

Dutch Lake Residence

De heer drs. J. Smit
Commissaris van de Koning in de Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Tevens: per e-mail:

Dutch Lake Residence CV

Gustav Mahlerlaan 34
1082 MC Amsterdam

E: info@dutchlakeresidence.nl
T: +31 20 6733779

BTW NL860245470B01
KVK 75342278
IBAN NL90 RABO 0346 9047 73
BIC RABONL2U

Betreft: Ingebrekestelling nakoming erfpachtovereenkomst
Recreatiewoningengebied Vlietland ex artikel 6:82 Burgerlijk Wetboek

Leidschendam, dinsdag 23 januari 2024

Hoogedelgestrenge heer Smit,

De provincie Zuid-Holland (de provincie) is eigenaar van het recreatiegebied Vlietland en heeft gronden in dit gebied bij erfpachtovereenkomst van 16 december 2019 in erfpacht uitgegeven aan Recreatiecentrum Vlietland B.V. (RCV). RCV heeft een deel van deze d.d. 16-12-2019 in erfpacht uitgegeven gronden met toestemming van de provincie op 5 november 2020 in ondererfpacht uitgegeven aan Dutch Lake Residence (DLR) ten behoeve van de realisatie van de in het bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005 voorziene 222 recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen. De provincie heeft deze ondererfpachtakte als één van de drie contracterende partijen medeondertekend.

Onderhavige brief betreft een ingebrekestelling ex artikel 6:82 Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de niet-nakoming door de provincie van diverse verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst van 16 december 2019 en de ondererfpachtovereenkomst van 5 november 2020.

Voorts wordt in deze brief ingegaan op de toegankelijkheid van het recreatiewoningengebied en het beheer van het gebied.

Deze brief wordt verzonden door ondererfpachter, DLR, als ondererfpachter van gronden in het recreatiegebied Vlietland en als gevolmachtigde en lasthebber van erfpachter, RCV.

1. Ingebrekestelling

Door de provincie niet nagekomen verplichtingen

- 1) RCV/DLR hebben de provincie sinds 2021 vaak mondeling en schriftelijk gemaand tot nakoming van haar in de erfpachtovereenkomst en ondererfpachtovereenkomst opgenomen verplichtingen. Het betreft (voor zover van belang voor de in deze brief vervatte ingebrekestelling) de volgende verbintenissen (uit artikel 17 lid 5 op blz. 22 en 23 van de erfpachtovereenkomst en artikel 17.5 op blz. 28 en 29 van de ondererfpachtovereenkomst):

"De Provincie is verantwoordelijk voor de aanleg, het beheer, het onderhoud, herstel en/of vernieuwing van:
a. al hetgeen niet aan Erfpachter in erfpacht is uitgegeven;
b. de hoofdontsluitingsweg met de daarbij behorende fiets-, voet- en ruiterspaden en bermen, zoals schetsmatig aangegeven op Bijlage 6 van deze Overeenkomst;

c. de navolgende (openbare recreatieve) voorzieningen (zoals aangegeven met de hierna te noemen nummers op de Inrichtingsschets Vlietland; bijlage 3 bij de Overeenkomst);

- (1) een openbaar parkeerterrein (nummer 9 op de Inrichtingsschets Vlietland);
- (2) en (3) de twee openbare stranden (nummer 13 op de Inrichtingsschets Vlietland);
- (4) de openbare voetpaden, fietspaden, ruiterspaden en wegen, zoals aangegeven op de Inrichtingsschets Vlietland [...];
- (5) een openbaar evenemententerrein (nummer 14 op de Inrichtingsschets Vlietland);
- (6) een aarden wal [...] ter afscherming van de omgelegde Rietpolderweg;
- (7) het openbare parkeerterrein achter de bestaande camping in Vlietland ten behoeve van parkeren voor dagrecreatie (nummer 29 op de Inrichtingsschets Vlietland)."

"De Provincie zal, onmiddellijk na heden (16 december 2019) de Rietpolderweg en de bijbehorende en in het huidige bestek opgenomen paden op haar kosten omleggen en de krachtens het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk aan te leggen geluidwal ten behoeve van de huizen aan de Vlietweg realiseren."

