



Vereniging  
**Natuurmonumenten**

10.2.e

Noordereinde 60  
Postbus 9955  
1243 ZS 's-Graveland  
Telefoon (035) 655 99 33  
Fax (035) 656 31 74

Postbank 10.2.g  
Bank 10.2.g

Aan geadresseerde

Datum 4 december 2000  
Behandeld door  
Doorkiesnummer 026 10.2.e  
Referentie 10.2.e/00.305a  
Terreinnaam Inspectie Gelderland  
Onderwerp Stakenberg



TRCDEP/2000/11767



*Dr. Oost*

Hierbij doen wij u ter kennisneming toekomen een kopie van de brief die door ons is verzonden aan de heer 10.2.e van PKF-KPN betreffende de verkoop van het object De Stakenberg te Elspeet.

Met vriendelijke groet,

**10.2.e**



Vereniging  
**Natuurmonumenten**

**TER KENNISNEMING**

Noordereinde 60  
Postbus 9955  
1243 ZS 's-Graveland

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

Postbank 10.2.g  
Bank 10.2.g

De heer 10.2.e  
PKF-KPN  
Postbus 30000  
2500 GA 's-Gravenhage

Datum 30 november 2000  
Behandeld door 10.2.e  
Dossiernummer 026 10.2.e  
Referentie 10.2.e /00.305  
Terreinnaam inspectie Gelderland  
Onderwerp Stakenberg

Geachte heer 10.2.e ,

Met betrekking tot de voorgenomen verkoop van hotel 't Hoge Hout en bungalowpark De Stakenberg te Elspeet, delen wij u mede dat Vereniging Natuurmonumenten geïnteresseerd is in de verwerving van dit object. De afgelopen twee weken is hierover bestuurlijk en politiek overleg gevoerd op het hoogste niveau. Onze mogelijkheden tot verwerving zijn gekoppeld aan het vrijkomen van garanties van de overheid.

Vereniging Natuurmonumenten is bereid met u verder te overleggen over een voortzetting c.q. afbouw van de exploitatie op de door u gewenste wijze en binnen de kaders van het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot dit gedeelte van de Veluwe. De door u verrichte taxatie lijkt ons een reëel uitgangspunt om de verdere onderhandelingen met u voort te zetten.

Ondanks het feit dat dit geen bod is zoals bedoeld in de door u aangeleverde voorwaarden, stellen wij het zeer op prijs wanneer wij alsnog in de gelegenheid worden gesteld het complex te verwerven, gezien de grote belangen voor de natuur en het landschap die hier in het geding zijn, alsmede de grote betrokkenheid van het openbaar bestuur in al z'n geledingen.

Hoogachtend,

10.2.e

10.2.e  
10.2.e

10.2.e

bijlage 1



Aan : De heer 10.2.e  
 Datum : 30 november 2000  
 Referentie : 10.2.e /00.305  
 Onderwerp : Stakenberg

**Bijlage** bij brief betreffende Stakenberg,

Achtergrond

In het kader van het overheidsbeleid voor de Veluwe wordt gestreefd naar een status van het gehele gebied als Nationaal Park nieuwe stijl. Onderdeel van het beleid is een selectieve groei- en krimpstrategie voor de verblijfsrecreatiecomplexen. Daarbij wordt gestreefd naar krimp op vanuit natuur gezien ongelukkige locaties (veelal midden in het gebied), te betalen uit uitgifte van groeilocaties elders (veelal aan de randen van de Veluwe).

De Stakenberg wordt door zowel Rijk, Provincie, gemeenten als terreinbeheerders gezien als een locatie waar projectontwikkeling zeer ongewenst is, en waar krimp op termijn gewenst is, met name van het bungalowgedeelte. Het hotel met de bijbehorende werkgelegenheid zal in onze visie op termijn behouden kunnen blijven. De diverse overheden hebben aangegeven zich hiervoor te willen inspannen.

Plannen

Vereniging Natuurmonumenten wil een bijdrage leveren aan deze visie door middel van de hier getoonde interesse. In onze opvatting zou het hotel zo spoedig mogelijk in erfpacht kunnen worden uitgegeven met overname van het personeel.

Gedurende de eerste jaren zou het bungalowcomplex in de huidige situatie bewaard kunnen blijven, tot het moment dat gelden voor de sanering beschikbaar komen in het kader van het selectieve groei- en krimpbeleid van overheid en andere belanghebbenden. Voor het personeel betekent dit dat wij de eerste jaren emplooi zien op het park.

Gebruik van het complex door de KPN medewerkers blijft gedurende de eerste jaren uiteraard mogelijk.

10.2.e



## RODE STREEP BRIEF

DATUM: 05 DEC. 2000

AAN DIRECTIE:

Oost

BRIEFNUMMER:

TRCDER 2000/11767

TER BEHANDELING

Uiterste inleverdatum: ✓

vóór 12.00 uur

Eventuele opmerkingen en aantekeningen op de originele brief moeten in het antwoord worden verwerkt.

Antwoord in de vorm van een minute, vergezeld van de originele brief, aanleveren in:

- kamer 9H09, correspondentie heer Minister
- kamer 9H09, correspondentie Staatssecretaris
- kamer 9H08, correspondentie heer SG
- kamer 7216, correspondentie 10.2.e en 10.2.e

Indien de beantwoording niet binnen de gestelde termijn kan plaatsvinden wordt u verzocht binnen 3 werkdagen een verzoek tot uitstel te richten aan de **Bestuursraad/Portefeuillehouder**, aan te leveren via kamer 4208.

**Vragen over de procedure: toestel 4012**

raplijstnr.

49



# Rode-Streep Brief

<b>Ministerie van LNV Directie Oost</b>	
Tracé-stuknr: <i>2000-2733</i>	
<b>ONTVANGEN</b> - 8 DEC 2000	
ter behand 10.2.en:	
1	10.2.e
	10.2.e
	10.2.e
X	10.2.e
	10.2.e
Tracé-mapnr: <b>Rode-Streeparchief</b>	

habriet gebeld

heeft niet want brief  
is al weggelegd en  
behoeft niet beantwoord  
te worden. Dsh was  
ons dus t.h.v.

10.2.e

10.2.e

*syf via ~~boort~~ notatje SA  
verzoeken brief te deponeren!*

10.2.e

070 -

10.2.e

# Rode-Streep Brief

<b>Ministerie van LNV Directie Oost</b>			
Tracé-stuknr: <i>2000-2700</i>			
<b>ONTVANGEN</b> 13 DEC 2000			
<b>ter behandeling aan:</b>			
<b>1</b>	10.2.e	10.2.e	
	10.2.e		
	10.2.e		
	10.2.e		
<b>Tracé-mapnr: Rode-Streeparchief</b>			

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: 10.2.g

Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij  
t.a.v. Staatssecretaris G.H.Faber  
Postbus 20401  
2500 Ek Den Haag

Op circa 10 minuten  
loopafstand van het  
NS-station.

Datum: 18 januari 2001  
Nummer: 01040-os.os  
Onderwerp: aankoopmogelijkheden De Stakenberg  
Behandeld door: 10.2.e



TRCDEP/2001/624

22 JAN. 2001

Geachte mevrouw Faber,

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 Beschermingzone in het kader van de EU-Vogelrichtlijn. Daarnaast is het CVN aangewezen als gebied van Communautair lang 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,

10.2.e

10.2.e

## RODE STREEP BRIEF

DATUM:

22 jan. 2001

AAN DIRECTIE:

Dir. Oost

BRIEFNUMMER:

10.2.e 10.2.e 2001/624

 TER BEHANDELING

Uiterste inleverdatum:

vóór 12.00 uur

Eventuele opmerkingen en aantekeningen op de originele brief moeten in het antwoord worden verwerkt.

Antwoord in de vorm van een minute, vergezeld van de originele brief, aanleveren in:

- kamer 9H09, correspondentie heer Minister
- kamer 9H09, correspondentie Staatssecretaris
- kamer 9H08, correspondentie heer SG
- kamer 7216, correspondentie 10.2.e en 10.2.e

Indien de beantwoording niet binnen de gestelde termijn kan plaatsvinden wordt u verzocht binnen 3 werkdagen een verzoek tot uitstel te richten aan de **Bestuursraad/Portefeuillehouder**, aan te leveren via kamer 4208.

Vragen over de procedure: toestel 4012

raplijstnr.

# Rode-Streep Brief

<b>Ministerie van LNV Directie Oost</b>			
Tracé-stuknr: 2001 - 297			
ONTVANGEN 23 JAN 2001			
<b>ter behandeling aan:</b>			
1	10.2.e	10.2.e	
	10.2.e		
	10.2.e	10.2.e	
<b>Tracé-mapnr: Rode-Streeparchief</b>			



aan 10.2.e

van 10.2.e 10.2.e  
Directie Oost

afschrift aan 10.2.e

redacteur 10.2.e



**landbouw, natuurbeheer  
en visserij**

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
			19-03-2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
afhandeling Rode Streep brieven Stakenberg (KPN / Veluwe)		0570 - 10.2.e	

Bungalowpark de Stakenberg (KPN):

Betreft 2 brieven van de Gelderse Milieufederatie (TRCDEP/2001/624 d.d. 18/01/2001) en 4 Natuurverenigingen Noord Veluwe (TRCDEP/2001/343 en TRCDEP/2001/691 d.d. 16/01/2001) aan GS Gelderland, staatssecretaris van LNV mw. Faber en VROM-minister dhr. Pronk.

Afspraken over de beantwoording

Zoals telefonisch al met je besproken, is nu definitief geregeld dat de provincie Gelderland deze brieven gaat beantwoorden, met mede-paaraaf van LNV Directie Oost en VROM Inspectie R.O. Oost. Dit laatste is kortgesloten met VROM centraal 10.2.e ). Beide brieven kunnen dus worden gedeponereerd.

Ministerie van Landbouw,  
Natuurbeheer en Visserij  
Directie Oost  
Verzetslaan 30  
Postadres: Postbus 554  
7400 AN Deventer  
Telefoon: 0570 - 668888  
Fax: 0570 - 668866

n.b. over de voortgang van het dossier Stakenberg zal de staatssecretaris nog deze week door de Directeur Oost worden geïnformeerd.

aan 10.2.e

van Regiodirecteur Oost

afschrift aan 10.2.e

redacteur 10.2.e

10.2.e



landbouw, natuur en  
voedselkwaliteit

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DRZO/2006/3445	10-08-2006
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Groei/krimpproject Veluwe en Stakenberg		070-10.2.e	

In deze nota vraag ik je standpunt over een meningsverschil met de provincie Gelderland aangaande een bijzonder geval van sanering van verblijfsrecreatie op de Veluwe.

LNV en de provincie hebben in 2001 van KPN het recht afgekocht om 236 bungalows te bouwen op het verblijfsrecreatieterrein "de Stakenberg" (Veluwe). De 16 ha niet-gerealiseerde bestemming "Recreatie" is daarna omgezet in de bestemming "Bos/Natuur". De LNV-investering (€ 4,5 mln) was uitdrukkelijk gericht op directe natuurwinst, door dreigende verstening onmogelijk te maken.

Vier jaar later, in 2005, heeft de provincie een Plan van Aanpak rondgekregen voor de Krimp en Groei van de verblijfsrecreatie op de Veluwe. LNV ondersteunt dit plan. Maar de provincie meent nu dat, achteraf, ook de Stakenberg in dit nieuwe plan thuis hoort en dat de bijbehorende 16 ha kunnen worden bijgeschreven als gereguleerde krimp, zodat ze gebruikt kunnen worden voor groei (verstening). Deze opvatting gaat regelrecht tegen de oorspronkelijke LNV-intenties van de Stakenberg-operatie in. (Zie zo nodig de meer uitgebreide achtergrondinformatie op het volgende blad.)

Samengevat is sprake van een bestuurlijk verschil van mening over:

- de vraag of Stakenberg principieel wel of niet kan worden meegenomen in het groei/krimp project, tegen de achtergrond van afkoop planologische rechten.
- de mate waarin verlies aan natuur zal ontstaan door het betrekken van de ca. 16 Stakenberg-hectaren in krimp/groei.

Waar de provincie niet over rept, maar wat voor het Rijk zeker relevant is:

- de financiële verantwoording van het Rijk. Via het meenemen van Stakenberg financiert LNV indirect het project groei/krimp. Per saldo wordt groen (natuur) in rood (recreatiebungalows) omgezet. Dat strookt niet met de aankoopmotieven van destijds en zou op gespannen voet kunnen staan met comptabele regels.

Ten aanzien van a. en b. is onze manoeuvreerruimte niet groot, mede gelet op de opstelling van Provinciale Staten. Via toetsen aan de NB-Wet wordt de vinger aan de pols gehouden. **Ten aanzien van c. vraag ik je advies over passende maatregelen. Optie is het geheel of gedeeltelijk terugvorderen van de ingezette middelen** (mede op advies van 10.2.e die over deze kwestie is geraadpleegd - destijds 10.2.e).

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
10-08-2006	DRZO/2006/3445	2

## Achtergrondinformatie

### **1. Het project "De Stakenberg"**

De Stakenberg is een recreatieterrein van 56 hectare op één van de meest waardevolle delen van de Veluwe. In 2000 stonden er 60 recreatiebungalows en een hotel. Het complex was eigendom van de Stichting Pensioen- en Kinderfonds (KPN). De stichting wilde het complex om fiscale redenen vóór 1 januari 2002 vervreemden. Een aantal projectontwikkelaars had zich reeds gemeld. De bestemming van het terrein liet de bouw van nog eens 236 bungalows toe.

Aldus was er een acute dreiging van verdere uitbreiding. Provincie Gelderland (1/3) en het Ministerie van LNV (2/3) hebben gezamenlijk financiële middelen ingezet voor de afkoop van aanwezige planologische ruimte.

Op een beperkte oppervlakte (1,5 ha) zijn daadwerkelijk 13 recreatiebungalows gesloopt.

Het besluit tot een bijdrage van LNV (staatssecretaris Faber) in de sanering was destijds uitdrukkelijk gekoppeld aan het voorkomen van de bouw van 236 bungalows met een daaruit volgende te verwachten planschadeclaim. Deze voorwaarde én de voorwaarde van maximale natuurwinst is o.a. vastgelegd in een brief van de Directeur DLG aan gedeputeerde Boxem (6 september 2001).

### **2. Het project Groei en Krimp verblijfsrecreatie Veluwe**

Het project "Groei en Krimp verblijfsrecreatie" heeft tot doel: 100 ha krimp van recreatiebedrijven op kwetsbare gebieden van de Veluwe en 100 ha ontwikkelingsmogelijkheden (groei) van recreatiebedrijven op minder kwetsbare locaties.

De provincie heeft instrumenten ontwikkeld (o.a. hectarenboekhouding en natuureffectenboekhouding) om het project als één samenhangend geheel en zoveel mogelijk VHR-proof uit te voeren.

Bij de ontwikkeling is DRZ betrokken en DRZ steunt de opzet van het project.

Provinciale staten hebben inmiddels een Plan van Aanpak Groei geaccordeerd en op basis daarvan provinciale middelen voor de uitvoering van het project toegezegd.

### **3. Stakenberg en Groei/Krimp**

DRZ heeft grote bezwaren tegen het betrekken van Stakenberg bij het Groei/Krimpproject. Ten tijde van de Stakenberg-actie (2001) was van een uitgekristalliseerd of actief groei- en krimpbeleid nog geen sprake. Het begrip Krimp sloeg alleen nog op sanering van "rood", van bebouwing, op het wegslepen van stacaravans, enz. Het omzetten van een niet gerealiseerde recreatiebestemming in een natuurbestemming en dat meetellen als echte Krimp, was nog niet aan de orde.

Door nu achteraf het Stakenbergproject te betrekken in het Krimp/Groei-project kan elders - zij het op een minder kwetsbaar deel van de Veluwe - 16 ha recreatieterrein worden gerealiseerd. De winst voor de natuur is in dat scenario veel lager dan LNV voor ogen had met de investering in 2001. Daarnaast gaat de provincie daarmee eenzijdig in tegen de bestuurlijke afspraken en intenties van het project destijds.

Op een beperkte oppervlakte (1,5 ha) zijn daadwerkelijk 13 recreatiebungalows verwijderd. Die oppervlakte mag de provincie wat ons betreft achteraf in het krimp/groei-project meenemen.



## NOTA

Archief

7

Nota is 29/9 gemonteerd  
→ BBR 10.2.e  
Als aanwezig Bestuursraad

aan Bestuursraad LNV 10.2.e  
van Regiodirecteur Oost 10.2.e  
afschrift aan JZ  
FEZ  
redacteur 10.2.e

uw brief van uw kenmerk ons kenmerk datum  
DRZO/2006/4056 29-9-2006

onderwerp doorkiesnummer bijlagen  
Stakenberg en "Groei-Krimp" 070 10.2.e



landbouw, natuur en  
voedselkwaliteit

2006-3501

Met deze nota vraag ik uw standpunt over een meningsverschil met de provincie Gelderland aangaande een geval van sanering van verblijfsrecreatie op de Veluwe. Ik beschrijf dat in het kort hierna.

#### LNV investering Stakenberg 2001

De Stakenberg is een recreatieterrein van 56 hectare dat op één van de meest waardevolle delen van de Veluwe ligt. In 2000 stonden er 60 recreatiebungalows en een hotel. Het complex was eigendom van de Stichting Pensioen- en Kinderfonds (KPN). De stichting wilde het complex om fiscale redenen vóór 1 januari 2002 vervreemden. Een aantal projectontwikkelaars had zich reeds gemeld.

Aldus was er een acute dreiging van verdere uitbreiding en uitponing. Provincie Gelderland (1/3) en het Ministerie van LNV (2/3) hebben gezamenlijk financiële middelen ingezet voor

1. de afkoop van aanwezige planlogische ruimte voor de bouw van 236 bungalows
2. verwerving door DLG ten behoeve van SBB (erfpacht), waardoor ongewenste ontwikkelingen rond de bestaande recreatiebungalows konden worden tegengegaan
3. ruimte scheppen voor de plaatselijke trekroute voor grofwild door het verwijderen van 14 bungalows (ca. 1,45 ha)

Aan het besluit tot een bijdrage van LNV van ca. € 4,5 mln (staatssecretaris Faber) in de sanering was destijds uitdrukkelijk de voorwaarde verbonden van maximale natuurwinst en het uit de markt nemen van (mogelijk te bouwen) 236 bungalows met een daaruit volgende te verwachten planschadeclaim. Inmiddels heeft de gemeente Nunspeet de 16 ha niet-gerealiseerde bestemming "Recreatie" omgezet in de bestemming "Bos/Natuur".

#### Groei- en krimpbeleid 2005

In 2005 heeft de provincie een Plan van Aanpak vastgesteld voor de Krimp en Groei van de Verblijfsrecreatie op de Veluwe. Dit plan behelst globaal: sanering van recreatieterreinen midden op de Veluwe en ontwikkelingsmogelijkheden langs de randen in het kader van "Veluwe 2010", een kwaliteitsimpuls voor de Veluwe. LNV ondersteunt dit plan.

#### Meningsverschil

Kernpunt van het verschil van mening is nu dat de provincie meent dat, achteraf, ook de Stakenberg in het Groei-Krimp plan thuishoort en dat de bijbehorende 16 ha kunnen worden bijgeschreven als gereguleerde krimphectaren, zodat ze gebruikt kunnen worden voor groei (verstening) op andere locaties op of nabij de Veluwe.

Ten tijde van de onderhandelingen rond Stakenberg was van Groei-Krimpbeleid nog geen sprake, laat staan een operationeel kader.

Datum  
29-9-2006

Kenmerk  
**DRZO/2006/4056**

Vervolgblad  
2

Aan het opkomende groei-krimpthema is toen enkel gerefereerd als mogelijk instrument om in de toekomst voor de overheid het financieel resultaat van het Stakenbergproject te verbeteren. "Stakenberg" moet in onze ogen derhalve worden opgevat als een eenmalige en zelfstandige aankoop, los van het groei-krimp beleid. LNV heeft met de aankoop weloverwogen de recreatiecapaciteit op de Veluwe verminderd.

#### **Bestuurlijke context**

Het college van Provinciale Staten van Gelderland wil volop ontwikkelingskansen voor recreatieondernemers.

In de Bestuurlijke Begeleidings Commissie (adviserend richting GS) onder voorzitterschap van Gedeputeerde Van Diessen (EZ / VVD) staan provincie en RECRON tegenover LNV, VROM en de terreinbeherende organisaties.

Op ons advies inzake de toepassing van de VHR (gehoord Brussel) zal krimp vooruitlopen op groei. De provincie is van mening dat met het niet opnemen van de Stakenberghectaren de realisatie van groei zeer wordt bemoeilijkt.

#### **Opties**

De rechtmatigheid van de destijds geïnvesteerde LNV-middelen in Stakenberg is in het geding. In onderstaande opties wordt uitgegaan van de waardevermeerdering die zal ontstaan door de bestemmingswijzigingen op de potentiële groeilocaties. In de gegeven situatie zie ik de volgende opties:

1. Claimopbouw door LNV  
LNV geeft richting de provincie aan dat zij de waardevermeerdering (in €) ten gevolge van de bestemmingswijzigingen zal claimen;
2. Afzien van de claim  
LNV beschouwt de waardevermeerdering als een impliciete en ondersteunende impuls voor het groei-krimpbeleid;
3. Een beperkte claim  
Om niet het risico te lopen dat het Groei-Krimp beleid mislukt, kan worden overwogen de provincie een handreiking te doen.

Advies

***Ik adviseer u te kiezen voor optie 1.***



## Aanbiedingsformulier voor: Bestuursraad datum: 29092006

1. Directie/dienst	DRZ	Paraaf	
Onderwerp	Stakenberg	Nummer	
Stuk is ter	voorbereiding besluitvorming	Auteur	10.2.e

2. Voorstel vloeit voort uit Overig, namelijk: verzoek 10.2.e

### 3. Inhoud en doelstelling: korte samenvatting

Besluitvorming over opties om meningsverschil tussen provincie Gelderland en LNV op te lossen inzake voormalige aankoop object Stakenberg

### 4. Voorgestelde conclusies

Optie 1

### 5. Verdere procedure

- Contact met Gedeputeerde van der Diessen (prov. Gelderland)
- afhankelijk van gekozen optie

### 6. Gevolgen

- Het voorstel leidt tot nieuwe regelgeving
- Het voorstel heeft gevolgen voor de administratieve lasten voor burgers en bedrijven
- Het voorstel heeft budgettaire gevolgen
- Het voorstel heeft formatieve gevolgen
- Voorlichting wenselijk

### 7. Voorbereid met

binnen departement : FEZ, JZ, DN  
 andere departementen :  
 doelgroepen :  
 overeenstemming bereikt :  ja  nee (evt. hieron  
 nadere opmerking : JZ : alle opmerkingen v  
 afwezigheid JZ

29/9  
 Nota is gezield  
 naar Bestuursraad

### 8. Evaluatie

Betreft het voorstel nieuw beleid?  ja  nee  
 Zo ja, is ex-ante evaluatie verricht?  ja  nee  
 Indien geen evaluatie is verricht, wat is hiervoor dan de reden?  
 -



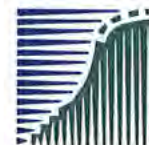
2006-3501

De heer Minister  
door tussenkomst Bestuursraa

10.2.e

DRZ Regiodirecteur Oost

JZ  
FEZ  
DRZ  
10.2.e



landbouw, natuur en  
voedselkwaliteit

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DRZo/2006/4120	5 oktober 2006
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Stakenberg en "Groei-Krimp"		070-10.2.e	3

Er bestaat een verschil van mening met gedeputeerde Van Diessen (VVD) van de provincie Gelderland over een bijzonder geval van sanering van verblijfsrecreatie op de Veluwe. Hij wees een compromisvoorstel van de Bestuursraad af. Ik vraag uw interventie om alsnog overeenstemming te bereiken. Met deze nota reik ik daartoe achtergrondinformatie en een advies aan.

#### **LNV investering Stakenberg 2001**

De Stakenberg is een recreatieterrein van 56 hectare dat op één van de meest waardevolle delen van de Veluwe ligt (zie kaart). In 2000 stonden er 60 recreatiebungalows en een hotel. Het complex was eigendom van de Stichting Pensioen- en Kinderfonds (KPN). De stichting wilde het complex om fiscale redenen vóór 1 januari 2002 vervreemden. Een aantal projectontwikkelaars had zich reeds gemeld.

Aldus was er een acute dreiging van verdere uitbreiding en uitponding. Provincie Gelderland (1/3) en het Ministerie van LNV (2/3) hebben gezamenlijk financiële middelen (€ 4,5 mln.) ingezet voor

1. de afkoop van aanwezige planologische ruimte voor de bouw van 236 bungalows
2. verwerving door DLG ten behoeve van SBB (erfpacht), waardoor ongewenste ontwikkelingen rond de bestaande recreatiebungalows konden worden tegengegaan
3. ruimte scheppen voor de plaatselijke trekroute voor grofwild door het verwijderen van 14 bungalows (in het noordelijk deel van het terrein)

Na een aanvankelijk negatief besluit, ging toenmalig Staatssecretaris Faber alsnog accoord met een bijdrage van LNV. Voor die aankoop kon LNV putten uit het extra budget voor versnelling en verbetering van de realisatie van de EHS, waartoe het Kabinet op initiatief van de Kamer had besloten (Nationaal Natuuroffensief). Aan de aankoop van Stakenberg werd uitdrukkelijk de voorwaarde verbonden van maximale natuurwinst en het uit de markt nemen van (mogelijk te bouwen) 236 bungalows met een daaruit volgende te verwachten planschadeclaim. Inmiddels heeft de gemeente Nunspeet de 16 ha niet-gerealiseerde bestemming "Recreatie" omgezet in de bestemming "Bos/Natuur".

#### **Groei- en krimpbeleid 2005**

In 2005 heeft de provincie een Plan van Aanpak vastgesteld voor de Krimp en Groei van de Verblijfsrecreatie op de Veluwe. Dit plan behelst globaal: sanering van recreatieterreinen midden op de Veluwe en ontwikkelingsmogelijkheden bieden langs de randen in het kader van "Veluwe 2010", een kwaliteitsimpuls voor de Veluwe. LNV ondersteunt dit plan.

Ministerie van Landbouw,  
Natuur en Voedselkwaliteit  
Directie Regionale Zaken  
Vestiging West  
Herman Gorterstraat 55  
Postadres: Postbus 19143  
3501 DC UTRECHT  
Telefoon: 070 8883200  
Telegramadres: 10.2.e  
Web: www.minlnv.nl  
Email: info@lnvw.agro.nl

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
5 oktober 2006	DRZo/2006/4120	2

## *VERSCHIL VAN MENING*

### ***Stakenberg wel of niet betrekken in groei-krimp***

Ten tijde van besluitvorming over Stakenberg hebben LNV en Provincie samen bewust afgezien van het leggen van een koppeling met groei-krimp, vanwege het op dat moment ontbreken van zekerheid over terugverdienmogelijkheden. De Provincie komt daarop nu eenzijdig terug.

In de Bestuurlijke Begeleidings Commissie (adviserend richting GS) onder voorzitterschap van Gedeputeerde Van Diessen (EZ / VVD) staan provincie en RECRON tegenover LNV, VROM en de terreinbeherende organisaties.

In de ogen van LNV moet "Stakenberg" worden opgevat als een eenmalige en zelfstandige aankoop, los van het groei-krimpbeleid. LNV heeft met de aankoop weloverwogen de recreatiecapaciteit op de Veluwe verminderd ten behoeve van de natuur door planologische rechten voor 236 bungalows af te kopen.

Gedeputeerde Van Diessen is het hiermee niet eens. Hij stelt dat ook op papier gesaneerde Stakenberg-hectaren mee zouden moeten tellen in het groei-krimpproject. Van Diessen stelt verder dat de door LNV aangehaalde argumentatie en het teruggrijpen op het Natuuroffensief zijn achterhaald door de beleidsruimte die is geboden in de Nota Ruimte. In het College van Provinciale Staten bestaat de wens om nu eindelijk groeimogelijkheden voor recreatieondernemers mogelijk te maken. Zonder het groei-krimpbeleid zijn die er niet. Stakenberg levert relatief veel (goedkope) groei-hectaren op. Zonder die hectaren zal het groei-krimpbeleid aan een zijden draadje hangen, aldus de gedeputeerde.

### ***Natuurverlies***

Kwetsbare natuur op locatie Stakenberg is door overheidsinterventie veilig gesteld. De 236 recreatiebungalows die er nooit hebben gestaan, zouden nu, via groei-krimp, alsnog elders op de Veluwe worden gerealiseerd. Dat drukt de natuurwinst voor de Veluwe als geheel. Het gaat ook in tegen de aankoopmotieven die voor de Stakenberg golden.

De gedeputeerde is van mening dat voldoende waarborgen zijn geschapen (natuureffectenboekhouding, Voortoets NB-Wet) om voor natuur per saldo positief uit te komen.

### ***Financiën***

De rechtmatigheid van de inzet van Rijksmiddelen komt in het geding als de voor natuur bestemde middelen op locatie Stakenberg via groei-krimp leiden tot uitbreiding van recreatieterreinen elders op de Veluwe. Verder lijkt de provincie eenzijdig baten te incasseren die ontstaan bij het opnemen van Stakenberg in de groei-krimpboekhouding. Te denken valt aan de waardevermeerdering door functieverandering (van natuur naar recreatie) op de groeilocaties en de financiële bijdrage die recreatieondernemers per groe hectare moeten afstaan ter dekking van de kosten van krimp.

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
5 oktober 2006	DRZo/2006/4120	3

#### ADVIES

**Ik verzoek u contact op te nemen met gedeputeerde Van Diessen van de provincie Gelderland (tel. 026-10.2.e).**

Het compromisvoorstel van de Bestuursraad om 1/3 deel (corresponderend met het financiële aandeel van de provincie in de aankoop) van de oppervlakte (ca. 6 ha) aan het krimpsaldo toe te voegen werd door gedeputeerde Van Diessen niet geaccepteerd. Hij gaat voor de maximale oppervlakte. Van der Diessen stelt evenmin een financiële claim van LNV op prijs.

U begrijpt de Gelderse wens.

Tegelijk vraagt u begrip en erkenning voor het standpunt van LNV als medefinancier Stakenberg. Stakenberg is en blijft in de context van groei-krimp namelijk wel een uitzonderlijk geval. LNV heeft bewust niet voor 2/3 geïnvesteerd in Stakenberg om later elders alsnog recreatieontwikkeling mogelijk te maken. Ook niet op voor de natuur minder kwetsbare locaties elders op de Veluwe.

Hoewel groei-krimp een provinciaal project is en geen Rijksdoel, heeft LNV dit beleid tot nu toe gesteund. Het Rijk was op incidentele basis medefinancier van enkele krimplocaties (Gerritsfles, Groot Panorama) en leverde waar nodig kennis, bestuurlijke betrokkenheid en DLG-capaciteit.

#### **Voorstel**

LNV houdt vast aan het toenmalige doel van de aankoop Stakenberg en vindt het bestuursraadcompromis het maximaal haalbare.

LNV wil niet in strijd handelen met de intenties van het Natuuroffensief.

Daar komt bij dat er in deze situatie geen twijfel mag ontstaan over de rechtmatigheid van de inzet van Rijksmiddelen tegen de achtergrond van een kritisch rapport van de Rekenkamer op komst en een slecht inspectie rapport van VROM over compensatie.

Om deze reden mag de aankoopssituatie van Stakenberg niet worden losgekoppeld van de waardevermeerdering (van natuur naar recreatie) die via groei-krimp nu één op één kan ontstaan aan de groeikant.

#### OPTIES

De waardevermeerdering door bestemmingswijziging dient ten goede te komen aan het Rijk. Daarbij zijn opties:

- geheel
- voor een deel.



MODE = VANUIT GEHEUGEN ZENDEN

BEGIN=05-10 15:57

EINDE=05-10 16:11

BER.NR. = 219

FAXNR.	COMM.	KIESCODE	NAAM/TEL.NR.	PAG.(S)	TIJDSDUUR
001	OK	S	00703786136	005/005	00:08'45"

-

-

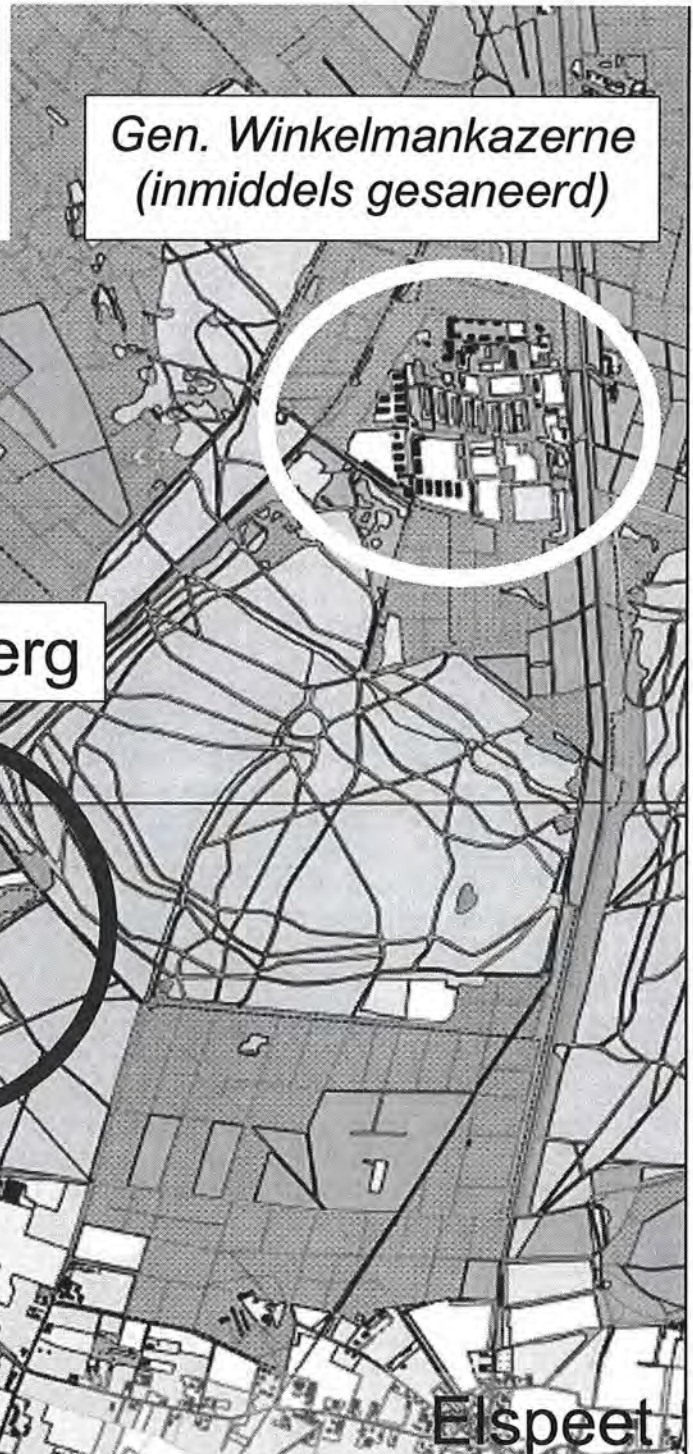
\*\*\*\*\* -DRZW UTRECHT - \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\*

TAV

10.2.e

# BIJLAGE: Kaart Stakenberg

Gemeente Nunspeet





**Aanbiedingsformulier voor: Bestuursraad datum: 05102006**

10.2.e

<b>1.</b>	<b>Directie/dienst</b>	DRZ	<b>Paraaf</b>	10.2.e
	<b>Onderwerp</b>	Stakenberg	<b>Nummer</b>	DKZo/2006/41
	<b>Stuk is ter</b>	voorbereiding besluitvorming	<b>Auteur</b>	10.2.e

5/10

**2. Voorstel vloeit voort uit** Overig, namelijk: verzoek 10.2.e

**3. Inhoud en doelstelling: korte samenvatting**

Besluitvorming over opties om meningsverschil tussen provincie Gelderland en LNV op te lossen inzake voormalige aankoop object Stakenberg

**4. Voorgestelde conclusies**

Interventie Minister

**5. Verdere procedure**

- 10.2.e geleid de Nota door naar de Minister.
- De Minister zoekt contact met Gedeputeerde Van Diessen om een oplossing te bereiken.

