

Broekpolder 2.0

Update Baanrenovatie

Hole 9



Leden informatie ALV 19 mei 2022

Agenda

1. Doel en Visie renovatie
2. Dienst Controle Milieu Rijnmond (update)
3. Financien
4. Update en status renovatie
5. Als de kranen vertrokken zijn: actieplan na de renovatie

Doel en Visie Renovatie

- Onacceptabele greens startpunt renovatie

- Renovatie uitgangspunt 3 jarenplan 2022-2024:

- Unieke kans om de nieuwe baan en golfclub een bijzonder, samenhangend en hoogwaardig karakter en uitstraling te geven
- Visie: “een feest om te spelen, een lust om te lopen”
- Doel: “de beste baan in de regio en één van de 15 beste banen in Nederland”.

DCMR update

- Altijd al onder milieutoezicht.
- Alleen oppervlakkig / routinematig onderhoudswerk: nooit regelmatig contact met de DCMR
- Noodzaak tot het werken volgens bepaalde procedures (2010-2017 Beheerplan) uit het collectieve geheugen verdwenen.
- De renovatie (“sanering” in milieutermen), heeft dit geactualiseerd.



Hole 8

DCMR update

1. Doelstelling Golfclub Broekpolder en de DCMR (vanuit een milieu-technisch standpunt veilig de golfsport kunnen beoefenen) liggen in elkaars verlengde.
2. Daarom vastgestelde regels naar beste eer en geweten uitvoeren.
3. “Redelijkheid en proportionaliteit” in het oog blijven houden.
4. Vanuit deze grondhouding prima met de DCMR in overleg te treden.



DCMR update

1. Substantiele sanerings – gerelateerde kosten zijn onvermijdelijk
2. Geen aanwijzing in het voortraject geweest voor deze (hoge) kosten. Communis opinio: vervuiling >1.20 meter diep, grond erboven schoon, en niet dieper dan 80cm graven (referentie notulen info bijeenkomst 20-2-2021, vraag Joop Kluin)
3. Vervuilde bovenlaag en dikte bovenlaag variërend van 30cm tot 1.50m was een nare verrassing bij de grondmetingen gedaan in het kader van de vergunningsaanvraag.
4. Inschatting totale sanerings – en milieugerelateerde kosten tot ca **€385.000**. Initieel niet voorzien en niet begroot.
5. Kosten zoals: toezicht proces (Geofoxx), toezicht werkomstandigheden (Cautus), kosten van grond-metingen en testen, kosten van veiligheidsmaatregelen (v.b. skigaas, afdekzeil), juridische advieskosten, extra kosten aannemer als gevolg van het gescheiden verwerken en opslaan van verschillende bodemlagen; en het administreren van aangevoerde grond (waarden). Etcetera



DCMR update

Enkele voorbeelden uit de (renovatie) praktijk:

1. **Uit te graven grond:** volgens “stand-still principe”.
2. **Uitgegraven wortels en stompen:** Afvoeren en verwerken (zeer hoge kosten), of zeven en scheiden en separaat gebruiken.
3. **Iedere green/tee apart werkterrein, en grond alleen te verplaatsen binnen dat werkterrein.** Oplossing: DCMR akkoord met het “één sanerings-principe”
4. **Werkgebieden alleen met speciale kleding betreden en afzetten.**



DCMR update

Voorbeelden uit de (renovatie) praktijk (5):

- Depots achter de oude 1 en tussen 11 en 12. Het grootste hoofdpijn dossier. Een milieu-wettelijke faux-pas. Definitie: grond van andere locatie, illegaal gemengd. Na constructief overleg met de DCMR bestaat de kans / ***nog geen zekerheid*** dat afvoeren en vernietigen (te verwachte kosten €350k en €500k) niet nodig is. Testen hieromtrent lopen.
- Classificatie van deze overtreding “C3”:



Financien

Ter herinnering:

1. Tot nu toe aan de leden gemelde kosten renovatie: €2.345k

- Inclusief €270k aan milieu gerelateerde kosten

2. Uitgangspunten financiering bij aanvang renovatie:

- Verplichte bijdrage leden: €900k
- Ontvangen schenkingen: €350k
- Leningen van leden: bevestigd €600k. Doel €700k

3. Totaal:

€1.850k

- (exclusief €100k extra leningen)

4. Verschil tussen kosten sub 1) en baten sub 2) op te vangen uit:

- Opgebouwde reserves: minder regulier onderhoud en materialen in de periode vóór de renovatie
- Hogere contributieinkomsten agv ledenaantal (ook in de komende jaren)

Financien – totale kosten en budget (1)

Echter, met deze gepresenteerde kosten en dekking daarvoor zijn we er nog niet:

Er zijn nog:

1. Hogere milieu-gerelateerde kosten, o.a. DCMR
2. Hogere kosten “in eigen beheer”
3. Tegenvallers
4. Noodzakelijke en “zeer wenselijke” extra's.