"De Provincie zal direct na de omlegging van de Rietpolderweg het deel van deze weg dat niet meer gebruikt wordt geheel laten verwijderen". "Na het definitief in gebruik nemen en het gaan ontwikkelen van de door RCV nieuw in erfpacht genomen gronden zal Provincie de daarop aanwezige wegen, paden en parkeerterreinen eveneens laten verwijderen."

- 2) Inmiddels is het januari 2024 en heeft de provincie geen van deze verplichtingen uitgevoerd. terwijl uit artikel 17 lid 5 en artikel 28 lid 8 van de erfpachtovereenkomst volgt dat de Rietpolderweg direct na 16 december 2019 diende te worden omgelegd en verwijderd, en de overige voorzieningen dienden te worden gerealiseerd direct na **6 december 2021** (dag van verval van ontbindingsrecht erfpachtovereenkomst).

Scope van de ingebrekestelling

- 3) Wat betreft de omlegging en verwijdering van de Rietpolderweg en daarbij behorende paden zijn inmiddels nadere afspraken gemaakt over de planning van die activiteiten. Dit was (en is) noodzakelijk omdat de provincie deels onjuiste gronden in erfpacht uitgegeven bleek te hebben. De omlegging van de Rietpolderweg etc. zal, wegens aan de provincie toe te rekenen redenen, zodoende veel later dan was overeengekomen plaatsvinden. Volgens de zodoende nieuw gemaakte afspraken zal de provincie de Rietpolderweg etc. in het tweede kwartaal van 2025 omgelegd hebben en de oude Rietpolderweg etc. verwijderd hebben. Voorts is bij brief van 19 december 2023 de afspraak vastgelegd dat de provincie, totdat de huidige Rietpolderweg is verwijderd door de provincie, deze zal beheren. Gezien die nieuwe afspraken, ziet de ingebrekestelling in deze brief zodoende niet op hetgeen hiervoor genoemd staat t.a.v. de Rietpolderweg.

Recreatiewoningengebied: geen planologische onzekerheid, reeds bestemd

- 4) Van belang is dat het op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005' planologisch reeds mogelijk is om 222 recreatiewoningen met bepaalde voorzieningen te realiseren op het in erfpacht uitgegeven gebied. Het partieel aangepaste bestemmingsplan zoals dat in 2021 in procedure is gebracht ziet alleen op een gedeeltelijke wijziging van deze vigerende bestemming waarmee het mogelijk wordt meer grondgebonden recreatiewoningen te realiseren (in plaats van gestapelde recreatiewoningen). Het totaal aantal recreatiewoningen (222) blijft hetzelfde als nu reeds gebouwd mag worden.
- 5) Wij lazen in de brief van Gedeputeerde Staten (GS) aan Provinciale Staten (PS) van 4 juli 2023 dat hangende de bestemmingsplanprocedure "geen onomkeerbare ingrepen" worden uitgevoerd. Ook wordt in deze brief aangegeven dat er wel voorbereidingen worden getroffen om tot verwijdering van verhardingen te komen, maar dat het besluit tot daadwerkelijke verwijdering nog niet wordt genomen, ook in afwachting van de behandeling van het bestemmingsplan. Dit met uitzondering van het weghalen van de parkeerplaats Weegbree. Ook staat er in deze brief van GS dat de provincie een parkeerplaats zal aanleggen nabij de camping.
- 6) Het afhankelijk stellen van de nakoming van verplichtingen door Gedeputeerde Staten van de uitkomst van voornoemde procedure tot partiele herziening van het bestemmingsplan is echter in strijd met de contractueel vastgelegde en daarmee juridisch bindende afspraken als gemaakt in de erfpachtovereenkomst. Er is ook geen planologische onzekerheid: het

Dutch Lake Residence

recreatiewoningengebied is als zodanig al planologisch mogelijk gemaakt. Voorts zij erop gewezen dat veel van de voorbereidende werkzaamheden zoals voorbelasting en het graven van watergangen niet vergunningplichtig zijn. Ook wat betreft de uitvoering daarvan is er geen bestuursrechtelijke onzekerheid.