**6. Gevolgen**

- Het voorstel leidt tot niet
- Het voorstel heeft gevolgen voor en bedrijven
- Het voorstel heeft budget
- Het voorstel heeft format
- Voorlichting wenselijk

10.2.e  
 UOOV 10.2.e  
 → te archiveren  
 Wat op: het meningsverschil  
 10.2.e  
 10.2.e  
 10.2.e  
 toegevoegd

**7. Voorbereid met**

- binnen departement
- andere departementen
- doelgroepen
- overeenstemming bereikt :  ja  nee (evt. hieronder specificeren per actor/doelgroep)
- nadere opmerking : FEZ en JZ in voortraject voor BR 2/10 betrokken

**8. Evaluatie**

- Betreft het voorstel nieuw beleid?  ja  nee
- Zo ja, is ex-ante evaluatie verricht?  ja  nee
- Indien geen evaluatie is verricht, wat is hiervoor dan de reden?



Directie Oost

NOTA

TRCOEP / 2001 / 500

1

2-1

Op de voorwaarde  
dat de subsidie  
mee betaalt en  
ook financieel en  
LNV meewerken en  
financieel efficiënt  
is dit lotid project  
toe dit lotid project  
Boran omv. 10.2.e



aan Mevrouw de Staatssecretaris  
door tussenkomst van 10.2.e  
van Directeur Oost 10.2.e  
afschrift aan Directeuren DLG / Natuurbeheer / GRR / SBB

landbouw, natuurbeheer  
en visserij

redacteur 10.2.e

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		TRCO/257/RDN	19-01-2001
onderwerp	doorkiesnummer	bijlagen	
Veluwe, bungalowcomplex Stakenberg (KPN)	0570-10.2.e	2	

Op 8 januari j.l. is met u, 10.2.e, gesproken over de mogelijke verwerving door de Dienst Landelijk Gebied van het bungalowcomplex de Stakenberg. In dit gesprek gaf u aan niet tot verwerving te willen overgaan. Daarbij speelden de volgende overwegingen een grote rol:

- de financiële risico's zijn groot en onbekend is of die ook mede door anderen worden gedragen;
- de beoogde groei/krimp-optie is nog onvoldoende uitgewerkt en er is nog geen inzicht in de aanpak voor de totale Veluwe;
- de gemeente had planologisch al veel eerder in kunnen grijpen en kan dit alsnog doen (voorbereidingsbesluit).

Daarna is tussen u en gedeputeerde Peters besloten tot een nadere verkenning van de mogelijkheden van het planologisch tegengaan van de bouw van de 236 bungalows waartoe het bestemmingsplan thans de ruimte biedt.

De uitgevoerde verkenning heeft geresulteerd in een rapportage door een ingeschakeld extern bureau (bijlage 1). De externe deskundigen zijn, mede op basis van jurisprudentie, de mening toegedaan dat bij een voorbereidingsbesluit door de gemeente de eigenaar van de Stakenberg in aanmerking kan komen voor planschadevergoeding. De hoogte van de planschade wordt geraamd op 10,5 miljoen gulden.

Naar aanleiding daarvan hebben DLG, LNV Directie Oost, provincie Gelderland, Natuurmonumenten en SBB een gezamenlijke notitie opgesteld (bijlage 2). De conclusies van het extern bureau zijn hierin uitgewerkt in een vijftal opties voor verder handelen, te weten: [1] autonome ontwikkeling met vrije marktwerking; [2] voorbereidingsbesluit zonder verwerving; [3] verwerving en bevroren ontwikkeling; [4] verwerving en beheerste ontwikkeling bestaande 64 bungalows; [5] verwerving en volledige sanering bungalows. In de opties 2 tot en met 5 wordt – tegen uiteenlopende kosten – in ieder geval de planologische ruimte voor de bouw van 236 nieuwe bungalows weggehaald.



Datum	Kenmerk	Vervolgblad
19-01-2001	TRCO/257/RDN	2

Optie 1 behelst het "loslaten" en niet verder ingrijpen van de overheden. Optie 5 betreft de vrijwel volledige sanering van het terrein.

Conclusie uit deze notitie is dat in relatie tot de hoogte van de planschadeclaim, de mogelijkheid de bouw van 236 bungalows te voorkomen, de mogelijkheid om gewenste ontwikkeling van het gebied te bevorderen (Intentieverklaring Kwaliteitsimpuls Veluwe 10 mei 2000) en gelet op de hoogte van de netto kosten van 5 – 10 miljoen voor verwerving ten behoeve van een veilige eigenaar (Staatsbosbeheer), optie 4 de voorkeur geniet.

Op basis van deze uitkomst wordt dinsdag 23 januari a.s. Gedeputeerde Staten van Gelderland voorgesteld met u contact op te nemen om u te verzoeken alsnog tot verwerving van het complex over te gaan. De eerdere groei/krimp-optie voor de Stakenberg wordt hierbij buiten beschouwing gelaten. De provincie Gelderland laat deze optie momenteel integraal voor de gehele Veluwe verkennen. Resultaten worden eind 2001 voorzien.

Uit de inspanning van de provincie blijkt dat ze zeer adequaat hetzelfde doel nastreeft. Ambtelijk is mij gebleken dat gezocht wordt naar een bijdrage in de verwerving in de orde van grootte van 1/3 van de netto kosten (5 – 10 miljoen) als bijdrage vanuit de provincie aan het oplossen van de problematiek rond de Stakenberg. De provincie benadert volgende week ook Natuurmonumenten en de Gemeente Nunspeet voor een eventuele bijdrage in het geheel.

Ik adviseer om in het voorstel van Gedeputeerde Staten mee te gaan.



## Verkenning ontwikkelingsmogelijkheden bungalowcomplex de Stakenberg

---

### 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 winst oogmerk. 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 1**    **Autonoom / marktwerking**    Deze gang van zaken is in het ambtelijk, bestuurlijk vooroverleg door alle partijen beschouwd als een zeer ongewenste situatie. Dit m.n. gezien de grote consequenties voor de natuur op de Veluwe. Het druipt in tegen de op 10 mei 2000 tussen Rijk (LNV, Defensie, VROM, mede namens V&W, OC&W en Financiën) en Gelderland getekende Intentie "Kwaliteitsimpuls Veluwe", en de uitwerking daarvan in de provinciale notitie "Veluwe 2010".
- netto kosten: geen*  
*waarde complex 40 miljoen*
- Optie 2**    **Vorbereidingsbesluit zonder Verwerving / ontwikkeling bevrozen / uitponden rest**    De gezamenlijke overheden betalen 10,5 miljoen aan planschade, terwijl er niet wordt beschikt over de eigendomstitel van het object. De maximale uitponning van de bestaande situatie wordt er niet door voorkomen. Dit is een uitermate ongewenste situatie gezien de onder optie 5 aangegeven doelstellingen voor het gebied. Optie 2 heeft dus nog steeds grote nadelen voor de EHS door het niet tegengaan van plaatsing van eigendomshekken, versterking door licht en versterking van rust en aantasting vrije wildbaan. De winst voor de natuur is bescheiden.
- netto kosten: 10,5 miljoen*
- ten laste van:*  
*Rijk (LNV) en Provincie*  
*Gemeente*
- Optie 3**    **Verwerven / ontwikkeling bevrozen / uitponden rest**    De gezamenlijke overheden kopen t.b.v. SBB het totale object en betalen uiteindelijk een netto investering van circa 5 miljoen (taxatie DLG). Het netto terugverdieneffect is 19 miljoen. Er wordt beschikt over de eigendomstitel van het object. Deze optie heeft nog steeds de grote nadelen van optie 2 ten aanzien van het maximaal uitponden 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.
- Netto kosten: 5 miljoen*
- ten laste van:*  
*Rijk (LNV) en Provincie*
- Optie 4**    **Verwerven / ontwikkeling bevrozen / 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, 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 (doorschuiven naar optie 5).

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 (alleen planschade 10,5 miljoen) en optie 3 (lagere 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 alsnog bescheiden zijn. Optie 5 (sanering, exclusief het hotel) heeft weliswaar direct 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.



Ministerie van LNV Directie Oost		
TER BEHANDELING		
- 7 SEP. 2001		
10.2.e	LIE	
10.2.e		mapnummer: 2000-2774

Aan de Provincie Gelderland  
t.a.v. Gedeputeerde de heer ir. J.C. Boxem  
Postbus 9090  
6800 GX ARNHEM

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DLGC/2001/53310	6 september 2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Stakenberg		030-10.2.e	1

Geachte heer **10.2.e**

Vanaf januari 2001 is de Dienst Landelijk Gebied (DLG) in onderhandeling met de stichting Personeel en Kinderfonds PTT (PKF) om het recreatiecomplex "Stakenberg/'t Hoge Hout", gelegen op de Veluwe, te verwerven. Dit object bestaat uit een hotel, 64 bungalows, met een mogelijke uitbreiding tot 300 bungalows, op een oppervlakte van circa 54 ha.

De overheid ( Ministerie van LNV en provincie Gelderland) heeft tot verwerving van dit complex besloten, omdat dit recreatiecomplex in het plan "Veluwe 2010" van de provincie en het plan "eindeloze Veluwe" van de gezamenlijke natuurbeschermende organisaties wordt genoemd als één van de 5 grootste bedreigingen voor het centraal Veluwe massief. Aankoop en verkoop van het complex zou met een zo beperkt mogelijk beslag op overheidsmiddelen gepaard moeten gaan. Omdat op voorhand duidelijk was, dat er "verlies" genomen zou moeten worden, hebben LNV en de provincie Gelderland zich garant gesteld voor een bedrag van maximaal 10 miljoen gulden (2/3 LNV, 1/3 provincie). Voorwaarden bij de inzet van dit geld zijn het behalen van een maximaal natuurrendement en het opheffen van de uitbreiding met 236 bungalows.

Nu na bijna 8 maanden voorbereiding is de aankoop en deels doorverkoop van dit complex bijna rond. Met deze brief willen wij u op de hoogte te stellen van het voorliggende voorstel en tevens uw instemming vragen om de procedure te kunnen vervolgen. Ter informatie zijn kort de belangrijkste gebeurtenissen van de afgelopen periode beschreven in bijlage 1. Deze informatie is strikt vertrouwelijk!

Het huidige voorstel bestaat uit de volgende punten:

- Omstreeks 1 november 2001 koopt BBL het recreatiecomplex "Stakenberg/ 't Hoge Hout" (oppervlakte 54 ha) van PKF (personeel en kinderfonds KPN en TPG) aan, tegen een koopsom van f 22,7 miljoen gulden (10.300.810.91 euro).

Dienst Landelijk Gebied  
Herman Gorterstraat 5  
Postadres: postbus 20021  
3502 LA Utrecht  
Telefoon: 030-2756600  
Fax: 030-2756999



Datum	Kenmerk	Vervolgblad
6 september 2001	DLGC/2001/53310	2

- Gelijktijdig met de aan- en verkoop wordt door middel van een voorbereidingsbesluit van de gemeente geregeld dat de huidige uitbreidingsmogelijkheid met 236 bungalows voor dit complex komt te vervallen.
- Het bungalowcomplex zal gedurende een periode van maximaal 4 jaar (uiterste datum 31 november 2005) door 10.2.g worden geëxploiteerd. 10.2.g is hiervoor een bedrag van € 10.2.g (f 440.742,00) per jaar verschuldigd, zolang er 64 bungalows beschikbaar zijn. (Er is overeengekomen dat er 13 bungalows in de komende 4 jaar worden afgebroken, zodat er een goede grofwildverbinding ontstaat.)
- Na 2 jaar zal 10.2.g starten met de verkoop van het ondererfpachtrecht van de bungalows aan particulieren. Deze mogen worden verkocht op circa 500 m<sup>2</sup> erfpachtgrond onder strenge voorwaarden, zoals het in stand houden van het huidige karakter.
- Het BBL geeft het hotel aan de nieuwe beheerder 10.2.g in erfpacht uit. In deze overeenkomst wordt vastgelegd, dat 10.2.g het hotel in erfpacht verwerft voor een koopsom van f 10.2.g. Daarnaast geeft deze koper een bankgarantie van f 10.2.g af voor het verkrijgen van 51 bungalows en de bedrijfswoningen met overige opstallen. Dit bedrag wordt in de komende 2 tot 4 jaar aan DLG betaald.
- Tussen PKF en het 10.2.g wordt een overeenkomst gesloten, waardoor het personeel behorende bij het totale complex "Stakenberg/'t Hoge Hout" rechtstreeks van PKF naar 10.2.g overgaat.
- De overige gronden (natuurgebied) worden overgedragen aan SBB en de boerderijwoning wordt verkocht aan derden.
- Het bloot eigendom van de gronden, die in erfpacht aan 10.2.g worden verkocht, worden na afloop van de exploitatietermijn overgedragen aan SBB. SBB betaalt voor dit bloot eigendom een bedrag gelijk aan twintig maal de door hen te ontvangen jaarlijkse canon.

Dit voorstel is het maximaal haalbare onderhandelingsresultaat, waarbij naar mijn opvatting veel natuurdoelen worden bereikt; er kan geen uitbreiding plaatsvinden met 236 bungalows, de grofwildverbinding is mogelijk, en omdat SBB eigenaar wordt van de grond, zijn ongewenste ontwikkelingen (in combinatie met het instrumentarium van de ruimtelijke ordening) tegen te gaan.

Voor deze transacties wordt er een verzoek aan rijk en provincie gedaan om van hun toegezegde bijdrage van maximaal 10 miljoen naar verwachting maximaal 9,5 miljoen gulden voor de realisatie van dit project in te zetten. In de nabije toekomst zijn er nog een aantal posten, die het financiële resultaat voor de overheid kunnen verbeteren:

- De jaarlijkse exploitatiegelden, deze dekken de eventueel te betalen rente. Normaliter betaalt BBL geen rente. In dit geval vloeien de exploitatiegelden terug naar het project.
- De 13 bungalows, die nu komen te vervallen, kunnen in de toekomst misschien ingezet worden in de "groei en krimp" variant. Dit kan extra inkomsten voor dit project opleveren.



Datum	Kenmerk	Vervolgblad
6 september 2001	DLGC/2001/53310	3

- Indien de koper de komende 4 jaren de bungalows verkoopt tegen een hogere waarde dan het door hen nu betaalde basisbedrag van f 10.2.g per bungalow komt 50% van de opbrengst (onder aftrek van kosten) ten goede aan de overheid.

Vorenstaande uitwerking is conform de uitgangspunten, zoals deze door provincie Gelderland en LNV aan DLG zijn opgedragen. Ik vraag u in te stemmen met het hierboven beschreven onderhandelingsresultaat en met het zetten van de vervolgstappen (tekenen concept koopovereenkomst).

Nadat de concept koopovereenkomsten zijn ondertekend zal DLG bij de provincie Gelderland en LNV declaraties indienen ter hoogte van het te verwachten verlies van 9,5 miljoen gulden.

Mocht u hierover nog vragen of opmerkingen hebben dan verzoek ik u om deze zo spoedig mogelijk door te geven. Naar verwachting zullen alle koop- en verkoopovereenkomsten op zeer korte termijn getekend worden door zowel PKF als het Uddelermeer.

Deze brief is naar de heer 10.2.e van LNV), de heer 10.2.e (post) en naar SBB, de heer 10.2.e verstuurd.

10.2.e

DIENST LANDELIJK GEBIED

10.2.e

i.a.a.:  
Provincie Gelderland  
t.a.v. de heer 10.2.e  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

Regiodirectie LNV Oost  
t.a.v. de heer 10.2.e  
Postbus 554  
7400 AN Deventer



## Bijlage 1

In deze bijlage wordt in het kort stapsgewijs het traject doorgenomen dat gevolgd is t.a.v. de mogelijke verwerving van de "Stakenberg/ 't Hoge Hout" en welke keuzes uiteindelijk gemaakt zijn.

### Onderzoeken opties t.a.v. verwerving Stakenberg:

- periode tot december 2000: Natuurmonumenten en SBB nemen het voortouw om andere partijen van het belang van Stakenberg te overtuigen.
- eerste week van januari: uitvoeren taxatie door DLG, overleg met LNV en SBB over opties t.a.v. mogelijke verwerving Stakenberg
- 19 januari 2001: nota kenmerk TRC/257/RDN van Directie Oost aan staatssecretaris: door tussenkomst van 10.2.e advies in te stemmen met verwerving door DLG van Stakenberg.

### Goedkeuring voor verwerving Stakenberg:

- 23 januari 2001: instemmen door provincie met verwerving Stakenberg. Overeengekomen is dat LNV 2/3 en de provincie Gelderland 1/3 van de uiteindelijke kosten voor zijn rekening neemt.
- 24 januari 2001: instemming 10.2.e namens staatssecretaris LNV. De instemming van beide partijen geldig onder de volgende voorwaarden :
  - Rijk en provincie betalen gezamenlijk maximaal 10 miljoen
  - uitgangspunt is dat de ruimte in het bestemmingsplan om 236 bungalows extra te mogen bouwen vervalt
  - Rijk en provincie willen geen personeel overnemen
  - er zal binnen de ruimte van 10 miljoen gulden zoveel mogelijk gedaan worden voor de natuur ter plekke. Er wordt uitgegaan van de mogelijkheid een verbinding voor grofwild te realiseren en hekken rond het complex te verwijderen.
- 31 januari 2001: officieel besluit de financiële bijdrage van de Provincie Gelderland bedraagt f 3.333.334,00.

### Eerste deel onderhandelingstraject met PKF, tot voorovereenkomst:

- Januari 2001: verzending brief door DLG met daarin een schriftelijk bod aan PKF voor verwerving Stakenberg.  
In dit bod is het volgende opgenomen:
  - het bod bedraagt 22 miljoen
  - exploitatie bungalowpark en gebruikmaking door medewerkers KPN
  - DLG neemt geen personeel over
  - ontbindende voorwaarde DLG t.a.v. bodemverontreiniging
  - inzicht in financiële gegevens PKF is voorwaarde
- februari 2001: start onderhandelingen met PKF
- binnen het PKF ontstaat onenigheid. Enkele bestuurders menen dat de door het bestuur van PKF eerder genoemde vraagprijs van 24 miljoen veel te laag is. Er wordt door hen verwacht dat, indien dit complex door PKF vrij wordt verkocht, de verkoopwaarde minimaal 40 miljoen is. Andere bestuurders van PKF vinden het belangrijker dat er een goede situatie ontstaat, zowel voor het personeel als voor het park en de omgeving, waardoor maximale winst niet het belangrijkste is. Voorlopig lijken laatstgenoemde bestuursleden de overhand te hebben.
- 13 februari 2001: partijen gaan met elkaar in overleg over een gezamenlijk persbericht, waarin partijen melden exclusief met elkaar in onderhandeling te zijn. Het persbericht gaat op 6 maart 2001 uit.



### Van voorovereenkomst tot vinden koper voor het hotel:

- 16 maart 2001: ondertekenen voorovereenkomst door partijen, na druk van DLG. Wij zoeken pas naar potentiële kopers en beheerders voor het hotel als er een voorovereenkomst getekend is. Dit heeft tot gevolg dat de al eerder genoemde crisis in het bestuur leidt tot het aftreden van één van de bestuursleden. Hierdoor zijn er nog maar net genoeg bestuursleden over om de beslissingen te nemen. In deze voorovereenkomst staat het volgende opgenomen:
  - Overeenkomst met als koopsom 22,7 miljoen gulden
  - Contractuele verplichtingen personeel. DLG koopt alleen aan, indien het hotel met het totale bijbehorende personeel direct ABC doorgeleverd kan worden aan de koper van het hotel.
  - Bodemonderzoek. Ontbinding door DLG mogelijk, indien er sprake is van bodemverontreiniging van hogere concentraties van schadelijke stoffen in de bodem dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten (wet bodembescherming november '97).
  - Onderzoek financiële consequenties. Recht van ontbinding indien onvoorziene nadelige consequenties niet binnen 2 maanden na het eerste overleg kunnen worden opgelost.
  - Uiterlijke transportdatum: 1 oktober 2001. Omdat er na deze datum, in verband met het bereiken van de VUT-gerechtigde leeftijd, onvoldoende bestuursleden van PKF zijn om een beslissing te kunnen nemen. Daarnaast dient PKF het complex voor 1-1-2002 verkocht te hebben aangezien ze anders een belastingclaim ontvangen. Het tegen lagere prijzen (dan marktprijzen) verhuren van bungalows aan personeel wordt gezien als verkapt extra salaris, hierover dient belasting betaald te worden.
- maart 2001: DLG start met het zoeken van mogelijk geïnteresseerde kopers voor het hotel en de exploitatie van het bungalowpark. Deze worden gezocht met het uitgangspunt dat het park in erfpacht wordt verkocht en het bloot eigendom aan een natuurbeschermende instantie wordt geleverd. De kopers worden gezocht via contacten van PKF, eigen kennis van de recreatiesector en geïnteresseerden, die zich aanmelden naar aanleiding van het gezamenlijk persbericht.
- mei 2001: DLG stuurt geïnteresseerde kopers een brief met een beschrijving van het complex.
- 1 mei 2001: DLG geeft KPMG opdracht tot het bezien van de risico's van aan- en verkoop van het object.
- eind mei 2001: de eerste geïnteresseerde kopers haken af. Zij achten een park van 64 bungalows niet exploitabel of zijn van mening dat hun bedrijfsfilosofie op dit park niet goed toepasbaar is. De koppeling van het overnemen van een hotel met personeel en het exploiteren van bungalows blijkt in de recreatieve markt lastig te liggen.
- begin juni 2001: DLG probeert ook door het inschakelen van externe makelaars (specifiek gericht op de recreatieve sector) en deskundigheid via het PPS bureau nieuwe kandidaten te vinden, die geïnteresseerd zijn in het hotel en bungalowpark.
- 21 juni 2001: opleveren rapport KPMG. Hieruit blijkt dat een park van 64 bungalows moeilijk te exploiteren is en wordt door KPMG zelfs financieel negatief ingeschat. Verkoop van de bungalows aan particulieren lijkt de enige oplossing.
- Nadat er nog steeds geen goede biedingen op het complex zijn binnengekomen wordt er 25 juni 2001 besloten om geïnteresseerden ook te laten bieden op de mogelijkheid om het complex eventueel in volledig eigendom te verwerven, mits er voldoende zekerheid voor de toekomst wordt gegeven door deze eigenaar. Ook andere opties, zoals: niet het totale complex in erfpacht, maar delen of het toestaan van doorverkoop van recreatiebungalows aan particulieren wordt bespreekbaar gemaakt. Dit mede in verband met het overleg met PKF. Zij geven aan dat, indien er op korte termijn geen reële kopers voor het hotel zijn, zij niet meer gebonden willen zijn aan de voorovereenkomst met DLG, aangezien zij verwachten dat als zij het totale complex in de markt zetten (inclusief de



uitbreidingsmogelijkheid met 236 bungalows) zij sneller en betere biedingen zullen ontvangen.

- eind juni/begin juli 2001: Om te bezien in hoeverre de vraagprijs voor DLG onderhandelbaar is wordt er overleg gevoerd met SBB om te bezien tegen welke waarde zij het bloot eigendom willen overnemen. Deze inkomsten bij verkoop van het bloot eigendom aan SBB, zoals met opdrachtgevers (provincie Gelderland en LNV-Oost) besproken, worden als daadwerkelijke inkomsten meegenomen in het kader van de financiële afspraken. DLG ontvangt bericht dat SBB voor het verwerven van het bloot eigendom 20 x van de waarde van de jaarlijkse canon wil betalen.
- 5 juli 2001: oplevering eindrapport bodemonderzoek. Conclusie: er zijn geen aanwijzingen dat er sprake is van bodemverontreiniging.
- 23 juli 2001: DLG probeert voor 1 augustus 2001 een bieding te krijgen van geïnteresseerde kopers. Dit verloopt erg moeizaam. In de recreatie wereld blijkt een complex van minder dan 100 bungalows financieel niet goed exploitabel te zijn. Een park van 64 bungalows is te klein voor beleggers/eigenaren van grote parken en te groot voor kleine bedrijven, die in de recreatieve sector werkzaam zijn.
- 20 juli 2001: overleg met de directeur DLG over de te volgen verdere strategie. Op dat moment zijn er biedingen binnen van:
  - 10.2.g
  - 10.2.g
  - 10.2.g

Op grond van een financiële afweging, rekening houdend met de uitgangspunten, wordt besloten nog 1 week te bezien of er extra biedingen binnenkomen en anders met 10.2.g verdere onderhandelingen op te starten. Deze bieding is de enige, die duidelijkheid geeft over het kopen van het hotel en overname van het personeel, en is financieel het gunstigste.

- eind juli 2001: opdracht aan Drieklomp om de eventueel te verkopen bungalows te taxeren op basis van erfpacht. De taxatie van Drieklomp vermeldt een gemiddelde prijs van circa f 10.2.g per bungalow. In de praktijk blijkt dat, gezien de onduidelijkheid t.a.v. hoe de overheid omgaat met het meer dan tijdelijk bewonen van recreatie- bungalows, geen van de potentiële kopers meer dan f 110.000,00 per bungalow wil betalen. Het afbreukrisico lijkt hen te groot. In de markt wordt algemeen aangehouden dat er circa 40 % ruime zit tussen de waarde van de afzonderlijke bungalows en de waarde voor een complex, dat per woning verkocht kan worden. Dit in verband met risico en nog te maken kosten.
- 30 juli 2001: er is slechts 1 extra bieding binnen van 10.2.g Deze biedt op volledig eigendom en geeft geen duidelijkheid over het personeel. Er wordt daarom besloten exclusief verder te onderhandelen met 10.2.g
- 16 augustus 2001: er wordt een conceptnotitie vastgesteld over de te maken werkafspraken met 10.2.g Hierin zit een voorstel voor:
  - hoogte koopprijs, moment van betalen, wat wel en niet te verkopen, etc.
  - besloten wordt om met 10.2.g verder te onderhandelen, waarbij het volgende besloten wordt: voor de bungalows een hoger basisbedrag, minimaal 10.2.g te ontvangen. Als dit niet lukt verder werken met de risicodeling zoals vermeld in het huidige voorstel. Vasthouden aan maximaal 51 bungalows.
- 20 augustus 2001: gesprek met 10.2.g waarin wordt voorgesteld om f 10.2.g als basisbedrag te betalen zonder verrekening van eventuele winst bij verkoop.
- 23 augustus 2001: mondelinge kennisgeving van 10.2.g Dit is voor hen niet acceptabel in verband met onduidelijkheid bij verkoop van bungalows. Dit wordt op dezelfde datum door hen schriftelijk bevestigd.



Door deze mededeling wordt er verder onderhandeld met de optie van meedelen in eventuele winst bij verkoop van de bungalows. De resterende kosten, die ten laste komen – van de toezegging van 10 miljoen door LNV en provincie Gelderland, bedragen nu maximaal 9,5 miljoen. Dit bestaat naar verwachting uit:

10.2.g

- \*) Te verwachten kosten: de kosten voor toekomstige sloop van de bungalows en een deel van de voorzieningen, expertise (bodemonderzoek, KPMG, Drieklomp, etc.), kosten DLG en kosten notaris.



10.2.e

---

**Van:** 10.2.e  
**Verzonden:** woensdag 4 oktober 2006 15:16  
**Aan:** 10.2.e  
**CC:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: Stakenberg op herhaling

Goede nota. Heldere argumenten. Niets aan toe te voegen.

Groet, 10.2.e

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

**Van:** 10.2.e  
**Verzonden:** woensdag 4 oktober 2006 13:19  
**Aan:** 10.2.e  
**CC:** 10.2.e  
**Onderwerp:** Stakenberg op herhaling

10.2.e

Conform afspraak die je gisteren met 10.2.e maakte, zend ik hierbij concept-nota Stakenberg voor BR.

Morgenvroeg ronden we die af. We houden ons aanbevolen voor opmerkingen.

Groet,  
10.2.e

Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit  
directie Regionale Zaken, vestiging Oost  
Postbus 554  
7400 AN Deventer  
Tel. 070-10.2.e (schakelt door naar mobiel)  
Bezoekadres: Verzetslaan 30, Deventer.  
Tel. algemeen 070-8883160  
Fax. 070-8883170  
E-mail: 10.2.e @minlnv.nl



BUREAU BESTUURSRAAD  
afdeling Politiek

MEMO

Aan: de Minister

contactpersoon BBR:

Via:  10.2.e

10.2.e

10.2.e

10.2.e

10.2.e

10.2.e

datum: 10-10-2006

TRCDEP/2006/

10.2.e

Mate van urgentie: Hoog Normaal/Informatief

Opmerkingen

*Ik adviseer u vast te houden  
aan 't compromisvoorstel van de BR*

10.2.e

*Het gaat ook om  
consistentie (zie brief  
LNV van 6 september 2004  
aan Boxem): maximaal  
13 bungalows in (simp-proei)  
D97.*



## NOTA

retour van minister

13/10/06 10.2.e

TRCDEP/2006/ 5326

aan De heer Minister  
door tussenkomst Bestuursraad

van DRZ Regiodirecteur Oost 10.2.e 10/10

afschrift aan JZ  
FEZ  
DRZ

redacteur 10.2.e



landbouw, natuur en  
voedselkwaliteit

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DRZO/2006/4120	5-10-2006
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Stakenberg en "Groei-Krimp"		070-10.2.e	3

Er bestaat een verschil van mening met gedeputeerde Van Diessen (VVD) van de provincie Gelderland over een bijzonder geval van sanering van verblijfsrecreatie op de Veluwe. Hij wees een compromisvoorstel van de Bestuursraad af. Ik vraag uw interventie om alsnog overeenstemming te bereiken. Met deze nota reik ik daartoe achtergrondinformatie en een advies aan.

#### LNV investering Stakenberg 2001

De Stakenberg is een recreatieterrein van 56 hectare dat op één van de meest waardevolle delen van de Veluwe ligt (zie kaart). In 2000 stonden er 60 recreatiebungalows en een hotel. Het complex was eigendom van de Stichting Pensioen- en Kinderfonds (KPN). De stichting wilde het complex om fiscale redenen vóór 1 januari 2002 vervreemden. Een aantal projectontwikkelaars had zich reeds gemeld.

Aldus was er een acute dreiging van verdere uitbreiding en uitponding. Provincie Gelderland (1/3) en het Ministerie van LNV (2/3) hebben gezamenlijk financiële middelen (€ 4,5 mln.) ingezet voor

1. de afkoop van aanwezige planologische ruimte voor de bouw van 236 bungalows
2. verwerving door DLG ten behoeve van SBB (erfpacht), waardoor ongewenste ontwikkelingen rond de bestaande recreatiebungalows konden worden tegengegaan
3. ruimte scheppen voor de plaatselijke trekroute voor grofwild door het verwijderen van 14 bungalows (in het noordelijk deel van het terrein)

Na een aanvankelijk negatief besluit, ging toenmalig Staatssecretaris Faber alsnog accoord met een bijdrage van LNV. Voor die aankoop kon LNV putten uit het extra budget voor versnelling en verbetering van de realisatie van de EHS, waartoe het Kabinet op initiatief van de Kamer had besloten (Nationaal Natuuroffensief). Aan de aankoop van Stakenberg werd uitdrukkelijk de voorwaarde verbonden van maximale natuurwinst en het uit de markt nemen van (mogelijk te bouwen) 236 bungalows met een daaruit volgende te verwachten planschadeclaim. Inmiddels heeft de gemeente Nunspeet de 16 ha niet-gerealiseerde bestemming "Recreatie" omgezet in de bestemming "Bos/Natuur".

#### Groei- en krimpbeleid 2005

In 2005 heeft de provincie een Plan van Aanpak vastgesteld voor de Krimp en Groei van de Verblijfsrecreatie op de Veluwe. Dit plan behelst globaal: sanering van recreatieterreinen midden op de Veluwe en ontwikkelingsmogelijkheden bieden langs de randen in het kader van "Veluwe 2010", een kwaliteitsimpuls voor de Veluwe. LNV ondersteunt dit plan.

Ministerie van Landbouw,  
Natuur en Voedselkwaliteit  
Directie Regionale Zaken  
Vestiging Oost  
Verzetslaan 30  
Postadres: Postbus 554  
7400 AN Deventer  
Telefoon: 070-8883142  
Fax: 070-8883170  
Telegramadres: 10.2.e  
www.minlnv.nl



Datum  
5-10-2006

Kenmerk  
DRZO/2006/4120

Vervolgblad  
2

#### *VERSCHIL VAN MENING*

##### ***Stakenberg wel of niet betrekken in groei-krimp***

Ten tijde van besluitvorming over Stakenberg hebben LNV en Provincie samen bewust afgezien van het leggen van een koppeling met groei-krimp, vanwege het op dat moment ontbreken van zekerheid over terugverdienmogelijkheden. De Provincie komt daarop nu eenzijdig terug.

In de Bestuurlijke Begeleidings Commissie (adviserend richting GS) onder voorzitterschap van Gedeputeerde Van Diessen (EZ / VVD) staan provincie en RECRON tegenover LNV, VROM en de terreinbeherende organisaties.

In de ogen van LNV moet "Stakenberg" worden opgevat als een eenmalige en zelfstandige aankoop, los van het groei-krimpbeleid. LNV heeft met de aankoop weloverwogen de recreatiecapaciteit op de Veluwe verminderd ten behoeve van de natuur door planologische rechten voor 236 bungalows af te kopen.

Gedeputeerde Van Diessen is het hiermee niet eens. Hij stelt dat ook op papier gesaneerde Stakenberg-hectaren mee zouden moeten tellen in het groei-krimpproject. Van Diessen stelt verder dat de door LNV aangehaalde argumentatie en het teruggrijpen op het Natuuroffensief zijn achterhaald door de beleidsruimte die is geboden in de Nota Ruimte. In het College van Provinciale Staten bestaat de wens om nu eindelijk groeimogelijkheden voor recreatieondernemers mogelijk te maken. Zonder het groei-krimpbeleid zijn die er niet. Stakenberg levert relatief veel (goedkope) groei-hectaren op. Zonder die hectaren zal het groei-krimpbeleid aan een zijden draadje hangen, aldus de gedeputeerde.

