



Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
<http://www.zuid-holland.nl>

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2024-850772556
DOS-2020-0000162

Uw kenmerk

Bijlagen

Dutch Lake Residence CV

Gustav Mahlerlaan 34
1082 MC AMSTERDAM

Onderwerp

Reactie PZH op de ingebrekestelling DLR

Geachte

Wij hebben kennisgenomen van uw brief van 23 januari 2024 waarin u de provincie Zuid-Holland (verder genoemd provincie), onder meer, in gebreke heeft gesteld ten aanzien van haar verplichtingen uit hoofde van de erfpachtovereenkomst van 16 december 2019 (datum betreft passeren akte vestiging erfpacht) en de ondererfpachtovereenkomst van 5 november 2020 tussen Recreatiecentrum Vlietland BV (RCV) en Dutch Lake Residence (DLR). Meer in het bijzonder ziet uw ingebrekestelling op de omleg- en verwijderingsverplichtingen van de provincie uit hoofde van artikel 17.5 van de erfpachtakte, als uitvloeisel van de tussen de provincie en RCV op 2 oktober 2017 gesloten vaststellingsovereenkomst. U sommeert de provincie om voor uiterlijk 1 mei 2024 te starten met de uitvoering van deze verplichtingen in een aaneengesloten werkstroom. Naar aanleiding van deze ingebrekestelling berichten wij u als volgt.

U schrijft dat de brief door DLR wordt geschreven als lasthebber en gevolmachtigde van RCV. De provincie hecht er aan te benadrukken dat zij met DLR geen rechtstreekse contractuele/zakenrechtelijke relatie heeft. Gelet daarop kan van een schending van contractuele verplichtingen van de provincie jegens DLR geen sprake zijn.

Over de inhoud en reikwijdte van de verplichtingen van de provincie op grond van artikel 17.5 heeft de provincie reeds herhaalde malen met RCV en DLR gecommuniceerd. Dat de provincie de in deze bepaling opgenomen omleg- en verwijderingsverplichtingen op zich heeft genomen, staat tussen partijen niet ter discussie. Ten aanzien van de omlegging en verwijdering van de Rietpolderweg zijn zoals u opmerkt nadere (uitvoerings)afspraken gemaakt. Onderdeel van die afspraken houden inderdaad verband met de ligging van de gronden waarvan de uitgifte in goed overleg tussen de provincie en RCV heeft plaatsgevonden. Er is derhalve geen sprake aan de provincie toe te rekenen redenen, zoals u in uw brief stelt. Voor wat betreft de omlegging van de Rietpolderweg is verder niet afgesproken dat de huidige weg in het tweede kwartaal van 2025 zou zijn verwijderd. Met RCV/DLR is wel een planning gedeeld die uitgaat van start aanleg eind 2024 waarbij e.e.a.

vanzelfsprekend afhankelijk is van de uitkomst van het vergunningentraject. Dat de omleg en verwijdering later plaatsvindt, houdt verband met het feit dat er zeer geruime tijd onvoldoende zicht was op de start van de aanleg van de recreatieve (openbare) voorzieningen door de erfpachter en het feit dat het tracé van de nieuwe weg met DLR moest worden afgestemd. Nu de ingebrekestelling zich echter richt op de verplichting van de tot verwijdering van de op de in erfpacht genomen gronden nog aanwezige wegen, paden en parkeerterreinen, zullen wij ons verder daartoe beperken.

U constateert terecht dat de verwijderingsverplichting van de provincie niet onvoorwaardelijk is geformuleerd. Verwijdering is pas aan de orde *‘na het definitief in gebruik nemen en gaan ontwikkelen van de door RCV in erfpacht genomen gronden’*. Hiermee wordt voorkomen dat de provincie onnodig en/of ontijdig publieke middelen vrijmaakt voor de verwijdering, terwijl de erfpachter nog geen verdere stappen heeft gezet in het kader van de door hem beoogde herontwikkeling van de erfpachtpercelen. De juridische invulling daarvan is een wederkerigheid die erop neerkomt dat zolang de erfpachter de erfpachtpercelen niet definitief in gebruik heeft genomen en gaat ontwikkelen, de provincie gerechtigd is haar verwijderingsverplichting op te schorten. Dit volgt niet alleen uit artikel 17.5 van de erfpachttakte maar strookt met de hieraan ten grondslag liggende gedachte dat de provincie geen significante investeringen zal doen, zolang er van een definitief in gebruik nemen en gaan ontwikkelen geen sprake is. Deze koppeling laat zich ook verklaren door het feitelijk gegeven dat de herontwikkeling van het Recreatiegebied Vlietland door RCV, dan wel door haar ondererfpachter DLR, een zeer lange voorgeschiedenis kent waarin gedurende vele jaren geen concrete ontwikkelingsactiviteiten werden ondernomen. Dat klemmt te meer indien wordt bedacht dat indien de provincie per direct was overgegaan tot het verwijderen van de bestaande wegen, paden en parkeerterreinen, deze voorzieningen al vele jaren zouden zijn verwijderd *zonder* dat RCV/DLR met de grond- en andere werkzaamheden zou zijn gestart.

In deze wederkerige formulering van de verwijderingsverplichting van de provincie ligt ook een belangrijk redelijkheids- en billijkheidsaspect besloten. Zolang van een definitief in gebruik nemen en gaan ontwikkelen door RCV van de in erfpacht genomen gronden geen sprake is, is het ook naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar om nakoming van de verwijderingsverplichting van de provincie te verlangen. In het verlengde hiervan geldt de notie dat nakoming van de verwijderingsverplichting ook niet kan worden verlangd als de partij die daarop aanspraak maakt, daarbij geen (contractueel ingekaderd) belang heeft.

