Natuurmonumenten benaderd met de vraag of zij belangstelling hadden om het recreatiecomplex de Stakenberg te verwerven. Dit recreatiecomplex van 54 hectare, gelegen in de gemeente Nunspeet, bestaat uit een hotel, een boerderij, enkele bijgebouwen en verspreid over het terrein 64 moderne recreatiebungalows. De stichting wil dit complex vervreemden waarbij de opbrengst wordt gestort in een nieuw op te richten personeelsfonds. Met het ministerie van Financiën is de afspraak gemaakt dat alle eigendommen van de stichting verkocht worden vóór 1 januari 2002. Een en ander om een belastingclaim te voorkomen. De organisatievorm en werking van de stichting wordt door de belastingdienst gezien als een oneigenlijke fiscale constructie.

Planologisch is op het complex een forse uitbreiding tot 300 bungalows mogelijk. Gezien de nieuwe visie en inzichten met betrekking een kwaliteitsimpuls voor de totale Veluwe wordt dit door alle betrokken partijen als een zeer zorgelijke ontwikkeling gezien. In de periode november 2000 - januari 2001 is dan ook intensief ambtelijk en bestuurlijk overlegd over de mogelijkheden deze ontwikkeling te voorkomen waarbij het verwerven van het complex voorop stond. Op 8 januari 2001 is in de finale besluitvorming door het ministerie van LNV echter besloten niet tot verwerving over te gaan.

Op 9 januari 2001 hebben de Staatssecretaris van LNV en gedeputeerde Peters van Gelderland afgesproken wel verder te verkennen wat de mogelijkheden zijn van het eventueel planologische tegengaan van de bouw van de 236 extra bungalows op de Stakenberg. De provincie Gelderland / gemeente Nunspeet hebben op 11 januari 2001 een extern bureau opdracht verleend om te onderzoeken wat bij een eventueel door de gemeente te nemen voorbereidingsbesluit juridisch gezien de kans op planschade is, evenals de orde van grootte van deze schade.

Uit contacten van Natuurmonumenten met het "Stichting Personeel en Kinderfonds PTT" (PKF) op 9 januari blijkt dat het nog steeds mogelijk is om binnen 2 weken een bod te doen op het object de Stakenberg. Na dit tijdsbestek geeft de stichting de verkoop van het complex in handen van een makelaar met de opdracht om in onderhandeling met projectontwikkelaars het complex te verkopen tegen een zo hoog mogelijke verkoopsom. De stichting PKF heeft nog steeds de voorkeur voor verkoop "going concern" en geen primair maximaal winstogmerk. Tot nu is de stichting dan ook gevoelig gebleken voor een bod door Natuurmonumenten c.q. betrokken overheden. Dit blijkt uit:

- er is tot drie maal uitstel verleend voor het doen van een bod;
- de definitieve stap van de stichting PKF naar een makelaar wordt pas gezet nadat Natuurmonumenten hiervan op de hoogte is gesteld;
- sinds 8 december liggen diverse biedingen voor van diverse projectontwikkelaars.

Op 16 januari is in ambtelijk overleg tussen LNV Directie Oost, Provincie Gelderland, gemeente Nunspeet, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en de Dienst Landelijk Gebied afgesproken de uitkomsten van dit extern onderzoek te verwerken in vijf mogelijke opties voor verder handelen.



## 2. RESULTATEN EXTERNE OPDRACHT

Het ingeschakelde bureau CMS Derks Star Busmann Hanotiau concludeert dat het nemen van een voorbereidingsbesluit, gevolgd door een nieuw bestemmingsplan waarin de bestaande bouwmogelijkheden voor de Stakenberg worden beperkt of vervallen, leidt tot schade voor de eigenaar die, op basis van artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor vergoeding in aanmerking komt. Er is dus in juridische zin sprake van planschade. Er is geen reden op grond waarvan de schade voor rekening van de benadeelde zou moeten komen. Met name over het punt van het al decennia niet realiseren van de beschikbare ruimte in het bestemmingsplan om te bouwen, wordt gesteld dat van "risicoaanvaarding door stilzitten" geen sprake is, omdat de planologische wijziging uit geen enkel rijks-, provinciaal of gemeentelijk plan of daaruit voortvloeiende activiteit is gebleken.

Overigens leidt een voorbereidingsbesluit als zodanig niet tot een terechte planschadeclaim. Het bestemmingsplan, waarbij in navolging van het voorbereidingsbesluit de bestaande bouwmogelijkheden worden beperkt, biedt daarvoor wel een grondslag.

De planschade is door het bureau vastgesteld op fl. 10.420.000,--. Dit bedrag is gebaseerd op het niet in de markt kunnen plaatsen van de 236 kavels voor de bouw van bungalows.

### 3. OPTIES VOOR VERDER HANDELEN

Op basis van het extern deskundigenrapport en overleg tussen de verschillende partijen (16-01) zijn voor de Stakenberg de volgende opties uitgewerkt:

- 1 "autonome" ontwikkeling met vrije marktwerking (geen bod of voorbereidingsbesluit).  
Het bungalowpark wordt door de stichting verkocht aan een projectontwikkelaar die de nieuwbouwmogelijkheden van 236 recreatiewoningen verzilvert en het gehele park in kleine kavels aan particulieren verkoopt (maximaal uitponden). Gezien ligging en kwaliteit van het complex valt permanente bewoning van bungalows met bijbehorende hekken, verlichting e.d. te verwachten. DLG taxeert in deze optie de marktwaarde van het complex op 40 miljoen.
- 2 Vorbereidingsbesluit zonder verwerving (doel: tegengaan 236 bungalows).  
Na het nemen van een voorbereidingsbesluit om de bouw van 236 bungalows tegen te gaan, is dit recreatiepark met 64 bestaande recreatiebungalows minder courant, waardoor de waarde "going concern" slechts enkele miljoenen bedraagt. Het is aannemenlijk dat dit voor de verkopende stichting niet reëel is. Voor een eventuele koper blijft dan één optie over, namelijk het particulier verkopen van de bestaande 64 bungalows. Door verspreide ligging van de huisjes zullen ze elk een behoorlijke kavel meekrijgen en voor een behoorlijk bedrag worden vervreemd. Gezien ligging en kwaliteit van de 64 huisjes valt ook hier permanente bewoning met bijbehorende hekken, verlichting, rasters, honden, tuinkabouters etc. te verwachten. DLG taxeert de marktwaarde van het complex bij deze optie op 24 miljoen.
- 3 Verwerving terrein en bevroren ontwikkeling (doel: tegengaan 236 bungalows).  
Het park wordt gekocht door DLG (aankoopkosten 24 miljoen) waarna het 5 jaar lang "going concern" door externen als recreatiepark wordt beheerd. In die periode wordt de planologische ruimte voor 236 bungalows "weggehaald" door wijziging van het bestemmingsplan. Daarna worden net als in optie 2 de 64 bestaande bungalows weer op de markt gezet (met maximaal uitponden). Dit gebeurt dan "in bevroren situatie". In dit geval bestaan de kosten uit de gemaakte rentekosten en het niet benutten van de ontwikkelingsruimte (236 bungalows) waarvoor wel betaald is (verwachtingswaarde). De uiteindelijke netto kosten worden door DLG getaxeerd op 5 miljoen. Daarvoor zijn dan in ieder geval de ontwikkelingsmogelijkheden (236 bungalows) afgekocht.
- 4 Verwerven terrein en beheerste ontwikkeling 64 bungalows (doel: tegengaan 236 bungalows).  
Het park wordt gekocht (aankoopkosten 24 miljoen) door DLG voor SBB (veilige eigenaar) waarna het 5 jaar lang "going concern" door externen als recreatiepark wordt beheerd. In deze 5 jaar kan door alle betrokkenen (dus nadrukkelijk ook provincie en gemeente) worden gewerkt aan het weghalen van de planologische ruimte en het optimaal inspelen op verschillende mogelijkheden met de maximaal 64 bestaande bungalows als uitgangspunt. Het park wordt dan niet meer in zijn totaliteit in de markt gezet. Alternatieven bij de ontwikkeling van het terrein zijn dan bijvoorbeeld verkoop van de bungalows met de ondergrond in erfpacht (beperkende randvoorwaarden voorkomt negatieve ontwikkelingen), reallocatie op het terrein zelf (concentratie bungalows nabij het hotel), of zelfs koppeling met de tegen die tijd uitgewerkte groei en krimp scenario voor de Veluwe in zijn totaliteit. Indien hier optimaal op wordt ingespeeld is het mogelijk een deel van de investering terug te verdienen. Het hotel, boerderij en dienstwoningen worden doorverkocht. De uiteindelijke netto kosten worden op



5 - 10 miljoen getaxeerd (DLG). SBB kan als deze variant gekozen wordt zich hier in vinden.

5 Verwerving terrein en sanering (doel: geen bungalows).

Het park wordt gekocht (aankoopkosten 24 miljoen) door DLG voor SBB (veilige eigenaar) waarna 5 jaar lang "going concern" door externen als recreatiepark wordt beheerd. Na deze 5 jaar wordt het park gesaneerd, alleen het hotel wordt behouden, de 64 bungalows worden gesloopt. Deze variant kost circa 25 miljoen (taxatie DLG). Dit bedrag betreft de koopsom plus de kosten voor de totale sanering, minus de opbrengsten van het hotel, boerderij en dienstwoningen.

4. **VERGELIJKING VAN DE OPTIES**

Optie **Autonoom / marktwerking** Deze gang van zaken is in het ambtelijk, bestuurlijk vooroverleg door alle partijen  
1 *netto kosten: geen* beschouwd als een zeer ongewenste situatie. Dit  
*waarde complex 40 miljoen* met name gezien de grote consequenties voor de natuur op de Veluwe. Het druist in tegen de op 10 mei 2000 tussen Rijk (LNV, Defensie, VROM, mede namens V&W, OC&W en Financiën) en Gelderland getekende intentieverklaring "Kwaliteitsimpuls Veluwe", en de uitwerking daarvan in de provinciale notitie "Veluwe 2010".

Optie **Vorbereidingsbesluit** De gezamenlijke overheden betalen een bedrag van  
2 **zonder** 10,5 miljoen aan planschade, terwijl er niet wordt  
**Verwerving /** beschikt over de eigendomstitel van het object. De  
**ontwikkeling bevroren** maximale uitponing van de bestaande situatie  
**/ uitponen rest** wordt er niet door voorkomen. Dit is een uitermate  
*netto kosten: 10,5* ongewenste situatie gezien de onder optie 5  
*miljoen* aangegeven doelstellingen voor het gebied. Optie 2  
*ten laste van:* heeft dus nog steeds grote nadelen voor de EHS  
*Rijk (LNV) en Provincie* door het niet tegengaan van plaatsing van  
*Gemeente* eigendomshekkens, verstoring door licht en  
verstoring van rust en aantasting vrije wildbaan.  
De winst voor de natuur is bescheiden.

Optie **Verwerven / ontwikkeling** De gezamenlijke overheden kopen t.b.v. SBB het  
3 **bevroren / uitponen** totale object en betalen uiteindelijk een netto  
**rest** investering van circa 5 miljoen (taxatie DLG). Het  
*Netto kosten: 5 miljoen* netto terugverdieneffect is 19 miljoen. Er wordt  
*ten laste van:* beschikt over de eigendomstitel van het object.  
*Rijk (LNV) en Provincie* Deze optie heeft nog steeds de grote nadelen van  
optie 2 ten aanzien van het maximaal uitponen  
van de 64 bestaande bungalows. De uiteindelijke  
netto kosten bedragen weliswaar 5 miljoen in  
plaats van de 10,5 miljoen van optie 2  
(vorbereidingsbesluit), maar de winst voor de  
natuur is net als bij optie 2 nog steeds



bescheiden.

Optie 4 **Verwerven / ontwikkeling bevroren / beheerst ontwikkelen 64 bungalows** De gezamenlijke overheden betalen de koopsom van 24 miljoen waarbij afhankelijk van de gekozen ontwikkeling geld wordt terugverdiend net als bij optie 3. De uiteindelijke kosten zullen groter zijn dan bij optie 3 omdat de bestaande 64 bungalows niet maximaal worden uitgepond. Het netto terugverdieneffect is 14 - 19 miljoen. Er wordt beschikt over de eigendomstitel van het object. De gezamenlijke overheden hebben de ontwikkeling volledig in de hand en kunnen naar eigen oordeel kiezen voor de optimale invulling van het terrein in relatie tot de te betalen kosten. Afhankelijk van de uitwerking in deze 5 jaar zal de winst voor de natuur groter of kleiner zijn, in ieder geval aanzienlijk groter dan bij optie 3 (geen hekken, vrije wildbaan, rust, ha's natuur).

*Netto kosten: 5 - 10 miljoen*

*Ten laste van:*  
*Rijk (LNV)*  
*Provincie*

Optie 5 **Verwerven / volledig saneren (excl. Hotel)** De gezamenlijke overheden betalen een bedrag van 25 miljoen, er wordt beschikt over de eigendomstitel van het object. De gezamenlijke overheden hebben de ontwikkeling volledig in de hand. Dit wordt door alle partijen beschouwd als voor de natuur de meest gewenste situatie. Het bungalowcomplex de Stakenberg behoort momenteel tot de top vijf van meest problematische locaties op de Veluwe. Het complex ligt samen met de Generaal Winkelman Kazerne, waarover voor de sanering volledige overeenstemming bestaat, binnen de vrije wildbaan (grofwild) op de noordelijke Veluwe. Tevens ligt het in een van de slechts twee op de natuurdoeltypenkaart (Programma Beheer) aangegeven natuurboslandschappen / grote natuurlijke eenheden (hoofdgroep 2: begeleid natuurlijke eenheden).

*netto kosten: 25 miljoen*

*ten laste van:*  
*Rijk (LNV, VROM)*  
*Provincie*

## 5. CONCLUSIE

In relatie tot de hoogte van de vermoedelijke planschadevergoeding van 10,5 miljoen, de mogelijkheid om de ongewenste ontwikkeling van 236 nieuw te bouwen bungalows te voorkomen, de mogelijkheid om gewenste ontwikkelingen te bevorderen ("Veluwe 2010") en gelet op de hoogte van de netto kosten van 5 - 10 miljoen voor verwerving ten behoeve van een veilige eigenaar, geniet optie 4 de voorkeur. Deze optie biedt bovendien op langere termijn nog de mogelijkheid om de 64 bestaande bungalows in te brengen in de krimp/groei operatie voor recreatiebedrijven op de Veluwe in zijn totaliteit.

Het volgen van optie 1 (autonome ontwikkeling) wordt door alle betrokken partijen als zeer ongewenst beschouwd, mede in het licht van de Intentieverklaring Kwaliteitsimpuls Veluwe (10 mei 2000) en de uitwerking daarvan in "Veluwe 2010". De schade voor natuur en landschap bij het "loslaten" van de verdere recreatieve ontwikkelingen van de Stakenberg is ten opzichte van de huidige situatie enorm. Bij optie 2 (planschade 10,5 miljoen) en optie 3 (netto kosten 5 miljoen) wordt weliswaar de bouw van 236 nieuwe bungalows voorkomen maar zal door het maximale uitponen van de resterende bungalows en gebouwen op het complex het rendement voor de natuur en landschap bescheiden alsnog zijn. Optie 5 (sanering, exclusief het Hotel) heeft weliswaar het grootste effect op de ontwikkeling van de kwaliteiten van natuur en landschap, maar de kosten zijn ook het hoogst (25 miljoen), terwijl er beperkt terugverdieneffecten zijn.



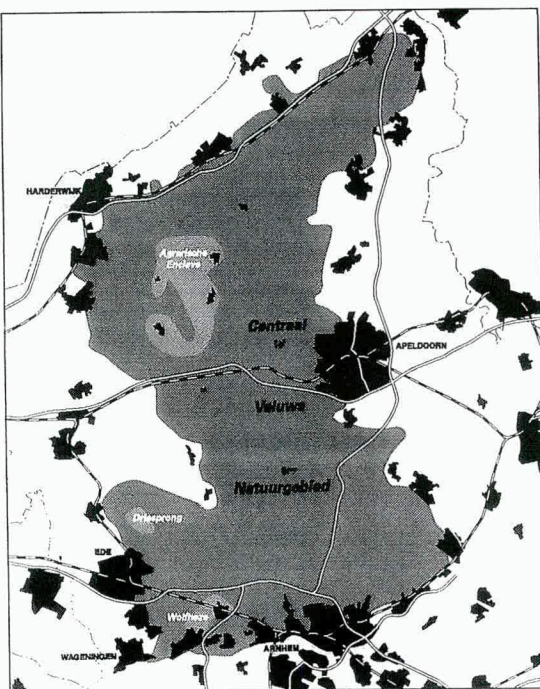
# Intentieverklaring

## Kwaliteitsimpuls Veluwe

Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, het ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij, het ministerie van Defensie en de provincie Gelderland, bijeen op 10 mei 2000

### constateren:

- De Veluwe is uniek. Het is het grootste natuur- en bosgebied van Nederland en het belangrijkste leefgebied voor grote zoogdieren. De Veluwe is nationaal en internationaal van grote betekenis voor natuurgerichte recreatie, voor het behoud van biodiversiteit, het behoud van de laatste uitgestrekte bosgebieden en de landschappelijke rijkdom. Wat cultuurhistorie betreft scoort de Veluwe hoog: de talrijke archeologische vindplaatsen, de bijzondere nederzettingen en landgoederen, de historische landschappen, alles getuigt van een rijke historie. Aan de randen liggen sprengen, beken en kwelzones, deze zijn van bijzondere waarde voor de ontwikkeling van natte natuur.
- De ruimtelijke kwaliteit van de Veluwe staat onder druk door interne versnippering ten gevolge van wegen, rails, hekken, rasters, en gebouwen. De samenhang tussen het Centraal Veluws Natuurgebied en de aangrenzende natuurlijke cultuurlandschappen en uiterwaarden is ernstig verstoord.
- De Veluwe is enorm in trek bij mensen die zich in de natuur willen ontspannen. Sedert 1998 is de Veluwe het drukst bezochte vakantiegebied van Nederland. Recreatie en toerisme is één van de snelst groeiende duurzame sectoren voor werkgelegenheid en economie in dit gebied.
- Diverse actuele beleidsnota's pleiten voor een krachtige kwaliteitsimpuls voor de Veluwe: het 'Politiek programma van het College van Gedeputeerde Staten van Gelderland 1999-2003', het beleidsprogramma 1999-2002 'Kracht en Kwaliteit' van het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, de 'Startnota Ruimtelijke Ordening 1999' van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de Nota Belvedere van de ministeries van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen; Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer; Verkeer en Waterstaat.
- Het draagvlak voor meer kwaliteit op de Veluwe is groot. Voorbeelden zijn: de samenwerking van terreinbeheerders en de recreatie-sector in de 'Groene Alliantie'; de samenwerking tussen terreinbeheerders, gemeenten, VVV's en provincie in cultuurhistorische en archeologische projecten; de afspraak tussen de terreinbeheerders voor intensieve samenwerking bij het beheer van de Zuid-Veluwe; samenwerking bij het faunabeheer en de inzet van de Waterschappen bij herstel van sprengen en beken.
- Het beheer van de Veluwe als één aaneengesloten gebied geeft een flinke kwaliteitsimpuls aan de natuur en de natuurgerichte recreatie. Het gaat daarbij om een natuurlijker beheer van de terreinen. Voorbeelden zijn het eigendom overschrijdend beheer van grootschalige natuur- en boslandschappen en het geïntegreerd bosbeheer in multifunctionele bossen.



- Voor agrarische ondernemers op de Veluwe ligt er een toekomst bij duurzame grondgebonden landbouw. Extensieve landbouw in de vorm van beheers- en biologische landbouw en landschapsonderhoud kan sterk bijdragen tot kwaliteitsverhoging van natuur en landschap. Agrotourisme kan een perspectiefvolle neventak zijn.
- Voor de beoogde kwaliteitsimpuls is het belangrijk, dat alle betrokkenen zich gezamenlijk inspannen en zorgdragen voor een goede afstemming van hun activiteiten.

### spreken de intentie uit:

- De Veluwe te laten uitgroeien tot een sterk kerngebied in de Nederlandse- en Europese ecologische hoofdstructuur, dat wil zeggen, tot één aaneengesloten natuur- en boslandschap, met kwaliteit, weinig barrières, passeerbare wegen en robuuste verbindingen naar de omgeving.
- De kwaliteit van natuur, bos, landschap en cultuurhistorie op de Veluwe middels milieu-, water- en ruimtelijk beleid krachtig te beschermen en een flinke kwaliteitsimpuls te geven, door concrete projecten om dit doel te bereiken, financieel en procesmatig zoveel mogelijk te ondersteunen.
- De samenwerking van terreinbeheerders te steunen en te faciliteren.
- De mogelijkheden voor (cultuur)toerisme en recreatie, afgestemd op de eisen van natuur en landschap, optimaal te benutten. Dit kan door aan de ene kant verder te investeren in het netwerk van fiets-, wandel- en ruiterpaden, passende accommodatie en transferia en aan de andere kant, bijvoorbeeld door zonering, inspanningen te doen die conflicterende ontwikkelingen voorkomen.
- De educatie en informatievoorziening aan bezoekers van de Veluwe te verbeteren, zowel door de uitbreiding van bezoekerscentra, informatiepunten en wildkansels, als door de introductie van een samenhangend systeem van gastheerschap.
- De biologische landbouw en de beheerslandbouw te stimuleren en een versnelde implementatie van milieubeleid in de gangbare landbouw te bevorderen en agrotourisme te ondersteunen.
- Verkeersstromen op lagere orde wegen selectief te verminderen en bij infrastructurele werken de nodige mitigerende en compenserende maatregelen uit te voeren en daarbij afstemming te zoeken met initiatieven die gericht zijn op het behoud of versterking van de aanwezige en potentiële natuur-, landschaps-, cultuurhistorische- en recreatiewaarden in een groter gebied.
- Het beheer van militaire oefenterreinen mede te blijven richten op instandhouding en verdere ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps-, cultuurhistorische- en recreatiewaarden.

### nemen het initiatief om :

- Samen met de streek te overleggen over het realiseren van projecten die passen binnen de ideeën van de kwaliteitsimpuls Veluwe.
- Overleg met de streek te voeren dat ertoe zou kunnen leiden, dat er een breed draagvlak is, of ontstaat, voor een aanduiding voor grote delen van de Veluwe als Nationaal Park Nieuwe Stijl, waarin ook ruimte is voor activiteiten als bosbouw, militair gebruik, grondgebonden landbouw en recreatie.
- In overleg met ondernemers in de recreatief- toeristische sector en de terreinbeheerders een zonerings- en ontwikkelingsplan voor recreatiebedrijven en recreatievervoer op te stellen. In relatie tot de ruimtelijke kwaliteiten biedt dit een ontwikkelingsperspectief van "krimp en groei" met locaties voor nieuwvestiging, zowel binnen als buiten de Veluwe.
- Bestaande financieringsstromen voor het behoud en verbeteren van kwaliteit en voort te zetten en actief op zoek te gaan naar nieuwe instrumenten en extra financiële middelen en daarbij te verkennen of publieke-private samenwerking nieuwe geldstromen kan opleveren die de beoogde kwaliteitsimpuls ondersteunen.
- Uiterlijk in 2005 een evaluatie uit te voeren.



t.a.v. Bijlage 5



College van GS Gelderland  
T.A.V. de heer Ir. J.C. Boxem.

Geachte heer Boxem,

Graag vragen wij u ...

Met ontsteltenis hebben wij kennis genomen van het feit dat de aankoop van het recreatieterrein de Slakenberg nabij Nunspeel niet door dreigt te gaan omdat rijks- en provinciale overheid niet voldoende middelen ter beschikking stellen om dit terrein te verwerven.

Het betreffende terrein ligt midden in het Centraal Veluwe Natuurmassief (CVN). Het is nu nog een ongerept en vrijwel intact natuurgebied van ongeveer 50 ha en wordt geheel omsloten door de waardevolle delen van de Veluwe zoals de Elspeterheide en Leuvenhorst en is daardoor bestemd als stillegebied. Op het terrein komen edelherten en dassen voor.