##### ***Natuurverlies***

Kwetsbare natuur op locatie Stakenberg is door overheidsinterventie veilig gesteld. De 236 recreatiebungalows die er nooit hebben bestaan, zouden nu, via groei-krimp, alsnog elders op de Veluwe worden gerealiseerd. Dat drukt de natuurwinst voor de Veluwe als geheel. Het gaat ook in tegen de aankoopmotieven die voor de Stakenberg golden.

De gedeputeerde is van mening dat voldoende waarborgen zijn geschapen (natuureffectenboekhouding, Voortoets NB-Wet) om voor natuur per saldo positief uit te komen.

##### ***Financiën***

De rechtmatigheid van de inzet van Rijksmiddelen komt in het geding als de voor natuur bestemde middelen op locatie Stakenberg via groei-krimp leiden tot uitbreiding van recreatierreinen elders op de Veluwe. Verder lijkt de provincie eenzijdig baten te incasseren die ontstaan bij het opnemen van Stakenberg in de groei-krimpboekhouding. Te denken valt aan de waardevermeerdering door functieverandering (van natuur naar recreatie) op de groeilocaties en de financiële bijdrage die recreatieondernemers per groe hectare moeten afstaan ter dekking van de kosten van krimp.



Datum  
5-10-2006

Kenmerk  
DRZO/2006/4120

Vervolgblad  
3

## ADVIES

**Ik verzoek u contact op te nemen met gedeputeerde Van Diessen van de provincie Gelderland (tel. 026-10.2.e).**

Het compromisvoorstel van de Bestuursraad om 1/3 deel (corresponderend met het financiële aandeel van de provincie in de aankoop) van de oppervlakte (ca. 6 ha) aan het krimpsaldo toe te voegen werd door gedeputeerde Van Diessen niet geaccepteerd. Hij gaat voor de maximale oppervlakte. Van der Diessen stelt evenmin een financiële claim van LNV op prijs.

U begrijpt de Gelderse wens.

Tegelijk vraagt u begrip en erkenning voor het standpunt van LNV als medefinancier Stakenberg. Stakenberg is en blijft in de context van groei-krimp namelijk wel een uitzonderlijk geval. LNV heeft bewust niet voor 2/3 geïnvesteerd in Stakenberg om later elders alsnog recreatieontwikkeling mogelijk te maken. Ook niet op voor de natuur minder kwetsbare locaties elders op de Veluwe.

Hoewel groei-krimp een provinciaal project is en geen Rijksdoel, heeft LNV dit beleid tot nu toe gesteund. Het Rijk was op incidentele basis medefinancier van enkele krimplocaties (Gerritsfles, Groot Panorama) en leverde waar nodig kennis, bestuurlijke betrokkenheid en DLG-capaciteit.

### *Voorstel*

LNV houdt vast aan het toenmalige doel van de aankoop Stakenberg en vindt het bestuursraadcompromis het maximaal haalbare.

LNV wil niet in strijd handelen met de intenties van het Natuuroffensief.

Daar komt bij dat er in deze situatie geen twijfel mag ontstaan over de rechtmatigheid van de inzet van Rijksmiddelen tegen de achtergrond van een kritisch rapport van de Rekenkamer op komst en een slecht inspectie rapport van VROM over compensatie.

Om deze reden mag de aankoop situatie van Stakenberg niet worden losgekoppeld van de waardevermeerdering (van natuur naar recreatie) die via groei-krimp nu één op één kan ontstaan aan de groeikant.

### OPTIES

De waardevermeerdering door bestemmingswijziging dient ten goede te komen aan het Rijk. Daarbij zijn opties:

- geheel
- voor een deel.



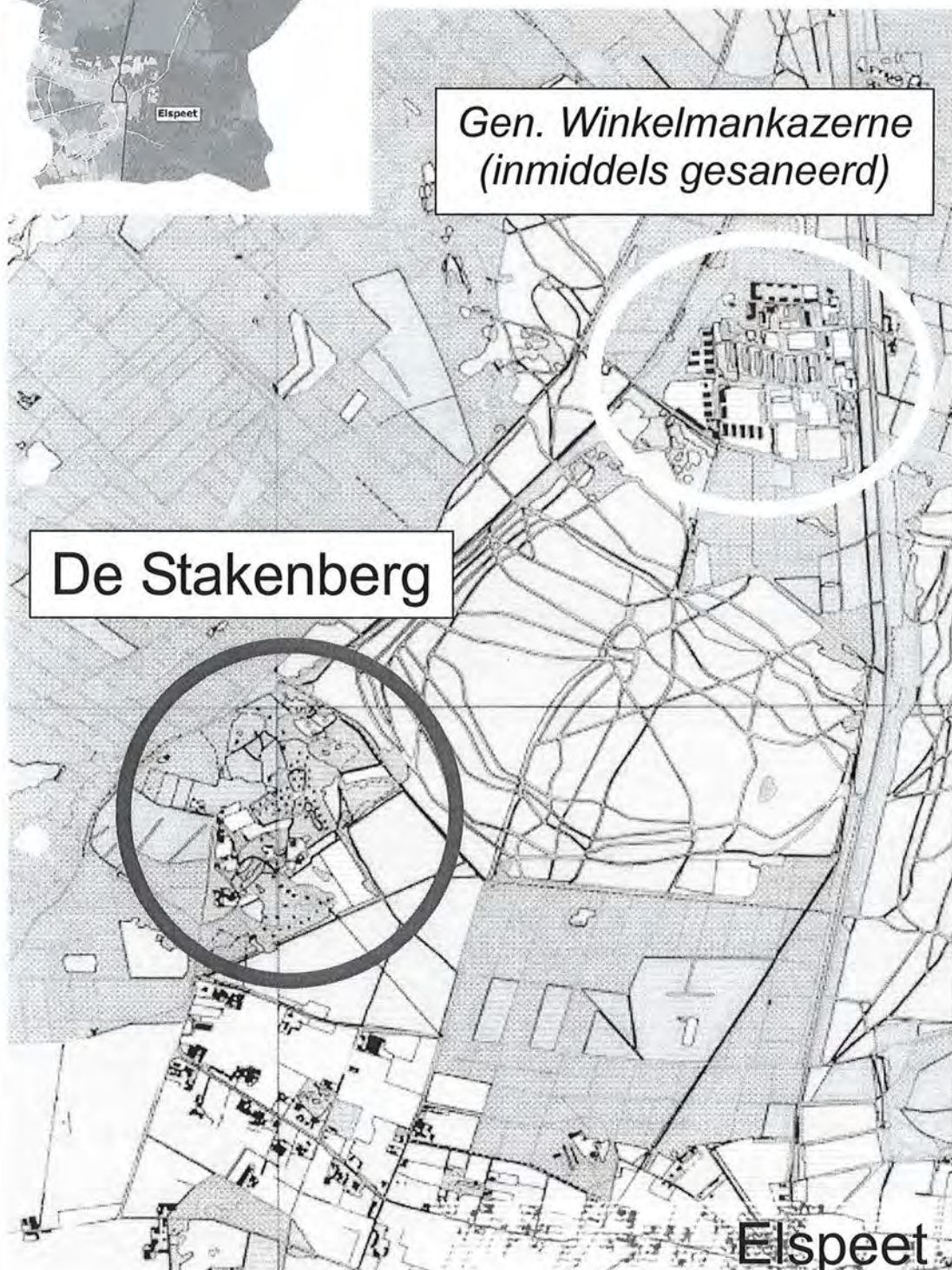
## BIJLAGE: Kaart Stakenberg

Gemeente Nunspeet



*Gen. Winkelmannkazerne  
(inmiddels gesaneerd)*

De Stakenberg



Elspeet



Op de voorwaarde  
dat de subcentrale  
mee betaalt en  
ook gemeente en  
LNV meewerken, ook  
financieel aspect, ook  
of de gebiedsrichting  
aan de hand van de  
10.2.e



aan Mevrouw de Staatssecretaris  
door tussenkomst van DG de Leeuw  
van Directeur Oost  
afschrift aan Directeuren DLG / Natuurbeheer / GRR / SBB

landbouw, natuurbeheer  
en visserij

redacteur 10.2.e

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		TRCO/257/RDN	19-01-2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Veluwe, bungalowcomplex Stakenberg (KPN)		0570 10.2.e	2

Op 8 januari j.l. is met u, 10.2.e, gesproken over de  
mogelijke verwerving door de Dienst Landelijk Gebied van het bungalowcomplex  
de Stakenberg. In dit gesprek gaf u aan niet tot verwerving te willen overgaan.  
Daarbij speelden de volgende overwegingen een grote rol:

- de financiële risico's zijn groot en onbekend is of die ook mede door anderen  
worden gedragen;
- de beoogde groei/krimp-optie is nog onvoldoende uitgewerkt en er is nog  
geen inzicht in de aanpak voor de totale Veluwe;
- de gemeente had planologisch al veel eerder in kunnen grijpen en kan dit  
alsnog doen (voorbereidingsbesluit).

Daarna is tussen u en gedeputeerde Peters besloten tot een nadere verkenning  
van de mogelijkheden van het planologisch tegengaan van de bouw van de 236  
bungalows waartoe het bestemmingsplan thans de ruimte biedt.

De uitgevoerde verkenning heeft geresulteerd in een rapportage door een  
ingeschakeld extern bureau (bijlage 1). De externe deskundigen zijn, mede op  
basis van jurisprudentie, de mening toegedaan dat bij een voorbereidingsbesluit  
door de gemeente de eigenaar van de Stakenberg in aanmerking kan komen voor  
planschadevergoeding. De hoogte van de planschade wordt geraamd op 10,5  
miljoen gulden.

Naar aanleiding daarvan hebben DLG, LNV Directie Oost, provincie Gelderland,  
Natuurmonumenten en SBB een gezamenlijke notitie opgesteld (bijlage 2). De  
conclusies van het extern bureau zijn hierin uitgewerkt in een vijftal opties voor  
verder handelen, te weten: [1] autonome ontwikkeling met vrije marktwerking;  
[2] voorbereidingsbesluit zonder verwerving; [3] verwerving en bevroren  
ontwikkeling; [4] verwerving en beheerste ontwikkeling bestaande 64 bungalows;  
[5] verwerving en volledige sanering bungalows. In de opties 2 tot en met 5 wordt  
- tegen uiteenlopende kosten - in ieder geval de planologische ruimte voor de  
bouw van 236 nieuwe bungalows weggehaald.



Datum	Kenmerk	Vervolgblad
19-01-2001	TRCO/257/RDN	2

Optie 1 behelst het "loslaten" en niet verder ingrijpen van de overheden. Optie 5 betreft de vrijwel volledige sanering van het terrein.

Conclusie uit deze notitie is dat in relatie tot de hoogte van de planschadeclaim, de mogelijkheid de bouw van 236 bungalows te voorkomen, de mogelijkheid om gewenste ontwikkeling van het gebied te bevorderen (Intentieverklaring Kwaliteitsimpuls Veluwe 10 mei 2000) en gelet op de hoogte van de netto kosten van 5 – 10 miljoen voor verwerving ten behoeve van een veilige eigenaar (Staatsbosbeheer), optie 4 de voorkeur geniet.

Op basis van deze uitkomst wordt dinsdag 23 januari a.s. Gedeputeerde Staten van Gelderland voorgesteld met u contact op te nemen om u te verzoeken alsnog tot verwerving van het complex over te gaan. De eerdere groei/krimp-optie voor de Stakenberg wordt hierbij buiten beschouwing gelaten. De provincie Gelderland laat deze optie momenteel integraal voor de gehele Veluwe verkennen. Resultaten worden eind 2001 voorzien.

Uit de inspanning van de provincie blijkt dat ze zeer adequaat hetzelfde doel nastreeft. Ambtelijk is mij gebleken dat gezocht wordt naar een bijdrage in de verwerving in de orde van grootte van 1/3 van de netto kosten (5 – 10 miljoen) als bijdrage vanuit de provincie aan het oplossen van de problematiek rond de Stakenberg. De provincie benadert volgende week ook Natuurmonumenten en de Gemeente Nunspeet voor een eventuele bijdrage in het geheel.

Ik adviseer om in het voorstel van Gedeputeerde Staten mee te gaan.



## Verkenning ontwikkelingsmogelijkheden bungalowcomplex de Stakenberg

---

### 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 winst oogmerk. 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 1**    **Autonoom / marktwerking**
- netto kosten: geen*  
*waarde complex 40 miljoen*
- Deze gang van zaken is in het ambtelijk, bestuurlijk vooroverleg door alle partijen beschouwd als een zeer ongewenste situatie. Dit m.n. 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 Intentie "Kwaliteitsimpuls Veluwe", en de uitwerking daarvan in de provinciale notitie "Veluwe 2010".
- Optie 2**    **Vorbereidingsbesluit zonder Verwerving / ontwikkeling bevrozen / uitponden rest**
- netto kosten: 10,5 miljoen*
- ten laste van:*  
*Rijk (LNV) en Provincie*  
*Gemeente*
- De gezamenlijke overheden betalen 10,5 miljoen aan planschade, terwijl er niet wordt beschikt over de eigendomstitel van het object. De maximale uitponing van de bestaande situatie wordt er niet door voorkomen. Dit is een uitermate ongewenste situatie gezien de onder optie 5 aangegeven doelstellingen voor het gebied. Optie 2 heeft dus nog steeds grote nadelen voor de EHS door het niet tegengaan van plaatsing van eigendomshekken, verstoring door licht en verstoring van rust en aantasting vrije wildbaan. De winst voor de natuur is bescheiden.
- Optie 3**    **Verwerven / ontwikkeling bevrozen / uitponden rest**
- Netto kosten: 5 miljoen*
- ten laste van:*  
*Rijk (LNV) en Provincie*
- De gezamenlijke overheden kopen t.b.v. SBB het totale object en betalen uiteindelijk een netto investering van circa 5 miljoen (taxatie DLG). Het netto terugverdieneffect is 19 miljoen. Er wordt beschikt over de eigendomstitel van het object. Deze optie heeft nog steeds de grote nadelen van optie 2 ten aanzien van het maximaal uitponden 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 bevrozen / beheerst ontwikkelen 64 bungalows**
- Netto kosten: 5 - 10 miljoen*
- Ten laste van:*  
*Rijk (LNV)*  
*Provincie*
- 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, wildbaan, rust, ha's natuur).
- Optie 5**    **Verwerven / volledig saneren (excl. Hotel)**
- netto kosten: 25 miljoen*
- ten laste van:*  
*Rijk (LNV, VROM)*  
*Provincie*
- 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).



## 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 (doorschuiven naar optie 5).

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 (alleen planschade 10,5 miljoen) en optie 3 (lagere netto kosten 5 miljoen) wordt weliswaar de bouw van 236 nieuwe bungalows voorkomen maar zal door het maximale uitponden van de resterende bungalows en gebouwen op het complex het rendement voor de natuur en landschap alsnog bescheiden zijn. Optie 5 (sanering, exclusief het hotel) heeft weliswaar direct 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.



Ministerie van LNV Directie Oost		
TER BEHANDELING		
- 7 SEP. 2001		
10.2.e	LIE	
10.2.e		mapnummer: 2000-2774

Aan de Provincie Gelderland  
t.a.v. Gedeputeerde de heer ir. J.C. Boxem  
Postbus 9090  
6800 GX ARNHEM

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DLGC/2001/53310	6 september 2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Stakenberg		030 10.2.e	1

Geachte heer Boxem,

Vanaf januari 2001 is de Dienst Landelijk Gebied (DLG) in onderhandeling met de stichting Personeel en Kinderfonds PTT (PKF) om het recreatiecomplex "Stakenberg/'t Hoge Hout", gelegen op de Veluwe, te verwerven. Dit object bestaat uit een hotel, 64 bungalows, met een mogelijke uitbreiding tot 300 bungalows, op een oppervlakte van circa 54 ha.

De overheid ( Ministerie van LNV en provincie Gelderland) heeft tot verwerving van dit complex besloten, omdat dit recreatiecomplex in het plan "Veluwe 2010" van de provincie en het plan "eindeloze Veluwe" van de gezamenlijke natuurbeschermende organisaties wordt genoemd als één van de 5 grootste bedreigingen voor het centraal Veluwe massief. Aankoop en verkoop van het complex zou met een zo beperkt mogelijk beslag op overheidsmiddelen gepaard moeten gaan. Omdat op voorhand duidelijk was, dat er "verlies" genomen zou moeten worden, hebben LNV en de provincie Gelderland zich garant gesteld voor een bedrag van maximaal 10 miljoen gulden (2/3 LNV, 1/3 provincie). Voorwaarden bij de inzet van dit geld zijn het behalen van een maximaal natuurrendement en het opheffen van de uitbreiding met 236 bungalows.

Nu na bijna 8 maanden voorbereiding is de aankoop en deels doorverkoop van dit complex bijna rond. Met deze brief willen wij u op de hoogte te stellen van het voorliggende voorstel en tevens uw instemming vragen om de procedure te kunnen vervolgen. Ter informatie zijn kort de belangrijkste gebeurtenissen van de afgelopen periode beschreven in bijlage 1. Deze informatie is strikt vertrouwelijk!

Het huidige voorstel bestaat uit de volgende punten:

- Omstreeks 1 november 2001 koopt BBL het recreatiecomplex "Stakenberg/ 't Hoge Hout" (oppervlakte 54 ha) van PKF (personeel en kinderfonds KPN en TPG) aan, tegen een koopsom van f 22,7 miljoen gulden (10.300.810.91 euro).

Dienst Landelijk Gebied  
Herman Gorterstraat 5  
Postadres: postbus 20021  
3502 LA Utrecht  
Telefoon: 030-2756600  
Fax: 030-2756999



Datum	Kenmerk	Vervolgblad
6 september 2001	DLGC/2001/53310	2

- Gelijktijdig met de aan- en verkoop wordt door middel van een voorbereidingsbesluit van de gemeente geregeld dat de huidige uitbreidingsmogelijkheid met 236 bungalows voor dit complex komt te vervallen.
- Het bungalowcomplex zal gedurende een periode van maximaal 4 jaar (uiterste datum 31 november 2005) door 10.2.g worden geëxploiteerd. 10.2.g is hiervoor een bedrag van € 10.2.g (f 440.742,00) per jaar verschuldigd, zolang er 64 bungalows beschikbaar zijn. (Er is overeengekomen dat er 13 bungalows in de komende 4 jaar worden afgebroken, zodat er een goede grofwildverbinding ontstaat.)
- Na 2 jaar zal 10.2.g starten met de verkoop van het ondererfpachtrecht van de bungalows aan particulieren. Deze mogen worden verkocht op circa 500 m<sup>2</sup> erfpachtgrond onder strenge voorwaarden, zoals het in stand houden van het huidige karakter.
- Het BBL geeft het hotel aan de nieuwe beheerder 10.2.g in erfpacht uit. In deze overeenkomst wordt vastgelegd, dat 10.2.g het hotel in erfpacht verwerft voor een koopsom van f 10.2.g. Daarnaast geeft deze koper een bankgarantie van f 10.2.g af voor het verkrijgen van 51 bungalows en de bedrijfswoningen met overige opstallen. Dit bedrag wordt in de komende 2 tot 4 jaar aan DLG betaald.
- Tussen PKF en het 10.2.g wordt een overeenkomst gesloten, waardoor het personeel behorende bij het totale complex "Stakenberg/ 't Hoge Hout" rechtstreeks van PKF naar 10.2.g overgaat.
- De overige gronden (natuurgebied) worden overgedragen aan SBB en de boerderijwoning wordt verkocht aan derden.
- Het bloot eigendom van de gronden, die in erfpacht aan 10.2.g worden verkocht, worden na afloop van de exploitatietermijn overgedragen aan SBB. SBB betaalt voor dit bloot eigendom een bedrag gelijk aan twintig maal de door hen te ontvangen jaarlijkse canon.

Dit voorstel is het maximaal haalbare onderhandelingsresultaat, waarbij naar mijn opvatting veel natuurdoelen worden bereikt; er kan geen uitbreiding plaatsvinden met 236 bungalows, de grofwildverbinding is mogelijk, en omdat SBB eigenaar wordt van de grond, zijn ongewenste ontwikkelingen (in combinatie met het instrumentarium van de ruimtelijke ordening) tegen te gaan.

Voor deze transacties wordt er een verzoek aan rijk en provincie gedaan om van hun toegezegde bijdrage van maximaal 10 miljoen naar verwachting maximaal 9,5 miljoen gulden voor de realisatie van dit project in te zetten. In de nabije toekomst zijn er nog een aantal posten, die het financiële resultaat voor de overheid kunnen verbeteren:

- De jaarlijkse exploitatiegelden, deze dekken de eventueel te betalen rente. Normaliter betaalt BBL geen rente. In dit geval vloeien de exploitatiegelden terug naar het project.
- De 13 bungalows, die nu komen te vervallen, kunnen in de toekomst misschien ingezet worden in de "groei en krimp" variant. Dit kan extra inkomsten voor dit project opleveren.



Datum                      Kenmerk  
6 september 2001    DLGC/2001/53310

Vervolgblad  
3

- Indien de koper de komende 4 jaren de bungalows verkoopt tegen een hogere waarde dan het door hen nu betaalde basisbedrag van f 10.2.g per bungalow komt 50% van de opbrengst (onder aftrek van kosten) ten goede aan de overheid.

Vorenstaande uitwerking is conform de uitgangspunten, zoals deze door provincie Gelderland en LNV aan DLG zijn opgedragen. Ik vraag u in te stemmen met het hierboven beschreven onderhandelingsresultaat en met het zetten van de vervolgstappen (tekenen concept koopovereenkomst).

Nadat de concept koopovereenkomsten zijn ondertekend zal DLG bij de provincie Gelderland en LNV declaraties indienen ter hoogte van het te verwachten verlies van 9,5 miljoen gulden.

Mocht u hierover nog vragen of opmerkingen hebben dan verzoek ik u om deze zo spoedig mogelijk door te geven. Naar verwachting zullen alle koop- en verkoopovereenkomsten op zeer korte termijn getekend worden door zowel PKF als het Uddelermeer.

Deze brief is naar de heer 10.2.e, de heer 10.2.e  
10.2.e en naar SBB, de heer 10.2.e verstuurd.

10.2.e

DIENST LANDELIJK GEBIED,

10.2.e

i.a.a.:  
Provincie Gelderland  
t.a.v. de heer 10.2.e  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

Regiodirectie LNV Oost  
t.a.v. de heer 10.2.e  
Postbus 554  
7400 AN Deventer



## Bijlage 1

In deze bijlage wordt in het kort stapsgewijs het traject doorgenomen dat gevolgd is t.a.v. de mogelijke verwerving van de "Stakenberg/ 't Hoge Hout" en welke keuzes uiteindelijk gemaakt zijn.

### Onderzoeken opties t.a.v. verwerving Stakenberg:

- periode tot december 2000: Natuurmonumenten en SBB nemen het voortouw om andere partijen van het belang van Stakenberg te overtuigen.
- eerste week van januari: uitvoeren taxatie door DLG, overleg met LNV en SBB over opties t.a.v. mogelijke verwerving Stakenberg
- 19 januari 2001: nota kenmerk TRC/257/RDN van Directie Oost aan staatssecretaris: door tussenkomst van 10.2.e [redacted] advies in te stemmen met verwerving door DLG van Stakenberg.

### Goedkeuring voor verwerving Stakenberg:

- 23 januari 2001: instemmen door provincie met verwerving Stakenberg. Overeengekomen is dat LNV 2/3 en de provincie Gelderland 1/3 van de uiteindelijke kosten voor zijn rekening neemt.
- 24 januari 2001: instemming 10.2.e [redacted] namens staatssecretaris LNV. De instemming van beide partijen geldig onder de volgende voorwaarden :
  - Rijk en provincie betalen gezamenlijk maximaal 10 miljoen
  - uitgangspunt is dat de ruimte in het bestemmingsplan om 236 bungalows extra te mogen bouwen vervalt
  - Rijk en provincie willen geen personeel overnemen
  - er zal binnen de ruimte van 10 miljoen gulden zoveel mogelijk gedaan worden voor de natuur ter plekke. Er wordt uitgegaan van de mogelijkheid een verbinding voor grofwild te realiseren en hekken rond het complex te verwijderen.
- 31 januari 2001: officieel besluit de financiële bijdrage van de Provincie Gelderland bedraagt f 3.333.334,00.

### Eerste deel onderhandelingstraject met PKF, tot voorovereenkomst:

- Januari 2001: verzending brief door DLG met daarin een schriftelijk bod aan PKF voor verwerving Stakenberg.  
In dit bod is het volgende opgenomen:
  - het bod bedraagt 22 miljoen
  - exploitatie bungalowpark en gebruikmaking door medewerkers KPN
  - DLG neemt geen personeel over
  - ontbindende voorwaarde DLG t.a.v. bodemverontreiniging
  - inzicht in financiële gegevens PKF is voorwaarde
- februari 2001: start onderhandelingen met PKF
- binnen het PKF ontstaat onenigheid. Enkele bestuurders menen dat de door het bestuur van PKF eerder genoemde vraagprijs van 24 miljoen veel te laag is. Er wordt door hen verwacht dat, indien dit complex door PKF vrij wordt verkocht, de verkoopwaarde minimaal 40 miljoen is. Andere bestuurders van PKF vinden het belangrijker dat er een goede situatie ontstaat, zowel voor het personeel als voor het park en de omgeving, waardoor maximale winst niet het belangrijkste is. Voorlopig lijken laatstgenoemde bestuursleden de overhand te hebben.
- 13 februari 2001: partijen gaan met elkaar in overleg over een gezamenlijk persbericht, waarin partijen melden exclusief met elkaar in onderhandeling te zijn. Het persbericht gaat op 6 maart 2001 uit.



### Van voorovereenkomst tot vinden koper voor het hotel:

- 16 maart 2001: ondertekenen voorovereenkomst door partijen, na druk van DLG. Wij zoeken pas naar potentiële kopers en beheerders voor het hotel als er een voorovereenkomst getekend is. Dit heeft tot gevolg dat de al eerder genoemde crisis in het bestuur leidt tot het aftreden van één van de bestuursleden. Hierdoor zijn er nog maar net genoeg bestuursleden over om de beslissingen te nemen. In deze voorovereenkomst staat het volgende opgenomen:
  - Overeenkomst met als koopsom 22,7 miljoen gulden
  - Contractuele verplichtingen personeel. DLG koopt alleen aan, indien het hotel met het totale bijbehorende personeel direct ABC doorgeleverd kan worden aan de koper van het hotel.
  - Bodemonderzoek. Ontbinding door DLG mogelijk, indien er sprake is van bodemverontreiniging van hogere concentraties van schadelijke stoffen in de bodem dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten (wet bodembescherming november '97).
  - Onderzoek financiële consequenties. Recht van ontbinding indien onvoorziene nadelige consequenties niet binnen 2 maanden na het eerste overleg kunnen worden opgelost.
  - Uiterlijke transportdatum: 1 oktober 2001. Omdat er na deze datum, in verband met het bereiken van de VUT-gerechtigde leeftijd, onvoldoende bestuursleden van PKF zijn om een beslissing te kunnen nemen. Daarnaast dient PKF het complex voor 1-1-2002 verkocht te hebben aangezien ze anders een belastingclaim ontvangen. Het tegen lagere prijzen (dan marktprijzen) verhuren van bungalows aan personeel wordt gezien als verkapt extra salaris, hierover dient belasting betaald te worden.
- maart 2001: DLG start met het zoeken van mogelijk geïnteresseerde kopers voor het hotel en de exploitatie van het bungalowpark. Deze worden gezocht met het uitgangspunt dat het park in erfpacht wordt verkocht en het bloot eigendom aan een natuurbeschermende instantie wordt geleverd. De kopers worden gezocht via contacten van PKF, eigen kennis van de recreatiesector en geïnteresseerden, die zich aanmelden naar aanleiding van het gezamenlijk persbericht.
- mei 2001: DLG stuurt geïnteresseerde kopers een brief met een beschrijving van het complex.
- 1 mei 2001: DLG geeft KPMG opdracht tot het bezien van de risico's van aan- en verkoop van het object.
- eind mei 2001: de eerste geïnteresseerde kopers haken af. Zij achten een park van 64 bungalows niet exploitabel of zijn van mening dat hun bedrijfsfilosofie op dit park niet goed toepasbaar is. De koppeling van het overnemen van een hotel met personeel en het exploiteren van bungalows blijkt in de recreatieve markt lastig te liggen.
- begin juni 2001: DLG probeert ook door het inschakelen van externe makelaars (specifiek gericht op de recreatieve sector) en deskundigheid via het PPS bureau nieuwe kandidaten te vinden, die geïnteresseerd zijn in het hotel en bungalowpark.
- 21 juni 2001: opleveren rapport KPMG. Hieruit blijkt dat een park van 64 bungalows moeilijk te exploiteren is en wordt door KPMG zelfs financieel negatief ingeschat. Verkoop van de bungalows aan particulieren lijkt de enige oplossing.
- Nadat er nog steeds geen goede biedingen op het complex zijn binnengekomen wordt er 25 juni 2001 besloten om geïnteresseerden ook te laten bieden op de mogelijkheid om het complex eventueel in volledig eigendom te verwerven, mits er voldoende zekerheid voor de toekomst wordt gegeven door deze eigenaar. Ook andere opties, zoals: niet het totale complex in erfpacht, maar delen of het toestaan van doorverkoop van recreatiebungalows aan particulieren wordt bespreekbaar gemaakt. Dit mede in verband met het overleg met PKF. Zij geven aan dat, indien er op korte termijn geen reële kopers voor het hotel zijn, zij niet meer gebonden willen zijn aan de voorovereenkomst met DLG, aangezien zij verwachten dat als zij het totale complex in de markt zetten (inclusief de



uitbreidingsmogelijkheid met 236 bungalows) zij sneller en betere biedingen zullen ontvangen.

- eind juni/begin juli 2001: Om te bezien in hoeverre de vraagprijs voor DLG onderhandelbaar is wordt er overleg gevoerd met SBB om te bezien tegen welke waarde zij het bloot eigendom willen overnemen. Deze inkomsten bij verkoop van het bloot eigendom aan SBB, zoals met opdrachtgevers (provincie Gelderland en LNV-Oost) besproken, worden als daadwerkelijke inkomsten meegenomen in het kader van de financiële afspraken. DLG ontvangt bericht dat SBB voor het verwerven van het bloot eigendom 20 x van de waarde van de jaarlijkse canon wil betalen.
- 5 juli 2001: oplevering eindrapport bodemonderzoek. Conclusie: er zijn geen aanwijzingen dat er sprake is van bodemverontreiniging.
- 23 juli 2001: DLG probeert voor 1 augustus 2001 een bieding te krijgen van geïnteresseerde kopers. Dit verloopt erg moeizaam. In de recreatie wereld blijkt een complex van minder dan 100 bungalows financieel niet goed exploitabel te zijn. Een park van 64 bungalows is te klein voor beleggers/eigenaren van grote parken en te groot voor kleine bedrijven, die in de recreatieve sector werkzaam zijn.
- 20 juli 2001: overleg met de directeur DLG over de te volgen verdere strategie. Op dat moment zijn er biedingen binnen van:
  - 10.2.g
  - 10.2.g
  - 10.2.g

Op grond van een financiële afweging, rekening houdend met de uitgangspunten, wordt besloten nog 1 week te bezien of er extra biedingen binnenkomen en anders met 10.2.g verdere onderhandelingen op te starten. Deze bieding is de enige, die duidelijkheid geeft over het kopen van het hotel en overname van het personeel, en is financieel het gunstigste.

- eind juli 2001: opdracht aan Drieklomp om de eventueel te verkopen bungalows te taxeren op basis van erfpacht. De taxatie van Drieklomp vermeldt een gemiddelde prijs van circa f 10.2.g per bungalow. In de praktijk blijkt dat, gezien de onduidelijkheid t.a.v. hoe de overheid omgaat met het meer dan tijdelijk bewonen van recreatie- bungalows, geen van de potentiële kopers meer dan f 110.000,00 per bungalow wil betalen. Het afbreukrisico lijkt hen te groot. In de markt wordt algemeen aangehouden dat er circa 40 % ruime zit tussen de waarde van de afzonderlijke bungalows en de waarde voor een complex, dat per woning verkocht kan worden. Dit in verband met risico en nog te maken kosten.
- 30 juli 2001: er is slechts 1 extra bieding binnen van 10.2.g Deze biedt op volledig eigendom en geeft geen duidelijkheid over het personeel. Er wordt daarom besloten exclusief verder te onderhandelen met 10.2.g
- 16 augustus 2001: er wordt een conceptnotitie vastgesteld over de te maken werkafspraken met 10.2.g Hierin zit een voorstel voor:
  - hoogte koopprijs, moment van betalen, wat wel en niet te verkopen, etc.
  - besloten wordt om met 10.2.g verder te onderhandelen, waarbij het volgende besloten wordt: voor de bungalows een hoger basisbedrag, minimaal 10.2.g te ontvangen. Als dit niet lukt verder werken met de risicodeling zoals vermeld in het huidige voorstel. Vasthouden aan maximaal 51 bungalows.
- 20 augustus 2001: gesprek met 10.2.g waarin wordt voorgesteld om f 10.2.g als basisbedrag te betalen zonder verrekening van eventuele winst bij verkoop.
- 23 augustus 2001: mondelinge kennisgeving van 10.2.g Dit is voor hen niet acceptabel in verband met onduidelijkheid bij verkoop van bungalows. Dit wordt op dezelfde datum door hen schriftelijk bevestigd.



Door deze mededeling wordt er verder onderhandeld met de optie van meedelen in eventuele winst bij verkoop van de bungalows. De resterende kosten, die ten laste komen – van de toezegging van 10 miljoen door LNV en provincie Gelderland, bedragen nu maximaal 9,5 miljoen. Dit bestaat naar verwachting uit:

10.2.g

\*) Te verwachten kosten: de kosten voor toekomstige sloop van de bungalows en een deel van de voorzieningen, expertise (bodemonderzoek, KPMG, Drieklomp, etc.), kosten DLG en kosten notaris.



10.2.e

---

**Van:** 10.2.e  
**Verzonden:** woensdag 18 oktober 2006 12:26  
**Aan:** 10.2.e  
**CC:** 10.2.e  
**Onderwerp:** Stakenberg

10.2.e

ten behoeve van 10.2.e informatie inzake gesprek met 10.2.e moregenochtend

Van de minister heb ik de volgende (mondelijke) terugmelding:

1. De provincie zet nog eens stevig op een rij waarom - met evt. meenemen van Stakenberg en de kanttekningen/bezwaren die LNV daartegen heeft geuit - Krimp-Groei per saldo toch tot natuurwinst kan gaan leiden. LNV verwacht dus op korte termijn een dergelijk verhaal
2. Tot die tijd handhaven we onze bezwaren maar gaan op dit moment niet over tot het verzenden van brieven met evt. claims ingeval Stakenberg toch mee zou lopen in Groei-Krimp.

