



Contactpersoon

art.5.1-2e

art.5.1-2e

art.5.1-2e @pzh.nl

Postadres Provinciehuis

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

DOS-2011-0004656

PZH-2024-858096007

Uw kenmerk

-

Hollandsche Golfbaan Exploitatiemaatschappij

B.V.

t.a.v. art.5.1-2e

Hoekje 7B

4286 LN ALMKERK

Onderwerp

Informatieve brief inzake hervatting
aanlegwerkzaamheden fase 1 golfbaan

Geachte art.5.1-2e

Per brief met kenmerk PZH-2023-837525889 d.d. 24 juli 2023 hebben, kort samengevat, Gedeputeerde Staten onder voorwaarden ingestemd met een verzoek om overdracht van aandelen van Pro Golf N.V. aan Hollandsche Golfbaan Exploitatiemaatschappij B.V. (hierna: HGE).

U heeft aangegeven uiterlijk medio juli 2024 aanlegwerkzaamheden fase 1 van de golfbaan te willen hervatten.

Betrokken partijen en hun rollen zijn:

- HGE als aandeelhouder van Landgoed de Poort NSW B.V. (Hierna GPR2), zijnde initiatiefnemer van de golfbaan, ondererfpachter van het terrein en vergunninghouder voor aanleg en exploitatie van de golfbaan. HGE danwel GPR2 stellen vanwege de aanleg van de golfbaan een directievoerder aan voor het leiden van de bouwvergadering. Het geven van instructies voor een goede uitvoering van aanlegwerkzaamheden in overeenstemming met akte van erf- en ondererfpacht, de vergunning, de voorwaarden bij aandelen overdracht en in deze brief opgenomen bepalingen. Het opzetten en/of bijhouden van planning en werkcoördinatie. De voortgangsbewaking en signalering;
- Stichting Erfpachtrechten Groengebieden Midden-Delfland (hierna; SEG) zijnde o.a. de erfpachter en ondererfverpachter van het terrein (met Staatsbosbeheer als penvoerder) ;
- Provincie Zuid-Holland zijnde verpachter van het terrein, vergunningverlener voor de aanleg en exploitatie van de golfbaan op de gesloten stortplaats en uitvoerder van de nazorg op de gesloten stortplaats. De provincie maakt geen onderdeel uit van de

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



directievoering. De provincie zet wel beperkt een deskundige en/of Mkb'er in ter controles/verificaties op de door GPR2 uit te voeren werkzaamheden conform afspraken waarbij de waarborging van de nazorgmaatregelen het hoofddoel zijn.

Sinds dat de aandelenoverdracht is geëffectueerd, is er tussen partijen veel informatie uitgewisseld en is er veelvuldig overleg geweest. Zowel de voornoemde uitwisseling van informatie als de gesprekken hebben veelal betrekking gehad op:

1. Het door u op te stellen en te toetsen definitief golfbaanontwerp

U heeft recent aangegeven voor de golfbaan, en in het bijzonder fase 1 waar de fine shaping reeds is uitgevoerd, de huidige vorm en ligging (welke recent in maart 2024 opnieuw is ingemeten) aan te houden. Daar zullen door u beperkte wijzigingen in worden doorgevoerd voor een goede bescherming van nazorgvoorzieningen en afwerking van fase 1 de golfbaan.

Meer concreet zijn, op basis van onze besprekingen, deze beperkte wijzigingen voor fase 1 ten opzichte van de in meting maart 2024:

- Ter plaatse van de rough blijft de hoogteligging nagenoeg ongewijzigd;
- Ter plaatse van de semi rough en de fairways wordt de hoogteligging + 0,1 meter vanwege aanvulling 10 cm zand;
- Ter plaatse van de reeds uitgegraven greens en tees aanvulling voor de constructie van greens en tees + 0,5 meter;
- Overhoogten ter plaatse van de gesloten stortplaats en tot 20 meter daar buiten, worden verwijderd (o.a. overhoogten ten opzichte van T009 en overhoogten op nazorgvoorzieningen zoals de ringleiding), rekening houdend met voldoende bescherming van nazorgvoorzieningen;
- Daar waar ter plaatse van de kabel- en leidingentracés en ondergronds afgewerkte putten (niet zijnde meetputten, pompputten en reserveputten), behorende bij het grondwateronttrekkingssysteem van de gesloten stortplaatsen, er een gronddekking is van minder dan 1 meter wordt een extra gronddekking aangebracht tot maximaal 1 meter boven de nazorgvoorziening voor de eindsituatie. Voor de inpassing van deze extra gronddekking in de golfbaan mag die inpassing zich niet verder dan noodzakelijk en maximaal 10 meter buiten de betreffende nazorgvoorziening bevinden. De (ondergrondse) afwerking dan wel inpassing in de golfbaan van alle overige nazorgvoorzieningen, inclusief meetputten, pompputten en reserveputten, worden voordat werkzaamheden in de buurt worden uitgevoerd, vooraf en actief door de directie met de in deze brief genoemde contactpersoon afgestemd en vastgelegd en in overeenstemming door GPR2 zo worden uitgevoerd;
- Daar waar drainage- of sproeileidingen voor de golfbaan worden aangelegd op plaatsen waar het kabels- en leidingentracés behorende bij het grondwateronttrekkingssysteem worden gekruist, dan wel werkzaamheden nabij andere ondergrondse nazorgvoorzieningen worden uitgevoerd met een mogelijk onvoldoende gronddekking worden door GPR en in bijzijn van een toezichthouder proefsleuven gegraven ter vaststelling dat werkzaamheden verantwoordt kunnen worden uitgevoerd.

Samengevat is onze bevinding dat u met de hiervoor beschreven werkwijze voldoet aan onze voorwaarde uit voormelde brief van 24 juli 2023.

2. Het door u op te stellen acceptabele plan van aanpak

Partijen hebben de indruk dat het laatste ter acceptatie ingediende plan van aanpak, ingediend op 24 januari 2022 maar niet door de provincie geaccepteerd, voor 80% gereed is. De provincie heeft een uitgebreide reactie gegeven op het ingediende maar niet geaccepteerde plan van aanpak. De afronding van het plan van aanpak is mede afhankelijk van het definitief golfbaanontwerp en de toetsing daarvan volgens de vergunning. De afronding van het plan van aanpak is afhankelijk van zaken die door omstandigheden nog niet zijn afgerond zoals de herziening van het onderzoek naar de klink van het stortlichaam. Hiervoor moeten nog gegevens worden verzameld.

Gezien uw wens om binnenkort aanlegwerkzaamheden van de golfbaan te hervatten is in de gesprekken aan de orde gekomen om het gehele plan van aanpak niet vooraf in één keer af te ronden maar af te ronden voor de hervatting van de aanlegwerkzaamheden fase 2 of voor de indiening van de aanvraag om vergunning voor de realisatie van gebouwen danwel voor de start van daadwerkelijke bouwwerkzaamheden van de gebouwen. Indien het door u op te stellen plan van aanpak niet voor aanvang van de daadwerkelijke bouwactiviteiten door de provincie is geaccepteerd, worden tussen betrokken partijen nadere privaatrechtelijke afspraken vastgelegd alvorens de provincie zal instemmen met de door u aangevraagde vergunning voor bouwen dan wel de door de gemeente Rotterdam af te geven vergunning hiervoor. U dient vanuit uw verantwoordelijkheid als directievoerder over de werkzaamheden van fase 1 een gedetailleerd logboek bij te houden met de dagelijkse werkzaamheden, ingezet materieel, bijzonderheden, bevindingen met betrekking tot uw activiteiten en in het bijzonder met betrekking tot nazorgvoorzieningen dan wel nazorg. Dit logboek is voor betrokken partijen inzichtelijk en dient met de revisietekening te worden gerapporteerd aan de provincie.

Samengevat is onze bevinding dat u met de hiervoor beschreven werkwijze uiteindelijk voldoet aan onze opgenomen voorwaarden voorwaarde uit voormelde brief van 24 juli 2023.

3. Het door u aangegeven sterk afwijkende rendement van het aan te leggen golfbaandrainagesysteem

Als oplossingsrichting is besproken om, zolang de golfbaan aanwezig is, alle onderhouds- en inspectieputten en drainageleidingen in goede staat en in werking moeten blijven waarbij het beheer- en onderhoud en reparaties hieraan, zolang de erfpacht loopt, door u en voor uw kosten worden uitgevoerd.

De details van deze oplossingsrichting moeten nog definitief worden afgestemd en moeten worden vastgelegd in een vergunning wijziging en een wijziging of aanvulling van de akte van erf- en ondererfpacht.