Helaas rust er vanuit vroegere tijden een recreatiebestemming op met een quotum van 300 recreatiebungalows. Er staat nu een hotel met verspreid in het bos een 60-tal vakantiehuusjes. Indien dit terrein door de huidige eigenaar KPN verkocht wordt aan een projectontwikkelaar is de kans groot dat dit terrein uitgepond wordt en er op grond van dit quotum 300 luxe recreatiebungalows worden gebouwd. Deze huizen worden op een groot eigen perceel aan individuele kopers verkocht met als resultaat een nieuwe woonwijk midden op de Veluwe. Er verschijnen omheiningen en honden. Met als gevolg een grote verstorende invloed op het omringende natuurgebied. Permanente bewoning is een logisch gevolg van uitpounding en met de huidige juridische instrumenten, zoals de ervaring leert, niet te voorkomen. Immers, er is sprake van 300 eigenaren met 300 procedures.

Daarnaast is de bouw van een recreatiebungalowdorp IN STRIJD MET de doelstellingen van Europees, Rijks en Provinciaal beleid voor de Veluwe.

Het CVN is aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn.

Het CVN is aangewezen in het kader van de EU-Habitatrichtlijn.

Ook vanuit Europees beleid wordt dus zeer sterk ingezet op BESCHERMING van de op de Veluwe aanwezige natuurwaarden.

Verder hebben rijk, provincie en gemeenten de intentieverklaring Kwaliteitsimpuls Veluwe ondertekend. De gedachte om van de Veluwe een meer aaneengesloten groot natuurgebied te maken wordt dus breed gedragen

Dit beleid moet echter wel omgezet worden in daden! Het laten voorbijgaan van deze unieke kans zou een fiasco zijn voor de geloofwaardigheid van het Nederlandse natuurbeleid!!

Daarom vragen wij dringend om de middelen beschikbaar te stellen  
15/01 '01 MAA 20:44 [TX/RX NR 8622] 001

voor de aankoop van dit unieke gebied. Het is de enige kans om dit terrein én de omgeving veilig te stellen.

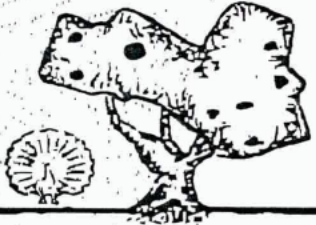
Wij, als plaatselijke natuurorganisaties zullen er alles aan doen om deze kwestie onder de aandacht van de media te brengen om zodoende het belang van dit gebied voor de natuur binnen het Centraal Veluws Natuurgebied te benadrukken.

Vertrouwend op Uw daadkracht (ekenen wij), met vriendelijke groet,

*namens de vier naam organisaties,*



Stichting  
Natuur- en Cultuurbehoud  
Vierhouten  
H. Batenburg, secretaris



Natuur en milieuplatform  
Ermelo  
C.B. Meerkerk



Stichting  
Natuurschoon Nunspeel en omgeving  
I. Groen, secretaris



Stichting  
Behoud Dierenwereld Veluwe  
secretaris



## Beslissing gedeputeerde staten.

Datum: 23-01-2001

No: C 10

Commisnr: RE 2001.6721

Dienst: REW

Gedeputeerde: Boxem

Openbaar: Nee

Onderwerp: Aankoop bungalowcomplex Stakenberg, te Nunspeet door dienst Landelijk Gebied ten behoeve van Staatsbosbeheer.

- Advies:
- 1 Te kiezen voor optie 4 uit de bijlage 3.
  - 2 In te stemmen met het laten uitbrengen van een bod door de dienst Landelijk Gebied op de Stakenberg tot een maximum van f 24 miljoen onder de opschortende voorwaarde van gebleken voldoende planologische medewerking door de gemeente Nunspeet.
  - 3 De financiële participatie van de provincie te bepalen op 1/3 van de netto kosten van het bod tot een maximum van f 3.333.334,--.
  - 4 De onder 3 bedoelde financiële participatie voorshands middels een leningconstructie voor te financieren en de daarvoor benodigde rente te onttrekken aan de begrotingspost 71.30 "Veluwe 2010" van de provinciale Begroting 2001.
  - 5 Voor de dekking van de hoofdsom van de in 3 bedoelde participatie een keuze te maken uit: Voorjaarsnota 2001, of Begroting 2002 of middels besteding van MIP-gelden.
  - 6 De gemeente Nunspeet en Natuurmonumenten uit te nodigen een substantiële bijdrage in de financiering van de verwerving van de Stakenberg te vragen.
  - 7 De gemeente Nunspeet uit te nodigen een voorbereidingsbesluit te nemen om de planologische ruimte voor de bouw van 236 bungalows op het Stakenberg complex weg te nemen.
  - 8 Staatssecretaris Faber van LNV over voorgaande besluiten direct mondeling te informeren en haar instemming te vragen.
  - 9 Dinsdag 23 januari LNV Oost, dienst Landelijk Gebied, gemeente Nunspeet, Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer mondeling over de besluitvorming te informeren.

Besluit: Akkoord ten behoeve van onderhandelingen. Vanmiddag statencommissie horen (vertrouwelijk) en indien akkoord ten behoeve van PS van 31 januari a.s. een statenvoorstel voorbereiden om het benodigde bedrag te onttrekken aan de algemene reserve.

Inl. bij: [REDACTED]

Geprint d.d.: 24-01-2001



PS H-563: Beschikbaarstelling gelden voor aankomst  
door DLG.

VERTROUWELYK

provincie  
GELDERLAND

Minuut  
Provinciale Staten  
Inliggende, hierbij afgewerkte  
indicateurnummers

Door archief in te vullen  
Datum: 25 JAN. 2001  
Referentienummer  
RE 2001. 0124

Dienst REW

Persbericht	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Openbare besluitenlijst	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Intranet / Internet	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>

Naam schrijver Paraaf Datum

Tel. n. [redacted] 24/01/2001

bij spoed  
strookje  
plakken  
om rug

Beslissing uiterlijk d.d. ....  
Motivering .....  
Besluit/brief van:  GS  CdK  Gr.  Dir.  .....  
Eindparaaf van:  college  gecomm.  CdK  Gr.  Dir.  .....

Ambtenarennr. ....

Chef .....

Onderwerp Provinciale bijdrage in de  
aankoop van een recreatie-  
bungalowcomplex  
vervolg z.o.z.

Hoofd afdeling LS [redacted] 24/01/01

Medeparaaf binnen  
eigen dienst/afd. ....

Advies  
[Large handwritten mark]

Directeur .....

Medeparaaf buiten  
eigen dienst/afd. ....

CC-BS .....

Opnieuw gezien  
door .....

Voorbesproken met  
gedeputeerde(n)/  
in portef. beraad .....

Besluit conform advies: In afwijking van advies:  
Voorstel H-563  
vervolg z.o.z.

Griffier [redacted]

Secr. griffier/GS  
volgr. ....

akk. bespr.  
..... CdK .....

Na rode eindparaaf  
voór verzending naar  
1 .....  
2 .....  
 dienstcontroller voor  
boeking debiteuren  
Na verzending naar  
 dienstcontroller voor  
boeking crediteuren

Opmerkingen

1<sup>e</sup> portf. houder  
Boxem [redacted]

2<sup>e</sup> portf. houder  
Peters [redacted]

Archief (opnieuw)  
voorbrenge bij  
1 Kaat d.d. ....  
2 ..... d.d. ....

Uiterste verzenddatum d.d. 25-1-2001

Verzonden d.d. 25 JAN. 2001

Rode eindparaaf [redacted]





Gezien het urgente karakter en gelet op het bij uw Staten berustende budgetrecht hebben wij gemeend dit voorstel op deze korte termijn aan u voor te moeten leggen.

Vertrouwelijk liggen enkele achterliggende stukken voor statenleden ter inzage in kamer 2.27 van het gebouw Prinsenhof A.

= = = = =

#### Aan Provinciale Staten

Zeer recent heeft zich de mogelijkheid aangediend om op de Veluwe een recreatiebungalowcomplex met het bijbehorend bosgebied van meer dan 50 hectares te laten verwerven door de Dienst Beheer Landbouwgronden ten behoeve van een erkende terreinbeherende organisatie.

Gelet op het voor dit bungalowterrein vigerende bestemmingsplan is het momenteel mogelijk om er bijna viermaal zoveel ofwel ruim 200 vakantiebungalows meer te stichten dan er nu aanwezig zijn.

Gelet op de intentieverklaring Kwaliteitsimpuls Veluwe die op 10 mei 2000 door zowel het Rijk als de provincie Gelderland is ondertekend, zou het stichten van de vakantiebungalows een uitermate ongewenste ontwikkeling zijn. Daarentegen doet zich nu de uitstekende mogelijkheid voor om de kwaliteit van natuur, bos en landschap op de Veluwe krachtig te beschermen middels ruimtelijk beleid en ze middels een concreet project een flinke kwaliteitsimpuls te geven. Het zonder meer wegnemen van de genoemde planologische ruimte kan blijkens ingewonnen advies bij deskundigen echter een forse (financiële) planschadeclaim tot gevolg hebben bij de betrokken gemeente. Na intensief bestuurlijk en ambtelijk overleg met relevante partijen, waaronder behalve de provincie Gelderland, het Ministerie van LNV, de betrokken gemeente, enkele terreinbeherende organisaties en de Dienst Landelijk Gebied, is met deze partijen overeenstemming bereikt over een optie waarbij:

- 1 de planologische ruimte voor nieuw te stichten vakantiebungalows kan worden weggenomen zonder dat dit een planschadeclaim tot gevolg heeft. De betrokken gemeente dient hiertoe wel een voorbereidingsbesluit te nemen en het betreffende bestemmingsplan te wijzigen. De betrokken gemeente dient zich hiertoe bereid te verklaren. Voor de provincie is deze bereidheid van de gemeente een opschortende voorwaarde bij de transactie.
- 2 de bestaande bungalows en ander opstallen nog gedurende 5 jaar kunnen worden geëxploiteerd conform de bestaande situatie (going concern). In deze periode kan door partijen, waaronder nadrukkelijk gemeente en provincie, worden gewerkt aan alternatieven voor de exploitatie met het huidige aantal vakantiebungalows als maximum. Concentratie van de bebouwing binnen het huidige terrein of opname van het bestaande complex in een Groei-Krimpscenario, voor wat betreft de recreatie op de Veluwe in zijn totaliteit, zal daarbij, onder meer, nader worden bezien.

3 een aanzienlijk deel van het terrein zijn bosfunctie behoudt of herkrijgt.

Afhankelijk van de keuze die ten aanzien van punt 2 hiervoor wordt gemaakt, te zijner tijd, blijft een meer of minder groot deel van de aankoopprijs in de vorm van waarde van onroerend goed in stand. Het verschil tussen dit bedrag en de aankoopprijs, nettokosten genaamd, komt voor 2/3 deel voor rekening van het Rijk/LNV en voor 1/3 deel, met een maximum van f 3.333.334,--, voor rekening van de provincie Gelderland. Over deze verdeling is overeenstemming bereikt met het Ministerie van LNV. Als kanttekening geldt hierbij dat de betrokken gemeente en een terreinbeheerende organisatie ook om een substantiële bijdrage in de genoemde nettokosten is gevraagd. Indien daarvan sprake is, zal dit naar rato van 2/3 en 1/3 verdeeld worden over de bijdragen van het Ministerie van LNV en de provincie.

Voor de dekking van de hiervoor genoemde (maximale) provinciale bijdrage zijn binnen de reguliere begroting geen middelen beschikbaar. Gelet op het bij Provinciale Staten berustende budgetrecht wordt voorgesteld het bedrag van f 3.333.334,-- binnen de Algemene Reserve te reserveren voor de maximale provinciale bijdrage voor de aankoop van het recreatiebungalowcomplex.

Op 23 januari jl. is de Dienst Landelijk Gebied op de hoogte gesteld van het feit dat uw goedkeuring voor de te reserveren middelen een opschortende voorwaarde voor de transactie is.

Op 23 januari jl. is de Commissie Economie en Landelijk Gebied over dit voorstel vertrouwelijk geïnformeerd.

DICTUM

Wij geven u in overweging te besluiten overeenkomstig het hierbijgevoegde ontwerpbesluit.

Arnhem, 25 januari 2001 - nr. RE2001.8124  
Gedeputeerde Staten van Gelderland  
J. Kamminga - Commissaris van de Koningin  
C. Crasborn - griffier

+ + + + +

## ONTWERPBESLUIT

---

### PROVINCIALE STATEN VAN GELDERLAND

Gezien het Voorstel H - 563 van Gedeputeerde Staten inzake de provinciale bijdrage in de aankoop van een recreatiebungalowcomplex;

### BESLUITEN

- Tot het geven van een bijdrage van maximaal f 3.333.334,-- in de nettokosten voor aankoop door de Dienst Landelijk Gebied van een recreatiebungalowcomplex op de Veluwe.
- Het bedrag te reserveren in de Algemene Reserve.

Arnhem, 25 januari 2001



Flairkil

CDA goed voor het congres

VVD OK congres met slagvaardigheid  
Lugo schijnt verkomen aan de  
tuchter.

We gaan in overweging de 60 stek uit  
te ruilen. Onderzoek SUP of de  
planologische ruil is te ruilen  
'30 th. nu samen met geld ruil maken een  
verduurzaming. 2010 G.S. doet dat  
(Stem in de ruil voor de verduurzaming)

SP: geen budgetaire ruil

Jansen: Geen links prima voorstel,

Maar PvdA: congres met goede adequate wetgeving  
OK met voorstel  
- SUP hun ans op de hoogte en afbedeling  
- licht de bestemmingsplannen SUP dan.

Breien: vertaalmiddel had er niet op moeten staan  
Peters heeft veel gedaan.  
Blij met accorderen.

→ We adreessen ook af bestaande situatie  
in groei en bring mee te nemen  
we gaan niet per saldo voor meer budgetaire  
staten moet zelf met initiatief komen  
voor voorjaarsnota





Het is mij een genoegen het college de mening van mijn fractie over het agendapunt dat aan de orde is te mogen overbrengen. Temeer omdat dit onderwerp mij zeer na aan het hart ligt. Zeker als het om een gebied op de Veluwe gaat. Het is fijn dat ik op dit als vertrouwelijk toegezonden stuk mag reageren. Mede daarom is dit agendapunt later toegevoegd en komt op een tijdstip aan de orde waarop wij niet veel publiek meer bij onze vergadering hebben. Helaas.

Mijn fractie geeft aan dit voorstel gaarne het groene licht, maar niet alleen dat. Mijn fractie voegt daar een compliment aan toe. Wij merken nu namelijk dat de slagvaardigheid van het college een hoge plek heeft bereikt. Dit betekent dat er uitvoering wordt gegeven aan beleid dat in de zomer van 2000 is vastgesteld in de vorm van de nota 'Veluwe 2010'. Na een positieve aanpak van de provincie ten aanzien van de Generaal Winkelmankazerne in Nunspeet en de start van het eerste natuurtransferium, zie ik dit duidelijk als derde project in de serie van Veluwe 2010. Dan te bedenken dat de in te stellen commissie voor de Veluwe de boodschap meekreeg elk jaar drie projecten te beginnen. Zonder dat de commissie is geïnstalleerd zijn de eerste drie projecten al gaande. Dat tempo schept vertrouwen. Mijn fractie ziet dergelijke voorstellen graag vaker tegemoet.

Ik merk nog op dat wij het college alsnog in overweging geven te bezien of de nog resterende bungalows, ongeveer 60, alsnog te verplaatsen zijn, dan wel dat uitruil met andere plaatsen op de Veluwe denkbaar is. Hiermee kan wellicht iets positief voor de particuliere ondernemers gedaan worden. Wij denken dat dit volledig in de lijn ligt van de door de VVD-fractie in het najaar uitgegeven 'Kwaliteitsimpuls voor Gelderland'. In dit verband is het ook goed om hierbij de opmerking te maken en duidelijk een aanbeveling voor het college te doen te onderzoeken in hoeverre de nu in te leveren planologische ruimte geheel of gedeeltelijk elders opnieuw is in te zetten voor de verblijfsrecreatie. Voor het college is het toch altijd handig 'wisselgeld' achter de hand te hebben, op het moment dat elders ruimte voor verblijfsrecreatie moet worden ingekrompen. In het kader van die groei- en krimpscenario's hebt u hier mogelijkheden, zo veronderstel ik, tot uitruil te komen.

Ten slotte meld ik dat de VVD-fractie het ten zeerste toejuicht als het college in de komende Voorjaarsnota voldoende middelen voor dit Veluwe 2010-beleid vrijmaakt. Bij situaties als vandaag, waarbij wij als Staten vertrouwelijke stukken ter informatie hebben ontvangen, zal het college van onze liberale fractie meer ruimte krijgen zaken op deze alerte wijze af te handelen; alert om op marktsituaties te kunnen reageren. Wij bieden het dagelijks bestuur van onze provincie die ruimte en daarna merken wij wel wat het college ermee heeft gedaan en zullen wij kunnen afrekenen op al dan niet behaalde resultaten.

Er zullen voldoende middelen in de Voorjaarsnota gereserveerd moeten worden dit beleid in de komende jaren gestalte te geven. Dat zal een steun in de rug zijn van de in te stellen Veluwecommissie. Die commissie wens ik nu reeds veel succes bij haar werk.

Ik weet dat het niet de bedoeling is te interromperen. Dat zal ik ook niet doen, maar ik ben toch wel geschrokken van de suggestie een aantal bungalows als wisselgeld in te zetten. Mijn fractie is het volstrekt eens met het voorstel van het college en daarom hebben wij in eerste termijn ook niet gereageerd, maar nu dat zo aantrekkelijk wordt binnengebracht is het goed hierop even de aandacht te vestigen. Wellicht hebben andere fracties ook behoefte er iets over te zeggen.

De VOORZITTER: Het woord is aan [REDACTED]. U hebt nog twee minuten in de extra tijd.

Ik kan niet zeggen wat de fractie van GL van dit voorstel vindt en van het idee dat erachter zit, zonder in superlatieven te vervallen. Bij mijn fractie heeft het college grote verwachtingen gewekt met de nota 'Veluwe 2010'. Het doet ons vooralsnog genoeg niet te zijn teleurgesteld. Een voorstellen als dit, is een teken van energieke uitvoering van de nota en wordt inderdaad beloond met vertrouwen. Nu de hekken nog.

Een compliment voor de accurate, kordate werkwijze van de dienst en van de gedeputeerde bij dit onderwerp. Wij hebben ook in eerste instantie al geconstateerd dat dit mooi past in het verhaal 'Veluwe 2010'. Mijn fractie stemt dan ook in met dit voorstel. Wij gaan er wel van uit dat de gemeente het voorbereidingsbesluit op zeer korte termijn zal nemen; dat is eigenlijk een voorwaarde. Wij blijven ook graag op de hoogte van de verdere procesgang. Misschien is dat een aanleiding andere bestemmingsplannen eveneens te actualiseren ten aanzien van die recreatiebungalows.

Ik reageer nog even op het verhaal van de VVD-fractie. Ik neem aan dat het college afstand neemt van het voorstel dat daarin werd genoemd. De rechten worden gewoon opgekocht en de wisselgeldstory is niet aan de orde.

De VOORZITTER: Het woord is aan de gedeputeerde Boxem.

De heer BOXEM (gedeputeerde): Als wij hier in het openbaar een Statenstuk behandelen, hoort niet op het stuk 'vertrouwelijk' te staan. Dat het er in dit geval wel op staat, is een foutje van onze kant.

Soms worden er complimenten gegeven aan het college of aan een gedeputeerde. In dit geval is het zo dat gedeputeerde Peters en ik dit voorstel samen hebben getrokken. Gedeputeerde Peters heeft in het voortraject van dit voorstel de zaak gerund. Het is ten onrechte als er te veel eer aan mij wordt toegekend; dat kan altijd nog bij andere onderwerpen.

Ik ben blij dat de Staten van Gelderland met dit voorstel akkoord gaan. Het past in het door ons voorgenomen beleid in het kader van 'Veluwe 2010'. Wij zoeken uit op welke wijze dit niet alleen voor elkaar heeft kunnen komen, maar ook willen wij kijken of de bestaande situatie eventueel aan de natuur kan worden teruggegeven; daarvoor moeten wij in kader van de



groei- en krimpgedachte verder onderzoek doen. Het ligt niet in onze bedoeling nu maar ruimere recreatiemogelijkheden daarbij de creëren: dat zal zich niet verdragen met datgene wat in 'Veluwe 2010' staat. Bovendien ben ik bang dat het ministerie van Landbouw en Visserij daarom niet staat te springen. Als de VVD-fractie zegt dat dit een goed beleid is, waarvoor in de toekomst middelen beschikbaar moeten komen, dan is dat aan de Staten.

De VOORZITTER: De Staten, zo begrijp ik, kunnen instemmen met dit voorstel.

Zonder hoofdelijke stemming besluiten Provinciale Staten hierna overeenkomstig het voorstel.

Wij zijn nu aan het einde van agenda. Wij nemen nog afscheid van [REDACTED] Ik sta echter voor een dilemma. Wij hadden ook afgesproken dat wij om 17.00 uur de vergadering zouden beëindigen. De heer De Vries kwam met het verzoek of hij in het kader van de rondvraag een vraag mocht stellen. Formeel kan dat niet, want dat moet aangemeld worden in het fractievoorzittersoverleg.

Het is niet in overeenstemming met het reglement van orde, maar als wij het nu niet doen, dan hoeft het niet meer. In die zin is het best aardig, want het gaat over Zand F3B. Ik weet dat een uitgestoken vinger leidt tot een gegrepen hele hand, met de arm erbij. Het is niet moeilijk hier tot 19.00 uur nog te zitten en de kans daarop wordt heel groot.

Kunnen wij het verplaatsen naar de commissie Algemene Zaken? Ja, wij agenderen het voor de vergadering van de commissie AZ over twee weken.

[REDACTED] Dan zijn wij toch bij uw afscheid. Ik heb al bij een vorige gelegenheid gezegd dat ik ertegen was. Toen hebt u al gezegd dat het niet hielp. Uw Statenlidmaatschap is wat mij betreft zeer belangrijk geweest in het kader van de zeer moeilijke discussie die wij hebben gehad over de aanwijzing van het Streekplan. Toen was u een van kompassen waarop wij hebben kunnen koersen. Ten slotte zijn wij er bij het ministerie van VROM toch nog goed uitgekomen. Dat is in niet geringe mate aan u te danken tijdens die discussie.

U bent ongeveer zes jaar lid geweest van Provinciale Staten. U gaat nu andere activiteiten ontwikkelen. Ik vind het jammer, want wij hebben uw bijdrage toen, maar ook in algemene zin, altijd zeer gewaardeerd. U bent een deskundig, gemotiveerd, sterk argumenterend Statenlid geweest. Niet te veel en niet te weinig, maar precies recht op het doel af. Namens het provinciaal bestuur van Gelderland bedank ik u zeer voor uw inbreng. Ik wens u heel veel succes in de toekomst.

Ik bied u hierbij een cadeautje aan: het mooie, kleurige bord waarin al het mooie van Gelderland is terug te vinden.  
(Applaus)

[REDACTED] Ik dank u hartelijk voor de woorden van waardering en voor het mooie cadeau. Ik sta hier toch met gemengde gevoelens. Ik zal dit werk toch zeker missen, maar je komt op een gegeven moment toch op het punt dat je moet kiezen voor een fulltime carrière waarvoor ik heb gekozen, of dat parttime te doen en met het Statenwerk doorgaan. Ik denk dat het voltijdse ambtelijke werk mij zal bevallen, maar ik zal u toch allemaal missen.

Mijn hart ligt bij de ruimtelijke ordening. Dat is nog steeds zo. Vooral het voorzitterschap van de commissie RO heb ik met erg veel plezier vervuld. Ik herinner mij nog die aanwijzing, waarvoor ik heel vroeg ben opgestaan om helemaal naar Meppel te reizen, omdat minister Pronk daar toevallig was en ik hem daar op dat congres heb aangeschoten. Daarna is er het een en ander aan het rollen gekomen. Ook daarop kijk ik met veel plezier terug.