*met vriendelijke groet,*

10.2.e

(vestiging Oost te Deventer)

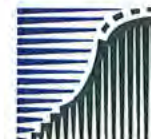
070-10.2.e

e-mailadres:

10.2.e @minlnv.nl



Provincie Gelderland  
t.a.v. gedeputeerde mw. A. E. van der Kolk  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem



landbouw, natuur en  
voedselkwaliteit

VERZONDEN 10 SEP 2007

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DRZO/2007-3377	10 september 2007
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Kennismaking en informeel bijpraten over enkele dossiers		070 10.2.e	1

Geachte mevrouw Van der Kolk,

Enige tijd geleden maakten wij de afspraak om nader kennis te maken. Tevens zouden wij dan informeel bij kunnen praten over enkele dossiers, te weten Groei-Krimp (i.r.t. Stakenberg) en Radio Kootwijk.

Het College van GS zond enige tijd geleden de natuurwinstnotitie (Groei-Krimp en Stakenberg) aan de Minister van LNV. Mij is gevraagd daarover eerst met u van gedachten te wisselen, alvorens de Minister een reactie geeft. Met ons gesprek zouden we aanknopingspunten kunnen vinden om het verschil van mening rond Stakenberg te overbruggen. Om deze reden heb ik dhr. 10.2.e en betrokken bij dit dossier) gevraagd bij ons gesprek aan te schuiven.

Ik zie ernaar uit u op 13 september a.s. te ontmoeten. Als locatie spraken wij af op uw kamer in het provinciehuis te Arnhem, van 9.00 tot 10.00 uur. Voor uw informatie treft u bij deze brief nog een brochure aan waarin wordt uitgelegd waar de Directie Regionale Zaken van het Ministerie van LNV voor staat.

Ministerie van Landbouw,  
Natuur en Voedselkwaliteit  
Directie Regionale Zaken  
Vestiging Oost  
Verzetslaan 30  
Postadres: Postbus 554  
7400 AN Deventer  
Telefoon: 070-8883142  
Fax: 070-8883170  
Telegramadres: 10.2.e  
www.minlnv.nl

10.2.e  
DE REGIODIRECTEUR OOS

10.2.e

10.2.e



10.2.e  
10.2.e  
tel 070-10.2.e

Ministerie van LNV  
Directie Platteland  
T.a.v. Dhr. 10.2.e  
Postbus 20401

2500 EK DEN HAAG

Rijswijk, 10 oktober 2007

Ref: WL071010  
Betr: Districtshoofd Veluwe Staatsbosbeheer

Geachte heer 10.2.e,

In vervolg op eerdere contacten van u, en uw dienst in de regio Oost, met mevrouw 10.2.g, voormalig voorzitter van de Vereniging van Bungaloweigenaren Stakenberg (VBS), treft u hierbij een brief aan, die voortvloeit uit de ontwikkelingen die op dit moment op het landgoed Stakenberg plaats vinden.

De belangrijkste partijen op het landgoed zijn Staatsbosbeheer, als grondeigenaar sinds eind december 2005, de heer 10.2.g als hotelhouder/erfpachter en de bungaloweigenaren als ondererfpachters. Helaas moeten de bungaloweigenaren, die met een gezamenlijke bijdrage van ruim € 6.500.000,= de grootste investeerders zijn in het project, vaststellen dat zij desondanks in het algemeen de onderliggende partij vormen, waardoor hun rechten en belangen voortdurend bedreigd zijn en worden.

In de afgelopen jaren hebben de bungaloweigenaren, die zich verenigd hebben in de Vereniging Bungaloweigenaren Stakenberg (VBS) steeds gepoogd met redelijkheid van argumenten en door overleg met alle betrokken partijen, op te komen voor hun rechten en belangen. Helaas hebben zij moeten constateren dat de beide andere partijen op het landgoed daar weinig oor voor hadden en hebben.

Zo werd eerst de sfeer van het park, dat gelegen is binnen de EHS, ernstig verstoord door grootschalige commerciële evenementen, vervolgens kwamen er voorstellen voor de bouw van een partycentrum voor 1000 feestgangers en een publiekssauna, daarna werden de speel- en sportvoorzieningen afgebroken en werd het recreatiepark los van een eventuele bestemmingsplanwijziging substantieel verkleind -waarbij de bungalows achter hoge hekken werden gezet- en tenslotte werden de bungaloweigenaren geconfronteerd het voornemen van Staatsbosbeheer tot een enorme kaalslag

Ministerie van LNV Directie Regionale Zaken -Vestiging Oost-		
Reg.nr.	2007-3001	
16 OKT 2007		
Naam	Paraaf	c.c.
Directeur	10.2.e	
	10.2.e	
		2006-3501

Status ontvangst:  
"Vertrouwelijk" 10.2.g

① in mail 16/10/07  
② gesprek met 10.2.g  
10.2.g  
erfgoed nu formeel laatste procedure bij SBB  
↓  
SBB vertriefs afd.  
WV.  
10.2.e



op het landgoed, die het karakter ingrijpend dreigt te veranderen. Al deze zaken zijn strijdig met hetgeen de bungaloweigenaren hebben gekocht.

Voor een aantal bungaloweigenaren, waarvoor ik als woordvoerder optreed, is de maat nu vol. Zij hebben besloten ook andere wegen dan die van redelijk overleg te kiezen voor het beschermen en realiseren van hun rechten.

Eén van de thans door hen gezette stappen is het verzoek aan de heer drs.

10.2.e

10.2.e, te ontheffen van zijn verantwoordelijkheden voor het Landgoed. De gronden voor dit verzoek aan de heer 10.2.e zijn daarbij uitgebreid toegelicht en gedocumenteerd met behulp van een chronologisch overzicht.

Teneinde het Ministerie van LNV, als "grondlegger" en belanghebbende partij met betrekking tot Stakenberg, op de hoogte te houden van de genoemde stap, zenden wij u hierbij een kopie van het schrijven aan de heer 10.2.e. De onderliggende documentatie is bij mij ter inzage.

Voor de goede orde berichten wij u dat wij ook een kopie gestuurd hebben aan uw collega van de Directie Natuur, de heer 10.2.e.

10.2.e

Met vriendelijke groet,  
namens een/aantal bungaloweigenaren,

10.2.e

Bijlage: Brief SBB



## TELEFAX

landbouw, natuur en  
voedselkwaliteit

aan 10.2.e instelling / bedrijf datum X

ter attentie van 030 - 10.2.e faxnummer aantal pagina's  
kenmerk inclusief deze

van 10.2.e contactpersoon kenmerk

opmerkingen

tbu tel. overleg wo 11.30.

Graag vertrouwelijk  
behandelen

Ministerie van Landbouw,  
Natuur en Voedselkwaliteit  
Directie Regionale Zaken  
vestiging Oost  
Verzetslaan 30  
Postadres: Postbus 554  
7400 AN Deventer  
Telefoon: 070 8883160  
Telegramadres 10.2.e  
Web: www.minlrv.nl



10.2.e

10.2.e

tel 070-10.2.e

**PERSOONLIJK EN VERTROUWELIJK**

STAATSBOSBEHEER

T.a.v. Dhr. 10.2.e ,

10.2.e

Postbus 1300

3970 BH DRIEBERGEN

Rijswijk, 18 september 2007

**Betreft:** Districtshoofd Veluwe

**Kenmerk:** 10.2.e /140907

Geachte heer 10.2.e

Binnenkort is het twee jaar geleden dat Staatsbosbeheer eigenaar werd van het, in de Ecologische Hoofdstructuur gelegen Landgoed Stakenberg te Elspeet, gemeente Nunspeet. Op dit landgoed zijn delen van het terrein in erfpacht uitgegeven o.a. aan een erfpachter, die daar een familiehotel exploiteert. Aan hem is voorts in erfpacht uitgegeven het eveneens op het landgoed gelegen bungalowpark met 50 bungalows, waarvan de percelen weer in ondererfpacht zijn uitgegeven aan individuele bungaloweigenaren. Deze bungaloweigenaren hebben begin 2004 de Vereniging van Bungaloweigenaren Stakenberg (VBS) opgericht, teneinde hun belangen in gezamenlijkheid te kunnen behartigen.

Die belangenbehartiging bleek dringend noodzakelijk, omdat de erfpachter/hoteleigenaar al snel na zijn aantreden acties had ondernomen om van het prachtige landgoed met hoge natuurwaarden, een pretpark te maken terwijl aan de bungaloweigenaren een huis was verkocht in een rustige natuurlijke omgeving met kleinschalige recreatieve voorzieningen. Er ontstond dus een forse belangentegenstelling tussen de erfpachter (snel geld door grootschalige commerciële evenementen voor derden) en de bungaloweigenaren/ondererfpachters (rustige, kleinschalige verblijfsrecreatie in een schitterend natuurgebied).



In december 2005 droeg de Dienst Landelijk Gebied (DLG) het gehele Stakenbergcomplex over aan Staatsbosbeheer. Als gevolg van de voorgaande problemen keken de bungaloweigenaren uit naar de komst van Staatsbosbeheer, omdat zij verwachtten dat deze organisatie een partner zou blijken te zijn bij het bestendigen van het rustige, natuurlijke en bosachtige karakter van het landgoed, in lijn met wat hen door DLG en de erfpachter bij de koop van hun bungalows was voorgehouden. Maar al bij de eerste kennismaking met Staatsbosbeheer bleek dat valse hoop te zijn.

Op 21 november 2005 maakte het bestuur van de VBS, in aanwezigheid en ten kantore van DLG, kennis met de heer 10.2.e, het zojuist door Staatsbosbeheer aangestelde districtshoofd Veluwe. Tijdens deze bijeenkomst maakte de heer 10.2.e zijn positie direct duidelijk: "Hij had niets met de bungaloweigenaren te maken; hij deed alleen zaken met de erfpachter en hij ging zich 'niet mengen' in de problemen van de erfpachter en de bungaloweigenaren. Hij en hij alleen maakte voortaan de dienst uit op Stakenberg."

Om dat te onderstrepen zei hij vervolgens: "Kort geleden ben ik over het landgoed gelopen en ik heb al direct gezien wat daar moet gebeuren. Ik ga straks rücksichtslos kappen anders heb ik daar over vijftig jaar geen open en ruige natuur. Ja, dat zal de bungaloweigenaren pijn doen, maar daar heb ik niets mee te maken, want die horen daar natuurlijk helemaal niet. Bij mijn rondgang heb ik ook gekeken naar de sport- en speelvoorzieningen op het terrein en die ga ik ook allemaal afbreken, want ik ga geen verantwoordelijkheid nemen voor mogelijke ongevallen".

Toen het bestuur, geschrokken van deze onverwacht vijandige houding van de heer 10.2.e, verwees naar eerdere afspraken en contracten zei 10.2.e dat hij die niet gelezen had en ook niet van plan was te gaan lezen omdat hij contractueel niets met de bungaloweigenaren te maken had. Desondanks werd op die bijeenkomst toch nog afgesproken en vastgelegd, dat er door Staatsbosbeheer eerst met de VBS sluitende afspraken gemaakt zouden worden over de vervanging van de sport- en speelvoorzieningen, voordat er iets zou worden afgebroken. Enkele weken later bleek alles toch gewoon afgebroken te zijn. Daartegen is de VBS toen in het verweer gekomen.

Kort daarna onttrok de heer 10.2.e percelen aan het landgoed, die tot dan toe altijd ter beschikking hadden gestaan van de bungaloweigenaren en waar volgens het vigerende bestemmingplan de bestemming verblijfsrecreatie op rustte. Door het laten plaatsen van hoge hekken langs die percelen, werd het landgoed substantieel verkleind ten nadele van de bungaloweigenaren. Ook met die ingreep van 10.2.e waren de bungaloweigenaren het oneens.



De volgende stap die de heer 10.2.e genomen heeft is het in gang zetten van de door hem gewenste massale kap op het landgoed (circa 2000 bomen). Hij is er daarbij niet voor teruggeschrokken de bungaloweigenaren in dat proces te misleiden en te intimideren. Door zijn actie, waaraan geen enkel plan ten grondslag ligt, dreigt het park zijn bosachtige karakter te verliezen en een kaal terrein te worden. Slechts door gebruik te maken van hun burgerlijke rechten wisten enkele bungaloweigenaren de uitvoering van die plannen voorlopig op te schorten.

Het VBS-bestuur probeert echter nog steeds via overleg en overreding resultaten te boeken, waarschijnlijk tegen beter weten in. Onze mening daarentegen is, dat de heer 10.2.e zijn kansen om in de afgelopen twee jaar een meer bestuurlijke rol te spelen bij het beheren van het landgoed en het bestendigen van de relatie tussen de daar aanwezige partijen, in lijn met de oorspronkelijke opzet van het Stakenbergproject van Rijk en Provincie, ruimschoots heeft verspeeld en dat verder overleg met hem niets zal opleveren.

De heer 10.2.e heeft zich in deze periode gediskwalificeerd als bestuurder. Hij heeft geen dossierkennis. Hij weigert ook maar iets op papier te zetten, net zoals hij weigert ook maar enig officieel plan, besluit of document te overleggen in het kader waarvan de door hem voorgestelde acties zouden moeten worden uitgevoerd. Wij hebben ervaren dat hij niet voor rede, overleg of samenwerking vatbaar blijkt te zijn, welk gesprek de VBS ook met hem heeft gevoerd, wat zij daarbij ook heeft aangereikt en wie er dan ook een poging tot bemiddeling heeft gedaan. 10.2.e gaat gewoon door, volhardt in zijn ideeën en negeert alle signalen dat het anders moet en kan, zelfs die van zijn (voormalige) hoogste baas de heer 10.2.e. Hij is arrogant, incompetent en bovenal onbetrouwbaar gebleken.

Onze belangen als bungaloweigenaren zijn sinds het aantreden van de heer 10.2.e dermate geschaad, materieel en immaterieel, dat er nu een fundamentele verandering moet plaats vinden en daarom wenden wij ons rechtstreeks tot u. Wij dringen er dan ook met klem bij u op aan 10.2.e te ontheffen van zijn verantwoordelijkheden voor het landgoed Stakenberg en daar (eventueel tijdelijk) iemand te benoemen, die de door hem gemaakte beleids- en uitvoeringsfouten van de afgelopen jaren (in samenwerking met de VBS) kan helpen herstellen.

In de als bijlage bij deze brief gevoegde hoofdlijnen van het in de loop der tijd door ons aangelegde '10.2.e-dossier', kunt u kennis nemen van het verloop der dingen op Stakenberg en de ontwikkelingen in de relaties tussen de heer 10.2.e, de erfpachter, de bungaloweigenaren, de gemeente en de provincie.



Uiteraard zijn wij te allen tijde bereid deze brief mondeling toe te lichten en u inzage te geven in het opgebouwde dossier met de daarbij behorende stukken. Wij zouden het op prijs stellen wanneer wij binnen 14 dagen een reactie van u zouden mogen ontvangen.

Een kopie van deze brief hebben wij doen toekomen aan de directe superior van de heer 10.2.e, de heer 10.2.e, die ook zelf, zij het op enige afstand, betrokken is geweest bij de ontwikkelingen op Stakenberg.

Met vriendelijke groet,  
namens een aantal VBS leden,

10.2.e  
Woordvoerder

Bijlage: 1



beveiligen!

10.2.e

**Van:** 10.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 16 oktober 2007 15:22  
**Aan:** 10.2.e  
**CC:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: Stakenberg : vertrouwelijk brief 10.2.e

10.2.e

Ik heb het afschrift van de brief doorgestuurd aan 10.2.e en doe er zelf niets mee.

Groet,  
10.2.e



landbouw, natuur en  
voedselkwaliteit

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

**Van:** 10.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 16 oktober 2007 13:52  
**Aan:** 10.2.e  
**CC:** 10.2.e  
**Onderwerp:** Stakenberg : vertrouwelijk brier 10.2.e

10.2.e

We ontvingen heden per post een brief waarin 10.2.e ons een afschrift doet toekomen van een vertrouwelijke brief aan 10.2.e - SBB. Uit de brier blijkt grote onvrede m.b.t. de rol van SBB i.c. het districtshoofd ten aanzien van het Landgoed Stakenberg.

N.a.v. een eerder verzoek van 10.2.e aan 10.2.e, heb ik een aantal gesprekken gevoerd met resp. dhr. en mevr. 10.2.e. Vervolgens met DLG en SBB.

Kortom, we zijn inmiddels goed op de hoogte en ik wil met deze mail voorkomen dat we daar met 3 directies op duiken. (v.z.v. 10.2.e dit al niet zelf kan oplossen).

Ik zal ook even met 10.2.e bellen om onze bevindingen kort te sluiten.

In grote lijnen viel het me op dat de fam. 10.2.e redelijk alleen staan in hun opvattingen. Verder is er wel het nodige op te merken over de wijze van overdracht door DLG, communicatie met de bewoners (resp. door DLG en SBB) en het nog steeds niet afdoende geregeld zijn van het bestemmingsplan ter plekke (hebben we inmiddels met gemeente Nunspeet opgenomen en bij provincie gemeld.

tot zover maar even

*met vriendelijke groet,*

10.2.e

(vestiging Oost te Deventer)

E-Mail : 10.2.e @minlnv.nl  
Tel. : : 070-10.2.e



10.2.e

TRCDRZ / 2008/2188

04 JUNI 2008

12

10.2.e

tel 070-10.2.e

MINISTERIE VAN LNV

T.a.v. 10.2.e

Minister LNV

Postbus 20401

2500 EK DEN HAAG

Minister	Afsch. Ter beh.
	Voorts. Afschr. Aan
	Datum

TRCDEP/2008/

2661

23 MEI 2008

Regionale Zaken

10.2.e

DLG

Rijswijk, 22 mei 2008

**Betreft:** Verzoek tot onafhankelijk onderzoek Stakenbergproject

Geachte mevrouw 10.2.e

Bijgaand treft u een artikel aan uit NRC Handelsblad van woensdag 7 mei 2008. Omdat DLG een LNV-agentschap is en onder de verantwoordelijkheid valt van uw Ministerie, vestigen wij graag uw aandacht op de inhoud van het artikel. Mede door de complexiteit van de aan de orde zijnde materie is het artikel bij publicatie door de NRC-redactie ingekort, waardoor een aantal kernpunten helaas niet of niet voldoende aan de orde is gekomen.

De door de krant weergegeven informatie vormt ten dele een neerslag van het onderzoek dat wij zelf verricht hebben naar de (financiële) afhandeling van het Stakenbergproject, door de Dienst Landelijk Gebied (DLG) te Arnhem. DLG was namelijk in opdracht van uw Ministerie en de Provincie Gelderland verantwoordelijk voor de aankoop en de transformatie van het complex, waarvoor de dienst ook een particuliere exploitant diende te vinden. Naar onze mening geven de resultaten van ons onderzoek aanleiding tot een aantal kritische vragen, over de wijze waarop de DLG invulling heeft gegeven aan deze opdracht. Vragen als:

- Hoe is het mogelijk dat de in 2001 door DLG geselecteerde particuliere ondernemer 10.2.e meer dan 10.2.g euro **netto** aan onroerend goed en liquide middelen heeft overgehouden aan het project, terwijl dit geld eigenlijk in de Rijkskas had dienen te vloeien? De vraag wordt nog pregnanter als men weet dat DLG kort daarvoor aan een andere kandidaat/exploitant, 10.2.e nog vroeg om ruim 10.2.g euro voor het park te betalen.
- Waarom is er, conform de regels van de Provincie en het Ministerie van LNV, geen **openbare inschrijving** geweest of een vorm van publieke aanbesteding? Op welke (rationele) gronden is de uitgekozen ondernemer, de heer 10.2.e nu geselecteerd? Hebben zich bij het tot stand komen van de keuze eventueel onoorbare zaken voorgedaan?



- In de door uw ministerie aan DLG verstrekte opdrachtspecificatie **mochten de bungalows niet worden uitgepand aan derden**. Waarom, naar aanleiding waarvan en met wiens toestemming is DLG voor de huidige ondernemer plotseling afgeweken van haar opdracht en is zij de bungalows toch gaan uitpanden?
- Wat is de exacte reden waarom DLG voor Sinterklaas gespeeld heeft door aan een particulier grote bedragen te schenken bij de verkoop van bungalows, die helemaal **niet van hem maar van het Rijk (BBL) waren**?
- Waarom heeft DLG ook nog eens 10.2.g Euro's en andere faciliteiten aan de huidige ondernemer verstrekt voor het stoppen van activiteiten en evenementen, die deze nooit op Stakenberg had mogen ontplooiën? Contractueel was immers vastgelegd dat het risico, dat deze activiteiten niet binnen het bestemmingsplan zouden passen, volledig bij de ondernemer zou liggen.
- Hoe is het mogelijk dat DLG de betreffende ondernemer (op papier) niet alleen tot erfpachter gemaakt heeft van een bungalowpark **waarvoor hij geen cent erfpacht betaalt**, maar hem daarover ook alle macht heeft gegeven?
- Waarom heeft DLG een zodanige juridische constructie ontworpen dat de **bungaloweigenaren**, die gezamenlijk met ruim 10.2.g Euro niet alleen de **grootste investeerders** in het complex zijn, maar die ook de erfpacht voor het volledige bungalowpark betalen, geen enkele (mede)zeggenschap kregen over wat er op het park gebeurde en zij alleen via de rechter voor hun belangen kunnen opkomen?
- Waarom hebben DLG en de ondernemer bij de verkoop van de bungalows een **valse voorstelling van zaken** gegeven over de uiteindelijke vorm (grootte en inrichting) van het complex? Was dat om een zo hoog mogelijke verkoopprijs te kunnen vragen?
- Kortom, wat is toch de reden dat DLG de heer 10.2.e zo gefaciliteerd heeft, zo in de watten heeft gelegd, ten koste van alle andere belanghebbenden, inclusief de overheid?

Als gevolg van ons onderzoek stellen wij vast dat DLG, als resultaat van haar inspanningen, heel veel geld heeft doen toekomen aan een louche zakenman, die zich inmiddels absoluut gediskwalificeerd heeft als beheerder van een in de EHS gelegen natuurgebied. Een man die het landgoed Stakenberg uitsluitend misbruikt voor commercieel gewin en de bij de opzet van het project beoogde doelstellingen met voeten treedt, door -met volledige instemming van DLG- de afgelopen jaren in dit stiltegebied, waar de habitat- en vogelrichtlijn van toepassing zijn, grootschalige evenementen, feesten en partijen te organiseren.



Een man die:

- helikopterevenementen op het terrein liet plaats vinden,
- een racebaan voor Quad motoren (4-wielige motoren) in het park aanlegde,
- het zwembad ombouwde om daar "Fear Factor"-achtige evenementen te organiseren, die een hoog adrenaline gehalte bij de deelnemers generen,
- het Stakenberg terrein beschikbaar stelde en stelt aan organisaties als [www.jansoldaat.nl](http://www.jansoldaat.nl) voor semi-militaire droppings, compleet met gecamoufleerde over de bungalowpercelen sluipende nepsoldaten, jeeps en drietonnens,
- samen met evenementenbureau "4x4 Events" evenementen organiseert met fourwheel drive voertuigen op het terrein en groepsgewijs geblindeerd in Jeeps rondrijden, zonder daarvoor ooit een evenementenvergunning aan te vragen,
- met omwonenden en de gemeente in aanvaring kwam en komt over frequente geluidsoverlast als gevolg van partijen en feesten in zijn hotel,
- op het bungalowpark de dertien stuks in 2006 af te breken bungalows jarenlang verhuurde aan Poolse en Oost Europese gastarbeiders.
- in strijd met het vigerende bestemmingsplan nog steeds drie in zijn privé-bezit zijnde recreatiebungalows verhuurt aan personeel van zijn hotel, dan wel aan in de agrarische sector werkzame Polen,
- al vijf jaar geen of nauwelijks (contractueel wel verplicht) onderhoud heeft gepleegd aan het park, de beplanting en de infrastructuur,
- die ondanks de jaarlijkse bijdrage van de bungaloweigenaren kapotte banken, prullenbakken of bankjes op het park niet repareert of vervangt, maar ze gewoon omzaagt en weggooit,
- het Trefpunt (Receptiegebouw bij de tennisbanen) gebruikt voor horeca-activiteiten, terwijl er helemaal geen horecabestemming of-vergunning voor het pand is,
- omdat de houtprijs zo hoog is(!), recentelijk vergunningen heeft aangevraagd en gekregen voor het kappen van een paar duizend bomen op het terrein,
- terwijl de beroepsprocedures tegen de verleende kapvergunningen nog onder de rechter zijn waardoor hij niet mag kappen, dan nu maar illegaal kapt omdat hem dat allemaal te lang duurt,
- de oude bedrijfswoning voor de beheerder van het bungalowpark heeft vervangen door een fraaie nieuwe, 600 m3 grote burgerwoning voor zichzelf, inclusief een hectare aan privé-tuin, terwijl het bestemmingsplan geen burgerwoning toestaat,
- nu de evenementen niet meer mogen, zijn hotel wil uitbreiden met een partycentrum voor duizend man en een grote publiekssauna.
- maar één drijfveer heeft: GELD

Het door ons gevraagde onderzoek zou een bijdrage kunnen leveren aan het binnen de perken houden van deze ondernemer/erfpachter en kunnen voorkomen dat het op basis van lovenswaardige doelstellingen, zoals verwoord in beleidsnota's als Veluwe 2010, Natura 2000 en het Provinciale Streekplan, door de Provincie Gelderland en het Rijk opgestarte, Stakenbergproject een drama wordt.



Wij verzoeken u daarom een onafhankelijk onderzoek te initiëren naar de wijze waarop DLG invulling en uitvoering heeft gegeven aan de door het Ministerie en de Provincie verstrekte opdracht met betrekking tot het Stakenbergproject. Een onderzoek niet alleen naar de financiële afhandeling daarvan, maar naar de gehele gang van zaken bij dit project, teneinde vast te stellen of DLG onoorbaar gehandeld heeft. En voorts om te toetsen of de ontstane situatie op Stakenberg nog strookt met de oorspronkelijke doelstellingen van het door Rijk en Provincie opgezette project. Daarbij gaat het om de vraag of en in welke mate daarvan is afgeweken en wie daarvoor de verantwoordelijkheid draagt.

Wij realiseren ons dat een aantal van de gedane (financiële) zaken naar alle waarschijnlijkheid niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden en dat het een illusie is te denken dat de overheid alsnog projectgeld zou kunnen terugvorderen van de betreffende ondernemer. Een onafhankelijk onderzoek zou echter wel inzicht kunnen geven in wat er (bij DLG en/of anderen) fout gegaan is en hoe dat in de toekomst zou kunnen worden vermeden. Een onderzoek zou verder een bijdrage kunnen leveren aan het alsnog voorkomen dat de door de ondernemer ingezette plannen om van het park een pretpark te maken (o.a. door de door hem geplande bouw van een partycentrum voor 1000 man, de bouw van een grote publiekssauna en het kappen van zo'n 2000 bomen) daadwerkelijk worden gerealiseerd.

En tenslotte is het wellicht nog mogelijk de volkomen scheve juridische verhoudingen, die DLG gecreëerd heeft, recht te trekken en de bungaloweigenaren, die de grootste inkomstenbron voor de huidige grondeigenaar Staatsbosbeheer vormen, meer rechten te geven. Pas wanneer al deze zaken rechtgezet zijn kan de door de ondernemer in gang gezette en voortschrijdende verloedering van het park hopelijk een halt worden toegeroepen.

Graag vernemen wij uw antwoord op ons verzoek. Het spreekt vanzelf dat wij graag bereid zijn de resultaten van het door ons uitgevoerde onderzoek met u te delen en waar nodig aanvullende informatie te verstrekken.

Met vriendelijke groet,  
Namens een aantal bungaloweigenaren,

10.2.e

10.2.e

Woordvoerder

Bijlage: Artikel NRC



**- RS -**  
**Rode-Streep Brief**

22 mei → CNV  
 23 mei → BBR  
           + nr.  
 27 mei → DRZ-C  
 29 mei → DRZ-W  
 9 juni → DRZ-C

*u Rijswijk*

Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedkwaliteit Directie Regionale Zaken -Vestiging Oost-		
Tracénr.	2000-2100	
<b>ONTVANGEN</b> - 9 JUN 2008		
<b>Naam</b>	<b>Paraaf</b>	<b>c.c.</b>
RMT-lid 10.2.e		
		Secretariaat

Termijn van 3 weken eindigt op : \_\_\_\_\_ (invullen secretariaat)

**Opmerkingen:**

---



---



---

**Procedure:**

- Brief gaat via RMT-lid naar beleidsmedewerker;
- Beleidsmedewerker conceptbrief op + toelichting;
- Vermelding van de ondertekeningstitulatuur van de minister;
- Beleidsmedewerker mail concept naar secretariaat;
- Beleidsmedewerker zorgt, indien nodig, zélf voor medeparafen;
- RMT-lid fiatteert concepttekst.

Secretariaat stuurt naar DRZ-Centraal per post:

- Minutevoorblad + conceptbrief + toelichting (alles geel);
- Één kopie van hierboven genoemde hele set;
- Werkkopie van RS.

Secretariaat stuurt naar DRZ-Centraal per mail:

- Alle stukken.
- = Aanvinken indien handeling is uitgevoerd



**BUREAU BESTUURSRAAD**  
afdeling Politiek

MEMO

Aan de Minister

Via:  10.2.e

10.2.e

B/6

contactpersoon BRR:

10.2.e

datum:

19/6/08

TRCDEP/2008/2661

Mate van urgentie: Hoog / Normaal / Informatief

Opmerkingen

DRZ ziet voldoende aanleiding  
om e.e.a. uit te gaan zoeken  
in deze zaak.

Dat wordt aan dhr 10.2.e gemeld.

Maar vraag wel contact houden  
dus iemand contactpersoon  
dake zijn bij DRZ.



MINISTERIE VAN Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

**MINUTE**  
 SPOED: Nee Reden: TRCDEP/2008/2661

**IN TE VULLEN DOOR DE OPSTELLER**

Documentnaam : DRZO/2008-2394  
 Tstnr: : 10.2.e  
 B.g.g.: : 070-10.2.e  
 Bestuursraad : 10.2.e 10.2.e 18/6  
 Directie/Dienst : DRZ  
 Naam redakteur : 10.2.e  
 Telefoon redakteur : 070-10.2.e  
 Hoofd directie /dienst : 10.2.e  
 Onderwerp : Verzoek onafhankelijk onderzoek Stakenbergproject  
 Briefnummer : DRZO/2008-2394 070-10.2.e  
 Paraaf/datum : 13 juni 2008  
 Paraaf/datum : 10.2.e 17/6 mw

AAN: 10.2.e  
 Dagtekening:

Bericht op schr. d.d.: 22 mei 2008 Kenmerk: -  
 d.d.: Kenmerk:  
 Indien antwoord op RS-brief origineel een Kopie bijvoegen.  
 De reden waarom beantwoording langer dan drie weken op zich heeft laten wachten:  
 nvt

**Mee te zenden stukken Ja/Nee**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

M: 10.2.e

DR	K.	K.	K.	K.	K.
d.d.	d.d.	d.d.	d.d.	d.d.	d.d.

**Afschrift:**

K.	K.	K.	K.	K.	K.
----	----	----	----	----	----

**In te vullen door DOCUMENTVERWERKINGSCENTRUM**

Getipt Coll Verzenden Verzonden 10.2.e  
 23/6



# MINUTE

SPOED: Nee

Reden:

**IN TE VULLEN DOOR DE OPSTELLER**

Documentnaam : DRZO/2008-2394

Tstnr: :  
B.g.g. :

Bestuursraad : 10.2.e

Directie/Dienst : DRZ

Briefnummer : 070-10.2.e

Naam redakteur : 10.2.e

Paraaf/datum : 13 juni 2008

Telefoon redakteur : 070-10.2.e

Hoofd directie /dienst : 10.2.e

Paraaf/datum :

Onderwerp : Verzoek onafhankelijk onderzoek Stakenbergproject

AAN:

Dagtekening:

10.2.e

Bericht op schr. d.d.: 22 mei 2008  
d.d.:

Kenmerk: -  
Kenmerk:

Indien antwoord op RS-brief origineel een Kopie bijvoegen.

De reden waarom beantwoording langer dan drie weken op zich heeft laten wachten:  
nvt

Mee te zenden stukken Ja/Nee

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

10.2.e

K.	K.	K.	K.	K.
d.d.	d.d.	d.d.	d.d.	d.d.

Afschrift:

K.	K.	K.	K.	K.
----	----	----	----	----

In te vullen door DOCUMENTVERWERKINGSCENTRUM

Getypt	Coll	Verzenden	Verzonden
--------	------	-----------	-----------



De heer 10.2.e  
10.2.e

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
22 mei 2008	-	DRZO/2008-2394	16 juni 2008
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Verzoek tot onafhankelijk onderzoek Stakenbergproject		070-10.2.e	-

Geachte heer 10.2.e,

Uw verzoek heb ik in goede orde ontvangen. Uit uw brief leid ik af dat de huidige wijze van beheer niet strookt met de verwachtingen die u had toen u uw bungalow betrok. Het huidige beheer roept bij u ook vragen op in relatie tot de aankoopmotieven die Rijk en Provincie destijds voor de Stakenberg hadden.

Uw brief geeft mij aanleiding om met de verantwoordelijke partijen na te gaan of de natuurdoelen en aankoopmotieven van destijds in de situatie van vandaag voldoende worden gewaarborgd. Ik wil nagaan of de randvoorwaarden voor het beheer voldoende adequaat en effectief zijn. Over het resultaat zal ik u berichten. Omdat verschillende partijen zijn betrokken, ga ik ervan uit dat enige tijd gemoeid zal zijn met beantwoording van bovengenoemde vragen. Daarvoor vraag ik uw begrip.

*Contactpersoon: .....*

Ministerie van Landbouw,  
Natuur en Voedselkwaliteit  
Directie Regionale Zaken  
Vestiging Oost  
Verzetslaan 30  
Postadres: Postbus 554  
7400 AN Deventer  
Telefoon: 070-8883142  
Fax: 070-8883170  
Telegramadres: 10.2.e  
www.minlnv.nl

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN  
VOEDSELKWALITEIT,  
voor deze:  
10.2.e

10.2.e



# Idyllische droo

## Bungaloweigenaars in bos bij El

Bungalowkopers in een natuurgebied bij Elspeet liggen in de clinch met de koper van het naburige hotel. Had het Rijk de verkoop van het terrein anders moeten aanpakken?

Door onze redacteur  
**ARJEN SCHREUDER**

ELSPEET, 7 MEI. Schandaal of niet? In de bossen bij Elspeet woedt een oorlogje over de vraag of het omvormen van een vakantiepark tot natuurgebied met beperkte recreatie een succes kan worden genoemd, of een bewijs hoe onzorgvuldig het Rijk omspringt met belastinggeld.

Het gaat om De Stakenberg, een voormalig natuur- en recreatieterrein van KPN. Toen het ruim zeven jaar geleden te koop stond, sloeg Vereniging Natuurmonumenten alarm. Het vakantiepark met hotel en 64 bungalows zou in handen kunnen vallen van een exploitant met expansieplannen; het bestemmingsplan bood ruimte voor 236 bungalows extra plus 1.000 'kampeermiddelen'. Dat zou in strijd zijn met alle plannen voor een natuurlijker Veluwe.

Een lobby had succes. Toenmalig staatssecretaris Geke Faber (Natuur, PvdA) stelde geld beschikbaar om samen met de provincie het 54 hectare grote terrein te kopen. Dat was de beste manier om meer bungalows te voorkomen en de ecologische doelen veilig te stellen.

