

Doorgeboekt op [redacted] 3-5'21

Gemeente Lelystad
Ingekomen
30 APR 2021
grf | Kopie aan: grf

De Heer [redacted]
[redacted] Lelystad
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

Betreft:

Ingekomen stukken voor de raadsvergadering van 18 mei 2021

- Brief 27-04-2021 Toelichting met bijlage Concept Toekomstvisie Flevo Golfresort
- Brief 24-02-2021 met acht aandachtspunten

Stichting Burgerinitiatief Golfpark, Flevo Golf Resort en andere Belanghebbenden
Eaglelaan 112, 8241 AM Lelystad • sbgf.lelystad@gmail.com • www.GroenFlevogolfresort.nl


Lelystad
Onze
achtertuin
Lelystad geeft lucht
ZONE
30



Lelystad, 27 april 2021

Geachte heer [redacted]

In aansluiting op het gevoerde overleg met onze heer [redacted] zenden wij u de bijbehorende stukken.

Vriendelijke groet,

Bestuur
Stichting Burgerinitiatief Golfpark, Flevo Golf Resort en andere Belanghebbenden

Stichting Burgerinitiatief Golfpark, Flevo Golf Resort en andere Belanghebbenden
Eaglelaan 112, 8241 AM Lelystad • sbgf.lelystad@gmail.com • www.GroenFlevogolfresort.nl


Lelystad
Onze achtertuin
Lelystad geeft lucht
ZONE
30

De leden van de raad der gemeente Lelystad
Ter attentie van raadsgriffie
Postbus 91
8200 AB Lelystad

uw bericht:	**Lelystad:** 24-02-2021	**contact:** Stichting Burgerinitiatief Golfpark, Flevo Golf Resort en andere Belanghebbenden.
Uw referentie: Dossier Unigolf/Golfpark Flevo Golfresort	**Onze referentie:** www.groenflevogolfresort.nl	**telefoon:** 0[redacted]
Onderwerp: *Berichtgeving Golfresort* en golfbaan	**bijlage(n):**	**e-mail:** *sbgf.lelystad@gmail.com*

Geachte leden van de raad der gemeente Lelystad,

Vanuit de Golfclub Flevoland is aan u een oproep gedaan in te stemmen met de bouwplannen van Unigolf B.V. op het Flevo Golfresort (FGR) aangrenzend aan het Golfpark. Deze oproep doet echter geen recht aan de feitelijke situatie. Met name waar het betreft de meningsvorming onder de bewoners en de inmiddels aanwezige initiatieven.

Bovendien is de golfclub weliswaar belanghebbende bij de instandhouding van de golfbaan, maar is hij nadrukkelijk geen partij waar het gaat om de belangen en het woongenot van de bewoners van zowel het FGR als het Golfpark.
Reden waarom wij als Stichting Burgerinitiatief Golfpark, Flevo Golf Resort en andere Belanghebbenden (verder: Burgerinitiatief) het volgende met nadruk onder uw aandacht brengen:

1. Het Burgerinitiatief vertegenwoordigt de bewoners van het Golfpark en het Flevo Golf resort die de in uw bezit zijnde en aanvullend ontvangen petitie hebben ondertekend. Uit deze ondertekening blijkt, dat de meerderheid van alle bewoners *tegen enige vorm van bebouwing is.*

2. Het Burgerinitiatief is niet alleen tegen nog verdere bebouwing in het Golfresort. Het maximum aantal te bouwen woningen is op verzoek van Unigolf immers al herhaalde malen opgehoogd. Belangrijke nevendoelstelling van het Burgerinitiatief is het behoud van een blijvend groene omgeving met als eerste prioriteit een 18-holes-golfbaan.

3. De aanwezigheid en het behoud van de golfbaan zijn onlosmakelijk verbonden aan de woonkeuze en het woongenot van de huidige bewoners. Zij hebben hun aankoopbeslissing genomen op basis van de door Unigolf geboden voorziening en de gedane toezegging van het blijvend kunnen "wonen aan de golfbaan".