Ik dank iedereen, vooral de ambtenaren met wie ik jarenlang heb samengewerkt. Het college van Gedeputeerde Staten en mijn mede-provinciale Statenleden dank ik hartelijk voor de goede en prettige samenwerking.

Ik kan het niet nalaten u nog een paar dingen mee te geven. Het eerste is: stel toch de mens centraal. Wij zijn daarmee al begonnen met Staten Interactief. Mij is die zes jaar opgevallen dat je in deze provincie heel veel mensen tegenkomt die bereid zijn met de provincie, met overheden mee te werken. Beloon hun initiatieven, koester die mensen, je hebt er ontzettend veel plezier van.

Als bestuur is het ontzettend belangrijk dat je bestuurt, dat je keuzes maakt. Ik complimenteer het college over de laatste maanden met belangrijke onderwerpen als het Zand, het bod op de aandelen van het waterleidingbedrijf Gelderland, waarin het college krachtig en kordaat is opgetreden. Alle lof en waardering daarvoor.

Ik zal u allemaal zeer missen. Het ga u goed. (Applaus)

De VOORZITTER: Dit is een mooi besluit van deze vergadering.

Ik wens u allen wel thuis. De vergadering is gesloten.

(Einde van de vergadering te 17.06 uur).

Aldus vastgesteld in de vergadering van Provinciale Staten van Gelderland, gehouden op 7 maart 2001.

Minuut

Door archief in te vullen

Datum:

**31 JAN. 2001**

Inliggende, hierbij afgewerkte  
indicateurnummers

Referentienummer

**RE 2001. 6721**

*s.v.p. opbrengen*

Persbericht

Ja

Nee

Openbare besluitenlijst

Ja

Nee

Intranet/ Internet

Ja

Nee

Dienst

**REW**

Naam schrijver

Paraaf

Datum

[Redacted]

**EV**

**12/2/2002**

Tel.nr.

Ambtenarennr.

Chef

Hoofd afdeling

Medeparaaf binnen  
eigen dienst/afd.

Controller

Directeur

Medeparaaf buiten  
eigen dienst/afd.

Opnieuw gezien  
door

Voorbesproken met  
gedeputeerde(n)/  
in portef. beraad

Griffier

Secr. griffier/GS  
volgnr.

akk.

bespr.

..... CdK

1<sup>e</sup> portf. houder

2<sup>e</sup> portf. houder

Rode eindparaaf

**14/2/02**

Beslissing uiterlijk d.d.

Motivering

Besluit/brief van:  GS

CdK

Gr.

Dir.

.....

Eindparaaf van:  college

gecomm.

CdK

Gr.

Dir.

v. Haaren

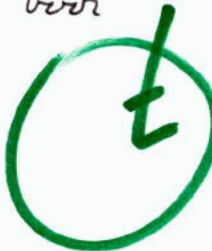
Onderwerp

*Voorstel H-563 van G.P. in zake de  
provinciale bijdrage in de aanloop  
van recreatie bungalowcomplex De  
Stakenberg op de Veluwe*

vervolg z.o.z.

Advies

*- besluit van T.S. formeel voor  
archieff/REW vastleggen*



**Besluit 1**

vervolg z.o.z.

Besluit conform advies:

In afwijking van advies:

**15/2**

vervolg z.o.z.

Na rode eindparaaf  
vóór verzending naar

1 .....  
2 .....  
 dienstcontroller voor  
 boeking debiteuren

Na verzending naar  
 dienstcontroller voor  
boeking crediteuren

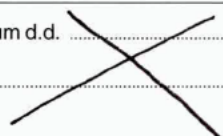
Archief (opnieuw)  
voorbrenge bij

1 ..... d.d. ....  
2 ..... d.d. ....

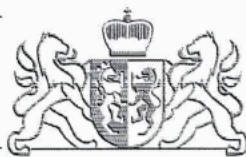
Opmerkingen

Uiterste verzenddatum d.d.

Verzonden d.d.



bij spoed  
strookje  
plakken  
om rug



Vergadering d.d. 25 januari 2001  
Besluit nr. H - 563

PROVINCIALE STATEN VAN GELDERLAND

Gezien het Voorstel H - 563 van Gedeputeerde Staten inzake de provinciale bijdrage in de aankoop van een recreatiebungalowcomplex;

BESLUITEN

- Tot het geven van een bijdrage van maximaal f 3.333.334,-- in de nettokosten voor aankoop door de Dienst Landelijk Gebied van een recreatiebungalowcomplex op de Veluwe.
- Het bedrag te reserveren in de Algemene Reserve.

Provinciale Staten van Gelderland

Commissaris  
van de Koningin

wvd. griffier

coll. [redacted]  
code: [redacted] /70806



GEMEENTE

**Nunspeet**

PROV. BESTUUR VAN GELDERLAND	
Reg.nr.: RE2001. 8124	KOPIE GEZ. AAN
Ingek.: 29 JAN. 2001	SI
Class.nr.:	
BEH. DOOR:	
KOPIE AAN: LS	[REDACTED]

**VERTROUWELIJK**

Het college van Gedeputeerde Staten  
Postbus 9090  
6800 GX ARNHEM

26 datum                      ons kenmerk                      red/typ                      bijlage(n)  
26 januari 2001                                           wtv/hmk

onderwerp:  
Stakenberg

Geacht college,

Ter bevestiging van hetgeen mondeling is gevraagd door uw college in een bijeenkomst op dinsdag 23 januari jl. delen wij u het volgende mee.

De gemeente Nunspeet is bereid een bijdrage te leveren in de aankoop en verwerving van het vakantiecomplex De Stakenberg te Elspeet door het ministerie van LNV (DLG) om de planologische restcapaciteit van dit complex weg te nemen.

De bijdrage van de gemeente Nunspeet bestaat uit:

1. de bereidheid van ons college de gemeenteraad een voorstel te doen om een voorbereidingsbesluit te nemen voor het terrein De Stakenberg, zodra de provincie Gelderland, het ministerie van LNV, Natuurmonumenten of Staatsbosbeheer of enkele van deze partijen eigenaar zijn geworden van het terrein c.q. een koopovereenkomst hebben gesloten;
2. het op kosten van de gemeente verlenen van medewerking aan een partiële herziening van het bestemmingsplan *Buitengebied* waarin de planologische restcapaciteit van het complex wordt weggenomen en de planologische mogelijkheden worden gefixeerd op het huidige volume;
3. het naar evenredigheid meebetalen aan de kosten van het onderzoeksrapport betreffende onder meer de gevolgen van een voorbereidingsbesluit tot een bedrag van f 4.000,-; dit is op 9 januari 2001 reeds telefonisch door wethouder M. Mulder aan uw gedeputeerde, de heer T. Peters meegedeeld.

Wij zijn niet bereid direct een substantiële bijdrage te leveren aan de verwerving van het complex De Stakenberg. Op termijn zien wij wel geen substantiële vermeerdering van diverse belastingen en de algemene uitkering ontstaan. De waarde hiervan is minimaal 1,5 miljoen.

Markt 1  
Postbus 79  
8070 AB Nunspeet  
Telefoon (0341) 25 99 11  
Fax (0341) 26 00 48  
BNG 2850.13.521  
Rabobank 34.75.32.020  
Postbank 848443

Ten slotte delen wij mee, dat met u, ook ons college waarde hecht aan het realiseren van genoemd project. Het sluit aan bij de natuurontwikkelingen die wij gezamenlijk willen realiseren. Daarbij noemen wij het realiseren van een Natuurtransferium en de medewerking om de Generaal Winkelbankkazerne terug te brengen naar de natuur.

Deze brief is behandeld door [REDACTED]. Voor meer informatie kunt u telefonisch contact opnemen via het doorkiesnummer [REDACTED].

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,  
de secretaris, de burgemeester,

[REDACTED]

[REDACTED]

Minuut

Door archief in te vullen

Datum: **25 APR. 2001**

Referentienummer  
**RE 2001. 8124**

Inliggende, hierbij afgewerkte  
indicateurnummers

Dienst **REW/LG/U**

**RE b.v.p. ophengien**

Persbericht	Ja	Nee
Openbare besluitenlijst	Ja	Nee
Intranet/ Internet	Ja	Nee

Naam schrijver: [redacted] Paraaf: [redacted] Datum: **18/4/2001**

Beslissing uiterlijk d.d. ....

Motivering

Besluit/brief van:  GS  CdK  Gr.  Dir.  .....

Eindparaaf van:  college  gecomm.  CdK  Gr.  Dir.  *begeleidende brief*

Onderwerp

- Fonds Vernieuwing Landelijk Gebied  
Doelstelling 10 20 30 40 50 60
- Project (naam/projectnr.) *Stakenberg te Nunspeet*
- Uitvoeringsjaar *2001*
- Subsidiebeschikking: RE .....

*Gemeente Nunspeet* vervolg z.o.z.

Advies

- BVO Bericht van ontvangst
- VERD Verdaging
- VEIN Verzoek om nadere informatie
- AFW Afwijzing
- TS Toekenning subsidie max FI.
- TSU Toekenning subsidie max. FI. en betaling voorschot FI.
- UVS Uitbetaling voorschot subsidie FI.
- VSU Vaststelling definitief subsidie en betaling restant FI.
- HEID Herinnering eindafrekening
- ... *Gemeente Nunspeet vragen om bijlage van f.4.000,- in kosten rapport*

vervolg z.o.z.

Besluit conform advies:

In afwijking van advies:

**FINANCIËEL ECONOMISCH AANGELEGENHEDEN  
DIENST REW**

Boekst.nr.: **31510184**

Deb. Ver.: **31510184**

Geboekt d.d.: **24/04/01**

Par. FEA: **P. Bleiksbot**

vervolg z.o.z.

Na rode eindparaaf  
vóór verzending naar  
1 REW/LG proj.adm.

2 FEA [redacted] *23/4/01*  
 dienstcontroller voor  
 boeking debiteuren

Na verzending naar  
 dienstcontroller voor  
boeking crediteuren

Archief (opnieuw)  
voorbrenge bij  
1 xxxxxxxx d.d. REW/LG proj.adm.  
2 ..... d.d.

Opmerkingen

*2 x te keuren*

Uiterste verzenddatum d.d. ....

Verzonden d.d. **- 4 MEI 2001**

Tel.nr. [redacted]	Ambtenarennr. ....
Hoofd afdeling	Medeparaaf binnen eigen dienst/afd. [redacted] <i>18/4/2001</i>
Controller	Directeur
Medeparaaf buiten eigen dienst/afd.	Opnieuw gezien door
Voorbesproken met gedeputeerde(n)/ in portef. raad	Griffier
Secr. griffier/GS volgnr.	

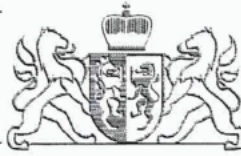
	akk.	bespr.
..... CdK		
1 <sup>e</sup> portf. houder		
2 <sup>e</sup> portf. houder		

Rode eindparaaf [redacted] **2001**

bij spoed  
strookje  
plakken  
om rug

20 APR. 2001





archief-exemplaar

Bezoekadres  
Huis der Provincie  
Markt 11  
Arnhem

Postadres  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

Het college van Burgemeester en  
Wethouders van Nunspeet  
Postbus 79  
8070 AB NUNSPEET

telefoon (026) 359 91 11  
telefax (026) 359 94 80  
e-mail [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
internet [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

datum 25 april 2001 nummer RE2001.8124  
onderwerp Verwerving recreatiecomplex De Stakenberg

Geacht college,

Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 31 januari 2001 besloten bij besluit H - 563 om de Dienst Landelijk Gebied te Arnhem een provinciale bijdrage toe te kennen in de aankoop van het recreatiebungalowcomplex De Stakenberg te Nunspeet. De hoogte van deze provinciale bijdrage is gesteld op maximaal f 3.333.334,-- in de nettokosten. Dit bedrag is gereserveerd in de Algemene Reserve van de provinciale begroting. Onze toekenning is van kracht tot uiterlijk 31 december 2005.

Aan deze toekenning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a Te allen tijde dient aan door Gedeputeerde Staten van Gelderland aan te wijzen personen toegang tot het terrein te worden verleend en dienen alle gewenste inlichtingen over het gebied te worden verstrekt en desgewenst door bescheiden te worden toegelicht.
- b Bij vervreemding van het terrein of van gedeelten daarvan kunnen Gedeputeerde Staten van Gelderland een gedeelte van de netto-verkoopsom opvorderen, evenredig aan het percentage van de provinciale subsidie in de kosten van verwerving.
- c Bij vervreemding van het terrein of van gedeelten daarvan heeft de provincie Gelderland, indien het Rijk van een eventueel voorkeursrecht tot verwerving geen gebruik maakt, onverminderd het hiervoor bepaalde een recht van voorkeur tot verwerving. De bepaling van de verkoopprijs alsdan zal geschieden door een commissie van drie taxateurs, waarvan een lid aan te wijzen door de provincie, een lid door de Dienst Landelijk Gebied te Arnhem en een lid door eerdergenoemde leden gezamenlijk.
- d Het beheer en onderhoud van het terrein moet in overeenstemming zijn met de uitgangspunten, overwegingen en beheersdoelstellingen uit het Gebiedsplan Natuur en Landschap Veluwe zoals dat eind 2001 door Gedeputeerde Staten van Gelderland zal worden vastgesteld en dient naar genoegen plaats te vinden.

Betaling van eventuele voorschotten zal geschieden op basis van gemotiveerde facturen van de Dienst Landelijk Gebied te Arnhem.

inlichtingen bij



e-mail

doorkiesnr.



verzonden - 4 MEI 2001

Postbank-girorekening 869762  
ABN♦AMRO Arnhem, rek. nr. 53.50.26.463  
BNG 's-Gravenhage, rek. nr. 28.50.10.824

Definitieve vaststelling van de hoogte van de provinciale bijdrage zal geschieden na realisering van het gehele project en na toezending van een financieel en inhoudelijk eindverslag.

Het financiële verslag dient te zijn opgebouwd conform de ingediende begroting. In het inhoudelijk eindverslag dient - in kwantitatieve termen - aangegeven te worden, welke activiteiten zijn ondernomen en wat de resultaten zijn van de ondernomen activiteiten. Hierbij dient de situatie na uitvoering te worden vergeleken met de aanvangssituatie.

Namens de provincie Gelderland zal de onderafdeling Beleidsuitvoering van de afdeling Landelijk Gebied het project begeleiden. U kunt hiervoor telefonisch contact opnemen met [REDACTED]

[REDACTED] telefoon (026) [REDACTED] of [REDACTED] telefoon (026) [REDACTED]

Op 10 april 2001 is ambtelijk overleg geweest over enerzijds de stand van zaken met betrekking tot deze verwerving en anderzijds van hoe nu verder met de nadere invulling/uitwerking van het project de komende periode. Daarbij is onder meer gesproken over de kosten van het onderzoeksrapport, dat door taxateurs is opgesteld over De Stakenberg. Deze rekening van f 20.000,- is inmiddels door ons betaalbaar gesteld. Uw vertegenwoordiger in dit ambtelijk overleg heeft toegezegd, dat de gemeente Nunspeet bereid zou zijn een gedeelte van deze rekening, zijnde f 4.000,-, te voldoen gezien het belang dat de gemeente in deze verwerving heeft. Wij verzoeken u derhalve om dit bedrag betaalbaar te stellen en over te maken op onze rekening bij de ABN-AMRO-bank te Arnhem, nummer 53 50 26 463 onder vermelding van "Rapport Stakenberg (RE 3 841400.0.30720204.0.0.0.1)".

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Gelderland

[REDACTED]  
[REDACTED] Commissaris griffier  
van de Koningin **wnd.**

kopie:

- Gemeente Nunspeet, t.a.v. [REDACTED] Postbus 79, 8070 AB Nunspeet
- REW/LG [REDACTED]
- REW/LG [REDACTED]

bijlage

coll. [REDACTED]  
code: [REDACTED] 52613



provincie  
**GELDERLAND**

Invordering

VER-  
Boekstuknr.  
31510184

**Factureren aan**  
 Naam: Gemeente Nunspeet  
 Adres: Postbus 70  
 Postcode/Woonplaats: 8070 AB Nunspeet  
 Belastingaanslag: ja/nee (doorhalen wat niet van toepassing is)  
 Bedrag: 4000,-

**In te vullen door FEA**  
 Deb.nr. 6117500

RE 2001.8124  
 Minuutnr.: s.v.p. opheffen  
 GS besluit/datum:

Omschrijving op de factuur c.q. aanslag	Bedrag
Bijdrage in kosten rapport De Stakenberg	4000,-
Subtotaal	
BTW	
Bedrag incl BTW	4000,-

**Nadere informatie voor het maken van de factuur**  
 \*(doorhalen wat niet van toepassing is)  
 Factuur toevoegen ja/nee\*  
 Acceptgirokaart toevoegen ja/nee\*  
 Automatisch aanmanen ja/nee\*  
 Vervalddatum  
 Opmerkingen:

**Nadere informatie voor het maken van de aanslag**  
 Belastingjaar  
 Aanslagnummer  
 Dagtekening  
 Eerste vervalddag  
 Tweede vervalddag  
 Opmerkingen:

Nadere informatie		Gb-datum				
Dienst	Rekeningnummer	Org. kostenplaats	Product	Proejct	Res.Res.Bedrijf	Bedrag
3	891400	030720204			0 0.0.1	4.000,-
					0.0.1	
					0.0.1	
					0.0.1	
					0.0.1	
					0.0.1	
					0.0.1	
					0.0.1	
					0.0.1	

verwerken in projectadministratie ja / nee

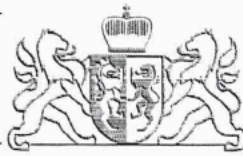
**Opdracht afkomstig van**  
 Dienst: REW  
 Afdeling: Langetijds beheer  
 Onderafd.: hiërarchie  
 Naam functionaris: [redacted]  
 Telefoonnr.: [redacted]

**Parafering**  
 Budgethouder: [redacted]  
 Paraaf Datum: [redacted]  
 Controle FEA: [redacted]  
 Paraaf Datum: 23/4/01









ARCHIEF-EXEMPLAAR

Bezoekadres  
Huis der Provincie  
Markt 11  
Arnhem

Postadres  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

telefoon (026) 359 91 11  
telefax (026) 359 94 80  
e-mail [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
internet [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

Hidden Village Exploitatie B.V.  
T.a.v. [REDACTED]  
Boslaan 2  
3847 LT HARDERWIJK

datum 18 april 2001 nummer RE2001.23932  
onderwerp PKF recreatiecomplex De Stakenberg te Nunspeet

Uw brief d.d. 12 maart 2001

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van uw brief delen wij u het volgende mede.

Wij hebben met interesse kennis genomen van zowel de inhoud van uw brief als van die van het krantenartikel in het Veluws Dagblad van 7 maart 2001.

Over de verwerving van het recreatiecomplex De Stakenberg vindt thans nog exclusief overleg plaats waarbij de gemeente Nunspeet, het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Staatsbosbeheer, Vereniging Natuurmonumenten en de provincie Gelderland betrokken zijn; voor deze betrokken partijen voert de Dienst Landelijk Gebied te Arnhem het overleg. Centraal bij deze dienst voor de realisering van dit project staat [REDACTED] hij is telefonisch bereikbaar onder nummer (026) [REDACTED]

Wij hebben uw brief met krantenartikel naar hem doorgestuurd met het verzoek afhandeling er van over te nemen.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Gelderland

[REDACTED]  
Commissaris griffier [REDACTED]  
van de Koningin

coll. [REDACTED]  
code: [REDACTED] 52105/rd

inlichtingen bij [REDACTED]

e-mail

verzonden 26 APR. 2001

doorkiesnr. [REDACTED]

Postbank-girorekening 869762  
ABN+AMRO Arnhem, rek. nr. 53.50.26.403  
BNG 's-Gravenhage, rek. nr. 28.50.10.824



Minuut

Door archief in te vullen

Datum: *-4 MEI 2001*

Referentienummer

*RE 2001.8124*

Dienst *REW/LG/U*

Inliggende, hierbij afgewerkte  
indicateurnummers

Persbericht

Ja Nee

Openbare besluitenlijst

Ja Nee

Intranet/ Internet

Ja Nee

Naam schrijver

Paraaf

Datum

Tel.nr.

Ambtenarennr.

Chief

Hoofd afdeling

Medeparaaf binnen  
eigen dienst/afd.

Controller

Directeur

Medeparaaf buiten  
eigen dienst/afd.

Opnieuw gezien  
door

Voorbesproken met  
gedeputeerde(n)/  
in portef. beraad

Griffier

Secr. griffier/GS  
volgnr.

akk.

bespr.

CdK

1<sup>e</sup> portf. houder

2<sup>e</sup> portf. houder

Rode

*RE 2001.8124*

Beslissing uiterlijk d.d.

Motivering

Besluit/brief van:  GS

CdK  Gr.  Dir.

Eindparaaf van:  college  gecomm.  CdK  Gr.  Dir.  *Laagere orde*

Onderwerp

- Fonds Vernieuwing Landelijk Gebied  
Doelstelling 10 20 30 40 50 60
- Project (naam/projectnr.) *Stakenberg te Nunspeet*
- Uitvoeringsjaar *2001*
- Subsidiebeschikking: RE

vervolg z.o.z.

Advies

- BVO Bericht van ontvangst
- VERD Verdaging
- VEIN Verzoek om nadere informatie
- AFW Afwijzing
- TS Toekenning subsidie max FI.
- TSU Toekenning subsidie max. FI. *3.333.334,- (= € 1.512.601,02)*
- UVS en betaling voorschot FI.
- VSU Uitbetaling voorschot subsidie FI.
- VST Vaststelling definitief subsidie en  
betaling restant FI.
- HEID Herinnering eindafrekening
- ... *Verplichting gelost tot 31/12/2005*

vervolg z.o.z.

Besluit conform advies

afwijking van advies

**FINANCIEEL ECONOMISCH AANBEVELINGEN**  
**DIENT REW**

Boeknr.: *31250739*

Geboekt d.d.: *3.333.334,-*

Par. FEA: *315/01*

vervolg z.o.z.

Na rode eindparaaf  
voor verzending naar  
1 *REW/LG proj.adm.*

2 FEA  
 dienstcontroller voor  
 boeking debiteuren

Na verzending naar  
 dienstcontroller voor  
boeking crediteuren

Archief (opnieuw)  
voorbrenen bij  
1 *xxxxxx d.d. REW/LG proj.adm.*

2 *schrijvers*

Opmerkingen

*Verplichtingen formeel  
te heven!!!*

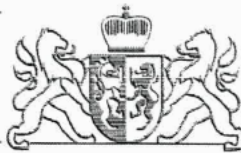
Uiterste verzenddatum d.d.

Verzonden d.d.

*11 MEI 2001*

bij spoed  
strookje  
plakken  
om rug

20 APR. 1999



archief-exemplaar

Dienst Landelijk Gebied  
Postbus 9079  
6800 ED ARNHEM

Bezoekadres  
Huis der Provincie  
Markt 11  
Arnhem

Postadres  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

telefoon (026) 359 91 11  
telefax (026) 359 94 80  
e-mail [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
internet [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

datum

4 mei 2001

onderwerp

Verwerving recreatiecomplex Stakenberg te Nunspeet

nummer

RE2001.8124

Uw brief d.d. 19 maart 2001  
kenmerk DLGGE/2001/17202

Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 31 januari 2001 besloten bij besluit H - 563 om u een provinciale bijdrage toe te kennen in de aankoop van het recreatiebungalowcomplex Stakenberg te Nunspeet.

De hoogte van deze provinciale bijdrage is gesteld op maximaal f 3.333.334,-- in de nettokosten. Het provinciaal besluit en de afkondiging in het Provinciaal Blad (nr. 2001/25) van 22 februari 2001 treft u hierbij als bijlage aan.

Onze toekenning is van kracht tot uiterlijk 31 december 2005.