De staatssecretaris gaf haar eigen Dienst Landelijk Gebied de opdracht alles wat de aankoop méér zou kosten dan 4,5 miljoen euro zelf terug te verdienen. Dat kon bijvoorbeeld door iemand te

vinden die het hotel zou kopen en het park zou exploiteren.

Het Rijk kocht het terrein eindelijk voor 10 miljoen. Aan de Dienst Landelijk Gebied taak minimaal 5,5 miljoen binnen te halen en de grond daarna aan Staatsbosbeheer over te dragen. Dat is inmiddels gebeurd.

Over dat terugverdienen is het niet te doen. Volgens sommige betrouwbare bronnen heeft de Dienst Landelijk Gebied zich bij het zoeken naar een private partner laten „inlopen” door een ondernemer, daarbij „voor sinterklaas gespeeld” met belastinggeld.

De dienst ontkent dat en spreekt juist van een succes. „We hebben al onze doelstellingen gehaald”, zegt Walter Mommerst van de Dienst Landelijk Gebied. „Het is gelukt het bedrag terug te verdienen. Er zijn géén bungalows bijgebouwd. Er zijn zelfs dertig huisjes gesloopt. Een deel van het terrein is teruggegeven aan de natuur. Bovendien is de rest van het park behouden voor kleinschalige recreatie, zoals ook uitdrukkelijk altijd de bedoeling is geweest.”

Om 5,5 miljoen euro te verdienen, ging de Dienst Landelijk Gebied in zee met Alex Wiedenhoop, eigenaar van een restaurant te Uithoorn. De ondernemer kwam met het idee vijftig bungalows te verkopen. Met de opbrengst ervan kon hij zijn eigen exploitatie sluiten. Hij kreeg de bungalows gratis. Het Rijk kreeg – en de Dienst Landelijk Gebied was uit de kosten. De bungalows, in erfpacht, moesten minimaal 50.000 euro opbrengen. Het Rijk en de provincie zouden de ondernemer en de Dienst delen.

Het echtpaar Wouter Ludriks en Willemijn Ambtman kocht een deel van die bungalows, voor 125.000 euro. Uiteindelijk staken alle nieuwe eigenaren samen 6 miljoen euro in het park.



# m plus partycentrum

weet vinden dat Rijk belastinggeld verkwanseld heeft



werden gek van de herrie", aldus het echtpaar.

De gemeente Nunspeet trof geen maatregelen. Daarop besloot de Dienst Landelijk Gebied het recreatieterrein uit de overeenkomst met de hoteleigenaar te halen. Ter compensatie kreeg Wiedenhoff 400.000 euro, als bijdrage om bij het hotel een partycentrum voor honderden feestgangers en een publiekssauna te kunnen bouwen.

Willemijn Ambtman: „Je houdt je niet aan het bestemmingsplan en als beloning krijg je vier ton." Nee, zegt de Dienst Landelijk Gebied, het bestemmingsplan was onduidelijk. Omdat wij de evenementen niet in overeenstemming achtten met de doelstellingen voor natuur, hebben we dat middenterrein uit de erfpacht gehaald.

Extra inkomsten kreeg Wiedenhoff ook toen de Dienst Landelijk Gebied tijdens de verkoop van de bungalows besloot de winst op nog te verkopen bungalows geheel aan de ondernemer te laten. „Dat hebben we gedaan als tegenprestatie", legt Mommersteeg uit. Op aandrang van de provincie werd namelijk de verplichting opgelegd dat minimaal 10 procent van de bungalows gedurende 150 dagen van het jaar zou worden verhuurd. Zodat méér mensen van het park konden genieten. Mommersteeg: „Met die verhuurverplichting werden de bungalows minder waard. Daarom hebben we afgezien van de winst."

Sommige bungaloweigenaren voelen zich bedrogen. De evenementen zijn dan wel geweerd, maar Staatsbosbeheer heeft het park waarin hun bungalows staan nu met de helft teruggebracht. Grote delen zijn „aan de natuur teruggegeven", om de rest is een hek geplaatst. Ook zijn speeltuinen ge-

sloopt, is een sportterrein bruikbaar gemaakt" en w binnenkort waarschijnlijk tennibanen opgedoekt. E dien is er ontevredenheid o kap van honderden bomen.

„Wat begon als een idylldroom van een huisje in he dreigt nu voor bungaloweigenaren te veranderen in een i merrie", stelt Willemijn Ambtman. Zij en haar man voelden „misleid" en willen een „onafhankelijk onderzoek" om vast te stellen of de Dienst Landelijk Gebied oorbaar heeft gehandeld.

Penningmeester Roeland Kerman van de Vereniging Bungaloweigenaren Stake reageert minder fel: „Dat onderdeel naar een ondernemer gaan en niet naar het Rijk, is niet zo'n probleem. Wij ha hoe dan ook moeten betaler vraag ik me af hoe de afspraak het begin met de heer Wiedenhoff tot stand zijn gekomen."

De Dienst Landelijk Gebied spreekt van succesvolle publiek-private samenwerking. Mommersteeg: „We zijn in zee gegaan met iemand die voorwaarden stelde, zoals ook wij voorwaarden hadden gesteld. Na onderhandelingen zijn we daarmee akkoord gegaan. Omdat deze ondernemer 10 procent was risico's te nemen. Je kunt teraf zeggen dat wij zelf die bungalows hadden moeten verkopen, maar de markt had ook kunnen instorten. Ons idee was juist de bungalows aan de markt over te geven. Misschien heeft dit project de bungaloweigenaren Wiedenhoff veel winst gebracht. Maar hij heeft ook kosten gemaakt."

Volgens Mommersteeg is er onvrede terug te voeren op het gebrek aan „communicatie" tussen de exploitant en bungaloweigenaren. „Een hotel met gasten en bungalows blijft een lastige combinatie."

Achteraf maken Ludriks en de Ambtman kanttekeningen. Zo vinden ze dat het geld bij de overheid had moeten terechtkomen. „Het is buitengewoon zuur om te ontdekken dat een groot deel ervan nu in de zakken van een particuliere ondernemer is verdwenen, zonder dat hij er iets voor heeft hoeven doen", zeggen ze.

Volgens hen heeft Alex Wiedenhoff, die niet voor commentaar bereikbaar was, 2,7 miljoen euro aan de deal overgehouden: de opbrengst van de bungalows plus de waarde van hotel, bijgebouwen en recreatieterrein met onder meer een zwembad. Daarnaast kreeg Wiedenhoff enkele tonnen van de Dienst Landelijk Gebied na conflicten met bungaloweigenaren en bezwaren van de provincie Gelderland over 'evenementen'.

Het echtpaar Ludriks-Ambtman begon te klagen toen Wiedenhoff het voormalige recreatieterrein – officiële bestemming: verblijfsrecreatie – ging gebruiken voor grootschalige evenementen, zoals bedrijfsuitjes in tenten, of overlevingstochten door het park voor honderden bezoekers. Met oldtimers. Met quadmotoren. „We



De heer 10.2.e

10.2.e

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
22 mei 2008	-	DRZO/2008-2394	16 juni 2008
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Verzoek tot onafhankelijk onderzoek Stakenbergproject		070-10.2.e	-

Geachte heer 10.2.e

Uw verzoek heb ik in goede orde ontvangen. Uit uw brief leid ik af dat de huidige wijze van beheer niet strookt met de verwachtingen die u had toen u uw bungalow betrok. Het huidige beheer roept bij u ook vragen op in relatie tot de aankoopmotieven die Rijk en Provincie destijds voor de Stakenberg hadden.

Uw brief geeft mij aanleiding om met de verantwoordelijke partijen na te gaan of de natuurdoelen en aankoopmotieven van destijds in de situatie van vandaag voldoende worden gewaarborgd. Ik wil nagaan of de randvoorwaarden voor het beheer voldoende adequaat en effectief zijn. Over het resultaat zal ik u berichten.

Omdat verschillende partijen zijn betrokken, ga ik ervan uit dat enige tijd gemoeid zal zijn met beantwoording van bovengenoemde vragen. Daarvoor vraag ik uw begrip.

*Contactpersoon*

Ministerie van Landbouw,  
Natuur en Voedselkwaliteit  
Directie Regionale Zaken  
Vestiging Oost  
Verzetslaan 30  
Postadres: Postbus 554  
7400 AN Deventer  
Telefoon: 070-8883142  
Fax: 070-888311  
Telegramadres: 10.2.e  
www.minlnv.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN  
VOEDSELKWALITEIT,

voor deze:

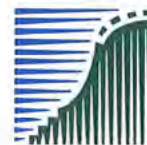
10.2.e

10.2.e



De heer 10.2.e

10.2.e

**landbouw, natuur en  
voedselkwaliteit**

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
22 mei 2008	-	DRZO/2008-2394	16 juni 2008
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Verzoek tot onafhankelijk onderzoek Stakenbergproject		070-10.2.e	-

Geachte heer 10.2.e

Uw verzoek heb ik in goede orde ontvangen. Uit uw brief leid ik af dat de huidige wijze van beheer niet strookt met de verwachtingen die u had toen u uw bungalow betrok. Het huidige beheer roept bij u ook vragen op in relatie tot de aankoopmotieven die Rijk en Provincie destijds voor de Stakenberg hadden.

Uw brief geeft mij aanleiding om met de verantwoordelijke partijen na te gaan of de natuurdoelen en aankoopmotieven van destijds in de situatie van vandaag voldoende worden gewaarborgd. Ik wil nagaan of de randvoorwaarden voor het beheer voldoende adequaat en effectief zijn. Over het resultaat zal ik u berichten. Omdat verschillende partijen zijn betrokken, ga ik ervan uit dat enige tijd gemoeid zal zijn met beantwoording van bovengenoemde vragen. Daarvoor vraag ik uw begrip.

Ministerie van Landbouw,  
Natuur en Voedselkwaliteit  
Directie Regionale Zaken  
Vestiging Oost  
Verzetslaan 30  
Postadres: Postbus 554  
7400 AN Deventer  
Telefoon: 070-8883142  
Fax: 070-8883170  
Telegramadres: 10.2.e  
www.minlnv.nl

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN  
VOEDSELKwaliteit,  
voor deze:  
10.2.e

10.2.e

13/6/2008  
Dinsdag per post  
& mail gehoord!  
Zoekaida Hussaini



10.2.e  
17/6 → Retour Adel.

16

tau: 10.2.e

fax: 050-10.2.e

landbouw, natuur en  
voedselkwaliteit

Ho: 10.2.e ,

Hierbij de brief met minnte,  
welke kan worden geparfeerd  
door 10.2.e , ium 10.2.e afwezigheid  
deze week..

Alvast Bedankt !

Mug,

10.2.e



Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

10.2.e

→ Retour Adres.

fax: 10.2.e

fax: 050-10.2.e



landbouw, natuur en voedselkwaliteit

Hoi: 10.2.e ,

Hierbij de brief met minnte,

welke kan worden geparfeerd

10.2.e , ium 10.2.e afwezigheid

17/06 2008 10:25

P.001

\*\*\*\*\*  
\*\*\* TX RAPPORT \*\*\*  
\*\*\*\*\*

TAAKNR.	MODUS	NR.	TEL/ID AANSLUITING	STARTTIJD	PAG.	RESULTAAT
0238	TX ECM	001	070 10.2.e	17/06 10:25	003	OK 00'31



De heer 10.2.e  
10.2.elandbouw, natuur en  
voedselkwaliteit

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
22 mei 2008	-	DRZO/2008-2394	16 juni 2008
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Verzoek tot onafhankelijk onderzoek Stakenbergproject		070-10.2.e	-

Geachte heer 10.2.e

Uw verzoek heb ik in goede orde ontvangen. Uit uw brief leid ik af dat de huidige wijze van beheer niet strookt met de verwachtingen die u had toen u uw bungalow betrok. Het huidige beheer roept bij u ook vragen op in relatie tot de aankoopmotieven die Rijk en Provincie destijds voor de Stakenberg hadden.

Uw brief geeft mij aanleiding om met de verantwoordelijke partijen na te gaan of de natuurdoelen en aankoopmotieven van destijds in de situatie van vandaag voldoende worden gewaarborgd. Ik wil nagaan of de randvoorwaarden voor het beheer voldoende adequaat en effectief zijn. Over het resultaat zal ik u berichten.

Omdat verschillende partijen zijn betrokken, ga ik ervan uit dat enige tijd gemoeid zal zijn met beantwoording van bovengenoemde vragen. Daarvoor vraag ik uw begrip.

Ministerie van Landbouw,  
Natuur en Voedselkwaliteit  
Directie Regionale Zaken  
Vestiging Oost  
Verzetslaan 30  
Postadres: Postbus 554  
7400 AN Deventer  
Telefoon: 070-8883142  
Fax: 070-8883170  
Telegramadres: 10.2.e  
www.minlnv.nl

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN  
VOEDSELKwaliteit,  
voor deze:  
10.2.e

10.2.e



# MINUTE

SPOED: Nee

Reden:

### IN TE VULLEN DOOR DE OPSTELLER

Documentnaam : DRZO/2008-2394

Tstnr: :  
B.g.g. :

Bestuursraad : 10.2.e

Directie/Dienst : DRZ

Briefnummer : 070 10.2.e

Naam redakteur : 10.2.e

Paraaf/datum : 13 juni 2008

Telefoon redakteur : 070-10.2.e

Hoofd directie /dienst : 10.2.e

Paraaf/datum : 10.2.e  
7/6 mw

Onderwerp : Verzoek onafhankelijk onderzoek Stakenbergproject

AAN:

Dagtekening:

10.2.e

Bericht op schr. d.d.: 22 mei 2008  
d.d.:

Kenmerk: -  
Kenmerk:

Indien antwoord op RS-brief origineel een Kopie bijvoegen.  
De reden waarom beantwoording langer dan drie weken op zich heeft laten wachten:  
nvt

### Mee te zenden stukken Ja/Nee

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

M

10.2.e					
K.	K.	K.	K.	K.	K.
d.	d.	d.d.	d.d.	d.d.	d.d.

### Afschrift:

K.	K.	K.	K.	K.	K.
----	----	----	----	----	----

### In te vullen door DOCUMENTVERWERKINGSCENTRUM

Getypt	Coll	Verzenden	Verzonden
--------	------	-----------	-----------



# Toelichting voor de DG

bij brief aan dhr. 10.2.e : "Verzoek tot onafhankelijk onderzoek Stakenbergproject".

## Samenvatting

Met bijgaande antwoordbrief deelt u de heer 10.2.e mee in zijn brief voldoende aanleiding te zien om met betrokken partijen de randvoorwaarden voor het beheer van het Stakenbergterrein tegen het licht te houden, uitgaande van beoogde natuurdoelen van Rijk en Provincie destijds.

**BBR adviseert in deze situatie dat niet de Minister, maar de DG een korte reactie geeft met aankondiging van nadere verkenning.**

## Inhoud

Rijk en Provincie kochten zo'n 5 jaar geleden het terrein Stakenberg. Aanleiding vormde de reële dreiging van een rode ontwikkeling: de bouw van meer dan 200 recreatiebungalows, midden in een kwetsbaar deel van de Veluwe. Middelen werden gegenereerd uit het Natuuroffensief. Met de aankoop is de aanwezige planologisch ruimte gesaneerd, is een deel van de bestaande bungalows afgebroken, is ruim baan gemaakt voor een grofwildroute en is de ondergrond van het terrein in eigendom van SBB gekomen. Het bestaande hotel en resterende recreatiebungalows zijn in erfpacht uitgegeven.

De heer 10.2.e heeft kritiek op de wijze waarop de aankoopdoelen door DLG zijn uitgewerkt. Die aankoopdoelen lopen voor een belangrijk deel parallel aan de belangen van de bungalowbewoners: rust, natuur, stilte.

In de brief stelt de heer 10.2.e veel vragen over de handelwijze van DLG. Verder richt hij zijn pijlen op de huidige beheerder, die het terrein vooral commercieel uitbaat en daarbij het beoogde karakter van het park geweld aandoet.

## Proces

In het recente verleden hebben wij contact gehad met de heer en mevrouw 10.2.e. Naar aanleiding daarvan is contact geweest met DLG en SBB en naderhand nog eens met de familie 10.2.e. Voor hen zijn de problemen nog niet opgelost. Zij zoeken nu de publiciteit (artikelen in Telegraaf en NRC Handelsblad). Daarnaast zijn WOB-verzoeken ingediend bij DLG en klachten SBB. Een brief van gelijke strekking als de onderhavige is ook gericht aan Gedeputeerde Keerweer van de Provincie Gelderland.

De Provincie Gelderland zendt een dezer dagen een soortgelijke reactie aan briefschrijver. Vanwege de diverse betrokken organisaties nemen wij het voortouw voor een afgestemde reactie, die zorgvuldig tot stand komt (gezien de publiciteit die briefschrijver zoekt) en rekening houdt met de vele aspecten die in de brief aan de orde komen. Omdat daarvoor tijd nodig is, volstaat u op dit moment met een korte reactie.

10.2.e

17  
6



10.2.e

10.2.e

tel overdag 070-10.2.e  
tel 's avonds 070-

Ministerie van LNV

T.a.v. Dhr. 10.2.e

10.2.e

P/a Postbus 554

7400 AN DEVENTER

Minister	Afsch. Ter beh.
TRCDEP/2008/	Voorts. Afschr. Aan
3514	Datum: 09-07-2008

Regionale Zaken ✓  
Dost

10.2.e

10.2.e

Rijswijk, 7-7-2008

Onze ref: 080707WL  
 Uw ref: TRC 2008/2661 en DRZO.2008/2394  
 Betr: Onderzoek Stakenbergproject  
 CC:

Geachte heer 10.2.e

Graag reageren wij op uw bericht van 22 mei jl., waarin u meldt dat ons verzoek aan de Minister tot het laten verrichten van een onafhankelijk onderzoek met betrekking tot de gang van zaken bij het Stakenbergproject, voor u aanleiding is geweest om u nader te informeren bij de betreffende verantwoordelijke partijen. Dat stellen wij op prijs.

U schrijft dat u uit ons schrijven opmaakt dat de huidige wijze van beheer niet strookt met de verwachtingen, die wij hadden toen wij onze bungalows betrokken en dat dit beheer ook vragen oproept in relatie tot de aankoopmotieven die Rijk en provincie destijds voor de Stakenberg hadden.

Daarmee heeft u ons verzoek enigszins geherdefinieerd en de kern van het verzoek zou daardoor verloren kunnen gaan. Wij zijn het eens met het eerste deel van uw conclusie dat we ontevreden zijn over het beheer (met name over de wijze waarop de erfpachter/hoteleigenaar het park voor eigen gewin en met voorbijgaan aan de belangen van de bungaloweigenaren denkt te kunnen gebruiken) en de afbraak van de voorzieningen. Uw voornemen om na te gaan of de randvoorwaarden voor het beheer voldoende adequaat en effectief zijn, wordt door ons dan ook zeer geapprecieerd.

Wij hebben echter geen vragen met betrekking tot de aankoopmotieven van Rijk en provincie, want wij menen voldoende te weten waarom het park is aangekocht en waarom de toenmalige staatssecretaris mevrouw Geke Faber een substantieel subsidiebedrag ter beschikking heeft gesteld.



Onze vragen hebben juist betrekking op het traject ná de aankoop. Wij hopen dan ook dat wij in ons eerdere schrijven voldoende hebben weten duidelijk te maken dat met name gaat om de wijze waarop de voor het project verantwoordelijke Dienst Landelijk Gebied (DLG) heeft gemeend haar taak te moeten invullen c.q. uitvoeren. De negatieve consequenties, die dat handelen voor ons bungaloweigenaren tot op de dag van vandaag heeft, vormt de kernmotivatie van ons verzoek aan de Minister. Uw voornemen om bij de verantwoordelijke partijen te willen nagaan of de natuurdoelen en aankoopmotieven van destijds in de situatie van vandaag voldoende gewaarborgd zijn, behoeft in onze ogen dan ook enige aanvulling in bovengenoemde richting.

Wij hopen namelijk niet alleen dat er als gevolg van de uitkomsten van uw onderzoek een verbetering in het beheer van het park kan worden bewerkstelligd, in die zin dat er door de betrokken overheden voldoende voorwaarden c.q. beperkingen zullen worden gesteld met betrekking tot de plannen van de erfpachter om Stakenberg om te vormen van een besloten park met kleinschalige recreatieve voorzieningen tot een soort pretpark voor het publiek. Wij hopen ook dat de door DLG nogal 'ongelukkig' opgezette juridische constructie waarin de bungaloweigenaren geen enkel formeel recht hebben, zodanig kan worden herzien c.q. aangepast, dat aan hun positie als grootste investeerders in het park recht wordt gedaan. Een positie waarin ook zij als volwaardige partij een legitieme inbreng kunnen hebben in de (verdere) ontwikkelingen op het park. Uiteraard hopen wij ook dat de ons bij de aankoop van onze bungalows ter beschikking staande, maar inmiddels afgebroken, voorzieningen in ere zullen worden hersteld.

Wij gaan ervan uit dat wij met deze aanvulling nog wat extra helderheid hebben kunnen toevoegen. Tenslotte berichten wij u, dat de heer 10.2.e nog geen contact met ons heeft opgenomen. Wij herhalen daarom ons aanbod dat wij bereid zijn onze onderzoeksuitkomsten met hem te delen en hem waar nodig nadere informatie te verschaffen.

Met vriendelijke groet,

**10.2.e**

Woordvoerder

10.2.e goedmorgen,

Bijgaand een brief aan (dhr. !!!) 10.2.e  
Mag ik jou verzoeken deze als RS te registreren?  
Het dossier speelt hier bij DRZ-Oost.  
Een afschrift hebben wij reeds gehouden ter voorbereiding  
op het antwoord.

De RS zien wij vanzelf tegemoet

Dank en groet,

8 juli 2008

---

10.2.e

Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit  
Directie Informatiebeleid en Facilitaire Zaken (IFZ)  
DIV-Share/Klantteam 4, Locatie Deventer  
p/a. DRZ-Vestiging Oost  
POSTBUS 554  
7400 AN DEVENTER  
tel.: 070-10.2.e  
10.2.e @mininv.nl



# BEVESTIGINGSRAPPORT

19a

26/08/2008 08:17  
ID=LNU BESTUURSRAAD

DATUM	Z.O-TIJD	AFSTANDSTATION ID	COMM.	PAG'S	RESULT.
26/08	01'09"	08883250	Z.	03	GOED 0000

26/08/2008 08:16 LNU BESTUURSRAAD → 08883250

NR. 793 001

10.2.e  
10.2.e  
tel overdag 070-10.2.e  
tel 's avonds 070-10.2.e

Ministerie van LNV  
T.a.v. Dhr. 10.2.e  
10.2.e  
P/a Postbus 554

7400 AN DEVENTER

Minister	Afsch. Ter beh.
TRCDEP/2008/ 3514	Voorts. Afschr. Aan
	Datum: 09-07-2008

Regionale Zaken v  
Oost

10.2.e

Rijswijk, 7-7-2008

Onze ref: 080707WL  
Uw ref: TRC 2008/2661 en DRZO.2008/2394  
Betr: Onderzoek Stakenbergproject  
CC:

Geachte heer 10.2.e

Graag reageren wij op uw bericht van 22 mei jl., waarin u meldt dat ons verzoek aan de Minister tot het laten verrichten van een onafhankelijk onderzoek met betrekking tot de gang van zaken bij het Stakenbergproject, voor u aanleiding is geweest om u nader te informeren bij de betreffende verantwoordelijke partijen. Dat stellen wij op prijs.

U schrijft dat u uit ons schrijven opmaakt dat de huidige wijze van beheer niet strookt met de verwachtingen, die wij hadden toen wij onze bungalows betrokken en dat dit beheer ook vragen oproept in relatie tot de aankoopmotieven die Rijk en provincie destijds voor de Stakenberg hadden.

Daarmee heeft u ons verzoek enigszins geherdefinieerd en de kern van het verzoek zou daardoor verloren kunnen gaan. Wij zijn het eens met het eerste deel van uw conclusie dat we ontevreden zijn over het beheer (met name over de wijze waarop de erfpachter/hoteleigenaar het park voor eigen gewin en met voorbijgaan aan de belangen van de bungaloweigenaren denkt te kunnen gebruiken) en de afbraak van de voorzieningen. Uw voornemen om na te gaan of de randvoorwaarden voor het beheer voldoende adequaat en effectief zijn, wordt door ons dan ook zeer geapprecieerd.

Wij hebben echter geen vragen met betrekking tot de aankoopmotieven van Rijk en provincie, want wij menen voldoende te weten waarom het park is aangekocht en waarom de toenmalige staatssecretaris mevrouw Geke Faber een substantieel subsidiebedrag ter beschikking heeft gesteld.

10 JULI 2008

10.2.e

10.2.e

tel overdag 070-10.2.e  
tel 's avonds 070-

Ministerie van LNV  
T.a.v. Dhr. 10.2.e  
Directeur-Generaal  
P/a Postbus 554

7400 AN DEVENTER

Minister	Afsch. Ter beh.
TRCDEP/2008/ 3514	Voorts. Afschr. Aan
	Datum: 09-07-2008

Regionale Zaken  
Dost

Rijswijk, 7-7-2008

Onze ref: 080707WL  
Uw ref: TRC 2008/2661 en DRZO.2008/2394  
Betr: Onderzoek Stakenbergproject  
CC:

Geachte heer 10.2.e,

Graag reageren wij op uw bericht van 22 mei jl., waarin u meldt dat ons verzoek aan de Minister tot het laten verrichten van een onafhankelijk onderzoek met betrekking tot de gang van zaken bij het Stakenbergproject, voor u aanleiding is geweest om u nader te informeren bij de betreffende verantwoordelijke partijen. Dat stellen wij op prijs.

U schrijft dat u uit ons schrijven opmaakt dat de huidige wijze van beheer niet strookt met de verwachtingen, die wij hadden toen wij onze bungalows betrokken en dat dit beheer ook vragen oproept in relatie tot de aankoopmotieven die Rijk en provincie destijds voor de Stakenberg hadden.

Daarmee heeft u ons verzoek enigszins geherdefinieerd en de kern van het verzoek zou daardoor verloren kunnen gaan. Wij zijn het eens met het eerste deel van uw conclusie dat we ontevreden zijn over het beheer (met name over de wijze waarop de erfpachter/hoteleigenaar het park voor eigen gewin en met voorbijgaan aan de belangen van de bungaloweigenaren denkt te kunnen gebruiken) en de afbraak van de voorzieningen. Uw voornemen om na te gaan of de randvoorwaarden voor het beheer voldoende adequaat en effectief zijn, wordt door ons dan ook zeer geapprecieerd.

Wij hebben echter geen vragen met betrekking tot de aankoopmotieven van Rijk en provincie, want wij menen voldoende te weten waarom het park is aangekocht en waarom de toenmalige staatssecretaris mevrouw Geke Faber een substantieel subsidiebedrag ter beschikking heeft gesteld.



**BUREAU BESTUURSRAAD**  
*afdeling Politiek*

**MEMO**

Aan de Minister

Via:  10.2.e

10.2.e *gdo/00*

contactpersoon BBR:

10.2.e

datum: *6/0/00*

TRCDEP/2008/ *35/4*

Mate van urgentie: Hoog / Normaal / Informatief  
Opmerkingen



De heer 10.2.e  
10.2.e

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
22-5-08/7-7-08	0807070WL	DRZO/2008-2953	30 juli 2008
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Onderzoek Stakenbergproject		070-10.2.e	-

Geachte heer 10.2.e

In vervolg op mijn brief van 20 juni jl. bericht ik u over de resultaten van mijn verkenning die ik naar aanleiding van uw brieven van 22 mei en 7 juli heb verricht. ~~Deze heeft niet het karakter van een uitputtend historisch onderzoek en verantwoording. Daarentegen richt ik mij in het onderstaande op de randvoorwaarden en perspectieven voor het huidige, respectievelijk toekomstige beheer.~~ Naar mijn overtuiging liggen daarin de beste mogelijkheden voor het realiseren van uw belangen.

**Overheidsinterventie ten behoeve van natuur**

Omdat in 2001 onvoldoende zeker was of uitbreiding van de recreatiecapaciteit op het terrein Stakenberg met 236 bungalows via het bestemmingsplan zou kunnen worden voorkomen, hebben Rijk en Provincie aan de Dienst Landelijk Gebied (DLG) opdracht gegeven tot verwerving. Daarmee werd een dreigende extra druk op de kwetsbare natuur in de omgeving voorkomen. Ten gunste van een ruime vrije wildbaan zijn 13 bungalows gesloopt en is een raster verplaatst. Om verdere voor de natuur ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, is een deel van de gronden in erfpacht uitgegeven. Omdat de erfpachter activiteiten ontplooid die niet strookten met het beoogde beheer, is het middenterrein later weer aan de erfpacht onttrokken. De ondergrond is in eigendom van Staatsbosbeheer (SBB) gegeven.

**Randvoorwaarden voor beheer**

De algemene wet- en regelgeving is uiteraard van toepassing. De specifieke kaders waarbinnen de exploitant van het bungalowterrein kan handelen, zijn geregeld in overeenkomsten met SBB. Met de gemeente is overleg gevoerd om de beoogde situatie adequaat in (randvoorwaarden van) het bestemmingsplan uit te werken.

**Perspectieven voor natuur in combinatie met recreatief gebruik**

Ik stel vast dat DLG de oorspronkelijke intenties van Rijk en Provincie met de Stakenberg heeft weten te realiseren: ruim baan voor de natuur met een beperkte recreatieve functie. Ik heb begrepen dat in de aanloop naar dit doel niet altijd voldoende oog voor de belangen van de bungalowbewoners is geweest of dat althans de communicatie beter had ge-

Ministerie van Landbouw,  
Natuur en Voedselkwaliteit  
Directie Regionale Zaken  
Vestiging Oost  
Verzetslaan 30  
Postadres: Postbus 554  
7400 AN Deventer  
Telefoon: 070-8883142  
Fax: 070-8883170  
Telegramadres: 10.2.e  
www.minlnv.nl

zoets  
reg  
min.  
met

4 vindt dat



Datum	Kenmerk	Vervolgblad
30 juli 2008	DRZO/2008-2953	2

kund. Daar komt bij dat de begrijpelijke commerciële belangen van de recreatieondernemer in de afgelopen periode soms te ver zijn doorgeschoten. Dat betreurt ik. Nu door SBB samen met de recreatieondernemer, het bestuur van de VBS, SBNL en enkele adviseurs een Beheersvisie voor het park wordt opgesteld, heb ik er vertrouwen in dat de goede balans wordt gevonden. Ik verwacht dat in die Beheersvisie het gewenste karakter van het park als uitgangspunt zal worden vastgelegd. Daardoor ontstaat voor alle betrokkenen, ook voor de recreatieondernemer, duidelijkheid over welke activiteiten wel en niet bij het park passen. Van een vertegenwoordiger van de VBS heb ik begrepen dat voor specifieke wensen de bewoners apart zullen worden benaderd. Ik adviseer u om aan het nu gestarte constructieve proces uw bijdrage te leveren en er gezamenlijk een mooi park van te maken.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN  
VOEDSELKwaliteit,  
voor deze:

10.2.e

10.2.e

# MINUTE

**SPOED:** Nee      **Reden:** **TRCDEP/2008/3514**

**IN TE VULLEN DOOR DE OPSTELLER**

Documentnaam : 08-2935 10.2.e

Tstnr: : 070 10.2.e  
B.g.g. : 070

Bestuursraad : 10.2.e

Directie/Dienst : Regionale Zaken

Briefnummer : DRZO/2008-2935<sup>53</sup>

Naam redakteur : 10.2.e

Paraaf/datum : *ba* 10.2.e 30/7

Telefoon redakteur : 070-10.2.e

10.2.e

Hoofd directie /dienst : 10.2.e

Paraaf/datum : 31.7.2008

Onderwerp : Onderzoek Stakenbergproject (TRCDEP2008/2661 en TRCDEP/2008/3514)

**AAN:**

**Dagtekening:**

✓ De heer 10.2.e  
**10.2.e**

Bericht op schr. d.d.: 22-5-2008  
d.d.: 7-7-2008

Kenmerk:  
Kenmerk:

**Indien antwoord op RS-brief origineel een Kopie bijvoegen.**

De reden waarom beantwoording langer dan drie weken op zich heeft laten wachten:

**Mee te zenden stukken Ja/Nee**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Me 10.2.e

DR	K.	K.	K.	K.	K.
d.d.	d.d.	d.d.	d.d.	d.d.	d.d.

**Afschrift:**

K.	K.	K.	K.	K.	K.
----	----	----	----	----	----

**In te vullen door DOCUMENTVERWERKINGSCENTRUM**

Getypt	Coll	Verzenden	Verzonden
			<i>7/8 verz.</i>



# MINUTE

*Kel zamenaild  
naar DRZ-C 31/7*

SPOED: Nee Reden:

### IN TE VULLEN DOOR DE OPSTELLER

Documentnaam : 08-2935 velde

Tstnr: : 070-10.2.e  
B.g.g. : 070-

Bestuursraad : 10.2.e

Directie/Dienst : Regionale Zaken

Briefnummer : DRZO/2008-2935<sup>53</sup>

Naam redakteur : 10.2.e

Paraaf/datum : *ba* 10.2.e 30/7

Telefoon redakteur : 070-10.2.e

Paraaf/datum : 10.2.e 31.7.2008

Hoofd directie /dienst : 10.2.e

Onderwerp : Onderzoek Stakenbergproject (TRCDEP2008/2661 en TRCDEP/2008/3514)

AAN:  
De heer 10.2.e  
10.2.e

Dagtekening:

Bericht op schr. d.d.: 22-5-2008  
d.d.: 7-7-2008

Kenmerk:  
Kenmerk:

Indien antwoord op RS-brief origineel een Kopie bijvoegen.  
De reden waarom beantwoording langer dan drie weken op zich heeft laten wachten:

### Mee te zenden stukken Ja/Nee

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

M 10.2.e  
DR  
K. K.  
d.d. d.d.

Afschrift:  
K. K.

In te vullen door DOCUME  
Getypt

25/7.

*Stakenberg.*

**10.2.e**, wat mij betreft  
nu afwerken. *Stakes*  
Be is met verlof.

*herziene toelichting* **10.2.e**



De heer 10.2.e

10.2.e

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
7 juli 2008	0807070WL	DRZO/2008-2953	31 juli 2008
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Onderzoek Stakenbergproject		070-10.2.e	-

Geachte heer 10.2.e

In vervolg op mijn brief van 20 juni jl. bericht ik u over de resultaten van mijn verkenning die ik naar aanleiding van uw brieven van 22 mei en 7 juli heb verricht. Ik richt mij in het onderstaande op de randvoorwaarden en perspectieven voor het beheer. Die raken naar mijn overtuiging uw belangrijkste punt van zorg.

