

Gorssel, 31 mei 2022

Onderwerp: Brief d.d. 30 mei 2022

Beste ondertekenaars,

In antwoord op uw schrijven d.d. 30 mei 2022 bericht ik u het volgende,

U adviseert het bestuur om het voorstel over wijzigen van hole 16 niet in stemming te brengen. Onderstaand treft u de beantwoording aan van de in uw brief gestelde vragen.

- 1. Hoe kan het dat er voor 2021 nooit een probleem was met de burens en dat de burens gedurende 25 jaar geen gevaar hebben ondervonden c.q. gemeld?

Antwoord: De bewoner van de woning naast hole 16 gaf aan dat hij door de jaren heen veel ballen op zijn terrein heeft gekregen, maar dat hij daar nooit een punt van heeft gemaakt totdat hij een bal dicht bij het terras aantroef. Dit was voor hem de druppel.

- 2. Heeft het bestuur zelfstandig onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijke gevaarlijke situatie tezamen met een deskundige?

Antwoord: Architect Van der Vaart was op de Sallandsche voor het maken van een advies voor de Driving Range. Hij heeft toen ook gekeken naar het advies van Jol (Zie vraag 4). Hij gaf daarbij aan dat hij de mening van Jol onderschrijft.

- 3. Is het voornemen tot de verkoop van het huis van de huidige burens aanleiding geweest tot het ontstaan van het geschil?

Antwoord: De bewoner van de woning naast hole 16 heeft de verkoop van zijn woning niet als reden genoemd.

- 4. Waarom heeft het bestuur gecommuniceerd met de leden dat de deskundige Jol van oordeel was dat Hole 16 een veiligheidsrisico met zich meebracht, die noopte tot aanpassing, terwijl nu blijkt dat deze deskundige het tegendeel heeft gesteld?

Antwoord: Het advies van Jol is gevraagd door een potentiële koper van het huis van de bewoner van het huis naast hole 16, dus niet door het bestuur. De bewoner van de woning naast hole 16 gaf daarbij aan, dat de koper heeft afgezien van de koop, omdat er sprake is van een veiligheidsrisico door vallende golfballen.

- 5. Wat is de visie van C. Städler in verband met de veiligheid? Hij geeft in december 2016 aan dat er geen issues zijn, maar dat SGC slechts moet beginnen met vervanging van de populieren parallel aan hole 16.

Antwoord: Wij hebben Städler geconfronteerd met het advies van Jol. Het ging daarin met name om de 60 meter vrije ruimte vanaf het midden van de fairway. Städler gaf aan dat de architecten met elkaar hebben afgesproken dat ze ten behoeve van de veiligheid 60 meter als vrije ruimte aanhouden. Dit heeft echter geen juridische waarde. Het geheel aan maatregelen bepaalt de veiligheid.

- 6. Wat is de invloed van de in 2020 op verzoek van de huidige burens verwijderde hekken (en gekapte bomen) in de plotselinge (vermeende) overlast?

Antwoord: Geen idee.

- 7. Wat is de motivatie voor het verwijderen van de hekken?

Antwoord: Is ons niet bekend. Was een verzoek van bewoner van de woning naast hole 16 aan vorige voorzitter.

- 8. Welke afspraken zijn gemaakt over de verwijderde hekken?

Antwoord: Voor zover bekend zijn er geen afspraken gemaakt en/of schriftelijk vastgelegd. Wel zijn er mailtjes waaruit blijkt dat het hek op verzoek van de bewoner van het huis naast hole 16 is verwijderd.

- 9. Waarom heeft het bestuur met de leden gecommuniceerd dat JPR van oordeel was dat er een juridische noodzaak was tot aanpassing van Hole 16, terwijl nu blijkt uit het huidige advies dat zij dat oordeel helemaal niet zijn toegedaan?

Antwoord: Het bestuur heeft niet gecommuniceerd over juridische noodzaak hole 16, maar over de ongewenste ballen in de tuin bij de burens naast hole 16 en een voorstel van de baanarchitect. Zie ook bestuursnieuws 10 september 2021.

Tijdens het gesprek met de advocaat bij JPR, juli vorig jaar, is naar voren gekomen dat soortgelijke kwesties voor de rechter zijn gekomen en dat de rechter daarbij oordeelde of de oorspronkelijke omstandigheden nog dezelfde waren als bij het instellen van het recht van erfdiensbaarheid. Beter golfmateriaal en betere techniek van de spelers zouden die omstandigheden kunnen zijn. Het bestuur concentreerde zich vervolgens op de goede verstandhouding met de (nieuwe) burens, het verzoek voor meer uitdaging door leden en het reduceren van golfballen in de tuin bij de burens.

Er werd door de baanarchitect een plan gemaakt, die erop was gericht dat spelers worden "gedwongen" om met hun afslag meer op links te mikken. Dit plan zou in de ALV in november vorig jaar worden voorgelegd aan de leden. Het bestuur heeft daarvan afgezien omdat er bezwaren kwamen vanuit de leden en de architect deze bezwaren redelijk achtte. Er werd een werkgroep ingesteld die voorstelde om plan 2b voor te leggen aan de leden.

De vraag om een legal opinion kwam nadat dit plan is gepresenteerd. We hebben JPR Advocaten verzocht deze te concipiëren. Helaas is door omstandigheden de advocaat die wij in juli vorig jaar hebben gesproken ziek geworden en hebben zijn collega's dit overgenomen. Dit zorgde voor vertraging en late verzending van de legal opinion.

- 10. JPR adviseert om de hekken terug te plaatsen in verband met de afweer van afzwaaiende ballen; hoe denkt het bestuur daarmee om te gaan?

Antwoord: Wij gaan in overleg met de nieuwe eigenaar.

- 11. Wie draagt de kosten van het terugplaatsen van de hekken, die op verzoek van de burens zijn weggehaald?

Antwoord: Zie vorige antwoord.

Het bestuur ziet in uw motivering geen aanleiding om het voorstel tot wijziging van hole 16 in te trekken. De leden hebben alle informatie en kunnen hun eigen afweging maken.

Het recht van erfdiensbaarheid zal zorgvuldig worden bewaakt als de leden instemmen met optie 2b.

Met vriendelijke groet;

Gerard ten Have
Voorzitter