Financien – totale kosten en budget (2)

In detail – alle bedragen zijn schattingen:

1.	Extra DCMR kosten:	€ 115k
	• Bovenop de reeds eerder in budget opgenomen kosten.	
2.	Elementen renovatie “in eigen beheer”: brengen extra kosten met zich mee.	
	• Beregenings-systeem - deels “eigen beheer”:	€ 45k
	• Verbetering tees: deel “in eigen beheer” later al opgenomen in budget	€ 0
	• Houtkap “in eigen beheer”:	€ 45k
	• Aanleg fairways / aanpassingen rough; rooien/frezen bomen: deel “in eigen beheer”:	€ 260k
	• Vernieuwen deel drainage: noodzaak!	€ 90k
	• Beplanting €100K: in begroting	€ 0
	• Paden en Buggy routing: “in eigen beheer”, niet begroot	€ 50k
	• Extra beschoeiing / tee / overig	€ 55k
	<u>Schatting nog te maken / niet in offerte gekwantificeerde kosten:</u>	<u>€ 545K</u>
3.	<u>Noodzakelijke en wenselijke extra's:</u>	
	• Nieuwe signage baan	€ 75k
	• Oefen faciliteit korte spel – niet in renovatie plan:	€ 50k
	• Net drivingrange ter bescherming van de 7 ^e hole - ca	€ 30k (plus €50k optioneel)
	• Kosten handmaaien, en bezanden: in lopende begrotingen	
	• Extra kosten greenkeeping: in lopende begrotingen	

In totaal komen de nu uitgewerkte / nog niet gekwantificeerde kosten en kosten van noodzakelijke / wenselijke extra's uit op op een bedrag van ca €800k

Financien - dekking

Welke acties heeft het bestuur genomen, resp. stelt het voor:

1. Een aantal wijzigingen in het plan aanbrengen, essentiële voorwaarden:

- Geen aantasting van de kwaliteit / integriteit van het design, dus:
- Volledige instemming van Frank Pont
- Besparing: **€130k**
- (Voor detaillering aanpassingen: zie volgende sectie)

2. Besparingen nu en in de toekomst

- Verbetering tees: 6 tees (holes 3,10, 11, 13 gedeeltelijk, 14, 16) zelf doen: **€95k**
- Oefenfaciliteiten: in 2024, oefengreen in 2023: **€50k**

Besparing / uitstel: **€275k**

Extra te financieren:

€800k (totaal extra incl milieukosten) **minus €275k** (besparingen) **€525k**

- Pro memorie: als de gronddepots moeten worden afgevoerd is dat nog een grote (financieel) tegenslag – niet opgenomen.

Hoe dit te financieren?

Mogelijkheden:

1. Reserves van de vereniging

- NB: een groot deel al gebruikt bij het opvangen van het eerste tekort; het bestuur acht het noodzakelijk om “enige” reserve aan te houden voor de lopende begroting

2. Meer lenen bij de leden

- Niet onbeperkt omdat we de financiën de komende jaren niet te zwaar kunnen belasten;

3. Meer schenkingen

- Altijd welkom! Bel 06-15833338 of 06-15572610

4. Eventuele extra eenmalige contributie verhoging

5. Een extra verplichte bijdrage van de leden.

6. Enkele zaken verder uitstellen.

- Niet wenselijk door:
- Hogere kosten door inefficiency
- Grotere / langere overlast
- inflatie

Eind juli zullen de kosten definitief vastgesteld kunnen worden.