**Overheidsinterventie ten behoeve van natuur**

Omdat in 2001 onvoldoende zeker was of uitbreiding van de recreatiecapaciteit op het terrein Stakenberg met 236 bungalows via het bestemmingsplan zou kunnen worden voorkomen, hebben Rijk en Provincie aan de Dienst Landelijk Gebied (DLG) opdracht gegeven tot verwerving. Daarmee werd een dreigende extra druk op de kwetsbare natuur in de omgeving voorkomen. Ten gunste van een ruime vrije wildbaan zijn 13 bungalows gesloopt en is een raster verplaatst. Om verdere voor de natuur ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, is een deel van de gronden in erfpacht uitgegeven. Omdat de erfpachter activiteiten ontplooid die niet strookten met het beoogde beheer, is het middenterrein later weer aan de erfpacht onttrokken. De ondergrond is in eigendom van Staatsbosbeheer (SBB) gegeven.

**Randvoorwaarden voor beheer**

De algemene wet- en regelgeving is uiteraard van toepassing. De specifieke kaders waarbinnen de exploitant van het bungalowterrein kan handelen, zijn geregeld in overeenkomsten met SBB. Met de gemeente is overleg gevoerd om de beoogde situatie adequaat in (randvoorwaarden van) het bestemmingsplan uit te werken.

**Perspectieven voor recreatief gebruik in combinatie met natuur**

Ik stel vast dat DLG de oorspronkelijk intenties van Rijk en Provincie met de Stakenberg heeft weten te realiseren: ruim baan voor de natuur met een beperkte recreatieve functie. Uit uw brief leid ik af dat u van mening bent dat in de afgelopen jaren bij het realiseren van dit doel niet altijd voldoende oog voor de belangen van de bungalowbewoners is geweest of dat althans de communicatie beter had gekund. Daar komt bij dat de begrijpelijke commerciële belangen van de recreatieondernemer in de afgelopen periode soms te ver zijn doorgesloten. Dat betreurt ik.



# MINUTE

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
31 juli 2008	DRZO/2008-2953	2

Nu door SBB samen met de recreatieondernemer, het bestuur van de VBS, SBNL en enkele adviseurs een Beheersvisie voor het park wordt opgesteld, heb ik er vertrouwen in dat de goede balans wordt gevonden. Ik verwacht dat in die Beheersvisie het gewenste karakter van het park als uitgangspunt zal worden vastgelegd. Daardoor ontstaat voor alle betrokkenen, ook voor de recreatieondernemer, duidelijkheid over welke activiteiten wel en niet bij het park passen. Van een vertegenwoordiger van de VBS heb ik begrepen dat voor specifieke wensen de bewoners apart zullen worden benaderd. Ik adviseer u om aan het nu gestarte constructieve proces uw bijdrage te leveren en er gezamenlijk een mooi park van te maken.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN  
VOEDSELKwaliteit,

voor deze:

10.2.e

10.2.e

10.2.e



# Toelichting voor de DG

bij brief aan dhr. 10.2.e : "Verzoek tot onafhankelijk onderzoek Stakenbergproject".

## Samenvatting

In zijn brief van 22 mei 2008 vroeg de heer Ludriks om een onderzoek naar het stakenbergproject. Middels een voorlopige antwoordbrief hebt u tijd gevraagd voor overleg met bij Stakenberg betrokken partijen. Naar aanleiding daarvan heeft de heer 10.2.e bij brief van 7 juli jl. zijn verzoek nog eens toegelicht. Met bijgaande brief geeft u uw definitieve antwoord op het schrijven d.d. 22 mei jl. van de heer 10.2.e

**BBR adviseert in deze situatie dat niet de Minister, maar de DG de brief beantwoordt.**

## Inhoud

Rijk en Provincie kochten zo'n 5 jaar geleden het terrein Stakenberg. Aanleiding vormde de reële dreiging van een rode ontwikkeling: de bouw van 236 recreatiebungalows, midden in een kwetsbaar deel van de Veluwe. Middelen werden gegenereerd uit het Natuuroffensief.

Met de aankoop is

- de aanwezige planologisch ruimte gesaneerd
- een deel van de bestaande bungalows afgebroken
- ruim baan gemaakt voor een grofwildroute en
- de ondergrond van het terrein in eigendom van SBB gekomen om het natuurlijke karakter van het park te kunnen behouden.

De heer 10.2.e heeft o.a. kritiek op de wijze waarop DLG de oorspronkelijke opdracht heeft gerealiseerd. DLG zou een uitbater in het zadel hebben geholpen die het beoogde karakter van het park geweld aan doet. In onze opvatting heeft DLG evenwel binnen de kaders van de opdracht gehandeld. De communicatie (ook van SBB) naar de bungalowbewoners had beter gekund. DLG heeft bewust gekozen voor één aanspreekpunt voor het beheer, c.q. één erfpachter. Met die constructie is de zeggenschap van de individuele bungaloweigenaren beperkt. De belangen van de erfpachter en bungaloweigenaren blijken in de praktijk uiteen te lopen. Vooral daar wringt de schoen. Wij kunnen die juridische eigendomssituatie niet wijzigen. Inmiddels is de communicatie tussen betrokkenen bij het park aanzienlijk verbeterd.

In uw brief

- memoreert u kort de stappen die hebben geleid tot wat het Stakenbergterrein nu is
- maakt u duidelijk hoe is voorzien in de randvoorwaarden waarbinnen recreatieactiviteiten kunnen plaatsvinden
- attendeert u op het feit dat nu een Beheersvisie voor het park wordt opgesteld, samen met betrokken partijen en waarin de heer Ludriks zijn aandeel kan leveren.

## Proces

In het recente verleden hebben wij contact gehad met de heer en mevrouw 10.2.e. Naar aanleiding daarvan is contact geweest met DLG en SBB en naderhand nog eens met de familie 10.2.e. Voor hen zijn de problemen nog niet opgelost. Zij zoeken nu de publiciteit (artikelen in Telegraaf en NRC Handelsblad). Daarnaast zijn WOB-verzoeken ingediend bij DLG en klachten bij SBB. Een brief van gelijke strekking als die aan u is ook gericht aan Gedeputeerde Keereweer van de Provincie Gelderland.

De Vereniging van Bungaloweigenaren Stakenberg (VBS) deelt de opvattingen van briefschrijver op hoofdlijnen. Waar dhr. 10.2.e evenwel kiest voor onderzoek, publiciteit en het juridisch spoor, kiest de VBS voor overleg om te komen tot een Beheersvisie, op te stellen met alle betrokkenen. Hoewel inhoudelijke motieven dus breed worden gedragen, staat de heer 10.2.e in zijn *aanpak* alleen.

In deze context is uw antwoord bewust beknopt gehouden. U gaat dus niet in op alle detailvragen. Dat zou een onevenredig beslag leggen op onze tijd. U richt de aandacht op het constructieve proces van overleg.

Ten behoeve van uw antwoord is vooraf overlegd met betrokken organisaties (DLG, SBB, Provincie) en is telefonisch contact geweest met de bewonersvereniging en de heer 10.2.e

Het is niet uitgesloten dat de heer 10.2.e met uw beknopte antwoord niet tevreden is en doorgaat handvatten te vinden om zelf nog meer invloed op het parkbeheer te krijgen en de huidige uitbater aan de kant te zetten. Voor het verwezenlijken van die ambities staat de privaatrechtelijke weg open.



De heer 10.2.e

10.2.e



landbouw, natuur e  
voedselkwaliteit

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
22 mei 2008		DRZO. 2008/2394	20 juni 2008
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Verzoek tot onafhankelijk onderzoek Stakenbergproject (TRC 2008/2661)		070-10.2.e	

Geachte heer 10.2.e

Uw verzoek heb ik in goede orde ontvangen. Uit uw brief leid ik af dat de huidige wijze van beheer niet strookt met de verwachtingen die u had toen u uw bungalow betrok. Het huidige beheer roept bij u ook vragen op in relatie tot de aankoopmotieven die Rijk en provincie destijds voor de Stakenberg hadden.

Uw brief geeft mij aanleiding om met de verantwoordelijke partijen na te gaan of de natuurdoelen en aankoopmotieven van destijds in de situatie van vandaag voldoende worden gewaarborgd. Ik wil nagaan of de randvoorwaarden voor het beheer voldoende adequaat en effectief zijn. Over het resultaat zal ik u berichten.

Omdat verschillende partijen zijn betrokken, ga ik ervan uit dat enige tijd gemoeid zal zijn met beantwoording van bovengenoemde vragen. Daarvoor vraag ik uw begrip.

Uw contactpersoon is de heer 10.2.e (tel. 070-10.2.e).

Ministerie van Landbouw,  
Natuur en Voedselkwaliteit  
Directie Regionale Zaken  
Vestiging Oost  
Verzetslaan 30  
Postadres: Postbus 554  
7400 AN Deventer  
Telefoon: 070 - 8883160  
Fax: 070 - 8883170

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN  
VOEDSELKWALITEIT,  
voor deze:

10.2.e

10.2.e



# Idyllische droo

## Bungaloweigenaars in bos bij Elspeet

Bungalowkopers in een natuurgebied bij Elspeet liggen in de clinch met de koper van het naburige hotel. Had het Rijk de verkoop van het terrein anders moeten aanpakken?

Door onze redacteur

ARJEN SCHREUDER

ELSPEET, 7 MEI. Schandaal of niet? In de bossen bij Elspeet woedt een oorlogje over de vraag of het omvormen van een vakantiepark tot natuurgebied met beperkte recreatie een succes kan worden genoemd, of een bewijs hoe onzorgvuldig het Rijk omspringt met belastinggeld.

Het gaat om De Stakenberg, een voormalig natuur- en recreatieterrein van KPN. Toen het ruim zeven jaar geleden te koop stond, sloeg Vereniging Natuurmonumenten alarm. Het vakantiepark met hotel en 64 bungalows zou in handen kunnen vallen van een exploitant met expansieplannen; het bestemmingsplan bood ruimte voor 236 bungalows extra plus 1.000 'kampeermiddelen'. Dat zou in strijd zijn met alle plannen voor een natuurlijker Veluwe.

Een lobby had succes. Toenmalig staatssecretaris Geke Faber (Natuur, PvdA) stelde geld beschikbaar om samen met de provincie het 54 hectare grote terrein te kopen. Dat was de beste manier om meer bungalows te voorkomen en de ecologische doelen veilig te stellen.

De staatssecretaris gaf haar eigen Dienst Landelijk Gebied de opdracht alles wat de aankoop méér zou kosten dan 4,5 miljoen euro zelf terug te verdienen. Dat kon bijvoorbeeld door iemand te

vinden die het hotel zou kopen en het park zou exploiteren.

Het Rijk kocht het terrein uiteindelijk voor 10 miljoen euro. Aan de Dienst Landelijk Gebied de taak minimaal 5,5 miljoen euro binnen te halen en de grond daarna aan Staatsbosbeheer over te dragen. Dat is inmiddels gebeurd.

Over dat terugverdienen is veel te doen. Volgens sommige betrokkenen heeft de Dienst Landelijk Gebied zich bij het zoeken naar een private partner laten „inrukken” door een ondernemer, en daarbij „voor sinterklaas gespeeld” met belastinggeld.

De dienst ontkent dat en spreekt juist van een succes. „We hebben al onze doelstellingen gehaald”, zegt Walter Mommersteeg van de Dienst Landelijk Gebied. „Het is gelukt het bedrag terug te verdienen. Er zijn géén bungalows bijgebouwd. Er zijn zelfs dertien huisjes gesloopt. Een deel van het terrein is teruggegeven aan de natuur. Bovendien is de rest van het park behouden voor kleinschalige recreatie, zoals ook uitdrukkelijk altijd de bedoeling is geweest.”

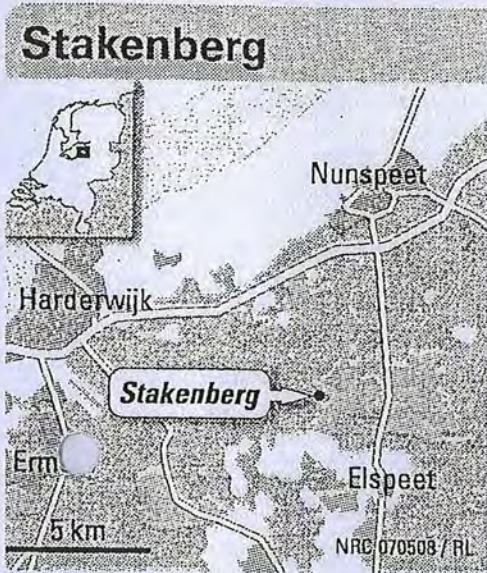
Om 5,5 miljoen euro te verdienen, ging de Dienst Landelijk Gebied in zee met Alex Wiedenhoff, eigenaar van een restaurant te Uddel. De ondernemer kwam met het idee vijftig bungalows te verkopen. Met de opbrengst ervan kon hij zijn eigen exploitatie sluitend krijgen – en de Dienst Landelijk Gebied was uit de kosten. De bungalows, in erfpacht, moesten minimaal 50.000 euro opbrengen. Het meerdere zouden de ondernemer en de Dienst delen.

Het echtpaar Wouter Ludriks en Willemijn Ambtman kocht een van die bungalows, voor 125.000 euro. Uiteindelijk staken alle nieuwe eigenaren samen 6 miljoen euro in het park.



# n plus partycentrum

## et vinden dat Rijk belastinggeld verkwanseld heeft



Achteraf maken Ludriks en Ambtman kanttekeningen. Zo vinden ze dat het geld bij de overheid had moeten terechtkomen. „Het is buitengewoon zuur om te ontdekken dat een groot deel ervan nu in de zakken van een particuliere ondernemer is verdwenen, zonder dat hij er iets voor heeft toeven doen”, zeggen ze.

Volgens hen heeft Alex Wiedenhoff, die niet voor commentaar bereikbaar was, 2,7 miljoen euro aan de provincie overgehouden: de opbrengst van de bungalows plus de waarde van hotel, bijgebouwen en recreatieterrein met onder meer zwembad. Daarnaast kreeg Wiedenhoff enkele tonnen van de Dienst Landelijk Gebied na conflicten met bungaloweigenaren en bezwaren van de provincie Gelderland over 'evenementen'.

Het echtpaar Ludriks-Ambtman begon te klagen toen Wiedenhoff het voormalige recreatieterrein – officële bestemming: verblijfsrecreatie – ging gebruiken voor rootschalige evenementen, zoals bedrijfsuitjes in tenten, of overlevingstochten door het park voor honderden bezoekers. Met oldtimers. Met quadmotoren. „We

werden gek van de herrie”, aldus het echtpaar.

De gemeente Nunspeet trof geen maatregelen. Daarop besloot de Dienst Landelijk Gebied het recreatieterrein uit de overeenkomst met de hoteleigenaar te halen. Ter compensatie kreeg Wiedenhoff 400.000 euro, als bijdrage om bij het hotel een partycentrum voor honderden feestgangers en een publiekssauna te kunnen bouwen.

Willemijn Ambtman: „Je houdt je niet aan het bestemmingsplan en als beloning krijg je vier ton.” Nee, zegt de Dienst Landelijk Gebied, het bestemmingsplan was onduidelijk. Omdat wij de evenementen niet in overeenstemming achtten met de doelstellingen voor natuur, hebben we dat middenterrein uit de erfpacht gehaald.

Extra inkomsten kreeg Wiedenhoff ook toen de Dienst Landelijk Gebied tijdens de verkoop van de bungalows besloot de winst op nog te verkopen bungalows geheel aan de ondernemer te laten. „Dat hebben we gedaan als tegenprestatie”, legt Mommersteeg uit. Op aandrang van de provincie werd namelijk de verplichting opgelegd dat minimaal 10 procent van de bungalows gedurende 150 dagen van het jaar zou worden verhuurd. Zodat méér mensen van het park konden genieten. Mommersteeg: „Met die verhuurverplichting werden de bungalows minder waard. Daarom hebben we afgezien van de winst.”

Sommige bungaloweigenaren voelen zich bedrogen. De evenementen zijn dan wel gewerd, maar Staatsbosbeheer heeft het park waarin hun bungalows staan nu met de helft teruggebracht. Grote delen zijn „aan de natuur teruggegeven”, om de rest is een hek geplaatst. Ook zijn speeltuinen ge-

sloopt, is een sportterrein „onbruikbaar gemaakt” en worden binnenkort waarschijnlijk enkel tennisbanen opgedoekt. Boverdien is er ontevredenheid over de kap van honderden bomen.

„Wat begon als een idyllisch droom van een huisje in het bos dreigt nu voor bungaloweigenaren te veranderen in een nachtmerrie”, stelt Willemijn Ambtman. Zij en haar man voelen zich „misleid” en willen een „onafhankelijk onderzoek” om vast te stellen of de Dienst Landelijk Gebied oorbaar heeft gehandeld.

Penningmeester Roeland Spijkerman van de Vereniging van Bungaloweigenaren in Stakenberg reageert minder fel: „Dat ons gedeels naar een ondernemer is gegaan en niet naar het Rijk, vind ik niet zo'n probleem. Wij hadden hoe dan ook moeten betalen. We vraag ik me af hoe de afspraken in het begin met de heer Wiedenhoff tot stand zijn gekomen.”

De Dienst Landelijk Gebied spreekt van succesvolle publiek-private samenwerking. Mommersteeg: „We zijn in zee gegaan met iemand die voorwaarden stelde zoals ook wij voorwaarden hebben gesteld. Na onderhandelingen zijn we daarmee akkoord gegaan. Omdat deze ondernemer bereid was risico's te nemen. Je kunt achteraf zeggen dat wij zelf die bungalows hadden moeten verkopen maar de markt had ook kunnen instorten. Ons idee was juist de risico's aan de markt over te laten. Misschien heeft dit project de heer Wiedenhoff veel winst gebracht. Maar hij heeft ook kosten gehad.”

Volgens Mommersteeg is verontvrede terug te voeren op het gebrek aan „communicatie” tussen exploitant en bungaloweigenaren. „Een hotel met gasten en bungalows blijft een lastige combinatie.



De heer 10.2.e

10.2.e

landbouw, natuur en  
voedselkwaliteit

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
7 juli 2008	080707WL	DRZO. 2008/2953	7 augustus 2008
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Onderzoek Stakenbergproject (TRC 2008/3514)		070 10.2.e	

Geachte heer 10.2.e

In vervolg op mijn brief van 20 juni jl. bericht ik u over de resultaten van mijn verkenning die ik naar aanleiding van uw brieven van 22 mei en 7 juli heb verricht. Ik richt mij in het onderstaande op de randvoorwaarden en perspectieven voor het beheer. Die raken naar mijn overtuiging uw belangrijkste punt van zorg.

#### ***Overheidsinterventie ten behoeve van natuur***

Omdat in 2001 onvoldoende zeker was of uitbreiding van de recreatiecapaciteit op het terrein Stakenberg met 236 bungalows via het bestemmingsplan zou kunnen worden voorkomen, hebben Rijk en provincie aan de Dienst Landelijk Gebied (DLG) opdracht gegeven tot verwerving. Daarmee werd een dreigende extra druk op de kwetsbare natuur in de omgeving voorkomen. Ten gunste van een ruime vrije wildbaan zijn 13 bungalows gesloopt en is een raster verplaatst. Om verdere voor de natuur ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, is een deel van de gronden in erfpacht uitgegeven. Omdat de erfpachter activiteiten ontplooid die niet strookten met het beoogde beheer, is het middenterrein later weer aan de erfpacht onttrokken. De ondergrond is in eigendom van Staatsbosbeheer (SBB) gegeven.

#### ***Randvoorwaarden voor beheer***

De algemene wet- en regelgeving is uiteraard van toepassing. De specifieke kaders waarbinnen de exploitant van het bungalowterrein kan handelen, zijn geregeld in overeenkomsten met SBB. Met de gemeente is overleg gevoerd om de beoogde situatie adequaat in (randvoorwaarden van) het bestemmingsplan uit te werken.

#### ***Perspectieven voor recreatief gebruik in combinatie met natuur***

Ik stel vast dat DLG de oorspronkelijk intenties van Rijk en provincie met de Stakenberg heeft weten te realiseren: ruim baan voor de natuur met een beperkte recreatieve functie. Uit uw brief leid ik af dat u van mening bent dat in de afgelopen jaren bij het realiseren van dit doel niet altijd voldoende oog voor de belangen van de bungalowbewoners is geweest of dat althans de communicatie beter had gekund. Daar komt bij dat de begrijpelijke commerciële belangen van de recreatieondernemer in de afgelopen periode soms te ver zijn doorgesloten. Dat betreurt ik.



Datum	Kenmerk	Vervolgblad
7 augustus 2008	DRZO. 2008/2953	2

Nu door SBB samen met de recreatieondernemer, het bestuur van de VBS, SBNL en enkele adviseurs een Beheersvisie voor het park wordt opgesteld, heb ik er vertrouwen in dat de goede balans wordt gevonden. Ik verwacht dat in die Beheersvisie het gewenste karakter van het park als uitgangspunt zal worden vastgelegd. Daardoor ontstaat voor alle betrokkenen, ook voor de recreatieondernemer, duidelijkheid over welke activiteiten wel en niet bij het park passen. Van een vertegenwoordiger van de VBS heb ik begrepen dat voor specifieke wensen de bewoners apart zullen worden benaderd. Ik adviseer u om aan het nu gestarte constructieve proces uw bijdrage te leveren en er gezamenlijk een mooi park van te maken.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN  
VOEDSELKwaliteit,  
voor deze:  
DE SECRETARIS-GENERAAL,

10.2.e

10.2.e



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

uw <span style="background-color: black; color: black;">          </span> van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DLGO/2006/64855	20-9-2006
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Eindrapportage Stakenberg		026-10.2.e	1

Deze eindrapportage behoort bij het financiële eindverslag van BBL inzake project Stakenberg. In vervolg op mijn brief van 1 december 2005 doe ik u hierbij de definitieve eindrapportage betreffende het project Stakenberg toekomen.

In eerder genoemde brief heb ik al grotendeels aanleiding, doel en de resultaten van het project beschreven. Onderstaand volgt nog een beknopt overzicht van de activiteiten die het afgelopen jaar zijn uitgevoerd.

#### *Eigendomsoverdracht*

In december 2005 heeft, tijdens een feestelijke bijeenkomst, de overdracht van het bloot eigendom van de Stakenberg aan Staatsbosbeheer plaats gevonden. Conform uw verzoek heb ik hiervan de notariële aktes bijgevoegd, tevens treft u aan de aktes van eigendomsoverdrachten aan Staatsbosbeheer die eerder plaats hebben gevonden.

#### *Sanering/sloop*

In het voorjaar van dit jaar is de sloop en sanering van 13 bungalows en overige opstallen naar tevredenheid afgerond. Hierdoor heeft de natuur ondertussen ook fysiek extra ruimte gekregen op de Stakenberg.

#### *Financiële paragraaf*

Als bijlage treft u aan de definitieve afrekening met betrekking tot de Stakenberg. Ten opzichte van de gestelde financiële marges voldoet het project ruimschoots aan de eisen. De gezamenlijke maximale bijdrage van uw provincie en het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) bedraagt € 4.537.803,02, dit in een verdeel sleutel van 1/3-2/3.

De totale kosten van het project zijn uitgekomen op € 3.439.704,09. Dit resulteert in een totale provinciale bijdrage van € 1.146.568,03.

Door u is reeds een bevoorschotting betaald à € 1.136.352,42. Ter afronding van het project zult u op korte termijn van mij een factuur ontvangen voor het resterende bedrag van € 10.215,61.



Datum	Kenmerk	Vervolgblad
20-9-2006	DLGO/2006/64855	2

In het financiële overzicht zijn in de totalen 2 kosten posten en één opbrengst opgenomen die nog niet daadwerkelijk betaald, cq. ontvangen zijn. Het gaat daarbij om de volgende posten:

- nog te declareren canon over 2005/2006: € 4.664,85
- nog te betalen sloopkosten: € 18.034,17
- nog te betalen personeelsinzet: € 18.971,57

Deze posten zijn wel in de declaratie opgenomen, maar moeten nog betaald of geïnd worden door de gesubsidieerde.

Daarnaast is bij de controle gebleken dat er t.a.v. de ontvangen canon en huurgelden een negatief verschil is ten opzichte van de te verwachten opbrengsten op basis van contracten en capaciteit. Dit verschil bedraagt circa € 10.000,-.

#### *Overige opmerkingen*

Voor de volledigheid wil ik u medelen dat de opgenomen kosten met betrekking tot personeelsinzet bestaat uit de inzet van DLG personeel, niet zijnde extra ingehuurd krachten.

Als gevolg van juridische onduidelijkheid met betrekking tot de indexatie van de canon is door BBL besloten om deze indexatie nog niet toe te passen en dit aan Staatsbosbeheer over te laten.

Bij brief van juni jl. heb ik om uitstel gevraagd voor het indienen van deze eindafrekening. Uit mondeling overleg met uw organisatie is gebleken dat u dit uitstel heeft verleend. Hierover is echter bij ons geen schrijven ontvangen. Voor zover van belang deel ik mede dat sinds 1 juli 2007 nog voor circa € 155.000,- aan kosten voor het project gemaakt is.

#### *BBL versus DLG*

Er is mij gebleken dat de subsidie destijds is toegekend aan de Dienst Landelijk Gebied (DLG). Bij de uitvoering van het project heeft DLG gebruik gemaakt van de binnen het ministerie van LNV ten dienste staande rechtspersoon Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). BBL heeft naast alle onroerend goed transacties ook het beheer bij het project verricht. De in de financiële eindverantwoording opgenomen geldstromen hebben om deze reden betrekking op BBL. Ik ga er na mondeling overleg met uw organisatie vanuit dat dit geen probleem hoeft te zijn bij de definitieve vaststelling van de subsidie.

#### *Controle*

Conform de subsidie voorwaarden is het project gecontroleerd door de Auditdienst van het ministerie van LNV. Hun accountantsverklaring treft u bijgaand aan.



Datum	Kenmerk	Vervolgblad
20-9-2006	DLGO/2006/64855	3

Ik ga er hiermee vanuit u voldoende geïnformeerd te hebben over het project de Stakenberg en dat hiermee aan de geldende subsidievoorwaarden is voldaan. Mocht er van uw zijde nog behoefte zijn aan meer informatie ben ik die gaarne bereid om te verstrekken, dit zou eventueel kunnen in combinatie met een veldbezoek.

Met vriendelijke groet,  
Dienst Landelijk Gebied,

10.2.e

10.2.e



10.2.e  
 10.2.e  
 tel overdag 070-10.2.e  
 tel 's avonds 070-10.2.e

Ministerie van LNV  
 T.a.v. Dhr. 10.2.e  
 10.2.e  
 P/a Postbus 554

7400 AN DEVENTER

Rijswijk, 7-7-2008

**Onze ref:** 080707WL  
**Uw ref:** TRC 2008/2661 en **DRZO.2008/2394**  
**Betr:** Onderzoek Stakenbergproject  
**CC:**

Geachte heer 10.2.e ,

Graag reageren wij op uw bericht van 22 mei jl , waarin u meldt dat ons verzoek aan de Minister tot het laten verrichten van een onafhankelijk onderzoek met betrekking tot de gang van zaken bij het Stakenbergproject, voor u aanleiding is geweest om u nader te informeren bij de betreffende verantwoordelijke partijen. Dat stellen wij op prijs.

U schrijft dat u uit ons schrijven opmaakt dat de huidige wijze van beheer niet strookt met de verwachtingen, die wij hadden toen wij onze bungalows betrokken en dat dit beheer ook vragen oproept in relatie tot de aankoopmotieven die Rijk en provincie destijds voor de Stakenberg hadden.

Daarmee heeft u ons verzoek enigszins geherdefinieerd en de kern van het verzoek zou daardoor verloren kunnen gaan. Wij zijn het eens met het eerste deel van uw conclusie dat we ontevreden zijn over het beheer (met name over de wijze waarop de erfpachter/hoteleigenaar het park voor eigen gewin en met voorbijgaan aan de belangen van de bungaloweigenaren denkt te kunnen gebruiken) en de afbraak van de voorzieningen. Uw voornemen om na te gaan of de randvoorwaarden voor het beheer voldoende adequaat en effectief zijn, wordt door ons dan ook zeer geapprecieerd

Wij hebben echter geen vragen met betrekking tot de aankoopmotieven van Rijk en provincie, want wij menen voldoende te weten waarom het park is aangekocht en waarom de toenmalige staatssecretaris mevrouw Geke Faber een substantieel subsidiebedrag ter beschikking heeft gesteld.



Onze vragen hebben juist betrekking op het traject ná de aankoop. Wij hopen dan ook dat wij in ons eerdere schrijven voldoende hebben weten duidelijk te maken dat met name gaat om de wijze waarop de voor het project verantwoordelijke Dienst Landelijk Gebied (DLG) heeft gemeend haar taak te moeten invullen c.q. uitvoeren. De negatieve consequenties, die dat handelen voor ons bungaloweigenaren tot op de dag van vandaag heeft, vormt de kernmotivatie van ons verzoek aan de Minister. Uw voornemen om bij de verantwoordelijke partijen te willen nagaan of de natuurdoelen en aankoopmotieven van destijds in de situatie van vandaag voldoende gewaarborgd zijn, behoeft in onze ogen dan ook enige aanvulling in bovengenoemde richting.

Wij hopen namelijk niet alleen dat er als gevolg van de uitkomsten van uw onderzoek een verbetering in het beheer van het park kan worden bewerkstelligd, in die zin dat er door de betrokken overheden voldoende voorwaarden c.q. beperkingen zullen worden gesteld met betrekking tot de plannen van de erfpachter om Stakenberg om te vormen van een besloten park met kleinschalige recreatieve voorzieningen tot een soort pretpark voor het publiek. Wij hopen ook dat de door DLG nogal 'ongelukkig' opgezette juridische constructie waarin de bungaloweigenaren geen enkel formeel recht hebben, zodanig kan worden herzien c.q. aangepast, dat aan hun positie als grootste investeerders in het park recht wordt gedaan. Een positie waarin ook zij als volwaardige partij een legitieme inbreng kunnen hebben in de (verdere) ontwikkelingen op het park. Uiteraard hopen wij ook dat de ons bij de aankoop van onze bungalows ter beschikking staande, maar inmiddels afgebroken, voorzieningen in ere zullen worden hersteld.

Wij gaan ervan uit dat wij met deze aanvulling nog wat extra helderheid hebben kunnen toevoegen. Tenslotte berichten wij u, dat de heer 10.2.e nog geen contact met ons heeft opgenomen. Wij herhalen daarom ons aanbod dat wij bereid zijn onze onderzoeksuitkomsten met hem te delen en hem waar nodig nadere informatie te verschaffen.

Met vriendelijke groet,

**10.2.e**

10.2.e  
Woordvoerder



10.2.e

Drs. 10.2.e

Sir 10.2.e

tel 070-10.2.e

Ministerie van LNV  
**DIRECTIE JURIDISCHE ZAKEN**  
 Postbus 20401

2500 EK DEN HAAG

Rijswijk, 28 april 2008

Ref: WA  
 Betr: **WOB VERZOEK**  
 CC:

MINISTERIE VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit		
DIRECTIE JURIDISCHE ZAKEN		
TRCJZ/00P / 1202		
CLASS.CODE:		
Ontv.	Beantw.	Para: beh. ambt.
29.04 2008		

Geachte heer/mevrouw,

In het kader van de Wet Openbaarheid Bestuur, richt ik mij tot u met het verzoek om nadere informatie over de hieronder gespecificeerde aangelegenheid, die betrekking heeft op Landgoed Stakenberg te Elspeet, Gemeente Nunspeet. Het betreffende Landgoed is een voormalig, 54 hectaren groot PTT vakantieoord, destijds bestaande uit hotel 't Hoge Hout en bungalowpark de Stakenberg.

Op 24 januari 2001 heeft de heer 10.2.e van het Ministerie van LNV, aan de Dienst Landelijk Gebied de opdracht gegeven het complex aan te kopen van de Stichting Personeel- en Kinderfonds PTT en vervolgens een externe partij te zoeken die het park gedurende een periode van vijf jaar als recreatiepark zal beheren. In de betreffende nota Dgc/2001/203 staat:  
*"Het park wordt gekocht door DLG (aankoopkosten 24 miljoen [gulden]) waarna het park 5 jaar lang door externen als recreatiepark wordt beheerd. In deze vijf jaar kan er door alle betrokkenen (dus nadrukkelijk ook provincie en gemeenten) gewerkt worden aan het optimaal inspelen op verschillende mogelijkheden met 64 bungalows als uitgangspunt."*

Na de aankoop geeft DLG ten behoeve van potentiële kandidaten een brochure uit en schrijft daarin: *"DLG is voornemens het bungalowpark met aan- en toebehoren nog ca. 3 tot 5 jaar te exploiteren, bij voorkeur in samenwerking met de opvolgende koper van het hotelcomplex."*

In de zomer van 2001 biedt DLG aan de geïnteresseerde hotelier 10.2.e twee opties aan voor koop van het hotel en exploitatie van het bungalowpark, waarin de Dienst nadrukkelijk stelt dat het complex in zijn geheel dient te worden geëxploiteerd, hetgeen inhoudt dat de objecten per sé niet mogen worden "uitgepond" aan derde, m.u.v. de boerderijwoning en de apart gelegen recreatiewoning Junipera. Vanwege de hoge prijs en de voorwaarden die DLG aan de exploitatie van de bungalows stelt, haakt de heer 10.2.e af.



Enkele maanden later, op 23 oktober 2001, gaat DLG in zee met de restauranteigenaar 10.2.e, die het hotel koopt, maar die in tegenstelling tot de oorspronkelijke opdracht van DLG en in tegenstelling tot de verkoopbrochure en ook tot de opties die door DLG aan de heer 10.2.e zijn aangeboden, 50 recreatiebungalows aan derden (particulieren) te koop aanbiedt, via een winstdelende deal met DLG.

In het kader van de Wet Openbaarheid Bestuur, zou ik graag een kopie ontvangen van het besluit, - dat genomen zou moeten zijn ergens in de zomer of vroege herfst van 2001- waarin het Ministerie van LNV aan DLG toestemming verleent om, in tegenstelling tot het gestelde in de aan DLG verstrekte opdracht, de bungalows nu wel te mogen "uitponden". Indien deze toestemming is verleend zou ik graag vernemen op welke gronden het Ministerie op haar oorspronkelijke standpunt is teruggekomen en wat de reden is waarom het de inbreng van Provincie en gemeenten over de uiteindelijke vorm van het park verder uitsluit.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

10.2.e



10.2.e

Drs. 10.2.e  
10.2.e

tel 070-10.2.e

Ministerie van LNV  
DIRECTIE JURIDISCHE ZAKEN  
Postbus 20401

2500 EK DEN HAAG

Rijswijk, 7 november 2007

Ref: WA  
Betr: WOB VERZOEK  
CC:

MINISTERIE VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWAALITEIT		
DIRECTIE JURIDISCHE ZAKEN		
TRCJZ/2007/3662		
CLASS.CODE:		
Onlv. 12/11	Beantw.	Paraaf beh. ambt.
2007.		

Geachte heer/mevrouw,

In het kader van de Wet Openbaarheid Bestuur, richt ik mij tot u met het verzoek om nadere informatie over de hieronder gespecificeerde aangelegenheid, die betrekking heeft op Landgoed Stakenberg te Elspeet, Gemeente Nunspeet.

Ik bezit zelf een bungalow op dit landgoed en ben oprichter en oud-voorzitter van de Vereniging Bungaloweigenaren Stakenberg (VBS). Het betreffende Landgoed is een voormalig, 54 hectaren groot PTT vakantieoord, destijds bestaande uit hotel 't Hoge Hout en bungalowpark de Stakenberg. In de periode 2000/2001 is het gehele complex, door Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) met overheidsgeld aangekocht van de Stichting Personeel- en Kinderfonds PTT.