Aan deze toekenning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a Te allen tijde dient aan door ons aan te wijzen personen toegang tot het terrein te worden verleend en dienen alle gewenste inlichtingen over het gebied te worden verstrekt en desgewenst door bescheiden te worden toegelicht.
- b Bij vervreemding van het terrein of van gedeelten daarvan kunnen wij een gedeelte van de netto-verkoopsom opvorderen, evenredig aan het percentage van de provinciale subsidie in de kosten van verwerving.
- c Bij vervreemding van het terrein of van gedeelten daarvan heeft de provincie Gelderland, indien het Rijk van een eventueel voorkeursrecht tot verwerving geen gebruik maakt, onverminderd het hiervoor bepaalde een recht van voorkeur tot verwerving. De bepaling van de verkoopprijs alsdan zal geschieden door een commissie van drie taxateurs, waarvan een lid aan te wijzen door de provincie, een lid door de Dienst Landelijk Gebied te Arnhem en een lid door eerdergenoemde leden gezamenlijk.
- d Het beheer en het onderhoud van het terrein moeten in overeenstemming zijn met de uitgangspunten, overwegingen en beheersdoelstellingen uit het Gebiedsplan Natuur en Landschap Veluwe zoals dat eind 2001 door ons zal worden vastgesteld en dient naar ons genoegen plaats te vinden.

inlichtingen bij

e-mail

verzonden **11 MEI 2001**

doorkiesnr.

Postbank-girorekening 869762  
ABN-AMRO Arnhem, rek. nr. 53.50.26.463  
BNG 's-Gravenhage, rek. nr. 28.50.10.824



Wij vernemen gaarne of u deze voorwaarden aanvaardt.

Betaling van eventuele voorschotten zal geschieden op basis van gemotiveerde facturen uwerzijds. Definitieve vaststelling van de hoogte van de provinciale bijdrage zal geschieden na realisering van het gehele project en na toezending van een financieel en inhoudelijk eindverslag.

Het financiële verslag dient te zijn opgebouwd conform de ingediende begroting. In het inhoudelijk eindverslag dient - in kwantitatieve termen - aangegeven te worden, welke activiteiten zijn ondernomen en wat de resultaten zijn van de ondernomen activiteiten. Hierbij dient de situatie na uitvoering te worden vergeleken met de aanvangssituatie.

Namens de provincie Gelderland zal de onderafdeling Beleidsuitvoering van de afdeling Landelijk Gebied het project begeleiden. U kunt hiervoor telefonisch contact opnemen met de nummers

Tot slot merken wij voor de goede orde nog het volgende op.

In uw brief stelt u, dat u de door u gespecificeerde, overige kosten in rekening wilt brengen bij de financiers/opdrachtgevers van dit project. Wij hebben u in het ambtelijk overleg van 10 april 2001 al medegedeeld, dat deze kosten deel uitmaken van de totale transactie en dat u derhalve deze kosten niet apart kunt declareren bij onder meer de provincie Gelderland.

Deze kosten komen voor ons niet in aanmerking voor een afzonderlijke provinciale toekenning.

Gedeputeerde Staten van Gelderland


Commissaris van de Koning  griffier  wnd.

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag van de bekendmaking tegen dit besluit bezwaar maken. Het bezwaarschrift dient te worden gezonden aan Gedeputeerde Staten, ter attentie van de griffier van de Commissie bezwaar- en beroepschriften, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem. Op envelop en brief duidelijk "bezwaarschrift" vermelden.

Daarnaast kunnen zij, wanneer gelet op de betrokken belangen onverwijlde spoed dat vereist, bij de president van de rechtbank te Arnhem (Postbus 9030, 6800 EM Arnhem) een verzoek indienen, bij voorkeur in tweevoud, om een voorlopige voorziening te treffen (waaronder schorsing). Voor het behandelen van een dergelijk verzoek wordt griffierecht geheven.

Voorzover het besluit de toekenning of weigering van schadevergoeding betreft, bestaat de mogelijkheid om, in plaats van de hiervorengenoemde rechtsmiddelen, tegen de provincie een vordering in te dienen bij de burgerlijke rechter.

bijlagen

coll   
code:  53037



# TELEFAX



**dienst landelijk gebied**  
voor ontwikkeling en beheer

*Provincie Gelderland*

**aan**  
instelling/bedrijf



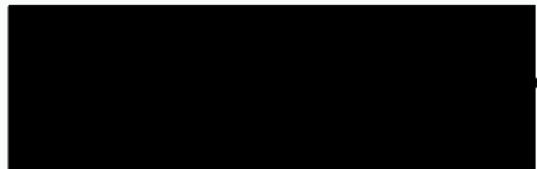
datum .....

ter attentie van .....

faxnummer .....

kenmerk .....

**van**  
contactpersoon



antal pagina's  
inclusief deze .....

regio/provincie/afd .....

telefoon .....

kenmerk .....

Dienst Landelijk Gebied  
Rosendaalsestraat 64  
6824 CM Arnhem  
Postbus 9079  
6800 ED Arnhem  
Tel: 026-3781200  
Fax: 026-3781250

opmerkingen

*can form telefonisch overleg*

*groeten*



Provincie Gelderland  
t.a.v. [REDACTED]  
Postbus 9090  
6800 GX ARNHEM



**dienst landelijk gebied**

voor ontwikkeling en beheer

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DLGGE/2001/17202	19-03-2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Stakenberg		361	-

Op 23 januari is er overeenstemming tussen de provincie Gelderland en LNV bereikt over de financiering van een uit te brengen bod op de Stakenberg.

Overeengekomen is dat LNV 2/3 van de uiteindelijke kosten betaalt en de provincie Gelderland 1/3 van de kosten voor haar rekening neemt. Deze kosten zijn door DLG geraamd op een bedrag tussen de 5 en 10 miljoen, waarbij uitgegaan is van een tijdelijke exploitatie van dit object voor een termijn van 5 jaar. DLG heeft op grond van dit besluit een bod uitgebracht op het totale complex en is momenteel in onderhandeling met de Stichting PKF.

Deze onderhandelingen zullen een langere periode in beslag nemen met name gezien het feit dat er op dit moment bij de Stakenberg 17 mensen werken, waarvoor een goede oplossing gevonden moet worden in overleg met OR en bonden. Ook zal in het onderhandelingstraject moeten blijken of DLG als een goede koper wordt beschouwd of dat er door de Stichting alsnog gekozen wordt voor het maximaal uitpenden van dit object.

Graag zou ik op voorhand al met u overeenstemming bereiken over de kosten, die in de toekomst bij LNV en de provincie in rekening worden gebracht.

Naast de totale kosten van aankoop stel ik voor om ook de overige kosten in rekening te brengen bij de financiers/opdrachtgevers. Onder overige kosten versta ik:

- onderzoekskosten (bodemonderzoek, fiscaal onderzoek, etc.)
- kosten inhuren van kennis (externe taxateurs, tijdelijk extern personeel ter ondersteuning t.b.v. verwerving Stakenberg)
- exploitatiekosten terrein
- te betalen rente, indien deze aankoop d.m.v grondfinanciering of andere financiering betaald wordt
- bijkomende kosten (notariskosten, kadasterkosten, e.d.)

Onderstaande posten komen ten bate van de financiers/opdrachtgevers:

- inkomsten exploitatie
- inkomsten bij verkoop

Dienst Landelijk Gebied  
provinciaal kantoor  
Gelderland  
Rosendaalsestraat 64  
Postadres: postbus 9079  
6800 ED Arnhem  
Telefoon: 026-3781200  
Fax: 026-3781250

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
19-03-2001	DLGGE/2001/17202	2

Conform de taxatie van DLG zal het totale saldo van baten en lasten in de toekomst tussen de 5 en 10 miljoen gulden uitkomen. DLG zal een maximale inzet leveren om voor een zo laag mogelijk bedrag - in overleg met alle betrokken partijen, waaronder de natuurbeschermende organisaties - een zo groot mogelijke bijdrage voor de natuur te realiseren.

Het tijdelijk beheer van het object zal door DLG gecoördineerd worden. Uitgangspunt is een financieel zo gunstig mogelijk beheer binnen de afspraken, zoals deze met de Stichting PKF zullen worden gemaakt, en conform het doel van de mogelijke aankoop. Graag verneem ik van u of u met het bovenstaande voorstel kunt instemmen.

Mochten de onderhandelingen niet tot verwerving leiden, dan stel ik voor dat DLG de tot dan gemaakte werkelijke externe kosten bij de financiers/opdrachtgevers in rekening kan brengen. Mijn voorstel is dat er jaarlijks door DLG vóór 1 oktober van het lopende jaar een gespecificeerde rekening wordt opgesteld, die door de financiers vóór 1 december van het betrokken jaar zal worden betaald. Als er tot verwerving wordt overgegaan stel ik voor dat BBL het uit de verkoop (deels in erfpacht) beschikbaar komende bedrag tijdelijk beheert en daaruit de te maken kosten betaalt. Bij de overdracht van het terrein en de afronding van het totaal wordt een eindafrekening opgesteld t.b.v. LNV, waarbij het saldo van de hierboven beschreven baten en lasten minus de bijdrage van provincie wordt terug betaald.

De Accountmanager

Kopie:

LNV Oost t.a.v.





28 MEI 2001

Op 23/5/2001 is de provincie telefonisch akkoord gekomen met de bezetting van de brieven



23/5/2001

Provincie Gelderland  
t.a.v. [redacted]  
Postbus 9090  
6800 GX ARNHEM

PROV. BESTUUR VAN GELDERLAND	
Reg.nr. RE2001.6721/2	KOPIE GEZ. AAN
Ingek.: 23 MEI 2001	
Class.nr.:	
BEH. DOOR: LG	
KOPIE AAN: LG	



**dienst landelijk gebied**  
voor ontwikkeling en beheer

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DLG/Gld/01.30729	21 mei 2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
verwerving Stakenberg		361	1

Geachte [redacted]

In vervolg op het overleg van 10 april jl. in het provinciehuis, doe ik u hierbij ter informatie een kopie van de brief toekomen, zoals wij die vorige week aan de 3 wederpartijen met wie wij in onderhandeling zijn over de doorverkoop in erfpacht van (delen van) het object Stakenberg gestuurd hebben.

In onze brieven aan deze 3 wederpartijen vragen wij om uiterlijk 28 mei aan te geven of zij geïnteresseerd zijn in de verwerving van de Stakenberg in erfpacht onder de genoemde voorwaarden en aan welke van de 2 varianten zij de voorkeur geven. Aangezien de stichting PKF per 1 oktober ontbonden wordt, moet er – om aktepassering voor deze datum haalbaar te maken - in juli een getekende overeenkomst zijn, waarbij het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) het totale complex Stakenberg, inclusief het personeel van KPF (dit mag in geen geval bij BBL ondergebracht worden), van de stichting PKF verwerft en doorlevert aan een derde partij.

Indien onverhoopt belemmeringen zouden ontstaan in de doorlevering van de recreatiebungalows (financiering kopers niet rond) dan zal toch in ieder geval het hotel met het personeel worden doorgeleverd (voorbehoud financiering niet acceptabel).

Gezien dit feit verzoek ik u om voor 28 mei aan te geven welke opmerkingen u heeft met betrekking tot de voorwaarden, die wij in onze brief genoemd hebben. Nadat wij de biedingen van de verschillende partijen hebben ontvangen zullen wij een voorstel voor een keuze maken. Indien meerdere partijen op ons voorstel reageren met daarin verschillende alternatieven, dan zullen wij deze alternatieven met ons advies aan u voorleggen, waarbij wij u zullen verzoeken om binnen enkele dagen hierover een besluit te nemen.


Dienst Landelijk Gebied  
provinciaal kantoor  
Gelderland  
Rosendaalsestraat 64  
Postadres: postbus 9079  
6800 ED Arnhem  
Telefoon: 026-3781200  
Fax: 026-3781250

Datum  
**21 mei 2001**

Kenmerk  
**DLG/Gld/01.30729**

Vervolgblad  
**2**

---

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben over de voortgang van het Project. Mocht u hierover nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mij of met 

De Programmamanager Grondzaken






Geadresseerde

**dienst landelijk gebied**

voor ontwikkeling en beheer

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DLG/Gld/01.29530	15 mei 2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Stakenberg		292	1

Geachte heer,

In aansluiting op de diverse gevoerde gesprekken inzake de verkoop van het recreatiebedrijf "De Stakenberg / 't Hoge Hout" te Elspeet doen wij u de volgende koopopties toekomen.

**Optie 1:**

- Verkoop van alle opstallen, gelegen binnen het op de situatietekening aange-merkte kader. Bestaande uit : hotel/restaurant, boerderijwoning, bedrijfswoning, zwembad, horecagebouw, toiletgebouw, ca. 50 recreatiewoningen en overige objectgebonden zaken.
- Alle objecten met inboedel en aan- en toebehoren.
- De objecten zijn gelegen op erfpachtgrond. De totale kavel is ca. 28 ha, aaneengesloten.
- Bij de koop dient het personeel van KPN te worden overgenomen, ca. 12 personen van het hotel/restaurant en ca. 5 van het bungalowpark.
- De bedrijfswoning is in verhuurde staat.
- Het park dient nog 3 tot 5 jaar te worden aangeboden aan KPN en PTT personeel met een korting van 15 % op de door de opvolgende koper vast te stellen prijzen.
- Het complex dient in zijn geheel te worden geëxploiteerd, hetgeen inhoudt dat de objecten niet mogen worden "uitgeponed" aan derden, m.u.v. de boerderijwoning en 1 apart gelegen recreatiewoning (Junipera).
- De hekken om het park heen dienen door en op kosten van de koper te worden verwijderd, evenals een gedeelte van de bestrating, het zwembad, het toiletgebouw en de tennisbanen en er geldt een algemene parkregel dat honden niet mogen loslopen.
- Binnen een periode van 5 jaar dienen 5 van de 50 recreatiebungalows te worden gesloopt op kosten van de koper. De keuze welke recreatiebungalow wordt gesloopt is geheel aan de koper. In het bestemmingsplan zal worden vastgelegd dat het aantal recreatiebungalows max. 45 stuks zal bedragen.

Dienst Landelijk  
Gebied  
provinciaal kantoor  
Gelderland  
Rosendaalsestraat  
64  
Postadres: postbus  
9079  
6800 ED Arnhem  
Telefoon: 026-  
3781200  
Fax: 026-3781250

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
15 mei 2001	DLG/Gld/01.29530	2

- Parkregel: geen loslopende honden, nieuwe bouwwerken passend in de omgeving met aangepast kleurenschema.
- Algemeen voorbehoud gunning O.R. KPN / PKF en Directeur Generaal LNV, directeur BBL.

#### Erfpachtovereenkomst :

- Looptijd 30 jaar, voortdurend.
- Aanvangscanon f 250.000,00 per jaar, geïndexeerd.
- Totale koopsom totaal f 14.000.000,00 k.k.
- Overdracht inclusief personeelsleden uiterlijk 1 oktober 2001

#### **Optie 2**

- Verkoop van alle opstallen, gelegen binnen het op de situatietekening aangemerkte kader. Bestaande uit : hotel/restaurant, boerderijwoning, bedrijfswoning, zwembad, horecagebouw, toiletgebouw, ca. 50 recreatiewoningen en overige objectgebonden zaken.
- Alle objecten met inboedel en aan- en toebehoren.
- De objecten zijn gelegen op erfpachtgrond, de totale kavel is ca. 28 ha. aaneengesloten.
- Bij de koop dient het personeel van KPN te worden overgenomen, ca. 12 personen van het hotel/restaurant en ca. 5 van het bungalowpark.
- De bedrijfswoning is in verhuurde staat
- Het park dient nog 3 tot 5 jaar te worden aangeboden aan KPN en PTT personeel met een korting van 15 % op de door de opvolgende koper vast te stellen prijzen.
- Het complex dient in zijn geheel te worden geëxploiteerd, hetgeen inhoudt dat de objecten niet mogen worden "uitgepond" aan derden, m.u.v. de boerderijwoning en 1 apart gelegen recreatiewoning (Junipera)
- De hekken om het park heen dienen door en op kosten van de koper te worden verwijderd en er geldt een algemene parkregel dat honden niet mogen loslopen.
- Algemeen voorbehoud gunning O.R. KPN / PKF en Directeur Generaal LNV, directeur BBL.

#### Erfpachtovereenkomst:

- Looptijd 30 jaar, voortdurend
- Aanvangscanon f 300.000,00 per jaar, geïndexeerd.
- Totale koopsom totaal f 16.000.000,00 k.k.
- Overdracht inclusief personeelsleden uiterlijk 1 oktober 2001

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
15 mei 2001	DLG/Gld/01.29530	3

Met betrekking tot het voorgaande wordt u verzocht voor maandag 28 mei 2001 een reactie te doen toekomen aan het Bureau Beheer Landbouwgronden, bij voorkeur schriftelijk.

Het Bureau Beheer Landbouwgronden behoudt zich het recht voor om niet tot gunning van het gehele complex of onderdelen daarvan over te gaan. De voorkeur van het Bureau Beheer Landbouwgronden gaat uit naar het verkopen van het complex onder de onder optie 1 genoemde voorwaarden.

Voor nadere informatie of vragen kunt u contact opnemen met [redacted] telefoon [redacted] DLG Arnhem of [redacted] (telefoon [redacted]) [redacted], register taxateur.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

De Programmamanager Grondzaken,

[redacted]



Ministerie van LNV, dir. Oost  
t.a.v. [REDACTED]  
Postbus 554  
7400 AN Deventer



## dienst landelijk gebied

voor ontwikkeling en beheer

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DLG/Gld/01.30729	21 mei 2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
verwerving Stakenberg		361	1

Geachte [REDACTED]

In vervolg op het overleg van 10 april jl. in het provinciehuis, doe ik u hierbij ter informatie een kopie van de brief toekomen, zoals wij die vorige week aan de 3 wederpartijen met wie wij in onderhandeling zijn over de doorverkoop in erfpacht van (delen van) het object Stakenberg gestuurd hebben.

In onze brieven aan deze 3 wederpartijen vragen wij om uiterlijk 28 mei aan te geven of zij geïnteresseerd zijn in de verwerving van de Stakenberg in erfpacht onder de genoemde voorwaarden en aan welke van de 2 varianten zij de voorkeur geven. Aangezien de stichting PKF per 1 oktober ontbonden wordt, moet er – om aktepassering voor deze datum haalbaar te maken – in juli een getekende overeenkomst zijn, waarbij het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) het totale complex Stakenberg, inclusief het personeel van KPF (dit mag in geen geval bij BBL ondergebracht worden), van de stichting PKF verworft en doorlevert aan een derde partij.

Indien onverhoopt belemmeringen zouden ontstaan in de doorlevering van de recreatiebungalows (financiering kopers niet rond) dan zal toch in ieder geval het hotel met het personeel worden doorgeleverd (voorbehoud financiering niet acceptabel).

Gezien dit feit verzoek ik u om voor 28 mei aan te geven welke opmerkingen u heeft met betrekking tot de voorwaarden, die wij in onze brief genoemd hebben. Nadat wij de biedingen van de verschillende partijen hebben ontvangen zullen wij een voorstel voor een keuze maken. Indien meerdere partijen op ons voorstel reageren met daarin verschillende alternatieven, dan zullen wij deze alternatieven met ons advies aan u voorleggen, waarbij wij u zullen verzoeken om binnen enkele dagen hierover een besluit te nemen.

Dienst Landelijk Gebied  
provinciaal kantoor  
Gelderland  
Rosendaalsestraat 64  
Postadres: postbus 9079  
6800 ED Arnhem  
Telefoon: 026-3781200  
Fax: 026-3781250

Datum  
21 mei 2001

Kenmerk  
DLG/Gld/01.30729

Vervolgblad  
2

---

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben over de voortgang van het Project. Mocht u hierover nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mij of met [REDACTED]

De Programmamanager Grondzaken,  
[REDACTED]

kopie: [REDACTED]

DLG Utrecht t.a.v. [REDACTED]

LNV-Oost t.a.v. [REDACTED]

Provincie Gelderland t.a.v. [REDACTED]



Geadresseerde

**dienst landelijk gebied**

voor ontwikkeling en beheer

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DLG/Gld/01.29530	15 mei 2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Stakenberg		292	1

\_\_\_\_\_ Geachte heer,

In aansluiting op de diverse gevoerde gesprekken inzake de verkoop van het recreatiebedrijf "De Stakenberg / 't Hoge Hout" te Elspeet doen wij u de volgende koopopties toekomen.

**Optie 1:**

- Verkoop van alle opstallen, gelegen binnen het op de situatietekening aange-merkte kader. Bestaande uit : hotel/restaurant, boerderijwoning, bedrijfswoning, zwembad, horecagebouw, toiletgebouw, ca. 50 recreatiewoningen en overige objectgebonden zaken.
- Alle objecten met inboedel en aan- en toebehoren.
- De objecten zijn gelegen op erfpachtgrond. De totale kavel is ca. 28 ha, aaneengesloten.
- Bij de koop dient het personeel van KPN te worden overgenomen, ca. 12 personen van het hotel/restaurant en ca. 5 van het bungalowpark.
- De bedrijfswoning is in verhuurde staat.
- Het park dient nog 3 tot 5 jaar te worden aangeboden aan KPN en PTT personeel met een korting van 15 % op de door de opvolgende koper vast te stellen prijzen.
- Het complex dient in zijn geheel te worden geëxploiteerd, hetgeen inhoudt dat de objecten niet mogen worden "uitgeponed" aan derden, m.u.v. de boerderijwoning en 1 apart gelegen recreatiewoning (Junipera).
- De hekken om het park heen dienen door en op kosten van de koper te worden verwijderd, evenals een gedeelte van de bestrating, het zwembad, het toiletgebouw en de tennisbanen en er geldt een algemene parkregel dat honden niet mogen loslopen.
- Binnen een periode van 5 jaar dienen 5 van de 50 recreatiebungalows te worden gesloopt op kosten van de koper. De keuze welke recreatiebungalow wordt gesloopt is geheel aan de koper. In het bestemmingsplan zal worden vastgelegd dat het aantal recreatiebungalows max. 45 stuks zal bedragen.

Dienst Landelijk  
Gebied  
provinciaal kantoor  
Gelderland  
Rosendaalsestraat  
64  
Postadres: postbus  
9079  
6800 ED Arnhem  
Telefoon: 026-  
3781200  
Fax: 026-3781250



Datum	Kenmerk	Vervolgblad
15 mei 2001	DLG/Gld/01.29530	2

- Parkregel: geen loslopende honden, nieuwe bouwwerken passend in de omgeving met aangepast kleurenschema.
- Algemeen voorbehoud gunning O.R. KPN / PKF en Directeur Generaal LNV, directeur BBL.

#### Erfpachtovereenkomst :

- Looptijd 30 jaar, voortdurend.
- Aanvangscanon f 250.000,00 per jaar, geïndexeerd.
- Totale koopsom totaal f 14.000.000,00 k.k.
- Overdracht inclusief personeelsleden uiterlijk 1 oktober 2001

#### **Optie 2**

- Verkoop van alle opstallen, gelegen binnen het op de situatietekening aange-merkte kader. Bestaande uit : hotel/restaurant, boerderijwoning, bedrijfswoning, zwembad, horecagebouw, toiletgebouw, ca. 50 recreatiewoningen en overige objectgebonden zaken.
- Alle objecten met inboedel en aan- en toebehoren.
- De objecten zijn gelegen op erfpachtgrond, de totale kavel is ca. 28 ha. aaneengesloten.
- Bij de koop dient het personeel van KPN te worden overgenomen, ca. 12 personen van het hotel/restaurant en ca. 5 van het bungalowpark.
- De bedrijfswoning is in verhuurde staat
- Het park dient nog 3 tot 5 jaar te worden aangeboden aan KPN en PTT personeel met een korting van 15 % op de door de opvolgende koper vast te stellen prijzen.
- Het complex dient in zijn geheel te worden geëxploiteerd, hetgeen inhoudt dat de objecten niet mogen worden "uitgepondd" aan derden, m.u.v. de boerderijwoning en 1 apart gelegen recreatiewoning (Junipera)
- De hekken om het park heen dienen door en op kosten van de koper te worden verwijderd en er geldt een algemene parkregel dat honden niet mogen loslopen.
- Algemeen voorbehoud gunning O.R. KPN / PKF en Directeur Generaal LNV, directeur BBL.