- Renovatie
- Noodzakelijke / wenselijke extra's
- Onzekerheid afvoeren depots

Het bestuur is voornemens voor 8 september een ALV uit te schrijven waarin aan de leden de dan nauwkeurige uitkomst van de kosten zal worden voorgelegd. Dat zal dan vergezeld gaan met een voorstel van het bestuur hoe de financiering van het tekort kan worden opgelost inclusief de mogelijkheid van een extra verplichte bijdrage. De omvang daarvan kan op dit moment niet worden bepaald.

Update, aanpassingen en status renovatie



Planning 2022

1. Werkzaamheden SBA klaar “voor de bouwvak”

- Misschien iets te optimistisch...

2. Bespeelbaarheid 1^e greens: voorzien begin juli 2022

- Volgens advies Pont, Lumbricus en Jeroen

3. Rating momenten in 2022 van de baan voor de NGF / nieuwe course rating:

- Begin mei
- Eind juni
- Oktober

4. Laatste rating in 2023

Tijdstip	Out	Reuse	T/S	jan-22	feb-22	mrt-22	apr-22	mei-22	juni-22	juli-22	aug-22	sep-22	okt-22	nov-22	dec-22	2023
H1	H10	H10	Teebox Green													
H2	H11	H11	Teebox Green													
H3	H12	H12	Teebox Green													
H4	H13	H13	Teebox Green													
H5	H14	H14	Teebox Green													
H6	H15	H15	Teebox Green													
H7	H16	H16	Teebox Green													
H8	H17	H17	Teebox Green													
H9	H18	H18	Teebox Green													
H10	H5	H1	Teebox Green													
H11	H6	H2	Teebox Green													
H12	H7	H3	Teebox Green													
H13	H8	H4	Teebox Green													
H14	H9	H5	Teebox Green													
H15	H1	H9	Teebox Green													
H16	H2	H6	Teebox Green													
H17	H3	H7	Teebox Green													
H18	H4	H8	Teebox Green													

Teebox	14	14	14	13	13	13	11	11	11	7	5	5	0
Teebox	4	4	4	5	5	5	4	4	4	2	2	2	0
Teebox	0	0	0	0	0	0	3	3	3	9	11	11	18
Greens	13	13	12	12	10	10	4	4	4	1	1	1	0
Greens	5	5	6	6	8	8	11	11	11	8	6	6	0
Greens	0	0	0	0	0	0	3	3	3	9	11	11	18

Check greens													
Check teebox													
Opmerking bij nieuwe greens 115													

Versillen met de vorige maand													
Teebox	0	0	0	-1	0	0	-2	0	0	-4	-2	0	0
Teebox	0	0	0	1	0	0	-1	0	0	-2	0	0	0
Teebox	0	0	0	0	0	0	3	0	0	6	2	0	18
Greens	0	0	-1	0	-2	0	-6	0	0	-3	0	0	0
Greens	0	0	1	0	2	0	3	0	0	-3	-2	0	0
Greens	0	0	0	0	0	0	3	0	0	6	2	0	18

controle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36
Rating	voortel R&E		rating			rating			rating				
			waarbij je de aanpassingen in de volgende 2 maanden uitzet in de baan en meeneemt in de rating						waarbij je de aanpassingen in de volgende maand uitzet in de baan en meeneemt in de rating				
	nav owl Henk tussen 19 feb		1e/2e week april ind. wijz. maand mei			2e/3e week april ind. wijz. maand juni			1e week oktober ind. wijz. maand okt en nov				

Aanpassingen in het design:
Geen afbreuk aan intentie
en integriteit van het
ontwerp van Frank Pont

(Volgens nieuwe nummering)