Samengevat is onze bevinding dat gezien hetgeen tussen partijen is besproken wij geen redenen zien om aanlegwerkzaamheden onder voorwaarden niet te kunnen hervatten.

Als bijlage bij deze brief is een nadere uitwerking opgenomen over de gesprekken, de uitgewisselde informatie en de stand van zaken van de onder de hierboven genoemde punten 1 tot en met 3 genoemde onderwerpen.

Daarnaast bent u gestart met de monitoring van de hoogten en zakkingen ter plaatse van de perskade en randstroken wat als voorwaarde is opgenomen in de bovengenoemde brief.

Voorts is uw wens uiterlijk begin juli 2024 de aanlegwerkzaamheden van de golfbaan fase 1 te hervatten. Dit overeenkomstig de bij de aandelenoverdracht door de Stichting Erfpachtrechten Groengebieden Midden-Delfland (hierna: SEG) opgenomen voorwaarde om de oplegging van een boete te voorkomen, en naar uw zeggen om teneinde medio 2025 de eerste golfers daadwerkelijk te kunnen verwelkomen.

Naar aanleiding van het bovenstaande geven wij aan dat wij onder voorwaarden instemmen met uw wens om aanlegwerkzaamheden te hervatten. Deze voorwaarden zijn:

- a. Voorwaarden voor herstart aanlegwerkzaamheden:
 1. De hervatting heeft uitsluitend betrekking op aanlegwerkzaamheden fase 1;
 2. Vanwege het ontbreken van een geaccepteerd plan van aanpak hervat u de werkzaamheden op eigen risico. Bij beschadiging van nazorgvoorzieningen door of naar aanleiding van deze hervatting zijn de herstelkosten voor uw rekening;
 3. Stichting Erfpachtrechten Groengebieden Midden-Delfland dient ook akkoord te gaan met deze hervatting;
 4. Overhoogten grond die verwijderd behoren te worden ter plaats van de gesloten stortplaats en in een strook tot tenminste 20 meter buiten de gesloten stortplaats fase 1 dienen zo spoedig mogelijk verwijderd te worden en ingezet te worden bij aanlegwerkzaamheden fase 1;
 5. Overhoogten grond die verwijderd behoren te worden ter plaats van de gesloten stortplaats en in een strook tot tenminste 20 meter buiten de gesloten stortplaats fase 2 en 3 dienen zo spoedig mogelijk verwijderd te worden en ingezet te worden bij aanlegwerkzaamheden fase 1 of, ter voorbereiding van de hervatting aanlegwerkzaamheden fase 2 en 3, ter plaatse van de zogenaamde repakbaan. Dit zodanig dat geen nieuwe conflictpunten ontstaan met nazorgvoorzieningen.

Voorts betreft het de bekende voorwaarden:

- b. De bepalingen van de akte van erf- en ondererfpacht zijn onverminderd van kracht. In het bijzonder halen wij aan;
 6. U dient zich te onthouden van activiteiten die schadelijk zijn voor de nazorg;
- c. Alle bepalingen van de vergunning zijn onverminderd van kracht. Echter;
 7. Vanwege wijziging in omgang drainagesystemen zal de vergunning op basis van het nog door HGE in te dienen en door de provincie geaccepteerde plan van aanpak worden aangepast.
- d. Alle voorwaarden verbonden aan de instemming overdracht van aandelen van Pro Golf N.V. aan HGE zijn onverminderd van kracht en dat wil o.a. zeggen dat HGE een deskundig directievoerder aan stelt. Echter;

8. het acceptabele plan van aanpak dient gereed en door de provincie geaccepteerd te zijn voor hervatting aanlegwerkzaamheden golfbaan fasen 2 en 3;
9. De provincie zal tot medio november 2024 voor circa 20 uur per week een toezichthouder inzetten die met name toezicht zal houden bij uitvoering van kritische werkzaamheden voor de nazorg. Deze inzet ontslaat GPR2 niet van haar verantwoordelijkheden ten aanzien van de nazorg.
10. Uiterlijk op 31 december 2024 of indien eerder mogelijk 1 maand na de afronding van de grondwerkzaamheden fase 1 en voordat de beplanting wordt aangebracht moet een revisietekening worden geleverd gebaseerd op een nieuwe terrein inmeting middels een drone. Uit de bijgeleverde toetsing van deze revisietekening fase 1 moet, uit de vergelijking van de inmeting maart 2024 en met een overeengekomen zettingscorrectie, blijken dat voldaan is aan de voorwaarden van deze brief.