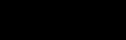



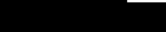
#### Erfpachtovereenkomst:

- Looptijd 30 jaar, voortdurend
- Aanvangscanon f 300.000,00 per jaar, geïndexeerd.
- Totale koopsom totaal f 16.000.000,00 k.k.
- Overdracht inclusief personeelsleden uiterlijk 1 oktober 2001

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
15 mei 2001	DLG/Gld/01.29530	3

Met betrekking tot het voorgaande wordt u verzocht voor maandag 28 mei 2001 een reactie te doen toekomen aan het Bureau Beheer Landbouwgronden, bij voorkeur schriftelijk.

Het Bureau Beheer Landbouwgronden behoudt zich het recht voor om niet tot gunning van het gehele complex of onderdelen daarvan over te gaan. De voorkeur van het Bureau Beheer Landbouwgronden gaat uit naar het verkopen van het complex onder de onder optie 1 genoemde voorwaarden.

Voor nadere informatie of vragen kunt u contact opnemen met   
 telefoon  DLG Arnhem of  (telefoon   
 register taxateur.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

De Programmamanager Grondzaken,  


Staatsbosbeheer  
t.a.v. [REDACTED]  
Postbus 680  
6800 AR ARNHEM



**dienst landelijk gebied**

voor ontwikkeling en beheer

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DLG/Gld/01.30729	21 mei 2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
verwerving Stakenberg		361	1

Geachte [REDACTED]

In vervolg op het overleg van 10 april jl. in het provinciehuis, doe ik u hierbij ter informatie een kopie van de brief toekomen, zoals wij die vorige week aan de 3 wederpartijen met wie wij in onderhandeling zijn over de doorverkoop in erfpacht van (delen van) het object Stakenberg gestuurd hebben.

In onze brieven aan deze 3 wederpartijen vragen wij om uiterlijk 28 mei aan te geven of zij geïnteresseerd zijn in de verwerving van de Stakenberg in erfpacht onder de genoemde voorwaarden en aan welke van de 2 varianten zij de voorkeur geven. Aangezien de stichting PKF per 1 oktober ontbonden wordt, moet er – om aktepassering voor deze datum haalbaar te maken - in juli een getekende overeenkomst zijn, waarbij het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) het totale complex Stakenberg, inclusief het personeel van KPF (dit mag in geen geval bij BBL ondergebracht worden), van de stichting PKF verwerft en doorlevert aan een derde partij.

Indien onverhoopt belemmeringen zouden ontstaan in de doorlevering van de recreatiebungalows (financiering kopers niet rond) dan zal toch in ieder geval het hotel met het personeel worden doorgeleverd (voorbehoud financiering niet acceptabel).

Gezien dit feit verzoek ik u om voor 28 mei aan te geven welke opmerkingen u heeft met betrekking tot de voorwaarden, die wij in onze brief genoemd hebben. Nadat wij de biedingen van de verschillende partijen hebben ontvangen zullen wij een voorstel voor een keuze maken. Indien meerdere partijen op ons voorstel reageren met daarin verschillende alternatieven, dan zullen wij deze alternatieven met ons advies aan u voorleggen, waarbij wij u zullen verzoeken om binnen enkele dagen hierover een besluit te nemen.

Dienst Landelijk Gebied  
provinciaal kantoor  
Gelderland  
Rosendaalsestraat 64  
Postadres: postbus 9079  
6800 ED Arnhem  
Telefoon: 026-3781200  
Fax: 026-3781250



verzoek DLG aan gemeente Nunspeet om informatie  
over voortgang bestemmingsplanprocedure. 2001

20 JUNI 2001

Gemeente Nunspeet  
t.a.v. [REDACTED]  
Postbus 79  
8070 AB Nunspeet



**dienst landelijk gebied**

voor ontwikkeling en beheer

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
-	-	01.34847/Peet	12-06-2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
nemen voorbereidingsbesluit		026-3781361	-

Geachte [REDACTED]

In reactie op uw brief van 21 mei jl. verzoek ik u het volgende.

Dienst Landelijk Gebied (DLG) is op dit moment in onderhandeling met potentiële kopers voor het hotel van het recreatiecomplex Stakenberg. Deze potentiële kopers willen graag meer informatie over de wijzigingen in het bestemmingsplan.

In verband daarmee verzoek ik u zo spoedig mogelijk schriftelijk aan te geven dat het gebruik en de uitbreidingsmogelijkheden van het hotel ongewijzigd blijven bij het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het recreatiecomplex Stakenberg.

Ten aanzien van het nemen van het voorbereidingsbesluit om uitbreiding van het aantal bungalows van maximaal 300 terug te brengen tot de aanwezige 64 bungalows zal ik u meer berichten, nadat er een voorlopig koopcontract getekend is. Het tegengaan van de mogelijke bouw van deze 236 bungalows is voor onze opdrachtgevers een van de belangrijkste redenen geweest te proberen dit complex te verwerven.

Indien u hierover nog informatie nodig heeft kunt u contact opnemen met [REDACTED] (026-[REDACTED])

Programmamanager Grondzaken  
[REDACTED]

Dienst Landelijk Gebied  
provinciaal kantoor  
Gelderland  
Rosendaalsestraat 64  
Postadres: postbus 9079  
6800 ED Arnhem  
Telefoon: 026-3781200  
Fax: 026-3781250

Datum  
12-06-2001

Kenmerk  
01.34847/Peet

Vervolgblad  
2

Kopie aan:  
DIV

[Redacted]

[Redacted] DLG Utrecht,  
[Redacted]

[Redacted] LNV-Oost,  
[Redacted] provincie Gelderland,

[Redacted] Staatsbosbeheer Postbus 680 6800 AR Arnhem



1 CENTRAAL ARCHIEF

Reg.nr: -dst : RE Afd. LG Class.nrs -1.854  
-jr/vnr: 2001.0097582 O.a. UV  
Datum ontvangst : 23-10-2001 Subnr. 000  
I/V/O + Naam : V LANDELIJK GEBIED, DIENST  
Adres, woonpl. : UTRECHT  
Onderwerp : RECREATIECOMPLEX "STAKENBERG/'T HOGE HOUT"TE NUNSPEET

Projekt code

Gemeente :  
Trefwoorden : RECR

Datum stuk :  
Kenmerk stuk :

Verbl.plaats	Datum	Dst/afd/o.a/ambtenaar	In doss.nr.	Vernietigd
	23-11-2001	RE/LG / /	. .	

1 CENTRAAL ARCHIEF

Reg.nr: -dst : RE Afd. LG Class.nrs -1.854

-jr/vnr: 2001.0097582 O.a. UV

Datum ontvangst : 23-10-2001 Subnr. 000

I/V/O + Naam : V LANDELIJK GEBIED, DIENST

Adres, woonpl. : UTRECHT

Onderwerp : RECREATIECOMPLEX "STAKENBERG/'T HOGE HOUT"TE NUNSPEET

Projekt code

B E S L U I T E N :

Vnr	Dat.besl.	Verz.dat.	Ambtenaar	CDB	N	Omschrijving besluit
B 1	13-11-2001	- -	VOORST			WAARDERING VOOR RESULTAAT AKTE PASSERING

B

B

10 DEC. 2001

PROV. BESTUUR VAN GELDERLAND  
Reg.nr.: RE2001.97582  
Ingek.: 30 NOV. 2001  
Class.nr.:  
BEH. DOOR:  
KOPIE AAN:

KOPIE GEZ.  
AAN

S L



Provincie Gelderland  
t.a.v. Gedeputeerde Staten  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

**dienst landelijk gebied**

voor ontwikkeling en beheer

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
13-11-2001	RE2001.97582		28-11-2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Recreatiecomplex "Stakenberg/ 't Hoge Hout"			

\_\_\_\_\_ heeft mij verzocht bovengenoemde brief namens hem te beantwoorden en ik kan u in deze het volgende meedelen.

De gemeente Nunspeet heeft in de raadsvergadering van 27 september 2001 een voorbereidingsbesluit genomen inzake het recreatiecomplex "Stakenberg/'t Hoge Hout". Een afschrift van het betreffende besluit en het daaraan ten grondslag gelegen raadsvoorstel treft u dan ook hierbij aan.

Voor inhoudelijke vragen kunt u contact opnemen met \_\_\_\_\_ van mijn dienst, tel. 026 \_\_\_\_\_

Ik ga er vanuit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet

Dienst Landelijk Gebied  
provinciaal kantoor  
Gelderland  
Rosendaalsestraat 64  
Postadres: postbus 9079  
6800 ED Arnhem  
Telefoon: 026-3781200  
Fax: 026-3781250

\_\_\_\_\_ Regiomanager

Kopie: \_\_\_\_\_



**RAADSVORSTEL**

Agendapunt : 9  
Nr. : 389  
Vergadering college : 18 september 2001  
Raadsvergadering : 27 september 2001  
Commissie : Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu  
Datum commissie : 18 september 2001  
Portefeuillehouder : ██████████  
Onderwerp : voorbereidingsbesluit Wet op de Ruimtelijke Ordening voor diverse percelen aan de Stakenbergweg te Elspeet, betreffende het recreatiecomplex De Stakenberg

**Voorstel**

Vorbereidingsbesluit Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vaststellen voor diverse percelen aan de Stakenbergweg te Elspeet, betreffende het recreatiecomplex De Stakenberg.

Goachte raad,

**Inleiding**

Op grond van artikel 21 van de WRO kan uw raad verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Ten aanzien van het recreatiecomplex De Stakenberg te Elspeet heeft zich in de afgelopen periode een aantal ontwikkelingen voorgedaan.

**Argumenten/overwegingen**

Er is ter plaats sprake van een restcapaciteit in het bestemmingsplan *Buitengebied*, waardoor een groot aantal recreatiewoningen mag worden gebouwd. Dit is gelet op de beleidslijnen met betrekking tot de ontwikkeling van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur, het convenant Veluwe 2010 en het Centraal Veluws Natuurmassief ongewenst. Het is daarom zaak om de eventuele bouw van in dat kader ongewenste bouwwerken - zoals dat nu volgens het bestemmingsplan mogelijk is - tegen te gaan. Het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en de provincie Gelderland hebben een proces gestart om het complex aan te kopen. Inmiddels is een voorlopige koopovereenkomst getekend.

Om te voorkomen dat alsnog de restcapaciteit benut zou worden, is het noodzakelijk om een voorbereidingsbesluit te nemen. Hiermee kunnen ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan. Wanneer bijvoorbeeld bij doorverkoop de nieuwe eigenaar een aanvraag om bouwvergunning zou indienen, kan deze niet worden geweigerd wegens strijdigheid met het bestemmingsplan. Overigens hoeft de vrees dat dit zal gebeuren niet groot te zijn, omdat het ministerie heel nadrukkelijk in beeld blijft bij de toekomstige ontwikkelingen op het recreatie terrein. Het ministerie heeft er het grootste belang bij dat de restcapaciteit niet alsnog benut gaat worden.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor conform bijgevoegd concept-besluit ten behoeve van vermeldde percelen te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gronden, nader aangegeven op het bij het concept-besluit behorende kaartje.

**Standpunt commissie**

De commissie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu heeft het voorstel besproken in haar vergadering van 18 september 2001 en kon zich verenigen met het voorstel.



Nr. 389

**Stukken ter inzage**

Zoals gebruikelijk ligt het kaartje bij de raadsstukken ter inzage.  
rjg/mk

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,  
de secretaris, de burgemeester,





Nr. 389

De raad van de gemeente Nunspeet;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 september 2001; nr. 389;

gelet op artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

**b e s l u i t :**

te verklaren dat voor diverse percelen gelegen aan de Stakenbergweg te Elspeet, plaatselijk bekend het recreatiecomplex De Stakenberg, een herziening van het bestemmingsplan *Buitengebied* in voorbereiding is. Het gebied waarop dit besluit betrekking heeft, is nader aangeduid op de bijgevoegde kaart, genummerd BG-01-01. Deze kaart maakt deel uit van dit besluit.

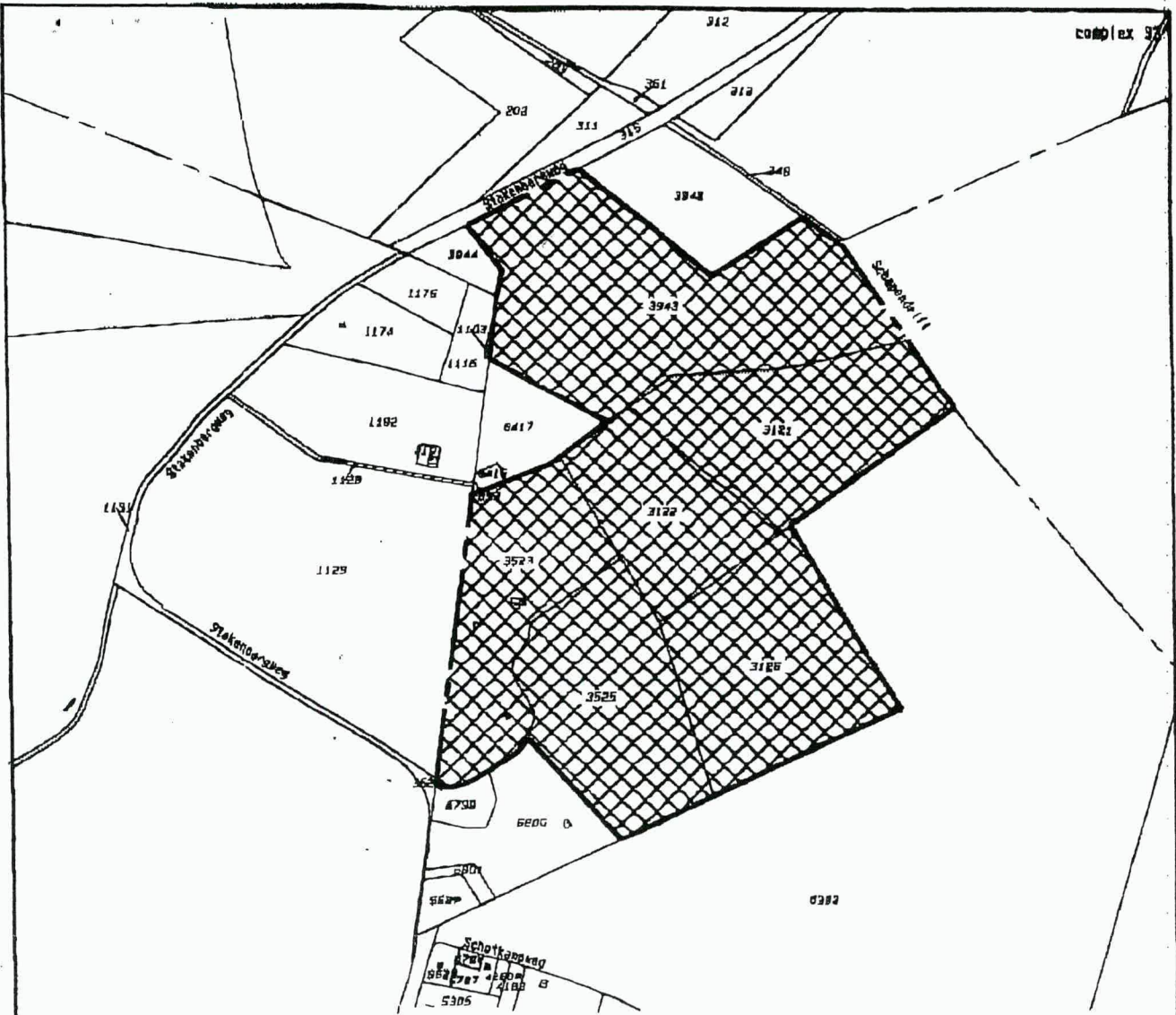
Dit besluit treedt in werking één dag na publicatie van dit besluit.  
rjg/mk

Vastgesteld ter openbare vergadering  
van 27 september 2001,

de secretaris,

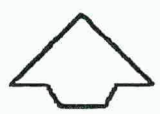
de voorzitter,






Vastgesteld ter openbare vergadering van de raad der gemeente Nunspeet d. d.

Mij. Bekend,  
de secretaris van Nunspeet,



DE PERCELEN SECTIE F VALLENDE BINNEN EEN VOORBEREIDINGSBESLUIT

	<h1>GEMEENTE NUNSPEET</h1>	
	Sector Ruimtelijk Beheer	getekend: T. v. D
<h2>VOORBEREIDINGSBESLUIT</h2>		datum: 09-04-2001
		gewijzigd:
		schaal: 1: 10. 000
		formaat: A4
		tekening nr. BG-01-01

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]@dlg.agro.nl  
**Onderwerp:** Stakenberg en mondeling gemaakte afspraken

afpr. 10/4

Walter,  
Ik heb kennis genomen van de tekst van jouw concept in deze.

De eerste drie uitgangspunten zijn voor wat mij betreft akkoord.

Over uitgangspunt 4 hebben wij een uitspraak gedaan aan het slot van onze subsidietoekenning. Deze kosten dienen binnen het project verrekend te worden. Extra-subsidiering is van provinciezijde niet mogelijk.

Voor uitgangspunt 5 geldt het zelfde als voor uitgangspunt 4. Voor de rest is dit risico DLG. De tekst van uitgangspunt 5 hoeft voor mij niet gehandhaafd te blijven.

Uitgangspunt 6 is voor mij niet nodig. Wij hebben DLG een bedrag toegekend en je kunt in de periode tot 31 december 2005 voorschotten tot 80% bij ons aanvragen van het vermoedelijk bedrag, zijnde f 2.666.667,= (afgerond). Het resterend gedeelte kan opgevraagd worden bij afrekening project. Ik heb derhalve helemaal geen behoefte aan het stellen van data. Dit is overigens bij ons ook al vastgelegd in de Algemene Subsidieverordening Gelderland 1998!!!

De tekst van dit uitgangspunt hoeft ook niet gehandhaafd te blijven.

Algemene opmerking mijnerzijds.

De door ons gestelde voorwaarden geven ons als provincie alleen maar de mogelijkheid om eventueel in te grijpen bij stappen van DLG waar wij het eventueel niet mee eens zijn. Zolang DLG voldoende communiceert en al dan niet mondeling uitlegt, waarom een dergelijke stap wordt ondernomen dan hoeft DLG geen "last" van deze voorwaarden te hebben

**Van:** [REDACTED]@dlg.agro.nl>  
**Aan:** [REDACTED] (E-mail)" [REDACTED]@prv.gelderland.nl>  
**Datum:** 21-06-01 8:29  
**Onderwerp:** voorstel uitwerken financiering Stakenberg

[REDACTED]

N.a.v. ons overleg gisteren hierbij de uitwerking die ik gemaakt heb voor de afspraken voer de financiering Stakenberg.

Ik hoop dat we er vandaag aan toekomen om nog even hier naar te kijken.

groeten

[REDACTED]

<<Geld Stakenberg prov.doc>>



### Mogelijke verwerving Stakenberg en mondelinge gemaakte afspraken

Op 19 maart heeft DLG een brief aan de provincie gestuurd waarin gevraagd is aan provincie (en gelijktijdig aan LNV-Oost) om in te stemmen met een aantal mondeling voorbesproken zaken betreffende de betaling van de kosten van de verwerving van het complex Stakenberg. De provincie heeft op deze brief geantwoord per brief van 4 mei, in deze brief zijn een aantal punten opgenomen zoals de provincie deze standaard hanteert bij subsidiering van gronden. In het bijzondere geval van Stakenberg dient dit echter met de volgende overwegingen genuanceerd te worden.

In het vooroverleg dat gevoerd is was de volgende situatie het uitgangspunt:

- DLG probeert van PKF (personeel en kinderfonds) het complex Stakenberg te verwerven. DLG zal dit complex alleen verwerven indien gelijktijdig met de aankoop het hotel aan een derde gegadigde doorverkocht kan worden. Dit aangezien aan het hotel het personeel verbonden is en DLG dit personeel onder geen beding naar zich toe wil krijgen (voorwaarde van de Staatssecretaris). Het hotel zal naar alle waarschijnlijkheid verkocht worden in erfpacht. Daarna zal in een periode van 5 jaar worden bezien of de bungalows op een zelfde wijze vervreemd kunnen worden als het hotel of dat deze in het kader van de nog te ontwikkelen groei-, krimpvisie deels gebruikt kunnen worden. DLG zal zich inzetten om dit totale traject zo spoedig mogelijk af te ronden. Uitgangspunt van de beslissing van GS in hun vergadering van 31 januari 2001 is dat de bijdrage die toegezegd wordt betrekking heeft op het verschil tussen de totale aankoopkosten en totale verkoopopbrengsten. Er wordt hierbij dus rekening gehouden met een negatief resultaat. Dit aangezien LNV en GS besloten hebben om uiteindelijk een bungalowpark van maximaal 64 bungalows toe te staan t.o.v. de huidige mogelijke 300 bungalows.
- Door dit eerste punt is het dus duidelijk dat DLG delen van het terrein gaat doorverkopen (zowel in erfpacht als belast met erfpacht etc), waarbij het doel is om op langere termijn de zekerheid van veiligstelling te realiseren.
- De verkoop van delen van dit complex aan een natuurbeschermende instantie dient volgens de normale lijn afgewikkeld te worden. In dit voorstel tot betaling van kosten door GS worden deze verkoop opbrengsten van deze doorlevering dan ook geteld bij de overige verkoop opbrengsten, die van de totale kosten afgetrokken zullen worden.
- Voor de verwerving van dit complex zullen vooruitlopend op de verwerving kosten moeten worden gemaakt, de soort kosten zijn allen na overleg met de provincie benoemd in de brief van 19 maart. Deze kosten zullen integraal onderdeel uitmaken van de mede subsidiering van de provincie, waarbij het uiteindelijke bedrag nimmer hoger kan zijn dan de toezegging uit het GS besluit van 31 januari (H-563).
- Indien er geen transactie tot stand komt zullen er toch kosten gemaakt zijn door DLG, deze kosten zullen dan door subsidiënten (LNV-GS) betaald worden conform de afspraak zoals deze gemaakt is over de verdeling van kosten.
- De mogelijkheid bestaat dat het totale traject van verwerving en afstoten van delen van Stakenberg meerdere jaren zal duren. Er is afgesproken dat dit maximaal 5 jaar zal beslaan uiterlijk 31 december 2005. In deze periode heeft DLG de mogelijkheid om jaarlijks een declaratie in te dienen voor 1 oktober, waarbij de kosten jaarlijks voor 1 december aan DLG zullen worden overgemaakt. Mits deze declaratie maar op geen enkel moment uitkomt boven het totaal bedrag van de door GS besloten toezegging.

Provincie Gelderland is het eens met de bovengenoemde uitgangspunten die in dit bijzondere geval gelden als uitwerking van de standaard voorwaarden zoals de provincie deze in haar brief van 4 mei heeft toegezegd.

~~\*~~ *trakt niet met afspraken 10/4*

Provincie Gelderland

20-06-2001

/4

Ten slotte  
 Alle bovenstaande argumenten zouden naar onze mening ook voor u een dringende aanleiding moeten zijn om de nu aangeboden kans aan te grijpen. Wij vragen u ons binnen enkele dagen aan te geven of de provincie bereid is op ons voorstel in te gaan. Een aangepast financieringsvoorstel en voorstel waarin aangegeven wordt hoe vergelijkbare situaties zullen worden aangepakt kunnen dan volgende week aan de staatssecretaris worden voorgelegd en besproken. Daarbij zullen naast uw vertegenwoordiging, de staatssecretaris, de directies van Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, DLG en het gemeentebestuur van Nunspeet aanwezig moeten zijn.

naar achteren te schuiven.