- Hole 4
- Hole 13
- Hole 16
- Hole 15
- Tees hole 11
- Hole 2 / 12



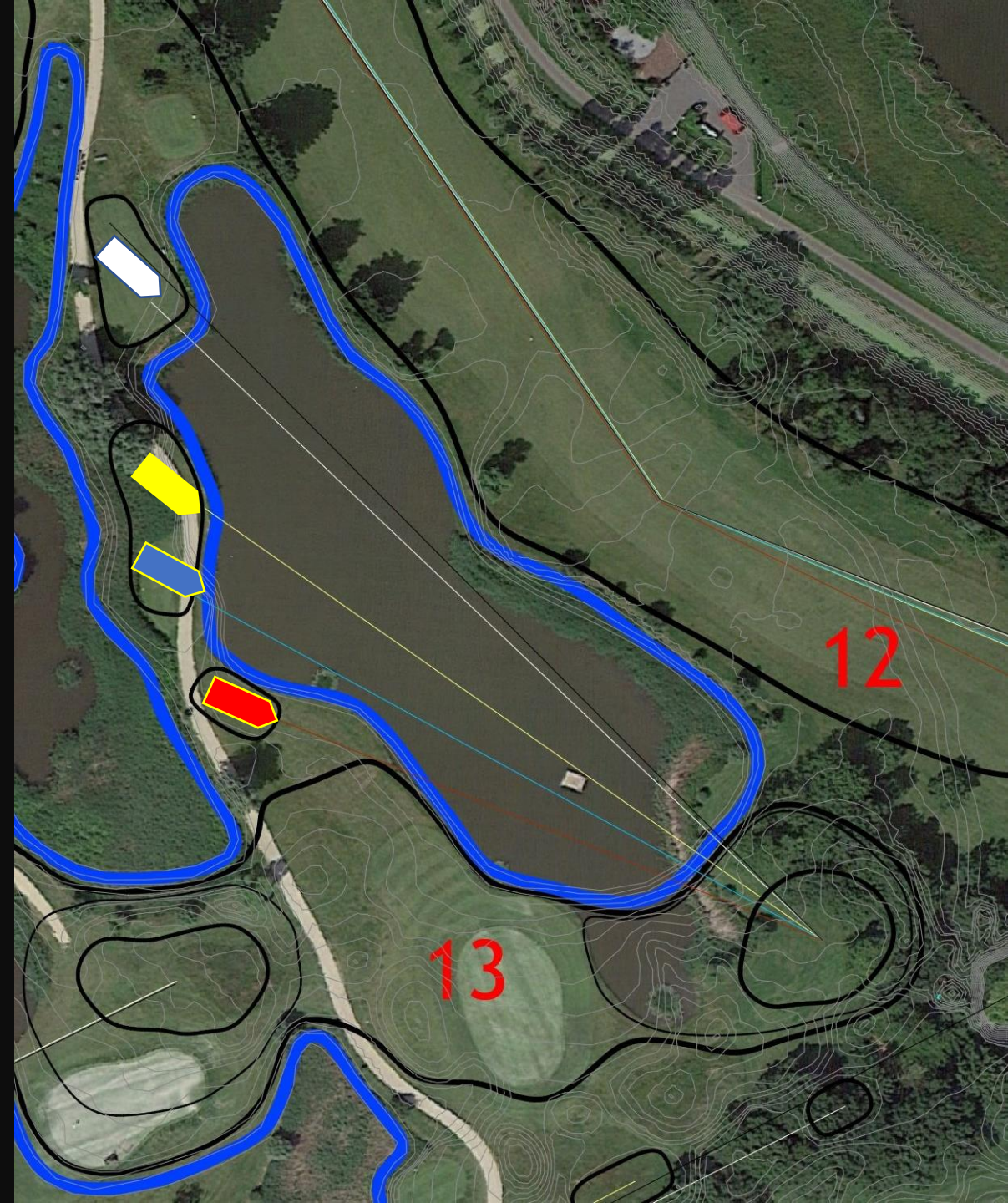
Hole 4

- Green niet meer in het water, maar (gedraaid) op de huidige plaats
 - Ook risicovermindering
 - Geen voorbelasten, geen verzakking, in 2023 te bespelen
 - Visuele impressie en uitdaging hole net zoals eerder ontwerp
-