Nadere toelichting ingebrekestelling

- 7) De programmadirecteur van de provincie, die verantwoordelijk is voor Vlietland, bevestigt bij brief van 27 november 2023 dat de provincie de verplichting heeft om tot uitvoering van de in artikel 17.5 genoemde voorzieningen te komen. In deze brief stelt de provincie zich op het standpunt dat zij die voorzieningen pas hoeft uit te voeren als RCV/DLR daadwerkelijk tot realisatie van de recreatieve voorzieningen over gaat. Dat is opvallend: eerder stelde de provincie zich namelijk op het standpunt dat zij haar verplichtingen pas hoeft uit te voeren als de erfpachter het recreatiewoningengebied "definitief in gebruik heeft genomen en gaat ontwikkelen." Zij heeft dat standpunt, naar nu lijkt, gewijzigd in dat 'er daadwerkelijk tot realisatie moet worden overgegaan.' Mogelijk heeft zij haar standpunt gewijzigd omdat zij inmiddels, na argumentatie van RCV/DLR, inziet dat sinds de brief van RCV van 6 december 2021 en alle daarna gestarte activiteiten door RCV/DLR, er sprake is van het definitief in gebruik en in ontwikkeling nemen van de gronden.
- 8) De provincie geeft in haar brief van 27 november 2023 aan dat zij haar aanlegverplichtingen 'heeft geplaatst en nog steeds plaatst' tegen de achtergrond van de daadwerkelijke realisatie van de recreatieve voorzieningen (lees: de recreatiewoningen). Elders in de brief stelt de provincie dat er onvoldoende zicht is op de aanvang van de ontwikkeling van de erfpachtpercelen. Beide stellingen zijn volstrekt in strijd met de contractuele afspraken, onlogisch vanuit uitvoeringsperspectief én feitelijk onjuist.
- 9) Vooropgesteld zij dat in de erfpachtovereenkomst een onvoorwaardelijke uitvoeringsverplichting voor de provincie is opgenomen. Artikel 17 lid 5 en artikel 28 lid 8 van de erfpachtovereenkomst zijn daarin ondubbelzinnig en geven aan wanneer de provincie de activiteiten dient uit te voeren. Het in de brief van 27 november 2023 ingenomen standpunt van de provincie dat zij pas tot uitvoering hoeft over te gaan als RCV/DLR "tot realisatie van de recreatieve voorzieningen zijn overgegaan", kent geen enkele contractuele grondslag. Als de provincie die voorwaarde had willen stellen, dan had zij die afspraak in de erfpachtovereenkomst moeten opnemen. Dat is echter niet gebeurd.
- 10) Voorts is het standpunt van de provincie ook volstrekt onlogisch. Teneinde de recreatieve voorzieningen (de recreatiewoningen) te kunnen bouwen, moeten er diverse voorbereidende werkzaamheden worden verricht, zoals het ontwikkelen van een plan, het aanbrengen van voorbelasting op de te bebouwen gronden, het graven van watergangen, het bouwrijp maken van het gebied (inclusief aanleg van kabels en leidingen en infrastructuur). Aan het bouwen van de woningen gaan aldus vele andere activiteiten en werkzaamheden vooraf. Om die voorbereidende activiteiten uit te kunnen voeren, dient de Rietpolderweg door de provincie te zijn omgelegd en de in het gebied aanwezige verhardingen te zijn verwijderd.
- 11) De stelling van de provincie in haar brief van 27 november 2023 dat RCV/DLR eerst een totaaloverzicht moeten geven van de door RCV/DLR uit te voeren werkzaamheden voordat de provincie haar eigen verplichtingen moet uitvoeren, is als gezegd niet gebaseerd op de contractuele afspraken. De provincie keert hier de afspraak die daadwerkelijk is gemaakt om. De daadwerkelijk gemaakte afspraak is dat alvorens RCV/DLR openbare voorzieningen wensen te realiseren dat dan eerst een totaalinrichtingsplan dient te zijn goedgekeurd door de provincie (zie artikel 16 lid 2 erfpachtovereenkomst). Het goedgekeurd zijn van een totaalinrichtingsplan is *niet* als voorwaarde gesteld aan de uitvoering van de verplichtingen die *de provincie* moet uitvoeren.
- 12) Verder stelt de provincie in de brief van 27 november 2023 dat zij geen verplichting heeft tot verwijdering van paden, wegen en verhardingen, omdat RCV/DLR eerst vervangende paden moeten hebben aangelegd aangezien het recreatiewoningengebied openbaar toegankelijk dient te zijn gedurende de aanleg. En dat zou volgens de provincie pas kunnen als er een totaalinrichtingsplan is goedgekeurd. Ook dit standpunt is niet gebaseerd op de contractuele afspraken.