Nadrukkelijk geven wij aan dat deze brief niet gaat over:

- e. Ontwerpaanpassingen vanwege uw bouwplannen omdat deze onvoldoende inzichtelijk zijn gemaakt. Deze zullen in een separaat traject nog moeten overeen worden gekomen en vervolgens onderdeel zijn van het door de provincie te accepteren plan van aanpak
- f. Bouwplannen voor clubhuis, driving-range, beheerderswoning, machinestalling en dergelijk welke apart in een separaat traject overeen moeten worden gekomen.

Indien er naar aanleiding van deze brief bij u onduidelijkheden zijn dan wel er na hervatting van de aanlegwerkzaamheden fase 1 golfbaan onduidelijkheden ontstaan, dient u dit terstond te melden en afstemming te zoeken met de in deze brief genoemde contactpersoon dan wel zijn vervanger.

Wij ontvangen graag van u binnen 5 werkdagen een schriftelijke bevestiging dat u akkoord bent met alle bepalingen en voorwaarden in deze brief.

Met vriendelijke groet,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Afschrift aan:

- Staatsbosbeheer, t.a.v. art.5.1-2e Postbus 58174, 1040 HD, Amsterdam
- Stichting Erfpachtrechten Groengebieden Midden-Delfland, t.a.v. het bestuur, Anna van Raesfeltstraat 37, 2636 HX, Schipluiden

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Bijlagen:

Ad. 1. Het door u op te stellen en volgens de vergunning te toetsen definitief golfbaanontwerp waarbij ook voldaan dient te worden aan de voorwaarden uit de acte van erf- en ondererfpacht

Recent heeft u aangegeven als uitgangspunt voor het definitieve golfbaanontwerp toch een ontwerp uit 2018 te zullen aanhouden waarmee de provincie onder voorwaarde heeft ingestemd. Na deze instemming is de grove shaping van de golfbaanfases 1, 2 en 3 uitgevoerd en is de fine shaping van fase 1 uitgevoerd en is een gedeelte van het golfbaandrainagesysteem hier aangelegd. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd in 2018 en 2019. In 2019 heeft de oorspronkelijk initiatiefnemer geconstateerd dat er bij het proces van ontwerp en aanleg van de golfbaan fouten zijn gemaakt waardoor nazorgvoorzieningen onvoldoende zijn beschermd (Memo proces ontwerp en aanleg golfpark d.d. 3 april 2020). De aanleg van de golfbaan door de oorspronkelijke initiatiefnemer is vervolgens stil gevallen. De provincie heeft via de vergunning de opstelling van een geaccepteerd plan van aanpak over wijze van verdere aanleg van de golfbaan en omgang en bescherming van de nazorgvoorzieningen opgelegd. U heeft recent aangegeven voor de golfbaan, en in het bijzonder fase 1 waar de fine shaping reeds is uitgevoerd, de huidige vorm en ligging (welke recent in maart 2024 opnieuw is ingemeten) aan te houden. Daar zullen door u enkel beperkte wijzigingen in worden doorgevoerd vanwege een goede bescherming van de nazorgvoorzieningen en voor afwerking van de golfbaan.

Ad. 2. Het door u volgens de vigerende vergunning op te stellen acceptabele plan van aanpak over de wijze van verdere aanleg van de golfbaan en omgang en bescherming van de nazorgvoorzieningen met onder andere uitwerkingen;

- **Huidige grondbalans**
- **De wijze van bijhouden grondbalans**
- **Een geactualiseerde prognose klink afvalpakket**

Het laatste bij de provincie ter acceptatie ingediende plan van aanpak voor afronding van de golfbaan dateert van 2022. Ondanks dat de provincie dit plan van aanpak niet heeft goedgekeurd, onder andere vanwege de toepassing van een veel grotere hoeveelheid grond bovenop de gesloten stortplaats, is gezamenlijke de indruk dat dit plan van aanpak al voor 80% gereed was. Daarnaast is de afronding van het plan van aanpak mede afhankelijk van het definitief golfbaanontwerp en de toetsing daarvan volgens de vergunning. Pas recent heeft u aangegeven als uitgangspunt voor het definitieve golfbaanontwerp toch een ontwerp uit 2018 te zullen aanhouden. Sinds de aandelenoverdracht is er tussen partijen veel informatie uitgewisseld en zijn er tussen partijen veelvuldig gesprekken gevoerd teneinde de naar schatting laatste 20% van het plan van aanpak door u ook een goede invulling te kunnen geven. De afronding van het plan van aanpak is ook afhankelijk van zaken die door omstandigheden nog niet zijn afgerond zoals de herziening van het onderzoek naar de klink van het stortlichaam. Hiervoor moeten nog gegevens worden verzameld.