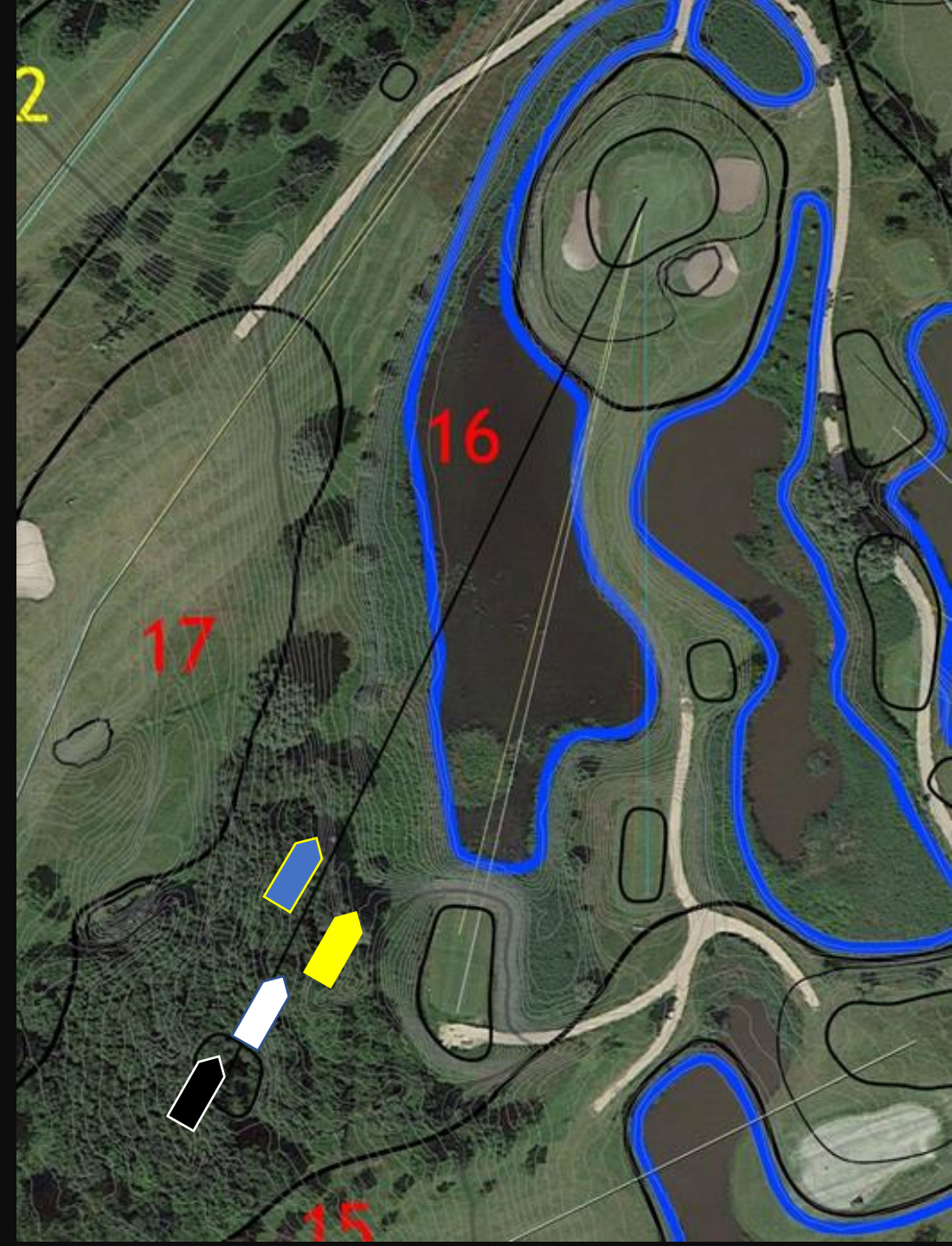
Hole 13

- Green niet meer gedeeltelijk in het water, maar achter het water
- Ook risicovermindering
 - Geen voorbelasten, geen verzakking, in 2023 te bespelen
- Alle tees carry over water, met bail-out links naast en rechts voor/naast de green
- Om de hole voor alle niveaus fair en speelbaar te houden:
 - Backtee gaat naar huidige gele/blauwe tee
 - Geel/blauw gaat naar huidig rood (tee wordt groter)
 - Rode tee naar oranje tee, naar voren



Hole 16

- Designaanpassing om zeven/scheiden of afvoeren depot te vermijden.
- Backtee (zwart/wit) en eventueel later ook geel/blauw komen op het depot
- Hoogste punt van de baan, magnifiek uitzicht
- Green zo ontworpen dat ook vanuit deze hoek fair aan te spelen is.
- Lengtes tot ca 180m