De provincie heeft met dit kader voor ogen aangegeven dat zij onvoldoende zicht had op de vraag wanneer de RCV/DLR daadwerkelijk de in erfpacht/ondererfpacht genomen gronden definitief in gebruik gaat nemen en gaat ontwikkelen. Hierover heeft de provincie eerder met RCV/DLR gecommuniceerd, laatstelijk in haar brief van 27 november 2023 waaraan u ook refereert.

Na deze brief heeft DLR op 14 januari jl. aan de provincie de hoofdstructuur van het gebied gepresenteerd. Daaruit komt naar voren dat u grondverzetwerkzaamheden wilt starten om te komen tot een eilandenstructuur en wegen wilt gaan voorbelasten. Deze werkzaamheden zijn, naar wij hebben begrepen, voor een groot deel onafhankelijk van de nog lopende procedure tot – partiele – wijziging van het bestemmingsplan. In de door u voorgestelde hoofdstructuur is tevens een nieuwe structuur voor het langzame bestemmingsverkeer opgenomen (voet- en fietspad) dat de bestaande

structuur vervangt. U heeft eerder aangegeven deze structuur pas later te willen aanleggen, maar thans zou u bereid zijn deze nieuwe structuur direct aan te leggen “als handreiking om de locatie met elkaar te ontwikkelen”. U heeft in gesprekken met de verantwoordelijke ambtenaren aangeboden om de voorafgaand hieraan noodzakelijke werkzaamheden tot verwijdering van de bestaande wegen en paden zelf voor rekening van de provincie uit te voeren.

Het delen van uw voornemens voor een hoofdstructuur creëert naar het oordeel van de provincie een nieuwe situatie. Deze kan leiden tot de conclusie dat aan de voorwaarde voor de verwijderingsverplichting van de provincie is voldaan. In dat kader wenst de provincie wel meer duidelijkheid te verkrijgen over de voor deze werkzaamheden benodigde vergunningen. Uit het plan maakt de provincie namelijk op dat de nieuwe watergangen een raakvlak hebben met de bestaande watergangen in beheer van waterschap. Gelet hierop sluit de provincie niet uit dat voor de uit door u te voeren werkzaamheden een omgevingsvergunning wateractiviteit van het waterschap noodzakelijk is. Is deze vergunning reeds aangevraagd en onherroepelijk? Deze vraag speelt ook bij eventuele andere benodigde vergunningen. Voor de provincie is namelijk essentieel dat de grond- en andere werkzaamheden van DLR direct mogen en zullen aanvangen nadat de bestaande structuren zijn verwijderd.

Tegen deze achtergrond acht de provincie het weinig opportuun om nog nader op uw visie omtrent de onvoorwaardelijkheid van de verwijderingsverplichting van de provincie van artikel 17.5 van de erfpachtaakte in te gaan. De provincie constateert dat de visies van partijen over de inhoud en reikwijdte van deze verplichting sterk uiteenlopen, maar tegelijkertijd dat er op basis van het recent door u gepresenteerde plan een basis is om tot verdere afspraken te komen met betrekking het verwijderen van de bestaande structuren. De provincie zal de in dat kader gemaakte afspraken zoals vastgelegd in artikel 17.5 van de erfpachtaakte nakomen. De provincie heeft daarbij tevens oog voor het belang van de erfpachter om verdere vertraging in het tempo van realiseren van het plan te voorkomen vanwege de aanwezigheid van de bestaande structuren. Tegelijkertijd speelt voor de provincie het door haar te dienen publieke belang om het gebied zo lang mogelijk als recreatiegebied te kunnen benutten.

Met dit alles voor ogen wenst de provincie op korte termijn bevestigd te zien – bijvoorbeeld aan de hand van een brief van het ter zake bevoegde gezag - dat de door u beoogde grond- en andere werkzaamheden mogen worden uitgevoerd alsmede dat deze werkzaamheden direct na het verwijderen van de bestaande structuren zullen worden uitgevoerd. Hierbij wenst de provincie als leidraad te nemen dat het tempo van het weghalen van de bestaande structuren zal worden afgestemd op het moment waarop deze structuren DLR in haar werkzaamheden belemmeren. Dit laatste kan betekenen dat niet alle structuren in een aaneengesloten werkstroom worden verwijderd. Voorts acht de provincie het van belang dat een route voor het langzame bestemmingsverkeer beschikbaar moet blijven. De provincie stelt voor om op basis van deze uitgangspunten nadere uitvoeringsafspraken te maken.

Voor wat betreft uw ingebrekestelling moge op grond van bovenstaande duidelijk zijn dat de provincie deze van de hand wijst en daaraan dan ook geen gehoor zal geven alsmede zich te dien aanzien alle rechten en wettelijke behoudens.

Tot slot gaat u in uw brief nog in op de toegankelijkheid van het recreatiegebied, waarover de provincie al eerder met u heeft gecommuniceerd. In hetgeen u daarover nog opmerkt, ziet de provincie geen aanleiding om haar eerdere standpunt in deze te herzien. Op de tevens in uw brief aangekondigde opschorting van de onderhouds- en beheerverplichting van de erfpachter heeft de provincie reeds per e-mail van 5 februari jl. gereageerd. Uit uw reactie daarop van 13 februari jl. maakt de provincie op dat de opschorting per deze datum is geëindigd. Volledigheidshalve wijst de provincie er nog op dat zij de door u in deze reactie opgesomde argumenten, die grotendeels een herhaling van zetten zijn, niet onderschrijft en iedere aansprakelijkheid voor de door u gemaakte kosten afwijst.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Afschrift aan:
Recreatiecentrum Vlietland B.V.

Rietpolderweg 1
2266 BM LEIDSCHENDAM