Concluderend met betrekking tot de ingebrekestelling

Nu de provincie in strijd met de gemaakte afspraken in artikel 17 lid 5 en artikel 28 lid 7 de op haar rustende contractuele verplichtingen niet is nagekomen, stellen RCV/DLR de provincie hierbij in gebreke. RCV/DLR eisen onverkorte nakoming van de voornoemde verplichtingen.

De provincie dient **uiterlijk vóór 1 mei 2024** te starten met de uitvoering van alle verplichtingen en deze in een aaneengesloten werkstroom uit te voeren.

Bij het sommatief stellen van deze termijn hebben RCV/DLR overwogen dat Gedeputeerde Staten in de brief van 4 juli 2023 aan Provinciale Staten berichten dat de voorbereidende werkzaamheden reeds in gang zijn gezet. Inmiddels is het zes maanden later. Op grond van de planning die RCV/DLR ambtelijk van de provincie hebben ontvangen, kan na aanbesteding worden gestart, en die aanbesteding is met gemak in drie maanden doorlopen.

2. Toegankelijkheid recreatiewoningengebied

- 13) In de brief van 27 november 2023 stelt de provincie zich op het standpunt dat RCV/DLR het recreatiewoningengebied gedurende de uitvoeringsfase (de aanlegfase) openbaar toegankelijk dienen te houden. Wat betreft openbare toegankelijkheid is echter alleen de afspraak gemaakt dat de door RCV/DLR *nieuw te realiseren* openbare parkeerplaatsen, (ontsluitings-)wegen, wandel- en fiets- en ruiterspaden openbaar toegankelijk dienen te zijn (zie artikel 14 lid 2 erfpachtovereenkomst). In dat kader wordt ook gewezen op de afspraak dat RCV/DLR het recreatiewoningengebied mogen omheinen met een hekwerk (zie artikel 17 lid 2 in fine erfpachtovereenkomst). Dit ten behoeve van de veiligheid. Ook dit standpunt van de provincie mist derhalve elke grondslag in de gemaakte afspraken in de erfpachtovereenkomst en is daarmee zelfs in strijd.
- 14) DLR realiseert binnen het recreatiewoningengebied alleen een openbaar fiets- en voetpad in de zin van artikel 14 lid 2 van de erfpachtovereenkomst. Deze paden zullen uiteraard openbaar toegankelijk zijn. De openbare parkeerterreinen dienen op grond van de erfpachtovereenkomst (zie artikel 17 lid 5) door de provincie te worden gerealiseerd op gronden die niet in erfpacht zijn uitgegeven. In de erfpachtovereenkomst is niet de verplichting opgenomen om gedurende de uitvoeringsfase het recreatiewoningengebied openbaar toegankelijk te houden. Achtergrond daarvan is dat de veiligheid van de recreanten moet worden geborgd.
- 15) DLR is bezig om tot een flexibele fasering van de uitvoering te komen. Ook worden er tijdelijke activiteiten ontwikkeld. Daardoor blijft het recreatiewoningengebied aantrekkelijk ook tijdens de uitvoeringsfase en zal het gebied fasegewijs toegankelijk blijven. Als er ergens aanleg- of bouwactiviteiten worden uitgevoerd, wordt dat deel voor het publiek afgesloten zodat de veiligheid is geborgd. Dit hebben RCV/DLR ook al diverse keren aan de provincie toegelicht. Dit ondanks dat RCV/DLR daartoe niet contractueel verplicht zijn immers, RCV/DLR mogen het terrein omheinen). Zo is aan de provincie een voorstel gedaan voor tijdelijke wandelroutes door het gebied, zodanig dat de werkzaamheden gefaseerd kunnen worden uitgevoerd en de veiligheid van de recreanten geborgd is. Dat voorstel is door de provincie afgewezen. Ook is de provincie teruggekomen van een eerder gemaakte afspraak over door de provincie te borgen extra toegankelijkheid van het Gele Lis parkeerterrein (bij de spartelvijver) via een aan te leggen pad langs de Rietpolderweg.