Ten slotte merken wij op dat het opvallend positief is dat KPN zelfs na de sluiting voor het indienen van een bod in informeel telefonisch contact met Natuurmonumenten nadrukkelijk heeft aangegeven het consortium nog een kans te willen geven. Kennelijk heeft ook KPN behoefte aan verkoop van het complex aan een organisatie die de hogere belangen van de Veluwe ook op de langere termijn wenselijk te stellen. Zelfs wordt ruimte geboden om de actiepasseerij enige tijd (indicatie: 1 jaar)

Voorstel voor gedeelde financiële financiering en gedeeld risico Provincie-Financie  
 De staatssecretaris heeft aan ons laten weten dat het voor haar essentieel is dat ook andere overheden medeverantwoordelijk zijn voor de financiering en de ontwikkeling van de krimp- en groeiplannen op de Veluwe en dus ook bij de Stakenberg. Dit houdt tevens een commitment in tussen Rijk en Provincie om de benodigde financiële middelen terug te kunnen verdienen. Daarom verzoeken wij u om alsnog gezamenlijk met LNV alles in het werk te stellen om de financiering van het bod en de ontwikkeling van een krimp en groei scenario voor deze locatie vorm te geven. Er valt hierbij te denken aan een verdeling van het bod van 50% rijk en 50% provincie, waarbij ook het uiteindelijk risico voor beide partijen gelijk zal zijn (in de uitgewerde taxatie geschat op maximaal 5 miljoen gulden in totaal). Wij geven u in overweging om de eventueel te leiden verliezen op het gehele project 50-50% te verdelen.

In die tijd kunnen de investeringskosten worden terugverdiend door uitgifte van bungalowwoninggronden elders (in het kader van het 'groot-krimpbeld'). In feite kunnen groeimogelijkheden elders geboden kunnen worden, hoe meer geld er binnenkomt. Op elk moment kunnen Provincie en Rijk kiezen voor meer eigen bijdrage of voor meer bungalows. Gaande de vijf jaar kunnen dus keuzes dienstaanvullende worden bijgesteld.

Indien terugverdienden door groot elders om welke reden dan ook vijf jaar lang niet lukt (in dat geval mag het 'groot-krimpbeld' als mislukt worden beschouwd), kan als uiterste terugvaloptie het bungalowwoningpark de Stakenberg weer op de markt worden gebracht. Ook dan komt het geld dus terug. Garantstelling geeft dus vooral het commitment aan van partijen om gezamenlijk dit geld terug te verdienen door groot elders en om dat op een goede wijze te doen.



- 4 -

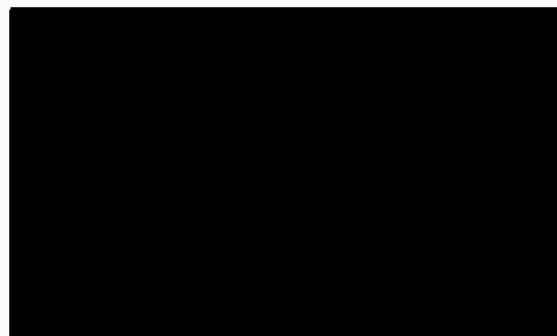
Realisatie van de aankoop zal een grote voorbeeldwerking hebben voor de uitvoering van het door ons allen onderschreven Veluwebeleid, maar ook positieve landelijke uitstraling geven naar diverse andere beleidsterreinen.

In afwachting van uw reactie.

Hoogachtend,



Hoofddirecteur Natuurmonumenten



Directeur Staatsbosbeheer

Kopie:

Directeur LNV-Oost; Directeur SBB; Regiohoofd SBB-Gelderland; Directeur DLG en programma manager grondverwerving Gelderland; Directie NM; College B&W Nunspeet; Inspecteur Natuurmonumenten Gelderland.

## Veluwe weer een stukje natuurlijker

### Aankoop recreatiecomplex bij Nunspeet voorkomt intensivering verblijfsrecreatie

Met de koop van een recreatiebungalowcomplex met het bijbehorende bosgebied van meer dan 50 hectare in de gemeente Nunspeet aan de Stakenbergweg wordt een flinke kwaliteitsimpuls gegeven aan natuur, bos en landschap op de Veluwe. Had de koop niet plaatsgevonden, dan was volgens het bestemmingsplan van de gemeente een uitbreiding van het aantal recreatiebungalows tot ruim 200 mogelijk geweest. Dat zou volgens de intentieverklaring Kwaliteitsimpuls Veluwe, ondertekend door rijk en provincie, een uitermate ongewenste ontwikkeling zijn. *op die plek.*

*begeeft  
250  
net.*

De Stichting Personeel en Kinderfonds PTT, eigenaar van het terrein, verkoopt het geheel aan Staatsbosbeheer. Samen met de gemeente Nunspeet, het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Stichting Natuurmonumenten en de Dienst Landelijk Gebied heeft de provincie Gelderland in een constructief onderhandelingsproces de verkoop kunnen regelen. Afgesproken is wel dat de bestaande bungalows en andere opstallen nog vijf jaar kunnen worden geëxploiteerd. In deze periode wordt met name door de provincie en de gemeente gewerkt aan alternatieven voor de exploitatie met het huidige aantal vakantiebungalows als maximum. *ca. 60*

*op Stakenberg  
helle*

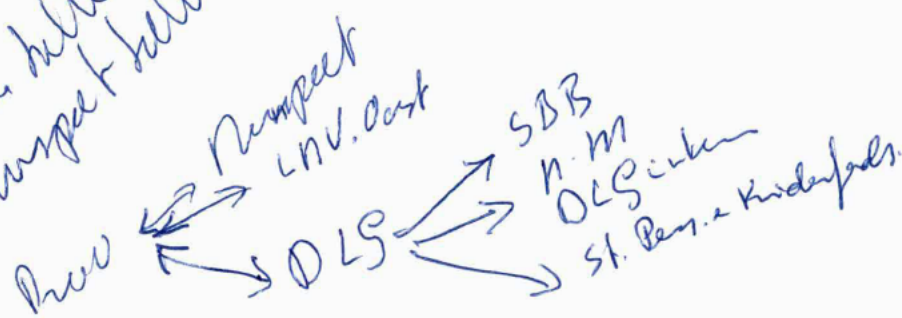
Rijk en provincie nemen respectievelijk 2/3 en 1/3 deel van de kosten van aankoop voor hun rekening. Voor de provincie komt dat neer op een bedrag van ruim drie miljoen gulden. Provinciale Staten hebben daar in hun vergadering van 31 januari 2001 hun fiat aan gegeven. ~~Wanneer gemeente en Staatsbosbeheer eveneens in de verwervingskosten kunnen meedelen, worden de investeringen van rijk en provincie naar rato minder.~~

*maximaal  
netto*

~~At eerder (23 januari) hadden Gedeputeerde Staten van Gelderland goedkeuring onthouden aan het deel van het bestemmingsplan Elspeet-Dorp dat de bouw van recreatiewoningen mogelijk maakt.~~

Noot voor de redactie: nadere informatie bij de provincie Gelderland, afd. landelijk gebied, de heer [redacted] of de afdeling Communicatie, [redacted]

*Grote helle  
Nunspeet helle.*



Provincie Gelderland  
t.a.v. [REDACTED]  
Postbus 9090  
6800 GX ARNHEM

PROV. BESTUUR VAN GELDERLAND	
Reg.nr.: RE 2001.8124	KOPIE GEZ. AAN
Ingek.: 20 MAART 2001	2
Class.nr.: -1.854	
BEH. DOOR: LG/UV	
KOPIE AAN: LG/UV	



## dienst landelijk gebied

voor ontwikkeling en beheer

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DLGGE/2001/17202	19-03-2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Stakenberg		361	-

Op 23 januari is er overeenstemming tussen de provincie Gelderland en LNV bereikt over de financiering van een uit te brengen bod op de Stakenberg.

Overeengekomen is dat LNV 2/3 van de uiteindelijke kosten betaalt en de provincie Gelderland 1/3 van de kosten voor haar rekening neemt. Deze kosten zijn door DLG geraamd op een bedrag tussen de 5 en 10 miljoen, waarbij uitgegaan is van een tijdelijke exploitatie van dit object voor een termijn van 5 jaar. DLG heeft op grond van dit besluit een bod uitgebracht op het totale complex en is momenteel in onderhandeling met de Stichting PKF.

Deze onderhandelingen zullen een langere periode in beslag nemen met name gezien het feit dat er op dit moment bij de Stakenberg 17 mensen werken, waarvoor een goede oplossing gevonden moet worden in overleg met OR en bonden. Ook zal in het onderhandelingstraject moeten blijken of DLG als een goede koper wordt beschouwd of dat er door de Stichting alsnog gekozen wordt voor het maximaal uitponden van dit object.

Graag zou ik op voorhand al met u overeenstemming bereiken over de kosten, die in de toekomst bij LNV en de provincie in rekening worden gebracht.

Naast de totale kosten van aankoop stel ik voor om ook de overige kosten in rekening te brengen bij de financiers/opdrachtgevers. Onder overige kosten versta ik:

- onderzoekskosten (bodemonderzoek, fiscaal onderzoek, etc.)
- kosten inhuren van kennis (externe taxateurs, tijdelijk extern personeel ter ondersteuning t.b.v. verwerving Stakenberg)
- exploitatiekosten terrein
- te betalen rente, indien deze aankoop d.m.v grondfinanciering of andere financiering betaald wordt
- bijkomende kosten (notariskosten, kadasterkosten, e.d.)

Onderstaande posten komen ten bate van de financiers/opdrachtgevers:

- inkomsten exploitatie
- inkomsten bij verkoop

Dienst Landelijk Gebied  
provinciaal kantoor  
Gelderland  
Rosendaalsestraat 64  
Postadres: postbus 9079  
6800 ED Arnhem  
Telefoon: 026-3781200  
Fax: 026-3781250



Datum	Kenmerk	Vervolgblad
19-03-2001	DLGGE/2001/17202	2

Conform de taxatie van DLG zal het totale saldo van baten en lasten in de toekomst tussen de 5 en 10 miljoen gulden uitkomen. DLG zal een maximale inzet leveren om voor een zo laag mogelijk bedrag - in overleg met alle betrokken partijen, waaronder de natuurbeschermende organisaties - een zo groot mogelijke bijdrage voor de natuur te realiseren.

Het tijdelijk beheer van het object zal door DLG gecoördineerd worden. Uitgangspunt is een financieel zo gunstig mogelijk beheer binnen de afspraken, zoals deze met de Stichting PKF zullen worden gemaakt, en conform het doel van de mogelijke aankoop. Graag verneem ik van u of u met het bovenstaande voorstel kunt instemmen.

Mochten de onderhandelingen niet tot verwerving leiden, dan stel ik voor dat DLG de tot dan gemaakte werkelijke externe kosten bij de financiers/opdrachtgevers in rekening kan brengen. Mijn voorstel is dat er jaarlijks door DLG vóór 1 oktober van het lopende jaar een gespecificeerde rekening wordt opgesteld, die door de financiers vóór 1 december van het betrokken jaar zal worden betaald. Als er tot verwerving wordt overgegaan stel ik voor dat BBL het uit de verkoop (deels in erfpacht) beschikbaar komende bedrag tijdelijk beheert en daaruit de te maken kosten betaalt.

Bij de overdracht van het terrein en de afronding van het totaal wordt een eindafrekening opgesteld t.b.v. LNV, waarbij het saldo van de hierboven beschreven baten en lasten minus de bijdrage van provincie wordt terug betaald.

De Accountmanager,

Kopie:

LNV Oost t.a.v. [redacted]

# TELEFAX

provincie  
**GELDERLAND**

Bezoekadres  
Markt 11  
Arnhem

Postadres  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

telefoon (026) 359 91 11  
telefax (026) 359 94 80

Aan/To

[Redacted]

Datum/Date

19-6-2001

Afdeling/Dept.

DLG Arnhem

T.a.v./Attn.

Faxnr

[Redacted]

Bijlage/Encl.

1

Van/From

[Redacted]

Afdeling/Dept.

Landselijk Bureau

Datum/Date

Onderwerp/Subject

Stakenberg (brief d.d. 19/3/2001)

[Redacted]

Jouw brief is reeds beantwoord bij besluit  
RE2001.0124 van 4 mei 2001  
In het slot van dit besluit staat reeds aange-  
geven dat de overige kosten deel uitmaken van de  
totale transactie en dat deze kosten derhalve niet  
apart geïnduceerd kunnen worden

groetjes

[Redacted]

Gedeputeerde Staten



provincie  
**GELDERLAND**

Bezoekadres  
Huis der Provincie  
Markt 11  
Arnhem

Postadres  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

Dienst Landelijk Gebied  
Postbus 9073  
6800 ED ARNHEM

telefoon (026) 359 91 11  
telefax (026) 359 94 80  
e-mail [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
internet [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

datum 4 mei 2001 nummer RE2001.8124  
onderwerp Verwerving recreatiecomplex Stakenberg te Nunspeet

Uw brief d.d. 19 maart 2001  
kenmerk DL GGE/2001/17202

Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 31 januari 2001 besloten bij besluit H - 563 om u een provinciale bijdrage toe te kennen in de aankoop van het recreatiebungalowcomplex Stakenberg te Nunspeet.

De hoogte van deze provinciale bijdrage is gesteld op maximaal f 3.333.334,-- in de nettokosten. Het provinciaal besluit en de afkondiging in het Provinciaal Blad (nr. 2001/25) van 22 februari 2001 treft u hierbij als bijlage aan.

Onze toekenning is van kracht tot uiterlijk 31 december 2005.

Aan deze toekenning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a Te allen tijde dient aan door ons aan te wijzen personen toegang tot het terrein te worden verleend en dienen alle gewenste inlichtingen over het gebied te worden verstrekt en desgewenst door bescheiden te worden toegelicht.
- b Bij verveemding van het terrein of van gedeelten daarvan kunnen wij een gedeelte van de netto-verkopsom opvorderen, evenredig aan het percentage van de provinciale subsidie in de kosten van verwerving.
- c Bij verveemding van het terrein of van gedeelten daarvan heeft de provincie Gelderland, indien het Rijk van een eventueel voorkeursrecht tot verwerving geen gebruik maakt, onverminderd het hiervoor bepaalde een recht van voorkeur tot verwerving. De bepaling van de verkoopprijs alsdan zal geschieden door een commissie van drie taxateurs, waarvan een lid aan te wijzen door de provincie, een lid door de Dienst Landelijk Gebied te Arnhem en een lid door eerdergenoemde leden gezamenlijk.
- d Het beheer en het onderhoud van het terrein moeten in overeenstemming zijn met de uitgangspunten, overwegingen en beheersdoelstellingen uit het Gebiedsplan Natuur en Landschap Veluwe zoals dat eind 2001 door ons zal worden vastgesteld en dient naar ons genoegen plaats te vinden.

inlichtingen bij



doorkiesnr.



e-mail

verzonden

11 MEI 2001

Postbank-girotekening 869762  
ABN+AMRO Arnhem, rek. nr. 53.50.26.463  
BNG 's-Gravenhage, rek. nr. 28.50.10.824



---

*provincie*  
**GELDERLAND**

---

Wij vernemen gaarne of u deze voorwaarden aanvaardt.

Betaling van eventuele voorschotten zal geschieden op basis van gemotiveerde facturen uwerzijds. Definitieve vaststelling van de hoogte van de provinciale bijdrage zal geschieden na realisering van het gehele project en na toezending van een financieel en inhoudelijk eindverslag.

Het financiële verslag dient te zijn opgebouwd conform de ingediende begroting. In het inhoudelijk eindverslag dient - in kwantitatieve termen - aangegeven te worden, welke activiteiten zijn ondernomen en wat de resultaten zijn van de ondernomen activiteiten. Hierbij dient de situatie na uitvoering te worden vergeleken met de aanvangssituatie.

Namens de provincie Gelderland zal de onderafdeling Beleidsuitvoering van de afdeling Landelijk Gebied het project begeleiden. U kunt hiervoor telefonisch contact opnemen met de nummers

██████████ of ██████████

Tot slot merken wij voor de goede orde nog het volgende op.

In uw brief stelt u, dat u de door u gespecificeerde, overige kosten in rekening wilt brengen bij de financiers/opdrachtgevers van dit project. Wij hebben u in het ambtelijk overleg van 10 april 2001 al medegedeeld, dat deze kosten deel uitmaken van de totale transactie en dat u derhalve deze kosten niet apart kunt declareren bij onder meer de provincie Gelderland.

Deze kosten komen voor ons niet in aanmerking voor een afzonderlijke provinciale toekenning.

Gedeputeerde Staten van Gelderland

██  
Commissaris van de Koning griffier vmd.

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag van de bekendmaking tegen dit besluit bezwaar maken. Het bezwaarschrift dient te worden gezonden aan Gedeputeerde Staten, ter attentie van de griffier van de Commissie bezwaar- en beroepschriften, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem. Op envelop en brief duidelijk "bezwaarschrift" vermelden.

Daarnaast kunnen zij, wanneer gelet op de betrokken belangen onverwijld spoed dat vereist, bij de president van de rechtbank te Arnhem (Postbus 9030, 6800 EM Arnhem) een verzoek indienen, bij voorkeur in tweevoud, om een voorlopige voorziening te treffen (waaronder schorsing). Voor het behandelen van een dergelijk verzoek wordt griffierecht geheven.

Voorzover het besluit de toekenning of weigering van schadevergoeding betreft, bestaat de mogelijkheid om, in plaats van de hiervoor genoemde rechtsmiddelen, tegen de provincie een vordering in te dienen bij de burgerlijke rechter.

bijlagen

coll. ██████████  
code: ██████/53037

# TELEFAX

provincie  
**GELDERLAND**

Bezoekadres  
Markt 11  
Arnhem

Postadres  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

telefoon (026) 359 91 11  
telefax (026) 359 94 80

Aan To: 

Datum/Date 19-6-2001

Afdeling/Dept. D63 Arnhem

T.a.v./Attn. \_\_\_\_\_

Fax nr. (026) 


Bijlage/Encl. 1

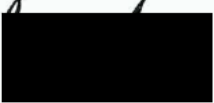
Van/Fict. 

Afdeling/Dept. Lansierijk politie

Datum/Date \_\_\_\_\_

Onderwerp/Subject Stakenberg (brief d.d. 19/3/2001)

 Jouw brief is reeds beantwoord bij besluit RE2001.0124 van 4 mei 2001. In het besluit van dit besluit staat reeds aangegeven dat de overige kosten deel uitmaken van de totale transactie en dat deze kosten derhalve niet apart gecompenseerd kunnen worden.

groetjes  


Provincie Gelderland  
t.a.v. [REDACTED]  
Postbus 9090  
6800 GX ARNHEM



## dienst landelijk gebied

voor ontwikkeling en beheer

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DLGGE/2001/17202	19-03-2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Stakenberg		361	-

Op 23 januari is er overeenstemming tussen de provincie Gelderland en LNV bereikt over de financiering van een uit te brengen bod op de Stakenberg.

Overeengekomen is dat LNV 2/3 van de uiteindelijke kosten betaalt en de provincie Gelderland 1/3 van de kosten voor haar rekening neemt. Deze kosten zijn door DLG geraamd op een bedrag tussen de 5 en 10 miljoen, waarbij uitgegaan is van een tijdelijke exploitatie van dit object voor een termijn van 5 jaar. DLG heeft op grond van dit besluit een bod uitgebracht op het totale complex en is momenteel in onderhandeling met de Stichting PKF.

Deze onderhandelingen zullen een langere periode in beslag nemen met name gezien het feit dat er op dit moment bij de Stakenberg 17 mensen werken, waarvoor een goede oplossing gevonden moet worden in overleg met OR en bonden. Ook zal in het onderhandelingstraject moeten blijken of DLG als een goede koper wordt beschouwd of dat er door de Stichting alsnog gekozen wordt voor het maximaal uitponden van dit object.

Graag zou ik op voorhand al met u overeenstemming bereiken over de kosten, die in de toekomst bij LNV en de provincie in rekening worden gebracht.

Naast de totale kosten van aankoop stel ik voor om ook de overige kosten in rekening te brengen bij de financiers/opdrachtgevers. Onder overige kosten versta ik:

- onderzoekskosten (bodemonderzoek, fiscaal onderzoek, etc.)
- kosten inhuren van kennis (externe taxateurs, tijdelijk extern personeel ter ondersteuning t.b.v. verwerving Stakenberg)
- exploitatiekosten terrein
- te betalen rente, indien deze aankoop d.m.v grondfinanciering of andere financiering betaald wordt
- bijkomende kosten (notariskosten, kadasterkosten, e.d.)

Onderstaande posten komen ten bate van de financiers/opdrachtgevers:

- inkomsten exploitatie
- inkomsten bij verkoop

Dienst Landelijk Gebied  
provinciaal kantoor  
Gelderland  
Rosendaalsestraat 64  
Postadres: postbus 9079  
6800 ED Arnhem  
Telefoon: 026-3781200  
Fax: 026-3781250



Datum	Kenmerk	Vervolgblad
19-03-2001	DLGGE/2001/17202	2

Conform de taxatie van DLG zal het totale saldo van baten en lasten in de toekomst tussen de 5 en 10 miljoen gulden uitkomen. DLG zal een maximale inzet leveren om voor een zo laag mogelijk bedrag - in overleg met alle betrokken partijen, waaronder de natuurbeschermende organisaties - een zo groot mogelijke bijdrage voor de natuur te realiseren.

Het tijdelijk beheer van het object zal door DLG gecoördineerd worden. Uitgangspunt is een financieel zo gunstig mogelijk beheer binnen de afspraken, zoals deze met de Stichting PKF zullen worden gemaakt, en conform het doel van de mogelijke aankoop. Graag verneem ik van u of u met het bovenstaande voorstel kunt instemmen.

Mochten de onderhandelingen niet tot verwerving leiden, dan stel ik voor dat DLG de tot dan gemaakte werkelijke externe kosten bij de financiers/opdrachtgevers in rekening kan brengen. Mijn voorstel is dat er jaarlijks door DLG vóór 1 oktober van het lopende jaar een gespecificeerde rekening wordt opgesteld, die door de financiers vóór 1 december van het betrokken jaar zal worden betaald. Als er tot verwerving wordt overgegaan stel ik voor dat BBL het uit de verkoop (deels in erfpacht) beschikbaar komende bedrag tijdelijk beheert en daaruit de te maken kosten betaalt. Bij de overdracht van het terrein en de afronding van het totaal wordt een eindafrekening opgesteld t.b.v. LNV, waarbij het saldo van de hierboven beschreven baten en lasten minus de bijdrage van provincie wordt terug betaald.

De Accountmanager,

Kopie:

LNV Obst t.a.v.

## Mogelijke verwerving Stakenberg en mondelinge gemaakte afspraken

Op 19 maart heeft DLG een brief aan de provincie gestuurd waarin gevraagd is aan provincie (en gelijktijdig aan LNV-Oost) om in te stemmen met een aantal mondeling voorbesproken zaken betreffende de betaling van de kosten van de verwerving van het complex Stakenberg. De provincie heeft op deze brief geantwoord per brief van 4 mei, in deze brief zijn een aantal punten opgenomen zoals de provincie deze standaard hanteert bij subsidiering van gronden. In het bijzondere geval van Stakenberg dient dit echter met de volgende overwegingen genuanceerd te worden.