Onderdelen van het vakantieoord zijn daarna onder regie van DLG door BBL in de herfst van 2001 in erfpacht uitgegeven en verkocht aan een exploitant de heer 10.2.e of, zoals de koopovereenkomst meldt, een tot het (op te richten) concern van de heer 10.2.g behorende vennootschap.

Na de koop richtte de heer 10.2.e de volgende vennootschappen op:

- 10.2.g Holding B.V.
- Hotel Stakenberg Vastgoed B.V.
- Exploitatiemaatschappij Hotel Stakenberg B.V.
- Landgoed Stakenberg Vastgoed B.V.
- Exploitatiemaatschappij Landgoed Stakenberg B.V.

De heer 10.2.e is in persoon 10.2.e van 10.2.e. Deze 10.2.g Holding B.V. is zowel directeur van Hotel Stakenberg Vastgoed B.V. als van Landgoed Stakenberg Vastgoed B.V.. Hotel Stakenberg Vastgoed B.V. is op haar beurt weer directeur van Exploitatiemaatschappij Hotel Stakenberg B.V., terwijl Landgoed Stakenberg Vastgoed B.V. directeur is van Exploitatiemaatschappij Landgoed Stakenberg B.V.



De voornoemde koopovereenkomst JHV-21002728 (BBL-10.2.g [redacted] dd. 23-10-2001 is gepasseerd bij notaris Kantoor 10.2.e [redacted] te Arnhem.

Het specifieke onderdeel van het Stakenbergcomplex waar mijn vraag aan u betrekking op heeft, wordt in deze overeenkomst bij punt a.3. vermeld onder de naam 'Het Recreatiecentrum', groot ongeveer circa 6.09.56 ha. en omvattende een aantal opstallen zoals een overdekt zwembad, tennisbanen, het clubhuis/receptie gebouw 't Trefpunt, een kleed/toiletgebouw, een kapel, schuren, een magazijn, een dienstwoning, een caravan en diverse andere zaken. Het betreft hier (delen van) de percelen Nunspeet sectie P nummers 3122, 3126, 3523 en 3525.

De feitelijke levering van o.a. dit 'Recreatiecentrum' geschiedde twee maanden later, nl. op 21-10-2001 via de akte: 'Levering en uitgifte 't Hoge Hout TT-21004839', aan de vennootschap Hotel Stakenberg Vastgoed B.V.

Zowel de betreffende koopovereenkomst als de akte van levering zijn reeds in mijn bezit.

Het punt waar het nu om gaat is als volgt.

Eind 2004 wijzigde de eigendoms- en erfpachtsituatie m.b.t. het hier genoemde Recreatiecentrum ingrijpend. DLG c.q. BBL heeft toen, waarschijnlijk in november 2004, een (of meerdere) (privaatrechtelijke?) overeenkomst(en) gesloten met de heer 10.2.g [redacted] in privé en/of met een of meer van de hiervoor genoemde B.V.'s, in welke overeenkomst(en) diverse zaken zijn overeengekomen o.a. ter compensatie van het feit dat Hotel Stakenberg Vastgoed B.V. afstand deed van een groot gedeelte van 'het Recreatiecentrum'.

De afwikkeling van deze afstanddoening en de compensatie daarvoor is geregeld in (minimaal) drie officiële stukken.

1. in de genoemde overeenkomst (en)
2. in een 'Akte van afstand' van de erfpacht
3. in een 'Allonge' op de oorspronkelijke koopovereenkomst.

De stukken genoemd onder 2 en 3 zijn reeds in mijn bezit. Voor de zekerheid geef ik hieronder kort de inhoud daarvan weer.

#### **Akte afstand recht van erfpacht**

DLG/BBL kocht het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijke recht van opstal terug voor Euro 10.2.g [redacted]. Deze transactie tussen Hotel Stakenberg Vastgoed B.V. en BBL werd vastgelegd in de Akte 'afstand recht van erfpacht en opstal JW-24004638/2' dd. 15-12-2004 en is gepasseerd bij het notaris Kantoor 10.2.e [redacted] te Arnhem.

#### **Allonge op de koopovereenkomst**

Voorts werd een Allonge JW – 24004638, dd 1-12-2004, toegevoegd aan de originele koopovereenkomst van 23-10-2001, waarin twee zaken werden vastgelegd:

- een wijziging van de deal die BBL eerder was aangegaan met Landgoed Stakenberg Vastgoed B.V met betrekking tot de verkoop van de bungalows aan particulieren. BBL ziet nu af van zijn deel van de winst van vijftien (15) bungalows.
- een verhuurverplichting voor een bepaald percentage van de bungalows, opgelegd aan Exploitatiemaatschappij Landgoed Stakenberg B.V. met de verplichting aan Landgoed Stakenberg Vastgoed B.V én aan de Exploitatiemaatschappij Landgoed Stakenberg B.V. om deze verhuur-verplichting ook aan hun eventuele rechtsopvolgers op te leggen.



**Nog ontbrekende overeenkomst**

De informatie waarover ik helaas nog niet beschik is genoemd onder nummer 1. de overeenkomst(en) van november(?) 2004, (onderstreept op de pagina hiervoor), die aan de genoemde akte van afstand en de allonge ten grondslag ligt en waarin ook nog een aantal andere zaken geregeld zijn.

Aangezien de bungaloweigenaren direct belanghebbend zijn bij het beleid dat door DLG is geformuleerd (c.q. later bijgesteld) en de uitvoering die de dienst daaraan heeft gegeven met betrekking tot het Landgoed waarop hun huizen liggen, verzoek ik u hierbij om informatie over de afspraken tussen BBL en de heer 10.2.e en/of zijn B.V's, zoals ze zijn vastgelegd in de bewuste overeenkomst(en). Mijn voorkeur gaat daarbij uit naar een kopie van deze overeenkomst(en).

Mocht u dit verzoek moeten doorzenden aan de Dienst Landelijk Gebied (DLG), dan verzoek ik u vriendelijk erop toe te zien dat de termijnen die staan voor het voldoen aan een WOB-verzoek door de dienst worden gehandhaafd en ik niet, zoals bij mijn WOB-verzoek uit 2004, wederom negen maanden zal hoeven te wachten totdat DLG mij de gevraagde informatie heeft verschaft.

Met vriendelijke groet.

10.2.e

10.2.e



## NOTA

aan 10.2.e

van Regiodirecteur Oost, 10.2.e

afschrift aan

redacteur 10.2.e

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DRZO/2008-3470	16 september 2008
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Gesprek Stakenberg 22 september 2008		07010.2.e	

De heer en mevrouw 10.2.e hebben met u een vertrouwelijk gesprek op maandag 22 september a.s. van 11.30 tot 12.00 uur. Onderwerp is "Stakenberg". Met deze nota informeer ik u over de achtergronden. Er is niet voorzien in ambtelijke begeleiding bij het gesprek.

### **Aanleiding en doel**

In een brief (22 mei jl.) aan de Minister van LNV vroeg de heer 10.2.e aandacht voor de situatie op het bungalowpark Stakenberg. U hebt daarop geantwoord met uw brief van 7 augustus jl. De heer 10.2.e is daarmee kennelijk niet tevreden of wil nog eens napraten. In zijn brief van 22 mei meldt de heer 10.2.e dat hij onderzoek heeft gedaan naar de (financiële) afhandeling van het Stakenbergproject door DLG. Dat heeft veel kritische vragen opgeleverd. 10.2.e houdt voorsnog DLG verantwoordelijk voor het in het zadel helpen van een "louche zakenman" die het landgoed enkel voor commercieel gewin gebruikt. 10.2.e noemt in zijn brief veel voorbeelden van activiteiten in het verleden die op gespannen voet staan met het door Rijk en Provincie beoogde karakter van het park bij aankoop.

Het "stoppen" van deze uitbater/erfpachter is voor de heer en mevrouw 10.2.e het eerste belangrijke doel van het gesprek. Het opsporen van fouten in het handelen destijds van DLG is in hun ogen dienstbaar aan dat doel.

In de tweede plaats willen uw gesprekspartners meer formele invloed op de gang van zaken op het park. Naar hun mening hebben zij te weinig rechten bij de door DLG en SBB afgesproken juridische constructie (SBB eigendom, één erfpachter).

### **Overwegingen en advies**

Met de heer en mevrouw 10.2.e hebben wij in de afgelopen tijd al regelmatig contact gehad. Ik ben van mening dat u zich niet moet laten verleiden diepgaand terug te (doen) blikken, bijvoorbeeld naar de projectuitvoering door DLG.

#### **1. Erkenning**

In het kader van het gesprek kan niet worden ingegaan op alle details, zoals aangedragen in de brief van 10.2.e. Als de daarin vermelde feiten met betrekking tot

de huidige exploitant kloppen, is er inderdaad spanning (geweest) tussen de invulling van commerciële doelen en het door de overheid beoogde karakter van het park.

2. **De blik vooruit**

In uw antwoordbrief van 7 augustus gaat u in op het beheer van het park. U noemt de huidige randvoorwaarden. En u schetst de perspectieven voor invloed van de bungalowbewoners op het beheer. Want op dit moment loopt op initiatief van SBB een traject om met alle betrokkenen, ook de huidige exploitant, te komen tot een beheersvisie voor het park. Dat moet toch vertrouwen geven in de toekomst?

3. **Rol van LNV**

Wij hebben geen aanleiding om te veronderstellen dat DLG buiten de kaders is getreden bij de uitvoering van het project Stakenberg. De rapportage van DLG bij de oplevering geeft daar ook geen aanleiding toe. Een eventueel onderzoek zal naar verwachting niets opleveren. Het ligt niet voor de hand dat LNV de opdrachtgever van een onafhankelijk onderzoek is, omdat LNV één van de partijen is in het project.

4. **Juridische verhoudingen op het park**

De erfpachtconstructie is gekozen om ongewenste ontwikkelingen (voor natuur) te kunnen tegengaan, aanvullend op publieke randvoorwaarden. Om redenen van efficiency is er voor gekozen om te maken te hebben met slechts één erfpachter. Uiteraard kan worden nagedacht over alternatieven, maar met goed overleg (zoals in het traject dat nu loopt) kan wellicht veel meer worden bereikt.

## **ACHTERGRONDINFORMATIE**

### **De heer en mevrouw 10.2.g**

De heer en mevrouw 10.2.e kochten enkele jaren geleden een recreatiebungalow op het park Stakenberg. Het genot daarvan is in hun beleving duidelijk minder dan verwacht. SBB kondigde aan veel bomen te gaan kappen en haalde verouderde voorzieningen weg (speeltoestellen). De huidige exploitant organiseerde evenementen die niet passen bij het karakter van het park.

Naast briefwisselingen en gesprekken vragen dhr. en mw. 10.2.e aandacht voor hun belangen via publiciteit (krantenartikelen). Zij hebben ook enkele WOB-verzoeken bij LNV gedaan die zijn gehonoreerd. Zij zijn dus goed gedocumenteerd.

Met name de verhouding tot de huidige parkeigenaar en beheerder (dhr. 10.2.e) is ernstig verstoord. De kritiek van de heer en mevrouw 10.2.e op de gang van zaken wordt gedeeld door de Ver. van Bungaloweigenaren, maar de Vereniging neemt afstand van het conflictmodel, dat door het echtpaar wordt gehanteerd.

### **Stakenberg**

Het dossier Stakenberg begon in 2001. LNV kocht samen met de provincie (€ 3 mln + € 1,5 mln) een hotelcomplex annex recreatiebungalows met forse planologische groeicapaciteit voor recreatie. Met die aankoop werd toen een acute bedreiging van een kwetsbaar deel van de Veluwe (o.a. grofwildroute) weggenomen, gefinancierd uit natuurmiddelen.

Met de Provincie Gelderland hadden wij een verschil van mening over het later opnieuw verzilveren van de doorgehaalde planologische capaciteit voor recreatiewoningen elders op de Veluwe via het zogenaamde "Groei- en Krimpproject". Dat verschil van mening is inmiddels overbrugd. In deze Nota gaat het dus om een heel andere kwestie.



Datum                      Kenmerk  
16 september 2008   DRZO/2008-3470

Vervolgblad  
3

***Meer achtergrondinformatie: BIJLAGEN***

- Brief 22 mei en bijlage (NRC-artikel) van dhr. 10.2.g aan Minister
- Antwoordbrief 20 juni 10.2.e aan dhr. 10.2.e (met interne toelichting)
- Brief 7 juli van dhr. 10.2.e
- Antwoordbrief 7 augustus 10.2.e aan dhr. 10.2.e (met interne toelichting)
- 2 WOB-verzoeken
- Antwoorden van DLG op kritiekpunten (uit brief 10.2.e 22 mei)
- Verslag Beheersvisie Stakenberg 30 juni 2008
- Feitenrelaas SBB
- Interne Rapportage DLG over oplevering Stakenberg (2 documenten)

10.2.e

Peter heeft dit met per mail  
naar Reijer Vekker verz.  
vandaan geen getekend ex.  
voor archief

10.2.e



10.2.e )

**Van:** 10.2.e )  
**Verzonden:** woensdag 17 september 2008 16:16  
**Aan:** 10.2.e )  
**CC:** 10.2.e )  
**Onderwerp:** RE: Gesprek 10.2.e over Stakenberg, maandag 22/9

10.2.g

Hier komt dan de NOTA met bijlagen. NOTA is door mijn directeur (mw. 10.2.e )  
accord bevonden.

Omdat het anders een nog veel dikker pakket zou worden, zijn de via WOB gevraagde  
documenten niet toegevoegd. Als 10.2.g daar prijs op stelt, kunnen ze wel worden geleverd.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

-  1 NOTA voor SG.doc
-  2a BIJLAGE rief 10.2.e
-  2b BIJLAGE 22-λC artikel 10.2.e
-  3a BIJLAGE woord aan 10.2.e
-  3b BIJLAGE elichting 1 10.2.e
-  4 BIJLAGE 07-07...woord aan 10.2.e
-  5a BIJLAGE elichting 2 10.2.e
-  5b BIJLAGE lag Beheersvis
-  6 BIJLAGE
-  7 BIJLAGE tenrelaas SBB.d
-  8 BIJLAGE woorden op kriβ-verzoek 07-11
-  9 BIJLAGE b-verzoek 28-04
-  9 BIJLAGE ortage oplever
-  BIJLAGE ortage oplever
-  BIJLAGE ortage oplever

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

**Van:** 10.2.e )  
**Verzonden:** dinsdag 16 september 2008 15:54  
**Aan:** 10.2.e )  
**Onderwerp:** RE: Gesprek 10.2.e over Stakenberg, maandag 22/9

Dag 10.2.e

Dat is mooi.

De SG heeft echter op het akkoord van de afspraak aangegeven dat hij een voorgesprek wil, zal ik eerst de nota  
afwachten en die aan hem geven en dan de vraag stellen of hij een voorgesprek nog nodig acht?

Met wie zal ik het vooroverleg dan inplannen? (en dat zal nog een kunststuk worden, hij heeft geen tijd vrij meer in  
de agenda voor maandag 22 september!)

Groetjes, 10.2.e

**Van:** 10.2.e )  
**Verzonden:** dinsdag 16 september 2008 15:48  
**Aan:** 10.2.e )  
**CC:** 10.2.e )  
**Onderwerp:** Gesprek 10.2.e over Stakenberg, maandag 22/9

10.2.e,

Ik leg nu de laatste hand aan de Nota en bijlagen voor gesprek 10.2.e met de  
heer en mw. 10.2.e, a.s. maandag 22 september over de Stakenberg.

Morgen tekent mijn directeur. Stukken zullen je in de loop van morgen bereiken, zoals het er  
nu naar uitziet.

Groet,  
10.2.e

7400 AN Deventer

**Tel. 070-10.2.e** *(schakelt door naar mobiel)*

Bezoekadres: Verzetslaan 30, Deventer.

Tel. algemeen 070-8883160

Fax. 070-10.2.e

E-mail: 10.2.e @minlnv.nl



Overleg dd  
30 juni  
2008

## Verslag overleg SBB, SBNL, 10.2.g en VBS

Aan: De leden van de Vereniging Bungaloweigenaren Stakenberg en aan de aanwezigen op het overleg van 30 juni 2008

Van: Bestuur VBS

Onderwerp: Overleg met Staatsbosbeheer over het op te stellen inrichtingsplan Landgoed Stakenberg

Verslag: 10.2.e

Deelnemers	Afkorting	Functie/vertegenwoordigt
10.2.e	10.2.e	Staatsbosbeheer (SBB)
10.2.e	10.2.e	Staatsbosbeheer
10.2.e	10.2.e	Stichting Behoud Natuurlijk Gebied (SBNL) Boomdeskundige
10.2.e	10.2.e	SBNL
10.2.e	10.2.e	Erfpachter
10.2.e	10.2.e	10.2.e
10.2.e	10.2.e	10.2.e
10.2.e	10.2.e	10.2.e
10.2.e	10.2.e	10.2.e

### Voorgeschiedenis:

Op 26 maart j.l. sprak een delegatie van de bungaloweigenaren, verenigd in de VBS, met 10.2.g en collega 10.2.e en 10.2.e een inrichtings- annex beheersplan voor de Stakenberg en –secundair – over de kapplannen van SBB in relatie tot dat beheersplan. Van VBS-zijde waren aanwezig de leden 10.2.e, en 10.2.e en 10.2.e als bestuurslid.

In dat overleg is afgesproken dat Staatsbosbeheer aan SBNL opdracht zal geven tot het opstellen van het genoemde plan.

Er was afgesproken dat een nieuw overleg zal worden gehouden om de procedure en de vorm van de inbreng van de VBS-leden nader te bespreken.

Dit overleg is op 30 juni gehouden, waarvan hierna een verslag volgt.

10.2.e meldt dat SBB zich zal inzetten om een goede relatie met de VBS op te bouwen hoewel SBB daartoe formeel niet verplicht is. Dat komt omdat, juridisch gesproken, er uitsluitend een band bestaat met de erfpachter 10.2.e

SBB stelt vast dat er achterstallig onderhoud bestaat: tot nu toe is alleen het hoognodige gebeurd.

Voor het beheer bestaat nog geen plan ('beheervisie'). Het erfpachtcontract spreekt slechts van praktisch onderhoud en er staat in dat de erfpachter het Landgoed 'als goed huisvader' moet beheren.

10.2.e deelt mee dat een beheervisie in de vorm van een spoorboekje voor het Landgoed eind 2008 gereed moet zijn. SBB zal er op toe gaan zien dat het beheerplan na totstand koming door de erfpachter wordt nageleefd.

10.2.e stelt voor een rondje te maken waarbij een ieder zijn verwachtingen uitspreekt.

10.2.e zegt in een toelichting dat een door hem te ontwikkelen beheervisie kan bestaan uit deel(werk)plannen waarvan de uitvoering gefaseerd kan zijn. Hij wil zich eerst goed



oriënteren voordat hij een beheersvisie in consensus met de VBS gaat opstellen. Hij staat blanco tegenover de reeds uitgevoerde blessing.

<sup>10.2.e</sup> geeft aan dat hij graag een duidelijk handvat krijgt hoe het onderhoud van het Landgoed moet gebeuren. Hij ziet graag duidelijke afspraken zodat hij zelfstandig in de lijn met het erfpachtcontract kan opereren zonder voor elke handeling een procedure te moeten te moeten doorlopen. Daarbij zijn ook de uitvoeringskosten van belang.

<sup>10.2.e</sup> zegt namens het bestuur dat het voor de drie betrokken partijen (de erfpachter, SBB en VBS) van belang is dat een langjarig (onderhouds)plan wordt opgesteld waarin:

- de belangen van de bewoners zijn gewaarborgd;
- de rol van de erfpachter duidelijk beschreven is;

het karakter van het park zoals het ten tijde van de verkoop van de bungalows was behouden blijft. Dat laatste wil zeggen: bosachtig met een aantal recreatieve voorzieningen, beslist geen pretpark.

Hij wijst in dit verband op de door de VBS in maart 2007 opgestelde visie op Landgoed Stakenberg, die met enkele andere relevante documenten aan <sup>10.2.g</sup> wordt overhandigd. Het plan moet leiden tot een consensus over een optimale inrichting waarin de bewonersbelangen zoals voldoende privacy op een goede manier zijn afgewogen met de eisen aangaande het instandhouden van het karakter van het park.

<sup>10.2.e</sup> concludeert dat het behoud van het karakter van het park een belangrijk uitgangspunt zal moeten zijn. Deze conclusie wordt door elk der aanwezigen onderschreven.

Hierna volgt een discussie over eventuele randvoorwaarden van het plan. Uitspraken:

<sup>10.2.e</sup> Er zijn Douglassparren van 80 jaar oud die bij storm kunnen omvallen. De delen die gevaar opleveren kunnen er per boom individueel worden uitgesnoeid of je kunt ze kappen. Het eerste is op termijn erg kostbaar.

<sup>10.2.e</sup> Veiligheid gaat voor alles.

<sup>10.2.e</sup> Slechts het onderhoud is vastgelegd in het erfpachtcontract. Er kan in het plan echter wel ruimte gemaakt worden voor een transformatie naar iets anders.

<sup>10.2.e</sup> Aandacht besteden aan tegenstrijdigheden zoals privacy (veel begroeiing gewenst) versus het beperken van vochtproblemen (weinig begroeiing voor zoveel mogelijk zon).

<sup>10.2.e</sup> Het park ziet er vergeleken met andere bungalowparken fraai uit. Geen verrommeling met Gamma-schuttingen. Dat moet zo blijven.

<sup>10.2.e</sup> Voor zover nog niet geregeld moet dat ook op papier komen.

<sup>10.2.e</sup> Er zijn met betrekking tot de kap van bomen verschillende keuzen mogelijk.

<sup>10.2.e</sup> Er is voor de kap altijd inspraak mogelijk geweest behalve in het geval dat een boom ziek is of gevaarlijk.

<sup>10.2.e</sup> Zijn er uitbreidingsplannen voor het Landgoed?

<sup>10.2.e</sup> Neen.

<sup>10.2.e</sup> Hoe staat het met het bestemmingsplan?

<sup>10.2.e</sup> De gemeente heeft een nota opgesteld. De provincie heeft gevraagd om een toets in het kader van de Natuurbeschermingswet. Dit staat los van het hotel.



De Veluwe is een zogenaamd Natura 2000-gebied. Het adviesbureau Tauw heeft opdracht gekregen om een rapport daarover op te stellen. Het rapport zal in het bestemmingsplan worden ingevoegd.

### Voorzieningen

<sup>10.2.e</sup> deelt aan de aanwezigen een schrijven uit waarin een aantal aandachtspunten met betrekking tot de belangen van de bungaloweigenaren zijn beschreven en een zes stappenplan voor het adviestraject dat SBNL kan doorlopen. <sup>10.2.e</sup> zal de documenten betrekken bij het op te stellen plan.

<sup>10.2.e</sup> vraagt aandacht voor het instandhouden van de parkeerplaatsen.

<sup>10.2.e</sup> meldt dat het erfpachtcontract is afgesloten voor 30 jaar. DLG (Dienst Landelijk Gebied – de voormalige eigenaar van het Landgoed) had bepaald dat de speeltoestellen en de bankjes zouden verdwijnen.

<sup>10.2.e</sup> Dat is dan niet goed gegaan. In de verkoopbrochures van makelaar <sup>10.2.e</sup>

<sup>10.2.e</sup> worden deze voorzieningen nadrukkelijk genoemd. Ze behoren tot het aangekochte goed.

<sup>10.2.e</sup> Communicatie is belangrijk: het aanbrengen van (nieuwe) voorzieningen is mogelijk, zolang zij maar niet in strijd zijn met het erfpachtcontract.

<sup>10.2.e</sup> vraagt om een inventarisatie van de wensen.

<sup>10.2.e</sup> Het landgoed heeft niet overal hetzelfde karakter. Er zijn een aantal 'wijken' te onderscheiden. De noordkant van het Landgoed is bijvoorbeeld dichtbegroeid met naaldhout terwijl het zuidelijk deel wat opener van karakter is. Dat kan verschillende bewonerswensen opleveren. De wijken zouden daarom apart moeten worden geïnterviewd. Per wijk kan een bestuurslid van de VBS als coördinator voor de participatie fungeren.

<sup>10.2.e</sup> Voor een goede informatieuitwisseling is eerst een overleg met alle bewoners nodig. Daarna een gesprek voor de detaillering met de wijken. De kaders van de mogelijkheden moeten duidelijk gecommuniceerd worden.

<sup>10.2.e</sup> zal eerst een stappenplan opstellen, inclusief een offerte. Na goedkeuring kunnen dan de vervolgspraken worden gemaakt.

<sup>10.2.e</sup> SBNL zal de bewoners apart benaderen met 'koffietafel gesprekken'. Dat is de beste manier om een eerste inventarisatie te krijgen van de wensen.

### Afspraken.

- <sup>10.2.e</sup> stelt een stappenplan op en zal daarna per email afspraken maken wanneer hij op het park zal zijn voor 'koffietafelgesprekken' met individuele bungaloweigenaren. (Actie <sup>10.2.e</sup>)
- Het verslag van dit overleg wordt rondgestuurd aan de aanwezigen voor een check op de correcte weergave van de inhoud van het overleg; na eventuele aanpassing wordt het verslag aan de bungaloweigenaren verzonden. (Actie <sup>10.2.g</sup>)
- Het plan zal worden behandeld in een te organiseren ledenvergadering van de BS. (Actie bestuur VBS)



TRCDEP/2008/2188

10.2.g

Ir. 10.2.e

tel 070-10.2.g

MINISTERIE VAN LNV  
T.a.v. Mw. G. Verburg,  
Minister LNV  
Postbus 20401

2500 EK DEN HAAG

Minister	Afsch. Ter beh.	<i>Regionale Zaken</i>
TRCDEP/2008/2661		
Voorts. Afschr. Aan		
Datum		23 MEI 2008 DLG

Rijswijk, 22 mei 2008

**Betreft:** Verzoek tot onafhankelijk onderzoek Stakenbergproject

Geachte mevrouw Verburg,

Bijgaand treft u een artikel aan uit NRC Handelsblad van woensdag 7 mei 2008. Omdat DLG een LNV-agentschap is en onder de verantwoordelijkheid valt van uw Ministerie, vestigen wij graag uw aandacht op de inhoud van het artikel. Mede door de complexiteit van de aan de orde zijnde materie is het artikel bij publicatie door de NRC-redactie ingekort, waardoor een aantal kernpunten helaas niet of niet voldoende aan de orde is gekomen.

De door de krant weergegeven informatie vormt ten dele een neerslag van het onderzoek dat wij zelf verricht hebben naar de (financiële) afhandeling van het Stakenbergproject, door de Dienst Landelijk Gebied (DLG) te Arnhem. DLG was namelijk in opdracht van uw Ministerie en de Provincie Gelderland verantwoordelijk voor de aankoop en de transformatie van het complex, waarvoor de dienst ook een particuliere exploitant diende te vinden. Naar onze mening geven de resultaten van ons onderzoek aanleiding tot een aantal kritische vragen, over de wijze waarop de DLG invulling heeft gegeven aan deze opdracht. Vragen als:

- Hoe is het mogelijk dat de in 2001 door DLG geselecteerde particuliere ondernemer 10.2.e meer dan 10.2.g euro **netto** aan onroerend goed en liquide middelen heeft overgehouden aan het project, terwijl dit geld eigenlijk in de Rijkskas had dienen te vloeien? De vraag wordt nog pregnanter als men weet dat DLG kort daarvoor aan een andere kandidaat/exploitant, 10.2.e, nog vroeg om ruim 10.2.g euro voor het park te **betalen**.
- Waarom is er, conform de regels van de Provincie en het Ministerie van LNV, geen **openbare inschrijving** geweest of een vorm van publieke aanbesteding? Op welke (rationele) gronden is de uitgekozen ondernemer, de heer 10.2.e, nu geselecteerd? Hebben zich bij het tot stand komen van de keuze eventueel oncoorbare zaken voorgedaan?



- In de door uw ministerie aan DLG verstrekte opdrachtspecificatie **mochten de bungalows niet worden uitgepand aan derden**. Waarom, naar aanleiding waarvan en met wiens toestemming is DLG voor de huidige ondernemer plotseling afgeweken van haar opdracht en is zij de bungalows toch gaan uitpanden?
- Wat is de exacte reden waarom DLG voor Sinterklaas gespeeld heeft door aan een particulier grote bedragen te schenken bij de verkoop van bungalows, die helemaal **niet van hem maar van het Rijk (BBL) waren**?
- Waarom heeft DLG ook nog eens 10.2.g Euro's en andere **faciliteiten** aan de huidige ondernemer verstrekt voor het stoppen van activiteiten en evenementen, die deze nooit op Stakenberg had mogen ontplooiën? Contractueel was immers vastgelegd dat het risico, dat deze activiteiten niet binnen het bestemmingsplan zouden passen, volledig bij de ondernemer zou liggen.
- Hoe is het mogelijk dat DLG de betreffende ondernemer (op papier) niet alleen tot erfpachter gemaakt heeft van een bungalowpark **waarvoor hij geen cent erfpacht betaalt**, maar hem daarover ook alle macht heeft gegeven?
- Waarom heeft DLG een zodanige juridische constructie ontworpen dat de **bungaloweigenaren**, die gezamenlijk met ruim 10.2.g Euro niet alleen de **grootste investeerders** in het complex zijn, maar die ook de erfpacht voor het volledige bungalowpark betalen, geen enkele (mede)zeggenschap kregen over wat er op het park gebeurde en zij alleen via de rechter voor hun belangen kunnen opkomen?
- Waarom hebben DLG en de ondernemer bij de verkoop van de bungalows een **valse voorstelling van zaken** gegeven over de uiteindelijke vorm (grootte en inrichting) van het complex? Was dat om een zo hoog mogelijke verkoopprijs te kunnen vragen?
- Kortom, wat is toch de reden dat DLG de heer 10.2.e zo gefaciliteerd heeft, zo in de watten heeft gelegd, ten koste van alle andere belanghebbenden, inclusief de overheid?

Als gevolg van ons onderzoek stellen wij vast dat DLG, als resultaat van haar inspanningen, heel veel geld heeft doen toekomen aan een louche zakenman, die zich inmiddels absoluut gediskwalificeerd heeft als beheerder van een in de EHS gelegen natuurgebied. Een man die het landgoed Stakenberg uitsluitend misbruikt voor commercieel gewin en de bij de opzet van het project beoogde doelstellingen met voeten treedt, door -met volledige instemming van DLG- de afgelopen jaren in dit stiltegebied, waar de habitat- en vogelrichtlijn van toepassing zijn, grootschalige evenementen, feesten en partijen te organiseren.

Een man die:

- helikopterevenementen op het terrein liet plaats vinden,
- een racebaan voor Quad motoren (4-wielige motoren) in het park aanlegde,
- het zwembad ombouwde om daar "Fear Factor"-achtige evenementen te organiseren, die een hoog adrenaline gehalte bij de deelnemers generen,
- het Stakenberg terrein beschikbaar stelde en stelt aan organisaties als [www.jansoldaat.nl](http://www.jansoldaat.nl) voor semi-militaire droppings, compleet met gecamoufleerde over de bungalowpercelen sluipende nepsoldaten, jeeps en drietonnens,
- samen met evenementenbureau "4x4 Events" evenementen organiseert met fourwheel drive voertuigen op het terrein en groepsgewijs geblindeerd in Jeeps rondrijden, zonder daarvoor ooit een evenementenvergunning aan te vragen,
- met omwonenden en de gemeente in aanvaring kwam en komt over frequente geluidsoverlast als gevolg van partijen en feesten in zijn hotel,
- op het bungalowpark de dertien stuks in 2006 af te breken bungalows jarenlang verhuurde aan Poolse en Oost Europese gastarbeiders.
- in strijd met het vigerende bestemmingsplan nog steeds drie in zijn privé-bezit zijnde recreatiebungalows verhuurt aan personeel van zijn hotel, dan wel aan in de agrarische sector werkzame Polen,
- al vijf jaar geen of nauwelijks (contractueel wel verplicht) onderhoud heeft gepleegd aan het park, de beplanting en de infrastructuur,
- die ondanks de jaarlijkse bijdrage van de bungaloweigenaren kapotte banken, prullenbakken of bankjes op het park niet repareert of vervangt, maar ze gewoon omzaagt en weggooit,
- het Trefpunt (Receptiegebouw bij de tennisbanen) gebruikt voor horeca-activiteiten, terwijl er helemaal geen horecabestemming of-vergunning voor het pand is,
- omdat de houtprijs zo hoog is(!), recentelijk vergunningen heeft aangevraagd en gekregen voor het kappen van een paar duizend bomen op het terrein,
- terwijl de beroepsprocedures tegen de verleende kapvergunningen nog onder de rechter zijn waardoor hij niet mag kappen, dan nu maar illegaal kapt omdat hem dat allemaal te lang duurt,
- de oude bedrijfswoning voor de beheerder van het bungalowpark heeft vervangen door een fraaie nieuwe, 600 m<sup>3</sup> grote burgerwoning voor zichzelf, inclusief een hectare aan privé-tuin, terwijl het bestemmingsplan geen burgerwoning toestaat,
- nu de evenementen niet meer mogen, zijn hotel wil uitbreiden met een partycentrum voor duizend man en een grote publiekssauna.
- maar één drijfveer heeft: GELD

Het door ons gevraagde onderzoek zou een bijdrage kunnen leveren aan het binnen de perken houden van deze ondernemer/erfpachter en kunnen voorkomen dat het op basis van lovenswaardige doelstellingen, zoals verwoord in beleidsnota's als Veluwe 2010, Natura 2000 en het Provinciale Streekplan, door de Provincie Gelderland en het Rijk opgestarte, Stakenbergproject een drama wordt.



Wij verzoeken u daarom een onafhankelijk onderzoek te initiëren naar de wijze waarop DLG invulling en uitvoering heeft gegeven aan de door het Ministerie en de Provincie verstrekte opdracht met betrekking tot het Stakenbergproject. Een onderzoek niet alleen naar de financiële afhandeling daarvan, maar naar de gehele gang van zaken bij dit project, teneinde vast te stellen of DLG onoorbaar gehandeld heeft. En voorts om te toetsen of de ontstane situatie op Stakenberg nog strookt met de oorspronkelijke doelstellingen van het door Rijk en Provincie opgezette project. Daarbij gaat het om de vraag of en in welke mate daarvan is afgeweken en wie daarvoor de verantwoordelijkheid draagt.

Wij realiseren ons dat een aantal van de gedane (financiële) zaken naar alle waarschijnlijkheid niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden en dat het een illusie is te denken dat de overheid alsnog projectgeld zou kunnen terugvorderen van de betreffende ondernemer. Een onafhankelijk onderzoek zou echter wel inzicht kunnen geven in wat er (bij DLG en/of anderen) fout gegaan is en hoe dat in de toekomst zou kunnen worden vermeden. Een onderzoek zou verder een bijdrage kunnen leveren aan het alsnog voorkomen dat de door de ondernemer ingezette plannen om van het park een pretpark te maken (o.a. door de door hem geplande bouw van een partycentrum voor 1000 man, de bouw van een grote publiekssauna en het kappen van zo'n 2000 bomen) daadwerkelijk worden gerealiseerd.