Hoogste punt van de baan,
magnifiek uitzicht

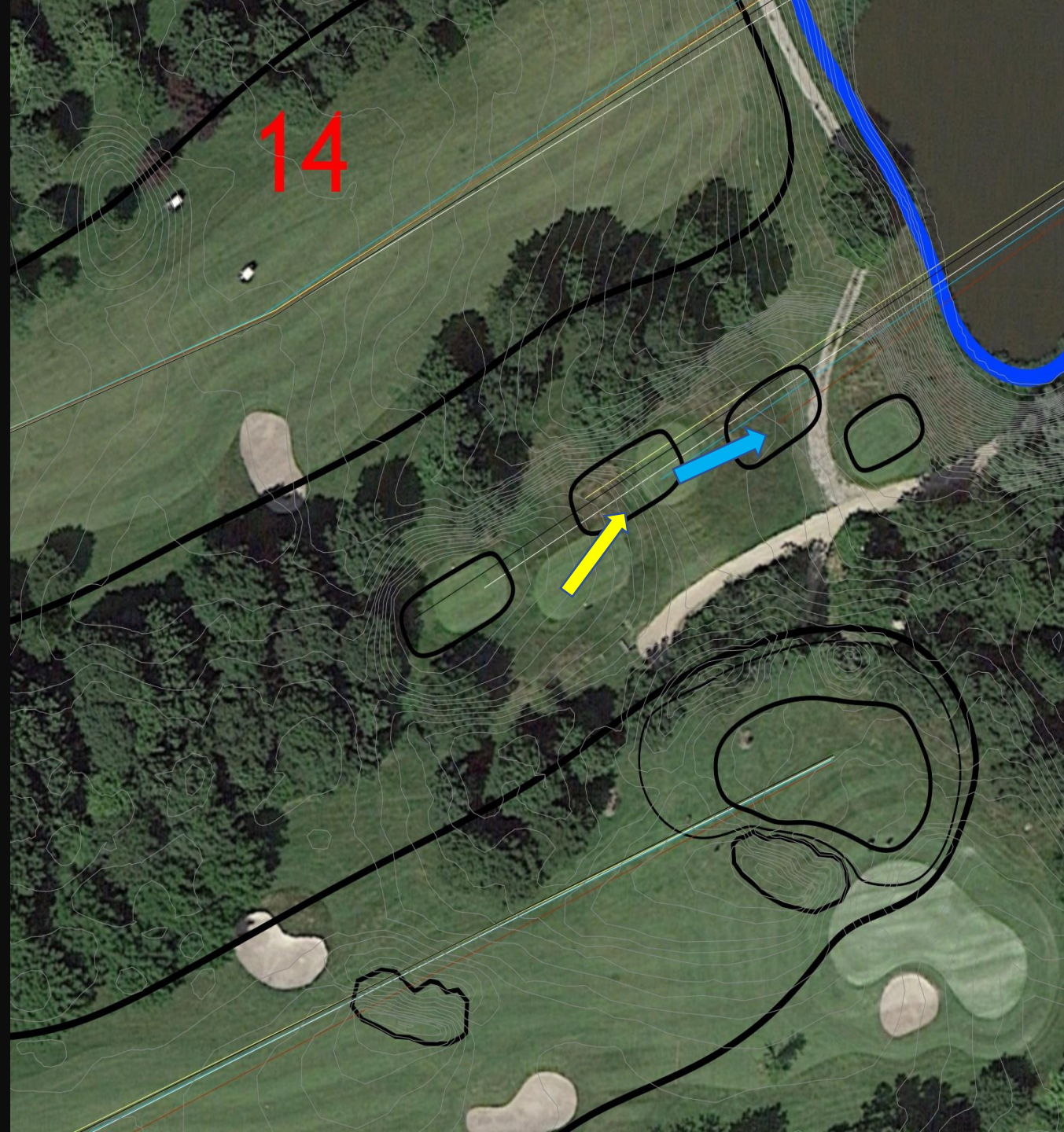
Hole 15

- Vijvers blijven zoals ze nu zijn.
 - Green wordt wel verplaatst. Bail-out over water op rechts, waar nu green ligt.
 - Vanwege verplaatsing tees en dichten van de bunker, green makkelijker aan te spelen.
-