In het vooroverleg dat gevoerd is was de volgende situatie het uitgangspunt:

- DLG probeert van PKF (personeel en kinderfonds) het complex Stakenberg te verwerven. DLG zal dit complex alleen verwerven indien gelijktijdig met de aankoop het hotel aan een derde gegadigde doorverkocht kan worden. Dit aangezien aan het hotel het personeel verbonden is en DLG dit personeel onder geen beding naar zich toe wil krijgen (voorwaarde van de Staatssecretaris). Het hotel zal naar alle waarschijnlijkheid verkocht worden in erfpacht. Daarna zal in een periode van 5 jaar worden bezien of de bungalows op een zelfde wijze vervreemd kunnen worden als het hotel of dat deze in het kader van de nog te ontwikkelen groei-, krimpvisie deels gebruikt kunnen worden. DLG zal zich inzetten om dit totale traject zo spoedig mogelijk af te ronden. Uitgangspunt van de beslissing van GS in hun vergadering van 31 januari 2001 is dat de bijdrage die toegezegd wordt betrekking heeft op het verschil tussen de totale aankoopkosten en totale verkoopopbrengsten. Er wordt hierbij dus rekening gehouden met een negatief resultaat. Dit aangezien LNV en GS besloten hebben om uiteindelijk een bungalowpark van maximaal 64 bungalows toe te staan t.o.v. de huidige mogelijke 300 bungalows.
- Door dit eerste punt is het dus duidelijk dat DLG delen van het terrein gaat doorverkopen (zowel in erfpacht als belast met erfpacht etc), waarbij het doel is om op langere termijn de zekerheid van veiligstelling te realiseren.
- De verkoop van delen van dit complex aan een natuurbeschermende instantie dient volgens de normale lijn afgewikkeld te worden. In dit voorstel tot betaling van kosten door GS worden deze verkoop opbrengsten van deze doorlevering dan ook geteld bij de overige verkoop opbrengsten, die van de totale kosten afgetrokken zullen worden.
- Voor de verwerving van dit complex zullen vooruitlopend op de verwerving kosten moeten worden gemaakt, de soort kosten zijn allen na overleg met de provincie benoemd in de brief van 19 maart. Deze kosten zullen integraal onderdeel uitmaken van de mede subsidiering van de provincie, waarbij het uiteindelijke bedrag nimmer hoger kan zijn dan de toezegging uit het GS besluit van 31 januari (H-563).
- Indien er geen transactie tot stand komt zullen er toch kosten gemaakt zijn door DLG, deze kosten zullen dan door subsidiënten (LNV-GS) betaald worden conform de afspraak zoals deze gemaakt is over de verdeling van kosten.
- De mogelijkheid bestaat dat het totale traject van verwerving en afstoten van delen van Stakenberg meerdere jaren zal duren. Er is afgesproken dat dit maximaal 5 jaar zal beslaan uiterlijk 31 december 2005. In deze periode heeft DLG de mogelijkheid om jaarlijks een declaratie in te dienen voor 1 oktober, waarbij de kosten jaarlijks voor 1 december aan DLG zullen worden overgemaakt. Mits deze declaratie maar op geen enkel moment uitkomt boven het totaal bedrag van de door GS besloten toezegging.

Provincie Gelderland is het eens met de bovengenoemde uitgangspunten die in dit bijzondere geval gelden als uitwerking van de standaard voorwaarden zoals de provincie deze in haar brief van 4 mei heeft toegezegd.



Directie Natuurbeheer  
Afdeling Beleidsinstrumenten/Verwervingen  
Postbus 20401  
2500 EK DEN HAAG



**landbouw, natuurbeheer  
en visserij**

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		TRCO/01/1017/KUY	10-04-2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Stakenberg		0570-668837	1

Bij brief d.d. 19-01-2001, ons kenmerk TRCO/257/RDN, gericht aan mevrouw de Staatssecretaris, heb ik u bij afschrift geïnformeerd over de mogelijke verwerving door de Dienst Landelijk Gebied van het bungalowcomplex de Stakenberg.

De Staatssecretaris heeft positief op deze verwerving gereageerd.

Op 23 januari j.l. is overeenstemming bereikt tussen provincie Gelderland en LNV over de financiering van een uit te brengen bod op de Stakenberg. Overeengekomen is dat LNV 2/3 en de provincie Gelderland 1/3 van de uiteindelijke kosten voor zijn rekening neemt. Op basis van de taxatie van DLG zal het totale saldo van baten en lasten tussen de 5 en 10 miljoen gulden bedragen.

DLG heeft op grond van het vorenstaande een bod uitgebracht op het totale complex.

Daarover voert DLG momenteel onderhandelingen met de Stichting Pensioen- en Kinderfonds (PKF).

DLG verzoekt bij brief d.d. 19-03-2001, kenmerk DLGGE/2001/17197 (zie bijgevoegde kopie) in te stemmen met het principe dat door DLG gemaakte kosten bij LNV en de provincie in rekening worden gebracht, ook als de onderhandelingen niet tot uiteindelijke verwerving leiden.

Naast de totale kosten van verwerving van het bungalowcomplex de Stakenberg betreft dit de overige kosten, zijnde :

- onderzoekskosten (bodemonderzoek, fiscaal onderzoek, e.d. )
- kosten externe expertise (externe taxateurs, extern personeel t.b.v. verwerving)
- exploitatiekosten de Stakenberg
- rentekosten, indien de verwerving d.m.v. grondfinanciering of andere financiering betaald wordt)
- bijkomende kosten (notaris- en kadasterkosten e.d. )

De baten, zijnde de inkomsten uit de exploitatie en de inkomsten bij verkoop (gedeeltelijk) van de Stakenberg, komen ten bate van de financiers/opdrachtgevers.



Datum	Kenmerk	Vervolgblad
10-04-2001	TRCO/01/1017/KUY	2

DLG stelt voor dat:

- jaarlijks vóór 1 oktober van het lopend jaar op basis van een gespecificeerde rekening wordt gerapporteerd aan de financiers met het verzoek de aangegeven kosten vóór 1 december van dat jaar te betalen.
- bij verwerving het uit de verkoop (deels erfpacht) beschikbaar komende bedrag tijdelijk wordt beheerd door DLG; de te maken kosten worden hieruit betaald
- bij de overdracht en de afronding van het totaal een verrekening met LNV plaatsvindt, waarbij het saldo van de hiervoor genoemde lasten en baten minus de provinciale bijdrage worden weergegeven.

Ik adviseer u in te stemmen met het voorstel om naast de totale verwervingskosten, de door DLG gemaakte overige kosten - op basis van de overeengekomen verdeelsleutel 2/3 LNV en 1/3 Provincie Gelderland - te vergoeden.

Tevens adviseer ik u in te stemmen met de door DLG voorgestelde procedure m.b.t. de financiële afhandeling.

LID MANAGEMENTTEAM DIRECTIE OOST

  
• c.d.: DLG te Arnhem  
  


[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@prv.gelderland.nl]  
**Verzonden:** woensdag 28 februari 2001 16:12  
**Aan:** [REDACTED]@dlg.agro.nl  
**Onderwerp:** Betr.: stakenberg

[REDACTED]

De formulering die je noemde lijkt mij accoord. Als andere opmerkingen (LNV) verwerkt zijn dan kan de brief formeel naar ons toe gestuurd worden of als je dat liever hebt nog een maal mondeling bespreken met alle direct betrokkenen.

Groeten, [REDACTED]

>>> [REDACTED]@dlg.agro.nl> 22-02-01 18:52 >>>

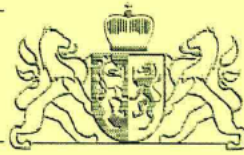
Hallo [REDACTED]

Ik stel me iets voor van : "De exploitatie zal door of in opdracht van BBL plaats vinden, waarbij BBL zal streven naar een maximale beheersopbrengst en minimale beheerskosten. Dit met inachtneming van het gewenste eindresultaat; realisering van maximaal natuurrendement binnen de overeengekomen financiële mogelijkheden. Bij de exploitatie zal er door BBL geen personeel worden overgenomen."

Graag hoor ik je reactie

groeten

[REDACTED]



**Archief-exemplaar**

Vereniging Natuurmonumenten  
Noordereinde 60  
1243 ZS 'S-GRAVELAND

Postadres  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem  
telefoon (026) 359 91 11  
telefax (026) 359 94 80  
e-mail [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
internet [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

BNG 's-Gravenhage. 28.50.10.824  
ABN-AMRO Arnhem 53.50.26.463  
Postbank 869762

Bij betaling vermelden

Debiteurennummer: 5960600

Factuurdatum: 31 juli 2001

Factuurnummer: VER31510297

GS-Besluit/datum: RE2001.59177

Omschrijving:	Bedrag
Bijdrage De Stakenberg	f 500.000,-- (€ 226.890,--)

Wij verzoeken u binnen 14 dagen na factuurdatum  
- tenzij anders overeengekomen - het verschuldigde  
bedrag op een van de bovenstaande rekeningen over te maken.

Inlichtingen bij:  
doorkiesnr.

verzonden **17 AUG. 2001**

Deze strook niet meezenden

**acceptgiro**

over te schrijven / te storten

5960600/  
VER31510297

500.000 gld -- ct 5960600/VER31510297 +

van girorekening

van bankrekening

handtekening

500.000 --

van / door **Vereniging Natuurmonumenten  
Noordereinde 60  
1243 ZS 'S-GRAVELAND**

zijn uw rekeningnummer en het bedrag ingevuld?  
de ruimte hieronder niet beschrijven

op rekening 28.50.10.824  
Provinciaal bestuur van  
Gelderland  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

op rekening 28.50.10.824  
tgv Provinciaal Bestuur van Gelderland  
Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

gezamenlijke banken postbank  
en spaarbanken

ndruk verboden de ruimte hieronder niet beschrijven niet vouwen  
betalingskenmerk  van rekening gld ct  diversen  naar rekening code

285010824+32>





Vereniging  
**Natuurmonumenten**

Noordereinde 60  
 Postbus 9955  
 1243 ZS 's-Graveland

Telefoon (035) 655 99 33  
 Fax (035) 656 31 74

Postbank 32391  
 Bank 66.60.28.524

De heer J. Kamminga  
 Commissaris der Koningin  
 Gedeputeerde Staten van Gelderland  
 Postbus 9090  
 6800 GX ARNHEM

Datum 11 oktober 2001  
 Behandeld door  
 Doorkiesnummer [REDACTED]  
 Referentie 01.212 AH/mjl  
 Terreinnaam -  
 Onderwerp recreatiecomplex "De Stakenberg  
 Uw brief van 31 juli 2001; RE 2001.59177

Geachte heer Kamminga,

In uw brief van 31 juli jl. met kenmerk RE2001.59177, welke brief ons op 20 augustus jongstleden bereikte, vraagt u Vereniging Natuurmonumenten een substantiële bijdrage te leveren in de verwerving van het recreatiebungalowcomplex 'de Stakenberg' ten behoeve van het Staatsbosbeheer. Ik moet U in antwoord op uw verzoek meedelen dat het geen landelijk vastgesteld en door ons Verenigingsbestuur goedgekeurd beleid is om bij verwervingen, ten behoeve van collega-terreinbeherende organisaties als subsidiërende instantie op te treden.

Zoals u wellicht ook weet maakt Vereniging Natuurmonumenten zich al bijna 100 jaar sterk voor het behoud en herstel van natuur, rust en ruimte in Nederland. Het gedachtegoed van bijvoorbeeld het provinciale programma "Veluwe 2010" wordt dan ook door onze vereniging onderschreven. Vereniging Natuurmonumenten signaleert bedreigingen en kansen voor de natuur en start indien noodzakelijk op eigen kosten en met inzet van eigen mensen bewustwordingstrajecten en vaak in samenwerking met collega-organisaties. Ook bij de Stakenberg is dit traject bewandeld. Onze Vereniging heeft samen met het Staatsbosbeheer de bedreiging in een vroeg stadium gesignaleerd en heeft deze omgezet in een kans. De brief van het Staatsbosbeheer en Vereniging Natuurmonumenten van 11 januari 2001 aan de gedeputeerden Peeters en Boxem vat een en ander samen.

Door de vervolgens gevormde coalitie tussen de Provincie Gelderland en het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij zijn onderhandelingen over de Stakenberg met de verkopende partij mogelijk gemaakt en kan, voor zover het zich nu laat aanzien, binnen het gestelde budget de bedreiging worden afgewend en daadwerkelijk invulling worden gegeven aan het "groei-krimp" gedachtegoed.



Aan : De heer J. Kamminga  
Datum : 11 oktober 2001  
Referentie : 01.212 AH/mjl  
Onderwerp : recreatiecomplex "De Stakenberg"

---

Ook in het nu nog lopende, soms wat taaie vervolgtraject, waarin de principiële intenties goed moeten worden afgehecht met inhoudelijk en juridisch correcte afspraken, leveren wij onze bijdrage in de vorm van kennis en mankracht. Gezien onze rol als particuliere natuurbeschermingsinstantie willen wij het daar wat dit proces betreft bij laten en hopen op een goede afloop.

Ongetwijfeld zullen zich in de komende jaren, zowel in "Veluwe 2010" verband als daar buiten, kansen en bedreigingen voor de natuur aandienen. Wij zullen steeds in goed overleg met alle andere betrokkenen daar scherp op letten en op tijd onze signaal- en aanjaagcapaciteit benutten. Wij doen dit primair om de natuur in Nederland en in de provincie de plaats en positie te laten nemen die zij verdient. In voorkomende gevallen kan dit betekenen dat Natuurmonumenten kiest om ook met de beperkte eigen middelen die wij voor (bijvoorbeeld) aankopen kunnen vrij maken te participeren.

Hopend U een juist en volledig beeld van onze afwegingen te hebben gegeven, teken ik, met de meeste hoogachting,



Inspecteur Gelderland Vereniging Natuurmonumenten

P.S. De factuur zenden wij hierbij retour.

Bijlage: factuur

Kopie: directie NM; SBB Arnhem, 

Verzoek aan gemeente Nunspeet om planologische  
en financiële bijdrage

2002



GEMEENTE

**Nunspeet**

PROV. BESTUUR VAN GELDERLAND	
Reg.nr.: RE2001. 0124	KOPIE GEZ. AAN
Ingek.: 29 JAN. 2001	SI
Class.nr.:	
BEH. DOOR:	
KOPIE AAN:	

**VERTROUWELIJK**

Het college van Gedeputeerde Staten  
Postbus 9090  
6800 GX ARNHEM

26 datum 23 januari 2001 ons kenmerk red/typ wtv/hmk bijlage(n)

onderwerp:  
Stakenberg

Geacht college,

Ter bevestiging van hetgeen mondeling is gevraagd door uw college in een bijeenkomst op dinsdag 23 januari jl. delen wij u het volgende mee.

De gemeente Nunspeet is bereid een bijdrage te leveren in de aankoop en verwerving van het vakantiecomplex De Stakenberg te Elspeet door het ministerie van LNV (DLG) om de planologische restcapaciteit van dit complex weg te nemen.

De bijdrage van de gemeente Nunspeet bestaat uit:

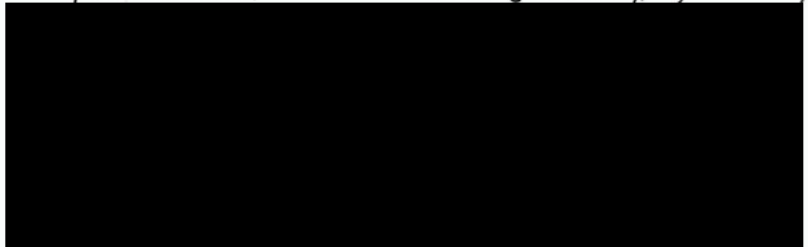
1. de bereidheid van ons college de gemeenteraad een voorstel te doen om een voorbereidingsbesluit te nemen voor het terrein De Stakenberg, zodra de provincie Gelderland, het ministerie van LNV, Natuurmonumenten of Staatsbosbeheer of enkele van deze partijen eigenaar zijn geworden van het terrein c.q. een koopovereenkomst hebben gesloten;
2. het op kosten van de gemeente verlenen van medewerking aan een partiële herziening van het bestemmingsplan *Buitengebied* waarin de planologische restcapaciteit van het complex wordt weggenomen en de planologische mogelijkheden worden gefixeerd op het huidige volume;
3. het naar evenredigheid meebetalen aan de kosten van het onderzoeksrapport betreffende onder meer de gevolgen van een voorbereidingsbesluit tot een bedrag van f 4.000,-; dit is op 9 januari 2001 reeds telefonisch door wethouder M. Mulder aan uw gedeputeerde, de heer T. Peters meegedeeld.

Wij zijn niet bereid direct een substantiële bijdrage te leveren aan de verwerving van het complex De Stakenberg. Op termijn zien wij wel geen substantiële vermeerdering van diverse belastingen en de algemene uitkering ontstaan. De waarde hiervan is minimaal 1,5 miljoen.

Ten slotte delen wij mee, dat met u, ook ons college waarde hecht aan het realiseren van genoemd project. Het sluit aan bij de natuurontwikkelingen die wij gezamenlijk willen realiseren. Daarbij noemen wij het realiseren van een Natuurtransferium en de medewerking om de Generaal Winkelmannkazerne terug te brengen naar de natuur.

Deze brief is behandeld door [REDACTED] Voor meer informatie kunt u telefonisch contact opnemen via het doorkiesnummer [REDACTED]

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,  
de secretaris, de burgemeester



Minuut

Door archief in te vullen

Datum: 22 MAART 2001

Referentienummer

RE2001. 8124

provincie GELDERLAND

Inliggende, hierbij afgewerkte indicateurnummers

RE2001. 8124

Dienst REW

Persbericht	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee
Openbare besluitenlijst	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee
Intranet/ Internet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee

Naam schrijver [redacted] Paraaf [redacted] Datum 7/3/2001

Beslissing uiterlijk d.d. 19-3-2001

Motivering

Besluit/brief van:  GS  CdK  Gr.  Dir.  Eindparaaf van:  college  gecomm.  CdK  Gr.  Dir.

Ambtenarenr. [redacted] Chef [redacted] Datum 15-3-2001

Onderwerp

Stakenberg

Hoofd afdeling [redacted] Medeparaaf binnen eigen dienst/afd. [redacted]

vervolg z.o.z.

Advies

Verreken conform inliggende conceptbrief

Controller [redacted] Directeur [redacted]

Medeparaaf buiten eigen dienst/afd. [redacted] Datum 15/3/2001

GS/1

vervolg z.o.z.

Besluit conform advies:

In afwijking van advies:

19/3

Voorbesproken met gedeputeerde(n)/ in portef. beraad Peters 1 Datum 14/3-2001

Griffier [redacted] 19/3 Sec. griffier/CS volgnr. 1203 [redacted] 19/3

vervolg z.o.z.

Na rode eindparaaf vóór verzending naar

1 [redacted] 2  dienstcontrollor voor  boeking debiteuren

Opmerkingen

Fc naar [redacted]

Na verzending naar  dienstcontrollor voor  boeking crediteuren

akk. bespr. CdK [redacted]

1e portf. houder Peters 20/3 2e portf. houder Boxem

Archief (opnieuw) voortbrengen bij

[redacted] d.d. 2 d.d.

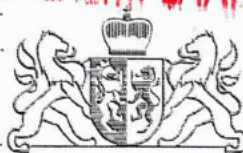
Uiterste verzenddatum d.d. 19-3-2001

Verzonden d.d. 29 MAART 2001

Rode eindparaaf [redacted] 19/3

bij spoed strookje plakken om rug





Bezoekadres  
Huis der Provincie  
Markt 11  
Arnhem

Postadres  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

Het college van Burgemeester en  
Wethouders van Nunspeet  
Postbus 79  
8070 AB NUNSPEET

telefoon (026) 359 91 11  
telefax (026) 359 94 80  
e-mail [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
internet [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

datum  
22 maart 2001  
onderwerp  
Stakenberg

nummer  
RE2001.8124

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 26 januari 2001 spreken wij onze dank uit voor uw snelle reactie op ons verzoek om een planologische en financiële bijdrage te leveren in de aankoop en verwerking van het vakantiecomplex de Stakenberg te Elspeet door het Ministerie van LNV (DLG).

Wij hebben grote waardering voor uw bereidheid om gezamenlijk tot een oplossing hiervoor te komen. De door u in vorengenoemde brief aangehaalde actiepunten zijn door ons goed ontvangen, hetzij dat wij op een enkel punt wat aanscherping voorstaan.

Ten aanzien van het tijdstip van het nemen van een voorbereidingsbesluit zouden wij een iets andere lijn willen voorstellen. Wij zouden graag zien dat u nu reeds de nodige voorbereidingen treft voor het te nemen voorbereidingsbesluit, zodat direct nadat partijen tot een principeovereenstemming over de verkoop zijn gekomen (dit is na ondertekening van de overeenkomst, en dus voor passering van de akte), het voorbereidingsbesluit door u genomen kan worden.

Voor de medefinanciering aan het onderzoeksrapport inzake een mogelijke schadeclaim, willen wij u vragen het door u toegezegde bedrag van f 4.000,-- direct over te maken aan het bureau Van Luyt & Van der Horst, waarvan de rekening als bijlage bij deze brief is gevoegd. Hiermee is uw bijdrage voor het onderzoek volledig ingevuld.

Verder geeft u tot onze spijt aan, niet bereid te zijn direct een substantiële bijdrage te leveren aan de verwerving van het complex de Stakenberg. Wij zouden het op prijs stellen indien u dit standpunt, mede gelet op de ook door de gemeente Nunspeet ondertekende intentieverklaring voor de Noord-Veluwe, zou willen heroverwegen op het moment dat overeenstemming over de verkoop van de Stakenberg is bereikt.

inlichtingen bij

e-mail

verzonden 29 MAART 2001

doorkiesnr.

Postbank-girorekening 869762  
ABN♦AMRO Arnhem, rek. nr. 53.50.26.463  
BNG 's-Gravenhage, rek. nr. 28.50.10.824

Tot nader overleg op dit punt zijn wij graag bereid.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Gelderland

Commissaris griffier  
van de Koningin

Provincie Gelderland  
t.a.v. Gedeputeerde Staten  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

PROVINCIE VAN GELDERLAND	
Reg.nr.: <b>RE 2002.66337</b>	KOPIE GEZ. AAN
- 5 JULI 2002	
Boisling: <b>1.854</b>	
BOE DOOR:	
KOPIE AAN:	



**dienst landelijk gebied**  
voor ontwikkeling en beheer

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
4 mei 2001	RE2001.8124	DLGGE/2002/42682	3 juli 2002
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Verrekening kosten verwerving recreatiecomplex Stakenberg			

Naar aanleiding van uw brief van 4 mei 2001 inzake de verwerving van het recreatiecomplex Stakenberg doe ik u hierbij de **eerste declaratie** toekomen.

Zoals u op 6 september 2001 meegedeeld heeft DLG overeenstemming bereikt met de verkopende partij. In uw reactie d.d. 13 november 2001 geeft u aan dat u met het onderhandelingsresultaat kunt instemmen als er een officieel voorbereidingsbesluit wordt genomen. Dit besluit is inderdaad genomen, u meege-  
deeld per brief van 28 november 2001.

Op 20 december 2001 is, conform bovenstaande afspraken, de akte bij de notaris gepasseerd. Bij deze aankoop is de totale aankoopsom, zijnde € 10.094.884,48 door DLG betaald. Door de erfpachter, [redacted] is voor de aankoop van het hotel een bedrag betaald van € 1.247.889,84. Daarnaast is door hem een bankgarantie afgegeven van f 5,5 miljoen ten behoeve van de bungalows. Daarnaast is er in de periode vanaf de start van de onderhandelingen tot op dit moment een bedrag van € 208.252,52 betaald in verband met inhuur taxateurs, exploitatiekosten en inhuur kosten medewerkers DLG. Voor deze reeds gemaakte kosten declareren wij u € 1 miljoen. Dit betreft een eerste verrekening voor het project Stakenberg. In de komende jaren zullen er opnieuw verrekeningen met u dienen plaats te vinden.

De totale declaratie van DLG bedraagt maximaal 33% van 9,5 miljoen gulden, conform brief van 6 september 2001. Het uiteindelijke financiële resultaat is, zoals in genoemde brief aangegeven, nog afhankelijk van:

- de exploitatiekosten over de komende periode
- de inkomsten bij verkoop van de 50 recreatiebungalows
- eventueel inzet van de 13 te saneren bungalows in het kader van groei/krimp

Op korte termijn zal u een factuur voor € 1.000.000,00 worden toegezonden.