En tenslotte is het wellicht nog mogelijk de volkomen scheve juridische verhoudingen, die DLG gecreëerd heeft, recht te trekken en de bungaloweigenaren, die de grootste inkomstenbron voor de huidige grondeigenaar Staatsbosbeheer vormen, meer rechten te geven. Pas wanneer al deze zaken rechtgezet zijn kan de door de ondernemer in gang gezette en voortschrijdende verloedering van het park hopelijk een halt worden toegeroepen.

Graag vernemen wij uw antwoord op ons verzoek. Het spreekt vanzelf dat wij graag bereid zijn de resultaten van het door ons uitgevoerde onderzoek met u te delen en waar nodig aanvullende informatie te verstrekken.

Met vriendelijke groet,  
Namens een aantal bungaloweigenaren,

10.2.e

Woordvoerder

Bijlage: Artikel NRC

## Feitenrelaas SBB betreffende Stakenberg

1. Per 1 januari 2007 is Staatsbosbeheer bloot eigenaar van de Stakenberg en neemt de vigerende erfpachtcontracten over.
2. Staatsbosbeheer streeft naar een goede samenwerking tussen partijen: Vereniging Bungaloweigenaren Stakenberg (VBS- voorzitter mw. 10.2.e ) en erfpachter 10.2.e 10.2.e Er vinden over en weer kennismakingsgesprekken plaats waarbij al snel blijkt dat de samenwerking tussen mw. 10.2.e en 10.2.e tot nulpunt is gedaald.
3. Met mw. 10.2.e is afgesproken dat Staatsbosbeheer op een ledenvergadering aanwezig is om informatie te verstrekken over V2010, het beleid van Staatsbosbeheer en in het bijzonder welke afspraken er liggen op de Stakenberg. Deze avond vindt plaats op 10 maart 2007. Hier wordt het kaartje gepresenteerd betreft de eigendommen, de in erfpacht uitgegeven delen en de begrenzing. Dit kaartje sloeg in 'als een bom' omdat de inhoud van het kaartje de meeste leden onbekend was. Op 10 maart heb ik ook toegezegd een excursie op het terrein te willen organiseren.
4. Deze excursie vond plaats in juli 2007: hierbij is door de boswachter en opzichter aangegeven hoe we de beheersachterstand op de Stakenberg willen wegwerken. 10.2.e maakt dankbaar gebruik van het feit dat Staatsbosbeheer zijn expertise op dit vlak wil inzetten.
5. Inmiddels is mw. 10.2.e als voorzitter afgetreden, deels omdat bij leden bekend wordt dat zij informatie achter houdt en er mede debet aan is dat de relatie met Staatsbosbeheer eronder leidt. Veel leden steunen de aanpak van Staatsbosbeheer.
6. 10.2.e dient voor zijn deel (nl. het in erfpacht gegevene) kapvergunning bij de gemeente Nunspeet aan te vragen. Op deze aanvraag is formeel bezwaar aangetekend; de procedure loopt momenteel nog steeds: ligt onder de rechtbank Zutphen. Tot die tijd wordt niet gekapt, zo is overeengekomen.
7. Winter 2008 raast er een storm over de Veluwe die ook op de Stakenberg zijn sporen achterlaat: 10.2.g moet een aantal gevaarlijke bomen weghalen en hier en daar stormhout oogsten. Hieronder zijn uiteraard ook enkele gebleste bomen waar een verbod tot kappen op zit. In het kader van zijn normale onderhoudsplicht is hij contractueel verplicht deze werkzaamheden uit te voeren.
8. Staatsbosbeheer streeft er naar om eind 2008 een beheersvisie op te laten stellen waarbij zij faciliteert en financiert. De omstreden kap zal een onderdeel uitmaken van deze visie. De visie wordt opgesteld door SBNL.

10.2.e , SBB



## Stakenberg, Reactie van DLG op de kritiekpunten van 10.2.e (Brief 22 mei 2008)

De bolletjes in de brief zijn genummerd. Aan de hand daarvan de antwoorden:

1) Er moest door DLG circa 22 miljoen gulden betaald worden en er mocht maximaal 10 miljoen gulden verlies worden geleden, dus het gat van 12 miljoen moest gedekt worden. Dat is de insteek van de onderhandelingen met meer partijen geweest. Dhr 10.2.e wilde kopen maar kreeg zijn eigen business plan volgens mij niet rond. De 10.2.g (als dit bedrag klopt weet ik niet) is als er verder geen inkomsten uitkomen niet voldoende om de 12 miljoen gulden die nodig was (verschil aankoop som en toegestaan verlies) te overbruggen.

Door het business concept van dhr 10.2.e (door verkoop van de bungalows in onder erfpacht aan derden) kon dit wel.

2) Grond verkoop hoeft volgens de Europese richtlijnen en richtlijnen van provincie niet openbaar aanbesteed te worden (bij jurist navragen hoe dit exact omschreven mag worden).

Wel is ten tijde van de verkoop aan ondernemers gevraagd om hun ondernemingsplan in te dienen. Dit is gedaan door de potentiële verkoop via bekende horeca makelaars bekend te maken. Lastig punt daarbij was wel dan aan- en verkoop gelijk speelden. We waren nog geen eigenaar en al aan het onderhandelen over de verkoop. Daarnaast moest er personeel worden overgenomen en dat mocht DLG niet overnemen, dus ondernemer moest gevonden worden die dit wel wilde en kon doen.

Maar er is dus wel aan geïnteresseerde ondernemers de mogelijkheid gegeven om met een bedrijfsplan te komen. Deze bedrijfsplannen zijn uitgangspunt geweest voor de onderhandeling daarna. Er is ook met meerdere ondernemers gelijktijdig onderhandeld. Dus er is geen sprake van maar 1 belangstellende in het hele traject en onderhands aanbieden aan 1 potentiële koper heeft niet gespeeld.

3) In de opdracht omschrijving staat er niks genoemd over "uitponden" van de bungalows. In de koopovereenkomst, waarop de DG zijn akkoord heeft gegeven, staat de werkwijze mbt het doorleveren van de bungalows genoemd (winstverdeling tussen 10.2.e en BBL).

4) Verkeerde stelling van 10.2.e. De bungalows zijn door BBL via 10.2.e aan de diverse particulieren verkocht. Deze particulieren hebben daarvoor betaald, 10.2.e niet. Maar hij heeft dan ook niks gekocht. Vooraf had 10.2.e zich wel garant gesteld voor een minimale afname prijs (circa € 10.2.g) indien binnen de periode van 5 jaar niet alle bungalows aan particulieren verkocht zouden worden.

5) De overeenkomst tussen 10.2.e en BBL beschreef globaal wat er wel en niet mag op het terrein. Exacte regels hierover zouden via het bestemmingsplan geregeld worden (dit ivm "tweewegenleer"). De vaststelling van het BP heeft echter langer geduurd dan voorzien (is die nu al wel vastgesteld?). In deze periode is door de heer 10.2.e de grens van zijn mogelijkheden opgezocht. Nav klachten van 10.2.e is toen over gegaan om het middenterrein uit de erfpacht te halen.

Hiervoor heeft 10.2.e een vergoeding ontvangen. Zijn erfpachtrecht en het inkomen wat hij met dat deel kon halen vertegenwoordigden nml. een waarde.

6) We hebben met 10.2.e erfpacht contracten gesloten waarin hij voor de opstallen betaald heeft (koopsom, circa € 10.2.g ) en nog steeds een canon betaald (nu aan SBB). De machtsverhoudingen tussen SBB en 10.2.e zijn netjes beschreven in de verschillende overeenkomsten.

7) Vanaf het begin was duidelijk dat we (DLG en SBB) voor toekomstig beheer maar met 1 erfpachter van doen wilden te hebben. Anders werd het in onze optiek volgens mij veel te ingewikkeld en te lastig. Volgens mij heeft mevr 10.2.e zelf gekozen om een bungalow daar te kopen en was op dat moment goed bekend wat er speelde en wat haar rechtspositie was. Ze heeft hiervoor een erfpachtcontract getekend waar haar rechten en plichten in waren omschreven, daarnaast zijn er door 10.2.e zelf aanvullende parkregels opgesteld, deze waren volgens mij ook bekend ten tijde van de aankoop door de particulieren.

8) De informatie tav alle zaken bij de verkoop is niet van DLG gekomen. DLG heeft zich niet bezig gehouden met de verkoop. In verband met de risico's die DLG mocht en wilde nemen is de ondernemer verantwoordelijk voor de verkoop van de bungalows. De ingeschakelde makelaar zal het vast en zeker mooier voorgespiegeld hebben dan dat het is (is ook zijn werk natuurlijk). Maar de onder 7 genoemde contracten en overeenkomsten waren toen ook al bekend.

9) Is geen vraag, maar een stelling. Dus geen antwoord van mijn kant.

10.2.e ; DLG Oost



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

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
			30-11-2005
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Stakenberg		026-102.e	1

Conform afspraak doe ik u hierbij toekomen de voorlopige eindrapportage mbt het project Stakenberg, onderstaand geef ik kort de aanleiding, doel en resultaten weer. Waarbij ik afsluit met de nog uit te voeren werkzaamheden en de voorlopige financiële afrekening.

#### *Aanleiding project*

Het project Stakenberg is 5 jaar gelden officieel begonnen met de verwerving van het recreatiecomplex Stakenberg. Voor deze verwerving zijn door zowel LNV als provincie Gelderland gelden toegezegd. In totaal is door beide partijen gezamenlijk een bijdrage toegezegd van maximaal € 4.537.802,- (10 miljoen gulden), waarvan 1/3 deel door de provincie en 2/3 deel door LNV zal worden betaald.

Voordat de opdracht tot verwerving was verstrekt is er in een extern onderzoek gezien of er mogelijkheden waren om via een bestemmingsplanwijziging de mogelijke bouw van 236 extra bungalows in het vingerende bestemmingsplan te saneren. De conclusie van dit onderzoek was dat de kans op planschade daarbij erg groot zou zijn en dat het bedrag van de planschade meer dan 10 miljoen zou bedragen.

Met deze achtergrond is er politiek voor gekozen om DLG de opdracht tot verwerving te geven, de mogelijke planschade is ook basis geweest voor de financiële taakstelling.

#### *Doel project*

Het doel van de verwerving was om ervoor te zorgen dat de bouw van 236 extra recreatie bungalows niet plaats zou vinden, dit om het evenwicht tussen recreatie en natuur op dit terrein te behouden.

DLG heeft vervolgens een beschikking gekregen van de provincie Gelderland (brief d.d. 1 mei 2001 met nr. RE2001.8142) waarin aangegeven staat dat dit project eind 2005 afgerond zou moeten worden.

Datum  
30-11-2005

Kenmerk

Vervolgblad  
2

### *Resultaat van het project*

Doel van het project was, zoals al aangegeven, om uitbreiding met 236 recreatiebungalows tegen te gaan. DLG heeft hiertoe eind 2001 het gehele complex verworven.

- Daarbij zijn het hotel en de bungalows, die ook in de toekomst mogen blijven staan (50), in erfpacht uitgegeven aan een recreatie ondernemer. Opgenomen is dat deze recreatiebungalows alleen gebruikt mogen worden voor recreatie en dat de ondernemer de mogelijkheid had om deze bungalows te verkopen. Indien dit lukte diende hij de meerwaarde, tov de door hem aan DLG betaalde garantiewaarde te delen met DLG. Op deze manier is er door de ondernemer samen met DLG risicodragend gewerkt in dit project.
- Voor de 13 andere bungalows, die niet verkocht zijn aan de ondernemer, is een huurovereenkomst voor circa 5 jaar opgesteld.
- De gronden buiten het gedeelte waarop de bungalows gelegen zijn, zijn in volledig eigendom aan SBB doorgeleverd. Dit geldt ook voor het middenterrein, hierop stonden het zwembad, toiletgebouw en een loods.
- De voormalige kantine en naastgelegen tennisbaan blijven tot uiterlijk 2012 in erfpacht bij de ondernemer, hierna zorgt de erfpachter voor sanering van de nog aanwezige bebouwing
- De gronden waarop het hotel en de bungalows staan zijn belast met erfpacht aan SBB doorgeleverd, hierdoor houdt SBB grip op wat er in de toekomst om dit terrein wel of niet wordt toegelaten. De ondernemer wordt hiermee erfpachter bij SBB.
- Met de gemeente is overleg gevoerd om het bestemmingsplan aan te passen. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt geregeld dat de bouw van de 236 extra bungalows niet meer mogelijk is. Het terrein wordt als het waren bevroren. Verder gaat de gemeente voor het blijvende recreatiedeel een passend bestemming vastleggen, dit om uit te sluiten dat het een massaal recreatiecentrum wordt.
- De oude agrarische woning is verkocht aan een particulier en in het bestemmingsplan wordt geregeld dat dit inderdaad voor particuliere bewoning gebruikt mag worden.
- Momenteel worden dertien bungalows en de opstallen op het middenterrein (zwembad, loods etc.) gesloopt om ook hier de natuur meer ruimte te geven. Deze sloop wordt uit de projectgelden betaald.
- De rasters om het terrein heen worden zoveel mogelijk verwijderd. Ter bescherming van de bebouwing en direct aangrenzende terreinen is zo dicht mogelijk op de overblijvende bebouwing een zwart wild kerend raster herplaats. Per saldo resulteert dit in een zo groot mogelijke vrije wildbaan.

Door al deze activiteiten is het gelukt om het evenwicht tussen recreatie en natuur op dit terrein te behouden.

Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat dit in de ogen van een aantal eigenaren van de recreatie bungalows, die aan particulieren verkocht zijn, onvoldoende is. Zij ervaren regelmatig last van de activiteiten die in het hotel plaats vinden. Zij vinden dat er meer gedaan zou moeten worden op dit terrein om de natuur in al zijn schoonheid meer vrij spel te geven, daarnaast hebben ze behoefte aan behoud van de speelvoorzieningen om hier zelf rustig te kunnen recreëren. Het samen laten gaan van een recreatie ondernemer



Datum  
30-11-2005

Kenmerk

Vervolgblad  
3

met winst oogmerk en de eigenaren van recreatiebungalows die hier voor hun rust en de schoonheid van de natuur komen, blijkt in de praktijk af en toe heel lastig. Op dat moment is het van belang om een helder en goed bestemmingsplan te hebben dat dan ook door het handhaven van de gemeente duidelijkheid geeft.

#### *Nog uit te voeren activiteiten*

De juridische eigendomsoverdrachten zullen allemaal in december 2005 gerealiseerd zijn. Daarmee is vanaf dat moment het eigendom overgegaan aan Staatsbosbeheer en zijn de laatste opstallen in erfpacht uitgegeven.

Momenteel zijn de sloop en saneringsactiviteiten in volle gang. Naar verwachting kunnen deze begin januari 2006 afgerond worden. Het voorjaar van 2006 kan dan gebruikt worden om het project administratief af te sluiten, verkrijging van de accountantsverklaring en archivering.

#### *Financiële paragraaf*

In uw beschikking staat aangegeven dat het project eind 2005 moet worden afgerond. Hiervoor spannen wij ons in, daarbij dient helaas wel opgemerkt te worden dat de laatste rekeningen in het kader van het project door DLG nog betaald moeten worden, daarnaast zullen er ook nog enkele ontvangsten zijn. Dit betreft o.a. de laatste termijnen van de sloopwerkzaamheden. In dat kader is er in de voorlopige eindafrekening van deze laatste bedragen een inschatting gemaakt. Het voorstel is om na definitieve afwikkeling van het gehele project, conform de subsidievoorwaarden, binnen een half jaar de financiële eindverantwoording gereed te hebben. Daarbij kan het dus zijn dat er nog een verschil in zit t.o.v. de huidige verantwoording. In dat kader wordt dan ook door middel van deze brief bij u een voorlopige financiële eindafrekening ingediend. De definitieve afwikkeling vindt voor 1 juli 2006 plaats. De laatste werkzaamheden zullen uiterlijk in januari 2006 worden afgerond.

De als bijlage toegevoegde voorlopige afrekening geeft aan dat het financiële eindresultaat van het project Stakenberg ruim binnen de gestelde marges blijft. Van de maximale financiële bijdrage (€ 4.537.803,02) is circa € 3.409.057,- miljoen benodigd. Dit resulteert in een provinciale bijdrage van circa € 1.136.352,-. Hiervan is door u reeds een totaal van € 1.000.000,- aan bevoorschotting betaald aan ons. Voor het resterende bedrag € 136.352,- ontvangt u op korte termijn een factuur.

Ik wil u specifiek vragen om in te stemmen met de voorgestelde afronding van het project Stakenberg, een en ander in relatie tot de door u gestelde subsidievoorwaarden. Daarnaast wil ik u danken voor de prettige samenwerking gedurende de looptijd van dit project met uw Staten en medewerkers van uw organisatie.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

10.2.e

De heer en mevrouw 10.2.e  
10.2.e



landbouw, natuur en  
voedselkwaliteit

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
	0807070WL	DRZO/2008-3669	7 oktober 2008
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Gesprek over Stakenberg		07010.2.e	-

Geachte heer en mevrouw 10.2.e

Op donderdag 25 september jl. hadden wij een gesprek naar aanleiding van onze briefwisseling over de Stakenberg. In dat gesprek heb ik u toegezegd meer duidelijkheid te verkrijgen over enkele van uw zorgpunten.

#### Beheersvisie

De Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied (SBNL) gaat de totstandkoming van een Beheer- en inrichtingsplan voor het terrein Stakenberg coördineren. De opdracht is inmiddels door Staatsbosbeheer verstrekt. Op korte termijn zal SBNL alle betrokkenen, waaronder de bungalowbewoners, de gelegenheid bieden om wensen kenbaar te maken. Inhoudelijk betreft het de volle breedte van beheer en inrichting van het park.

#### Kap van bomen

Ik heb begrepen dat er draagvlak bij partijen aanwezig is om de uitvoering van achterstalig onderhoud van de houtopstanden en bosverjonging op het terrein afhankelijk te stellen van de uitkomst van het Beheer- en inrichtingsplan.

#### Speeltoestellen

Staatsbosbeheer zal zorgdragen voor het plaatsen van gewenste voorzieningen op basis van het vastgestelde Beheer- en inrichtingsplan. Dat zal dus naar verwachting begin 2009 het geval kunnen zijn.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN  
VOEDSELKwaliteit,

voor deze:

DE SECRETARIS-GENERAL

10.2.e

10.2.e



TRC DR2/2008/3916

№	Afsch. Ter beh.
	voorts. Afschr. Aan
Datum:	21/10/08

DR2  
10.2.e

10.2.e

10.2.e

tel 070-10.2.e

TRCDEP/2008/5006

Ministerie van LNV

T.a.v. Dhr. 10.2.e

10.2.e

Postbus 20401

2500 EK DEN HAAG TRCDEP/2008/2661

cc: TRCAEP 2008/3514

Rijswijk, 18 oktober 2008

Ref: WJL/181008

Betreft: Landgoed Stakenberg

Geachte heer 10.2.e,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw brief van 7 oktober 2008, met kenmerk DRZO/2008-3669.

Tot onze spijt moeten wij vast stellen dat de response van het ministerie op onze brief aan minister Verburg, zoals die naar voren is gekomen in de daarop volgende correspondentie met uw departement, ons gesprek met u van 25 september j.l., en nu de inhoud van uw hierboven genoemde brief, ons met grote teleurstelling vervullen.

De door ons gesignaleerde problematiek rond het handelen van DLG in het Stakenberg project is afgedaan met "Overall gaat wel eens iets fout" en "Wij gaan in dit geval niet meer terug naar Adam en Eva", waarna ongevraagd werd overgeschakeld naar de rol van Staatsbosbeheer. Echter ook ten aanzien van de nog lopende activiteiten en processen tussen ons, het bestuur van de VBS en Staatsbosbeheer, heeft uw bemoeienis voor ons geen enkele toegevoegde waarde gehad.

De betrokkenheid van SBNL bij het formuleren van een beheerplan was al een gegeven. Het door u begrepen draagvlak, om de voorgenomen kapplannen afhankelijk te stellen van het plan heeft er in ieder geval niet toe geleid dat de oorspronkelijke kapaanvraag is ingetrokken. En de ten onrechte gesloopte speel- en sportvoorzieningen worden nu ongedefinieerde "gewenste voorzieningen" genoemd. Uw brief verschaft derhalve meer onduidelijkheden dan zekerheden.

Wij realiseren ons dan ook, dat wij ten onrechte gehoopt hadden dat onze inbreng zou bijdragen tot een structurele en constructieve benadering van de Stakenberg problematiek. Met name omdat deze veroorzaakt is door de incompetentie en arrogantie van onder de verantwoordelijkheid van het Ministerie van LNV vallende organen.

U zult dan ook kunnen begrijpen dat wij op dit moment geen reden zien om af te wijken van de ingeslagen weg, om de rechten en gerechtvaardigde wensen van de bungaloweigenaren op Stakenberg te behartigen. Het moet daarbij duidelijk zijn dat wij alle ons ter beschikking staande middelen daarvoor zullen blijven inzetten.

Met vriendelijke groet,

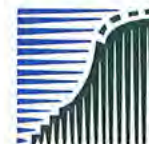
10.2.e





aan 10.2.e  
van Regiodirecteur Oo 10.2.e  
afschrift aan 10.2.e  
redacteur 10.2.e  
uw brief van - uw kenmerk -  
onderwerp Stakenberg

ons kenmerk DRZO/2008-4153  
doorkiesnummer 070-10.2.e  
datum 7 november 2008  
bijlagen



landbouw, natuur en  
voedselkwaliteit

Op 25 september jl. had u een gesprek met dhr. en mw. 10.2.e. Zij bewonen een bungalow op het park Stakenberg en zijn in ernstige mate ontevreden over de wijze waarop het park wordt beheerd. In het gesprek hebben zij hun onvrede geuit. Hoewel LNV geen partij is, hebt u enkele zorgpunten nader opgehelderd en per brief (7 oktober jl.) de perspectieven geschetst. Belangrijkste daarvan is dat momenteel in opdracht van SBB een traject in gang is gezet om te komen tot een Beheer en Inrichtingsplan. De heer en mevrouw 10.2.e kunnen hun wensen daar inbrengen.

Inmiddels laat de heer 10.2.e per brief van 18 oktober jl. weten zeer teleur gesteld te zijn in het gesprek en uw brief die er op volgde. Hij had verwacht dat u veel meer voor hem zou hebben gedaan. Hij houdt SBB en DLG voor incompetent en arrogant. Tenslotte meldt de heer Ludriks alle ter beschikking staande middelen te zullen inzetten om de rechten en wensen van de bungaloweigenaren te behartigen.

#### Advies

De brief van de heer 10.2.e voor kennisgeving aannemen. Nu niet meer reageren.

#### Enkele overwegingen tot slot

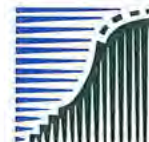
Met name de verhouding tot de huidige parkeigenaar en beheerder (dhr. 10.2.e) is ernstig verstoord. De kritiek van de heer en mevrouw 10.2.e op de gang van zaken wordt gedeeld door de Vereniging van Bungaloweigenaren, maar de Vereniging neemt afstand van het conflictmodel, dat door het echtpaar wordt gehanteerd. Betrokkenen hebben eerder een gang naar de rechter gemaakt met een door de gemeente verleende kapvergunning als inzet. De rechter oordeelde dat partijen via mediation tot een vergelijk zouden moeten kunnen komen. Verder hebben de heer en mevrouw 10.2.e enkele WOB-verzoeken bij LNV gedaan die deels zijn gehonoreerd. Zij zijn dus goed gedocumenteerd.



## NOTA

*Melwood 2/11/08*

aan 10.2.e  
van Regiodirecteur Oo 10.2.e  
afschrift aan 10.2.e  
redacteur 10.2.e

**landbouw, natuur en  
voedselkwaliteit**

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
-	-	DRZO/2008-4153	7 november 2008
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Stakenberg		070-10.2.e	

Op 25 september jl. had u een gesprek met dhr. en mw. 10.2.e. Zij bewonen een bungalow op het park Stakenberg en zijn in ernstige mate ontevreden over de wijze waarop het park wordt beheerd. In het gesprek hebben zij hun onvrede geuit. Hoewel LNV geen partij is, hebt u enkele zorgpunten nader opgehelderd en per brief (7 oktober jl.) de perspectieven geschetst. Belangrijkste daarvan is dat momenteel in opdracht van SBB een traject in gang is gezet om te komen tot een Beheer en Inrichtingsplan. De heer en mevrouw 10.2.e kunnen hun wensen daar inbrengen.

Inmiddels laat de heer 10.2.e per brief van 18 oktober jl. weten zeer teleur gesteld te zijn in het gesprek en uw brief die er op volgde. Hij had verwacht dat u veel meer voor hem zou hebben gedaan. Hij houdt SBB en DLG voor incompetent en arrogant. Tenslotte meldt de heer 10.2.g alle ter beschikking staande middelen te zullen inzetten om de rechten en wensen van de bungaloweigenaren te behartigen.

**Advies**

De brief van de heer 10.2.e voor kennisgeving aannemen. Nu niet meer reageren.

**Enkele overwegingen tot slot**

Met name de verhouding tot de huidige parkeigenaar en beheerder (dhr. 10.2.e) is ernstig verstoord. De kritiek van de heer en mevrouw 10.2.e op de gang van zaken wordt gedeeld door de Vereniging van Bungaloweigenaren, maar de Vereniging neemt afstand van het conflictmodel, dat door het echtpaar wordt gehanteerd. Betrokkenen hebben eerder een gang naar de rechter gemaakt met een door de gemeente verleende kapvergunning als inzet. De rechter oordeelde dat partijen via mediation tot een vergelijk zouden moeten kunnen komen. Verder hebben de heer en mevrouw 10.2.e enkele WOB-verzoeken bij LNV gedaan die deels zijn gehonoreerd. Zij zijn dus goed gedocumenteerd.



2008-380 10.2.e



De heer 10.2.e  
10.2.e

Datum 3-12-2008  
Onderwerp Bomenkap op de Stakenberg  
Behandeld door 10.2.e  
Ons kenmerk Sbo2008-4142-pwi  
Uw kenmerk Brief d.d. 14-11-2008  
Bijlagen

Geachte heer 10.2.e

Naar aanleiding van uw brief d.d. 14 november 2008 wil ik u over het volgende informeren. SBNL is in de persoon van 10.2.e momenteel bezig middels koffietafelgesprekken alle bewoners te betrekken bij de wensen die er leven met betrekking tot het opstellen van een beheersvisie. Zo bent u ook in de gelegenheid gesteld uw wensen ten aanzien van het landgoed met hem te delen. Deze wensen vormen gezamenlijk input voor een beheersvisie van het landgoed De Stakenberg. Het ligt in de bedoeling dat in een gezamenlijk overleg met de bewoners een door SBNL gemaakte conceptvisie wordt besproken. Dit zal naar verwachting in december/januari aanstaande plaatsvinden. De erfpachter van het landgoed, de heer 10.2.e, wordt ook betrokken bij de totstandkoming van de beheersvisie.

Ik ben van mening dat door deze gezamenlijke aanpak door een 'derde' partij, zijnde SBNL, de totstandkoming van een dergelijke beheersvisie tot een goed einde kan komen. Ik hoop u hiermede voldoende te hebben ingelicht en spreek de wens uit dat uw bijdrage aan dit plan ook leidt tot een mooier landgoed De Stakenberg.

De directeur Staatsbosbeheer,  
namens deze,

10.2.e

10.2.e



Gedeputeerde Staten



provincie  
GELDERLAND

Bezoekadres  
Huis der Provincie  
Markt 11  
6811 CG Arnhem

Postadres  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

De heer 10.2.e  
10.2.e  
10.2.e

telefoonnummer (026) 359 91 11  
telefaxnummer (026) 359 94 80  
e-mailadres post@gelderland.nl  
internetsite www.gelderland.nl

10.2.e



dossier 2009-2299

datum  
9 juli 2009  
onderwerp

zaaknummer  
2009-006995

Ingekomen brief over de Stakenberg

Geachte heer 10.2.e

Wij hebben kennis genomen van uw brief van 6 april 2009. In onze beantwoording gaan wij puntsgewijs in op de door u aangevoerde kwesties. Daarbij geven wij aan, waar onze verantwoordelijkheden liggen en voor welke punten u zich kunt wenden tot andere overheden en/of organisaties.

Vooruitlopend hierop, merken wij op, dat wij ons al eerder met uw visie op de gang van zaken op de Stakenberg hebben bezig gehouden. Dit naar aanleiding van uw brief van het voorjaar 2008, die toen was gericht aan de minister van LNV, mevrouw Verburg.

Daarover heeft toentertijd ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen het ministerie van LNV en ons.

Vervolgens is uw toenmalige brief beantwoord door het ministerie van LNV bij monde van de heer 10.2.e. Daarin is met nadruk gewezen op de kansen, die het gezamenlijk opstellen van een beheersvisie voor de Stakenberg (SBB) zou bieden voor samenwerking en overeenstemming over de verdere inrichting en het beheer van het terrein.

Uit uw brief blijkt, dat, dat een en ander in uw ogen toch niet heeft geleid tot een voor u bevredigende situatie op het terrein en u het noodzakelijk acht om deze problematiek door middel van een open brief c.q. mail opnieuw bij de overheid onder de aandacht te brengen.

Naar aanleiding van de door u aangevoerde punten in uw brief van 6 april 2009 merken wij het volgende op.

*De erfpachter.*

Op het gedrag en de handelswijze van de erfpachter, de heer 10.2.g, is door het ministerie van LNV in hun brief van augustus 2008 ingegaan. De verdere bevoegdheden en verantwoordelijkheden hiervoor liggen bij de gemeente Nunspeet en Staatsbosbeheer.

inlichtingen bij dhr. 10.2.e

e-mailadres post@gelderland.nl

telefoonnummer (026) 10.2.e

BNG 's-Gravenhage, rekeningnummer 10.2.g  
Rabobank, rekeningnummer 10.2.g  
ING, rekeningnummer 10.2.g  
btw-nummer NL001825100.B03

code: 00711014.doc /

IBAN-nummer 10.2.g  
SWIFT/BIC: 10.2.g



*Herziening bestemmingsplan en laatste ontwikkelingen.*

De herziening van het bestemmingsplan is nog niet rond. In juli 2008 is er een bespreking bij de provincie geweest over het ontwerpplan. Daarin is geconstateerd, dat de exploitant nog een aantal onderbouwende onderzoeken moet (laten) doen. Tot op heden is dit niet gebeurd en is het bestemmingsplan niet verder gekomen. Uit telefonische informatie van de gemeente is gebleken, dat het bestemmingsplan op korte termijn wordt opgepakt.

Voorts blijkt een bouwvergunning aan de exploitant te zijn verleend voor uitbreiding van zijn hotel/congresaccommodatie. U maakt hiertegen bezwaar, omdat het bestemmingsplan nog niet is aangepast. Uit informatie van de gemeente is ons gebleken, dat de bouwvergunning is afgegeven op basis van het geldende bestemmingsplan. De in de bouwvergunning aangegeven maximale bebouwingsoppervlakte van het hotel/conferentiecentrum blijft binnen de maximale bouw-mogelijkheden, die het geldende bestemmingsplan biedt. Wij hebben in ons advies ex art. 10 BRO indertijd aangegeven, dat wij akkoord gaan met benutting van de bebouwingmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

In eerste instantie is de herziening een gemeentelijke zaak. Herziening is met name nodig om de herinrichting ten gevolge van de krimpafspraken vast te leggen en het definitief schrappen van de mogelijke bouw van ruim 250 recreatiebungalows. In dat verband is er een groot provinciaal belang bij deze herziening.

Wij vatten uw opmerkingen over de bouwvergunning en de relatie met het bestemmingsplan op als een verzoek om handhaving. Hiertoe zijn wij in dit geval niet bevoegd maar de gemeente. Conform de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) sturen wij uw brief aan de gemeente door.

*Handelswijze Staatsbosbeheer.*

Staatsbosbeheer is thans bezig met het maken van een inrichtings- en beheerplan. Gezien de reactie van het ministerie van LNV van vorig jaar gaan wij ervan uit, dat dit in goed overleg met de betrokkenen, waaronder u, tot stand komt.

Overigens is ons gebleken, dat er bij (een deel van) de recreatiebungalowbewoners vooral klachten bestaan over kapwerkzaamheden. Wij hebben gezien dat in deze kwestie de gemeente Nunspeet door de rechtbank in het gelijk is gesteld voor wat betreft het verlenen van een kapvergunning aan Staatsbosbeheer eind 2008.

De provincie ziet hierin voor zichzelf verder geen rol. Vorig jaar is dit aspect afgehandeld door het ministerie van LNV respectievelijk Staatsbosbeheer.

Dat zijn ook de instanties, die u op dit punt kunt aanspreken.

*Financiën.*

Met betrekking tot uw opmerkingen over de financiële transacties met de exploitant van het hotel/congrescentrum, de heer 10.2.e , geven wij het volgende aan.

In de opdracht aan de Dienst Landelijk Gebied (DLG) om de krimp op de Stakenberg verder vorm te geven zat ook de actie om een exploitant te vinden voor het hotel/congrescentrum en de exploitatie van de te handhaven recreatiebungalows. Deze exploitant zou bereid moeten zijn in zijn bedrijfsvoering rekening te houden met de uitgangspunten en doelstellingen van deze krimpoperatie, nl. behoud en ontwikkeling van de natuur. Anderzijds was het ook nodig een bedrijfsmatige exploitatie van hotel en de te handhaven recreatiebungalows in financiële zin haalbaar te doen zijn .

Vanuit dat oogpunt is met de uiteindelijk gevonden exploitant een aantal financiële transacties afgesloten. Deze hebben met name betrekking op verkoop van de te handhaven recreatiebungalows en het alsnog uit de erfpachtconstructie met de exploitant halen van een gedeelte van het middenterrein.

Overigens is de provincie financiële participant en heeft via een subsidie bijgedragen aan deze krimp. Voor vaststelling van deze subsidie heeft DLG een financieel eindrapport ingediend en een inhoudelijk eindverslag. In november 2006 hebben wij de subsidie definitief vastgesteld en ook het financiële eindverslag akkoord bevonden. Daarmee constateren wij , dat de financiële afhandeling door DLG op correcte wijze is uitgevoerd.



Wij hopen u met het bovenstaande voldoende te hebben beantwoord.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Gelderland

10.2.e

10.2.e

Commissaris  
van de Koningin

10.2.e

kopie aan:

Staatsbosbeheer regio Oost  
t.a.v. de heer 10.2.e  
postbus 6  
74 AA Deventer

Ministerie LNV  
Directie Regionale Zaken Oost  
t.a.v. de heer 10.2.e  
postbus 554  
7400 AN Deventer

Dienst Landelijk Gebied Regio Oost  
t.a.v. de heer 10.2.e  
postbus 9079  
6800 ED Arnhem

Dienst Landelijk Gebied Regio Oost  
t.a.v. de heer 10.2.e  
postbus 9079  
6800 ED Arnhem

College van B en W. Nunspeet  
Markt 1  
8071 GJ Nunspeet