Samengevat zijn onze bevinding dat:

- nu u voor de golfbaan fase 1 in principe de huidige vorm en ligging aanhoudt en dus het grondverzet volgens onze wens beperkt en risico's beperkt.

Het geaccepteerde plan van aanpak zal voor de provincie aanleiding zijn de vergunning op basis van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening te actualiseren (nieuw besluit waarbij eerdere besluiten worden ingetrokken).

Ad. 3. Het ten opzichte van uw vergunningaanvraag door u geconstateerde sterk afwijkende en technisch niet haalbare hoge rendement van het door u aan te leggen golfbaandrainagesysteem waardoor, anders dan voorzien, de drainageleidingen gelegen bovenop de gesloten stortplaats in stand moeten blijven. Zowel de acte van erf- en ondererfpacht als de vergunning moeten op deze wijziging nog in detail worden overeengekomen en worden aangepast.

Een aantal maanden geleden heeft u aangegeven dat het in de oorspronkelijke vergunningaanvraag opgenomen rendement van het golfbaandrainagesysteem, van veel hoger dan 80%, niet haalbaar is en gebaseerd is op een fout. Ook een rendement van 80% is niet haalbaar omdat dit het rendement is van een systeem dat alleen bij grote regenbuien het oppervlakkig afstromend hemelwater opvangt en afvoert. Maar niet het gemiddelde rendement betreft van een goed functionerend golfbaandrainagesysteem. Dit terwijl het op basis van de vergunningaanvraag de verwachting was dat de afwatering van het hemelwater van de gesloten stortplaats zou gaan gebeuren door het golfbaandrainagesysteem met het hoge rendement, de drainagemat en de ringleiding met afvoerleidingen behorende bij de gesloten stortplaats. Vanwege de eerdere start van de aanleg van de golfbaan waren reeds inspectie- en onderhoudsputten en drainageleidingen van het zogenaamde aanvullende drainagesysteem behorende bij de gesloten stortplaats buiten bedrijf gesteld. Na het gereedkomen van golfbaan was ook de verwachting dat de inspectie- en onderhoudsputten van het oorspronkelijke drainagesysteem behorende bij de gesloten stortplaats buiten bedrijf zou kunnen worden gesteld. In plaats van het intrekken van de vergunning door de provincie vanwege fouten in de aanvraag is gezamenlijk nagedacht en gesproken over oplossingen.

Als oplossingsrichting is besproken dat, zolang de golfbaan aanwezig is, alle onderhouds- en inspectieputten en de daarbij behorende drainageleidingen in werking moeten blijven waarbij het beheer- en onderhoud en reparaties hieraan door u worden uitgevoerd. Hierom hebben wij u in de gelegenheid gesteld onderzoek uit te voeren. Inmiddels zijn de meeste onderhouds- en inspectieputten door u opgezocht en zijn drainageleidingen doorgespoten. Het voorlopige resultaat hiervan is dat er op circa een vijftal plekken naar verwachting nader onderzoek en reparaties moeten worden uitgevoerd. Op basis van de bevindingen heeft u aangegeven bereid te zijn deze verplichting op u te nemen. Het golfbaandrainagesysteem zal wel blijvend een rendement moeten hebben die groter is dan de afname van de werking van het drainagesysteem van de gesloten stortplaats door aanleg en aanwezigheid van de golfbaan. Hoewel de details van deze oplossingsrichting nog definitief moeten worden afgestemd en moeten worden vastgelegd in een wijziging van de vergunning en een wijziging of aanvulling van de acte van erf- en ondererfpacht zien wij vooralsnog geen reden dat de door u gewenste hervatting van de aanlegwerkzaamheden voor in ieder geval fase 1 niet zouden kunnen aanvangen.