De Programmamanager Grondzaken,  
[redacted]

Dienst Landelijk Gebied  
Provinciaal kantoor  
Gelderland  
Rosendaalsestraat 64  
Postadres: Postbus 9079  
6800 ED Arnhem  
Telefoon: 026 - 3781200  
Fax: 026 - 3781250



Dienst Landelijk Gebied

t.a.v. [REDACTED]

Postbus 9079

6800 ED Arnhem

Onderwerp: 1e verrekening kosten verwerving complex Stakenberg  
Uw brief d.d. 3 juli 2002, kenmerk DLGGE/2002/42682

Provinciale Staten van Gelderland hebben in hun vergadering van 25 januari 2001 bij statenbesluit H-563 besloten u voor de verwerving van recreatiecomplex Stakenberg te Nunspeet een provinciale bijdrage van maximaal € 1.512.601,02 toe te kennen.

Op basis van bovengenoemde brief zijn wij bereid om de eerste kosten met u te verrekenen tot een totaalbedrag van € 1.000.000,=.

Dit bedrag is of wordt binnenkort betaalbaar gesteld en overgemaakt op uw bankrekeningnummer 17.16.33.229.

Tw uwer informatie brengen wij u het volgende nog onder de aandacht.

De Algemene Subsidieverordening Gelderland 1998 geeft de mogelijkheid om voorschotten aan te vragen tot maximaal 80% van het vermoedelijk subsidiebedrag. Dit betekent voor uw situatie dat u tot maximaal € 1.210.080,= (afgerond) voorschotten kunt aanvragen.

Gezien het bovenstaande kunt u derhalve de komende jaren nog € 210.080,=(afgerond) met ons verrekenen.

Na afronding van dit project en na toezending van de financiële bescheiden op dit project zullen wij overgaan tot vaststelling van de definitieve hoogte van onze provinciale bijdrage. Het verschil zullen wij vervolgens als slotverrekening met u betaalbaar stellen en overmaken.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Gelderland

Handwritten notes on a yellow sticky note:

UDO - Advers  
MDL RE2001.61114  
H. de Graaf 493.  
071-5277493.  
5044670 T.  
0481-434621  
Re uwe kennis  
Saldo per 1-1-2002

FAKTUUR

Factuuradres:

Provincie Gelderland  
t.a.v. [REDACTED]  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

PROV. BESTUUR VAN GELDERLAND

Reg.nr.: RE 2002.68054

KOPIE GEZ. AAN

Ingek.: [REDACTED]

Class.nr.: 1054

BEH. DOOR:

KOPIE AAN: 4511 [REDACTED] LIV

dienst landelijk gebied

voor ontwikkeling en beheer

Datum: 08-07-02

Faktuurnummer:

O-100074-IN

Relatienummer:

000209

Postbus 9079

6800 ED Arnhem

Telefoon:(026)-3781200

Fax(026)-3781250

Verrekening kosten verwerving recreatiecomplex Stakenberg conform ingesloten brief  
DLGGE/2002/42682 d.d. 3-7-02.

Te betalen

€ 1.000.000,-

Wij verzoeken u dit bedrag binnen dertig dagen na dagtekening over te maken op rekening  
1716.33.229 onder vermelding van faktuurnummer O-100074-IN.

Minuut

Door archief in te vullen  
Datum: 18 JULI 2002

Inliggende, hierbij afgewerkte  
indicatenummers

Referentienummer  
RE 2002. 66337

RE 2002.66337

Persbericht	Ja	Nee
Openbare besluitenlijst	Ja	Nee
Intranet/ Internet	Ja	Nee

Dienst: REW

Naam schrijver: [redacted] Paraaf: [redacted] Datum: 8/7/02

Beslissing uiterlijk d.d.

Tel.nr. [redacted]

Motivering

Ambtenarennr.

Besluit/brief van:  GS  CdK  Gr.  Dir.    
 Eindparaaf van:  college  gecomm.  CdK  Gr.  Dir.  Ja Heerve

Chef

Onderwerp

1<sup>e</sup> verekening kosten vermeerdering  
complex staken beif

Hoofd afdeling

= DLG =

vervolg z.o.z.

Advies

- 1 een voorschot van € 69.417,50 beschikbaar stellen;
- 2 wijzen op uitgangspunten van tekortstandken wif staken voorstel
- 3 vragen naar kasritme de komende een jaren

Controller

Directeur

Medeparaaf buiten eigen dienst/afd.

Opnieuw gezien door

Voorbesproken met gedeputeerde(n)/ in portef. beraad

Bestuit conform advies:

In afwijking van advies:

**FINANCIEEL ECONOMISCH AANGELEGENHEDEN  
DIENST REW**

Pookst.nr.: 31250739

Geboekt d.d.: 17/07/02

Par. FEA: [redacted]

vervolg z.o.z.

Griffier

Secr. griffier/GS volgnr.

akk. bespr.

CdK

1<sup>e</sup> portf. houder

2<sup>e</sup> portf. houder

Na rode eindparaaf vóór verzending naar

Opmerkingen

- 1 REW / [redacted]
- 2  dienstcontroller  boeking debiteu

Na verzending naar  dienstcontroller voor boeking crediteuren

Archief (opnieuw) voorbrengen bij

Uiterste verzenddatum d.d.

- 1 d.d.
- 2 d.d.

Verzonden d.d. 06 AUG. 2002

Rode eindparaaf

8/7/02

bij spoed  
strookje  
plakken  
om rug

18 JULI 2002  
60





Bezoekadres  
Huis der Provincie  
Markt 11  
Arnhem

Postadres  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

telefoon (026) 359 91 11  
telefax (026) 359 94 80  
e-mail [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
internet [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

Dienst Landelijk Gebied

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 9079

6800 ED ARNHEM

datum

18 juli 2002

nummer

RE2002.66337

onderwerp

1e verrekening kosten verwerving complex Stakenberg

Uw brief d.d. 3 juli 2002

kenmerk DLGGE/2002/42682

Geachte [REDACTED]

Provinciale Staten van Gelderland hebben in hun vergadering van 25 januari 2001 bij Statenbesluit H - 563 besloten u voor de nettokosten van verwerving van recreatiecomplex Stakenberg te Nunspeet een provinciale bijdrage van maximaal € 1.512.601,02 toe te kennen. Het Rijk heeft u hiervoor € 3.025.202,- beschikbaar gesteld.

In zijn brief van 6 september 2001, kenmerk DLG/2001/53310 heeft uw directeur, [REDACTED] een aantal uitgangspunten geformuleerd, die de basis zijn geweest voor ons eerdergenoemd statenvoorstel. Een van de uitgangspunten is geweest, dat het verlies in deze transactie zo laag mogelijk zou worden gehouden en dat de provinciale en rijksbijdrage dit verlies zou compenseren.

Op basis van vorengenoemde brief zijn wij bereid om de eerste, werkelijk gemaakte kosten - als voorschot - met u te verrekenen en wel in verhouding tot de aan u toegekende, provinciale en rijksbijdrage.

Wij hebben de hoogte derhalve vastgesteld op 1/3 van € 208.252,52, zijnde € 69.417,50. Dit bedrag is of wordt binnenkort betaalbaar gesteld en overgemaakt op uw bankrekeningnummer 17 16 33 229.

Naar aanleiding van uw eerste declaratie verzoeken wij u op korte termijn aan te geven welk kasritme de komende jaren tot uiterlijk 31 december 2005 door u wordt aangehouden.

Te uwer informatie brengen wij u het volgende nog onder de aandacht.

De Algemene subsidieverordening Gelderland 1998 geeft de mogelijkheid om voorschotten aan te vragen tot maximaal 80% van het vermoedelijk bijdragebedrag. Dit betekent voor uw situatie, dat u tot maximaal € 1.210.080,- (afgerond) voorschotten kunt aanvragen.

inlichtingen bij [REDACTED]

doorkiesnr. [REDACTED]

e-mail

verzonden

- 6 AUG. 2002

Postbank-girorekening 869762  
ABN+AMRO Arnhem, rek. nr. 53.50.26.463  
BNG 's-Gravenhage, rek. nr. 28.50.10.824

provincie  
**GELDERLAND**

Uw verrekeningen zullen bij wijze van voorschot geschieden en kunnen derhalve worden teruggevorderd. Na afronding van dit project en na toezending van de financiële bescheiden op dit project zullen wij overgaan tot vaststelling van de definitieve hoogte van onze provinciale bijdrage. Het verschil zullen wij vervolgens als slotverrekening met u betaalbaar stellen en overmaken.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Gelderland

Commissaris  
van de Koning

griffier wnd.

H131-3

kopie:

- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Oost, t.a.v. [redacted]  
Postbus 554, 7400 AN Deventer
- REW/LG, [redacted]
- REW/LG, [redacted]

coll. [redacted]  
code [redacted] 31145

D 27845

PROV. BESTUUR VAN GELDERLAND	
Reg.nr. <i>PE 7002, 66337</i>	KOPIE GEZ. AAN
Ingek.: 04 NOV. 2002	<i>151</i>
Class.nr.:	
BEH. DOOR:	
KOPIE AAN:	

Provincie Gelderland  
t.a.v. [redacted]  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem



**dienst landelijk gebied**  
voor ontwikkeling en beheer

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DLGGE/2002/WM	31 oktober 2002
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Verrekening kosten verwerving recreatiecomplex Stakenberg		361	1

In aanvulling op mijn brief van 3 juli jl. ontvangt u hierbij naar aanleiding van uw verzoek aanvullende informatie.

In de genoemde brief heb ik meegedeeld dat de totale aankoopssom van € 10.094.884,48 door DLG is betaald. Daarnaast is er door de erfpachter [redacted] voor de aankoop van het hotel een bedrag van € 1.247.889,84 betaald. Ook zijn in de brief van 3 juli de overige kosten genoemd.

Dit betekent per saldo dat DLG de volgende investering heeft gedaan:

Aankoop	€ 10.094.884,48
Verkoop	- 1.247.889,84 -/-
Onkosten	- <u>208.252,52</u>
	€ 9.055.247,16
Toek. Inkomsten	- <u>2.495.791,19 -/-</u>
Huidig saldo	€ 6.559.455,97

Voor de reeds gemaakte kosten hebben wij een factuur ad € 1.000.000,00 gestuurd, dit in verband met de gemaakte kosten tot op dit moment. Ik verzoek u om dit zsm te betalen.

Te uwer informatie zend ik u bijgaand onderdelen van de betreffende koop-overeenkomst.

Met vriendelijke groet,

De Programmamanager Grondzaken,

[redacted signature block]

Dienst Landelijk Gebied  
Provinciaal kantoor  
Gelderland  
Rosendaalsestraat 64  
Postadres: Postbus 9079  
6800 ED Arnhem  
Telefoon: 026 - 3781200  
Fax: 026 - 3781250



KOOPOVEREENKOMST

TT - 21002728 (PKF -> BBL)

De ondergetekenden:

1. a. [redacted]  
[redacted] geboren te Zaandam op [redacted]  
[redacted] houder van een rijbewijs met nummer [redacted]
- b. [redacted]  
[redacted] geboren te Utrecht op [redacted]  
[redacted] houder van een rijbewijs met nummer [redacted]

te dezen handelend als penningmeester respectievelijk secretaris van –en als zodanig, mede gezien de machtiging van de vice-voorzitter, van na te noemen stichting, gezamenlijk vertegenwoordigend- de stichting: **Stichting Personeel- en Kinderfonds KPN**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende Maanplein 5 Telecomplex te 2516 CK 's-Gravenhage, (Postadres: Postbus 30000, 2500 GA 's-Gravenhage), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer 41150410, deze stichting hierna genoemd: "verkoper";

2. [redacted]  
[redacted] geboren te Vlijmen op [redacted]  
[redacted] ongehuwd, houder van een rijbewijs met nummer [redacted], geldig tot zesentwintig maart tweeduizend negen, afgegeven te Arnhem op zesentwintig maart negentienhonderd negennegentig, te dezen handelend in zijn hoedanigheid van projectmanager in de provincie Gelderland, overeenkomstig mandateringsbesluit van drie november negentienhonderd zevenennegentig van de directeur van het publiekrechtelijk lichaam **Bureau Beheer Landbouwgronden**, gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend aan de Herman Gorterstraat 5 te 3511 EW Utrecht, mede kantoorhoudend aan de Rosendaalsestraat 64 te 6824 CM Arnhem (postadres: Postbus 9079, 6800 ED Arnhem), genomen op grond van het bepaalde in de Beschikking van de Staatssecretaris van Landbouw en Visserij van dertien december negentienhonderd tweeëntachtig, nummer J 5602, gepubliceerd in de Nederlandse Staatscourant van zeventien december negentienhonderd tweeëntachtig, nummer 244, laatstelijk gewijzigd bij besluit van drie mei negentienhonderd drieënnegentig nummer J 936888, gepubliceerd in de Nederlandse Staatscourant van zeven mei negentienhonderd drieënnegentig



nummer 86, voormeld Bureau rechtsgeldig vertegenwoordigend;  
hierna genoemd: "koper" of "BBL".

### INLEIDING

Partijen hebben ten aanzien van het hierna genoemde "verkochte" op 16 maart 2001 een voorovereenkomst gesloten, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.

Koper is voornemens de opstallen behorende bij het "verkochte" te verkopen en de (onder)grond in erfpacht uit te geven aan een of meer derden.

Koper verklaart dat de door hem gevonden koper in overleg zal treden met verkoper teneinde te bewerkstelligen dat de op het verkochte geëxploiteerde ondernemingen (hotel en recreatiepark) aan de door koper gevonden koper zullen worden overgedragen. Verkoper kan hiermee instemmen. BBL aanvaardt met betrekking tot de overdracht van de ondernemingen en het daarbij behorende personeel geen enkele (financiële) aansprakelijkheid.

De onderhavige transactie vormt een onverbrekkelijk geheel met de verkoop van voornoemde ondernemingen.

### KOMEN OVEREEN:

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

het hotelcomplex "'t Hoge Hout" en recreatiepark "De Stakenberg",  
omvattende een hotel, restaurant, zwembad, tennisbanen,  
receptie/horecagebouw, bedrijfswoning, kapel, boerderijwoning, de  
afzonderlijk gelegen recreatiewoning "Junipera", drieënzestig  
recreatiebungalows, bergplaatsen, toiletgebouw, stacaravan, loodsen,  
transformatorhuis, ruïne en overige op het terrein aanwezige opstallen,  
infrastructuur, hekwerken, verdere aan- en toebehoren;  
een en ander met onder en bijbehorende grond, wegen en paden,  
plaatselijk bekend als Stakenberg 75- 86 te 8075 RE en 8075 RH Elspeet,  
kadastraal bekend gemeente Nunspeet sectie F nummers:  
3121, groot acht hectare twee en zestig are tachtig centiare (08.62.80 ha);  
3122, groot vijf hectare zeven en vijftig are tien centiare (05.57.10 ha);  
3126, groot negen hectare negentien are zestig centiare (09.19.60 ha);  
3522, groot veertig centiare (00.00.40 ha);  
3523, groot zeven hectare drie en veertig are vijftig centiare (07.43.50 ha);  
3525, groot acht hectare zeven en dertig are (08.37 00 ha);  
3943, groot veertien hectare acht en negentig are veertig centiare  
(14.98.40 ha);  
in totaal groot vier en vijftig hectare achttien are tachtig centiare  
(54.18.80 ha);  
met al het toebehoren, hierna aan te duiden als: het "registergoed" of  
"verkochte".



### KOOPPRIJS

De koopprijs voor het verkochte bedraagt twee en twintig miljoen tweehonderd duizend gulden (NLG 22.200.000,00).

### BEDINGEN

De koop is gesloten onder de volgende bedingen.

#### *notariële akte van levering*

##### **Artikel 1**

De akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris [REDACTED] te Arnhem of zijn waarnemer uiterlijk 20 december 2001 of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen echter niet eerder dan dat het formeel voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 5 lid 5 is genomen door de gemeente Nunspeet en onherroepelijk is geworden.

#### *kosten en belastingen*

##### **Artikel 2**

1. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van **koper**.  
Koper zal in de akte van levering een beroep doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter m van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
2. Verkoper verklaart voor wat betreft het verkochte:  
De levering vindt plaats na verloop van tien jaren sinds het tijdstip van de eerste ingebruikneming. Met "levering" wordt in dit artikellid uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
3. De notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van **koper**.

#### *betaling*

##### **Artikel 3**

- 1 De betaling van de koopprijs, van de verrekeningen, overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
- 2 Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris per valuta van die dag.
- 3 Uitbetaling aan verkoper of aan één of meer door hem opgegeven derden



verkochte geëxploiteerde ondernemingen, besluiten de onderhavige koopovereenkomst te ontbinden. Indien ontbinding als gevolg van het vorenstaande onvermijdelijk is, verklaren koper en verkoper jegens elkaar geen schadevergoeding te eisen of andere juridische stappen te ondernemen.

*twee of meer (ver)kopers*

**Artikel 16**

Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

- a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

*kosten onderzoek notaris*

**Artikel 17**

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

*termijnen*

**Artikel 18**

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

*woonplaatskeuze*

**Artikel 19**

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

**Artikel 2:204c BW**

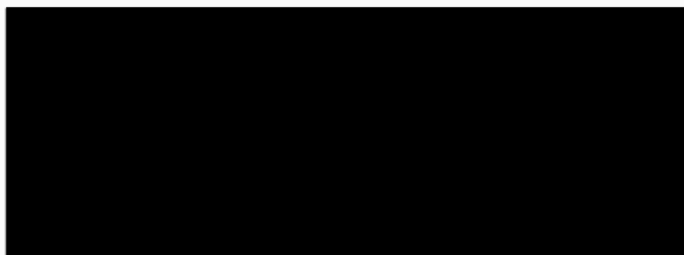
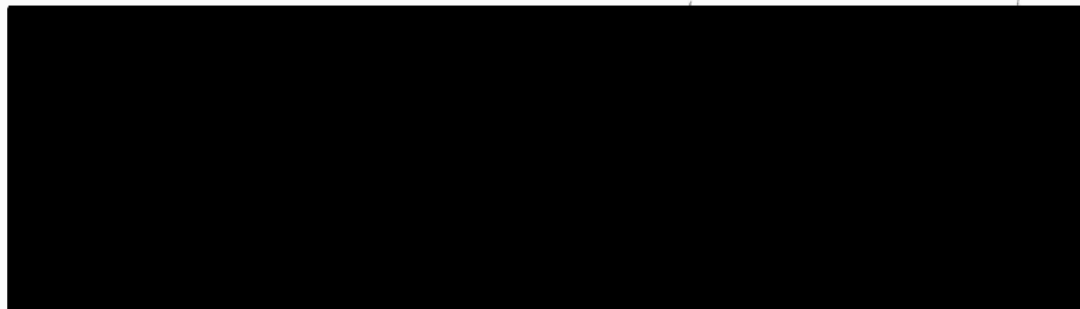
**Artikel 20**

Het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek is ten deze niet van toepassing.

Ingevolge de beschikking van de Staatssecretaris van Landbouw en Visserij van 3 april 2000/nummer TRCJZ/2000/2322, gepubliceerd in de Staatscourant van 6 april 2000, nummer 69, behoeven overeenkomsten tussen BBL en derden tot verkrijging van registergoederen, waarbij de tegenprestatie van BBL een bedrag van tenminste f. 1.000.000,00 vertegenwoordigt, de instemming van de Directeur-generaal van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en

Visserij.

Getekend te Arnhem op 23 oktober 2001.



---

paraaf Stichting Personeel- en Kinderfonds KPN:  
paraaf Bureau Beheer Landbouwgronden:



**Van:** [REDACTED]@dlg.agro.nl>  
**Aan:** [REDACTED]@prv.gelderland.nl" [REDACTED]@prv.gelderland.nl>  
**Datum:** 16-10-02 9:49  
**Onderwerp:** betaling Stakenberg

[REDACTED]

Ik krijg je aan de telefoon niet te pakken. In het laatste subsidiëntenoverleg heb ik je gevraagd om opnieuw te kijken naar de brief over de betaling van Stakenberg, in deze brief vragen wij uitbetaling van 1 miljoen euro.

Dit omdat je hiervan slechts een deel betaald hebt, ik begrijp dat je de afgelopen periode erg druk bent geweest.

In de laatste aankoopvergadering heb ik dit geval aan [REDACTED] gevraagd om bij je onder de aandacht te brengen.

Ik heb echter nog geen reactie van jou of [REDACTED] of het nu snel goed komt.

Graag wil ik op korte termijn van je weten of je hiernaar gekeken hebt en wanneer ik de rest van de uitbetaling kan krijgen, dit moet echt voor 1 december bij ons binnen zijn. Dus als je nog meer info hiervoor nodig hebt lat het mij dan zsm weten.

groeten

[REDACTED]

**CC:** [REDACTED] (E-mail)" [REDACTED]@prv.gelderland.nl>



**Van:** [redacted]@dlg.agro.nl>  
**Aan:** [redacted]@prv.gelderland.nl" [redacted]@prv.gelderland.nl>  
**Datum:** 13-08-02 16:22  
**Onderwerp:** betaling Stakenberg

Hallo [redacted]

Op 18 juli heb ik een brief van je ontvangen, waarin je tbv Stakenberg het bedrag van EUR 69.417,50 aan DLG laat overmaken. In de brief van DLG van 4 juli verzoeken wij echter om het bedrag van EUR 1 miljoen. Dit te vorderen bedrag van 1 miljoen past ook netjes binnen het voorschot zoals jij in de brief van 18 juli aangeeft. En is in overeenstemming met het totaal te declareren bedrag en de verhouding 2/3 rijk, 1/3 provincie.

Ik neem aan dat het door jou overgemaakte bedrag op een fout berust en verzoek je daarom om dit als nog op korte termijn aan te vullen tot de gedeclareerde 1 miljoen.

Wil je er dus svp voor zorgen dat het totale bedrag van 1 miljoen aan ons wordt overgemaakt ?

groeten

[redacted]  
**CC:** [redacted]@dlg.agro.nl>, [redacted]  
[redacted]@dlg.agro.nl>





Bezoekadres  
 Huis der Provincie  
 Markt 11  
 Arnhem

Postadres  
 Postbus 9090  
 6800 GX Arnhem

Dienst Landelijk Gebied

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 9079

6800 ED ARNHEM

telefoon (026) 359 91 11  
 telefax (026) 359 94 80  
 e-mail [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
 internet [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

datum 7 februari 2003 nummer RE2002.66337  
 onderwerp Verrekening kosten complex Stakenberg

Uw brieven d.d. 3 juli 2002, kenmerk DLGGE/2002/42682  
 en 31 oktober 2002, kenmerk DLGGE/2002/WM

Uw faxen d.d. 13 augustus 2002 en 16 oktober 2002

Geachte [REDACTED]

Bij besluit van 18 juli 2002, nr. RE2002.66337 hebben wij u een bijdrage van € 1.512.601,02 toegerekend in de nettokosten van verwerving van recreatiecomplex Stakenberg te Nunspeet. Wij hebben u de afgelopen periode reeds twee voorschotten betaalbaar gesteld van in totaal € 756.300,51.

Op basis van uw vorengenoemd verzoek zijn wij bereid onze bevoorschotting te verhogen tot € 1.000.000,--.

Dit betekent dat binnenkort een derde voorschot van € 243.699,49 (= € 1.000.000,-- minus € 756.300,51) betaalbaar wordt gesteld.

Dit bedrag wordt overgemaakt op uw bankrekeningnummer 17 16 33 229.

Met deze bevoorschotting blijft u binnen de 80%-norm voor subsidiëring in de Algemene subsidieverordening Gelderland 1998.

Hoogachtend,  
 Gedeputeerde Staten van Gelderland

Commissaris ~~griffier~~  
 van de Koningin

col [REDACTED]  
 code: [REDACTED]92967/rd

inlichtingen bij [REDACTED]

e-mail

verzonden

20 FEB. 2003

doorkiesnr. [REDACTED]

Postbank-girokekening 869762  
 ABN♦AMRO Arnhem, rek. nr. 53.50.26.463  
 BNG 's-Gravenhage, rek. nr. 28.50.10.824



kopie:

- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Oost, t.a.v. [REDACTED]  
Postbus 554, 7400 AN Deventer
- REW/LG, [REDACTED]
- REW/LG, [REDACTED]