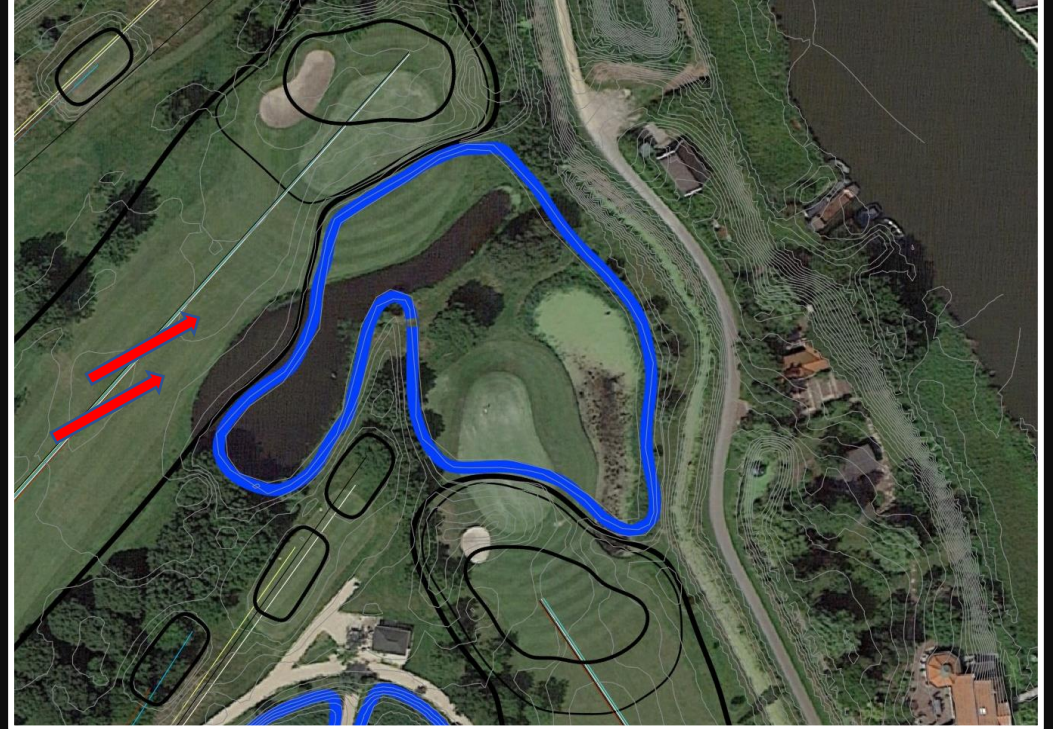
Hole 11 tees

- Wit en rood blijven zoals nu
- Geel en blauw worden verplaatst.



Hole 2 / 12 vijvers.

- Oorspronkelijke plan: één grote vijver, verbinding vijvers 2 en 12
- Stuk vijver bij de 2e green dicht, omdat layout en sloping ok was voor een par 5 ("risk-reward"), maar unfair voor een lange par 4 (385m van geel en 340m van rood)
- Vergunning afgewezen door hoogheemraadschap: 2 verschillende waterniveaus.
- Bovendien: halve vijver dempen instabiel en buiten proporties duur vanwege verankering wand en beschoeiing
- Eindplan: grote vijver bij 12, richting 2, vijver 2 dicht en mooi shapen



Als de kranen
vertrokken
zijn:
actieplan na
de renovatie



“Een feest om te spelen, een lust voor het oog om te lopen”
“De beste baan in de regio”



Hole 5

Er is nog veel te doen: zie drie jaren plan

Dit willen we niet meer:



Zelfde tekst, andere spelling, ander lettertype



Voor wie bedoeld?



Voor wie bedoeld?



Nog meer lettertypes,
kleuren en vormen



Er is nog veel te doen: zie drie jaren plan

Geen extra kosten t.o.v. eerder genoemde bedragen

Een greep uit de plannen/maatregelen:

1. Met de hand maaien van greens en een aantal tees.
2. Hoge kwaliteit onderhoud, met oog voor detail
 - Surroundings
 - Fairways / rough (bezanden!)
 - Strijd tegen brandnetels en weghalen veel lage verwilderde struiken (zichtlijnen)
 - Verder onderhoud drainage
 - Opstellen 2022-2030 beheerplan
3. “Kwaliteit van de eenvoud”: “engelse inslag” verbonden met natuur en omgeving:
 - Signage
 - Varierende routing – geen geitenpaadjes
 - Aandacht voor flora en fauna: beplanting, safe havens en wallen/rillen
4. “I  **Broekpolder**”: betrokkenheid leden bij de baan
 - Commissie wapperende handjes
 - Baanboek / afstandboekje
 - Het mooi houden van ons waardevolle bezit

Broekpolder 2.0

Dank u voor uw aandacht