3. Beheer Recreatiewoningengebied

- 16) Op grond van lid 1 van artikel 17 van de erfpachtovereenkomst is op 16 december 2019 het onderhoud en beheer van de uitgegeven percelen overgegaan op RCV (en op grond van de ondererfpachtovereenkomst op DLR). Artikel 17.8.2 van de erfpachtovereenkomst maakt daar een uitzondering op doordat de provincie per datum uitgifte drie jaar lang het beheer zal continueren doch nooit langer dan 3 jaar na 16 december 2019 en dus tot 16 december 2022.
- 17) RCV/DLR voeren vanaf 16 december 2022 onder protest het beheer uit om zodoende verstoringen in de openbare orde te voorkomen en zoveel als mogelijk de veiligheid van recreanten te borgen aangezien de provincie weigerde om nog beheer uit te voeren. Dit beheer is uitgevoerd hangende het zoeken naar een oplossing waaraan ook de provincie zich heeft geëngageerd. De provincie heeft echter ondanks het overleg dat sinds 16 december 2022 plaatsvindt (en waarbij RCV/DLR diverse voorstellen heeft gedaan), alle voorstellen afgewezen.

Dutch Lake Residence

- 18) Als hiervoor in paragraaf 1 aangegeven, had de provincie alle verhardingen (wegen, paden en parkeerterreinen) reeds geruime tijd geleden uit het recreatiewoningengebied moeten hebben verwijderd. Grondslag van het aangaan van de beheerverplichting voor erfpachter en ondererfpachter was dat bij het in beheer krijgen van het gebied de Rietpolderweg, de daarbij bijbehorende paden en de verhardingen in het gebied al verwijderd zouden zijn c.q. op korte termijn verwijderd zouden worden. Dat de verhardingen er nog steeds liggen, leidt tot onwenselijke toegankelijkheid in het gebied. Zo komen er geregeld illegale stortingen voor. Zouden de verhardingen verwijderd zijn en alleen de door RCV/DLR voorgestane tijdelijke routes door het gebied lopen, dan zou de beheertaak vele malen lichter zijn. Nu de provincie nog steeds niet heeft voldaan aan haar verplichtingen om de verhardingen te verwijderen, is het onredelijk bezwarend om het beheer over die onderdelen (waarvan in de erfpachtovereenkomst wordt uitgegaan dat die onderdelen verwijderd zouden zijn) bij RCV/DLR te leggen. Immers, als de afspraken uit artikel 17 lid 5 erfpachtovereenkomst tijdig door de provincie waren nagekomen, dan zouden onder de werking van artikel 17 lid 5 de Rietpolderweg en bijbehorende paden niet onder beheer van erfpachter en ondererfpachter vallen omdat deze al zouden zijn verwijderd (waar erfpachter en ondererfpachter vanuit mochten gaan).
- 19) Hierbij melden RCV/DLR dan ook dat zij de uitvoering van de beheertaak per dagtekening van deze brief opschorten (opschorting in de zin van artikel 6:52 Burgerlijk Wetboek) totdat de provincie aan haar verplichtingen ten aanzien van de verwijdering van de verhardingen heeft voldaan. RCV/DLR aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor het (wegens deze opschorting) niet uitvoeren van beheer in het betreffende gebied. In dat kader worden eventuele door RCV/DLR ontvangen aansprakelijkstellingen doorgestuurd aan de provincie en eventuele door RCV/DLR gemaakte kosten vanwege deze aansprakelijkstellingen en eventuele uitgekeerde schadeloosstellingen verhaald op de provincie.

RCV/DLR spreken de hoop en de verwachting uit dat de provincie inziet dat gemaakte afspraken dienen te worden nagekomen, zodat een gerechtelijke procedure niet nodig zal zijn.

Graag vernemen wij binnen veertien dagen na dagtekening van deze brief uw bevestiging dat de verplichtingen zullen worden nagekomen.

Hoogachtend,

Directeuren Dutch Lake Residence C.V.