4. Dit essentiële verkoopargument en de keiharde toezegging zijn permanent door Unigolf uitgedragen in marketing, verkoop, brochures e.d. Ook thans worden via makelaars woningen te koop aangeboden met ditzelfde predicaat.
Het wonen aan de golfbaan komt expliciet tot uitdrukking in de tenaamstelling Golfresort, de straatnaamgeving en zelfs in de naam van de ontwikkelaar(Unigolf!).

5. De prachtige golfbaan draagt niet alleen bij aan het woongenot van de bewoners, maar geeft ook positieve exposure aan Lelystad als woongemeente. Het is een *imagoversterkend element bij het aantrekken van nieuwe inwoners van buiten* Lelystad, het heeft een positief effect op het vestigingsbeleid voor nieuwe ondernemingen en het past in het gemeentelijk ontwikkelingsperspectief van de Kustvisie.

6. Op 1 januari jl. heeft Unigolf de 18 holes golfbaan gesloten en zijn de arbeidscontracten met het personeel grotendeels beëindigd. Daarmee kwam haar reeds langer aangekondigde dreigement tot uitvoering. Een dreigement dat reeds geruime tijd als oneigenlijk drukmiddel werd aangewend om uw besluitvorming inzake nog verdere bebouwing te beïnvloeden.

   Daarnaast is het door Unigolf steeds aangedragen sluitingsmotief feitelijk onjuist. Het door Unigolf genoemde exploitatieverlies is namelijk gebaseerd op buitenproportionele personeelslasten en huisvestingskosten die niet aan de exploitatie van een golfbaan zijn toe te rekenen. Uit door het Burgerinitiatief verrichte research (zie ook onder punt 8) blijkt, dat de exploitatie van een 18-holesbaan met een golfclub en een ledenbestand van 350 tot 400 leden zeer goed exploitabel te maken is, waarbij vermeld dat de zelfwerkzaamheid van leden bij deze exploitatie een relevante bijdrage levert.

   Een op dit moment ingestelde ledenstop bij omringende golfbanen geeft aan dat *een voor een golfvereniging benodigd ledenaantal snel kan worden bereikt.*

7. De situatie in het Golfresort is voor wat beheer en onderhoud betreft ongewenst en verdient noodzakelijke verbetering. Er is sprake van achterstallig onderhoud van de infrastructuur, van watergangen, van openbare verlichting, te hoge verkeersdrempels etc. Bewoners ondervinden hiervan hinder en schade. De gemeente alsmede instanties als de politie en de provincie kunnen niet ingrijpen, omdat de eigendom van de infrastructuur bij Unigolf berust.
   Het is derhalve zaak, dat het gebied (golfbaan en infrastructuur) met de meeste spoed in eigendom en beheer van de gemeente komt. Dan ontstaat er een situatie die overal elders in de gemeente Lelystad van toepassing is.

8. Het Burgerinitiatief heeft in eigen beheer een **"Toekomstvisie Flevo Golf Resort"** opgesteld. Deze visie berust op uitgebreide research, gesprekken met experts en breed veldonderzoek. In deze toekomstvisie komen drie opties aan de orde: de 18-holes golfbaan, de 9-holes golfbaan met omringend park en de groene parkachtige ruimte ("Het Park").
   Dit rapport is inmiddels gepresenteerd aan wethouder de heer J. Schoone en de ambtelijke adviseur. De toekomstvisie is vooral bedoeld om de gemeente te ondersteunen en te faciliteren nadat het Flevo Golfresort door Unigolf in eigendom en beheer aan de gemeente is overgedragen.

Het Burgerinitiatief heeft namens de bewoners het volste vertrouwen, dat uw raad bovenstaande informatie mee zal nemen in uw overwegingen en besluitvorming. Uiteraard bestaat de bereidheid om u te voorzien van nadere toelichting en het beantwoorden van vragen.

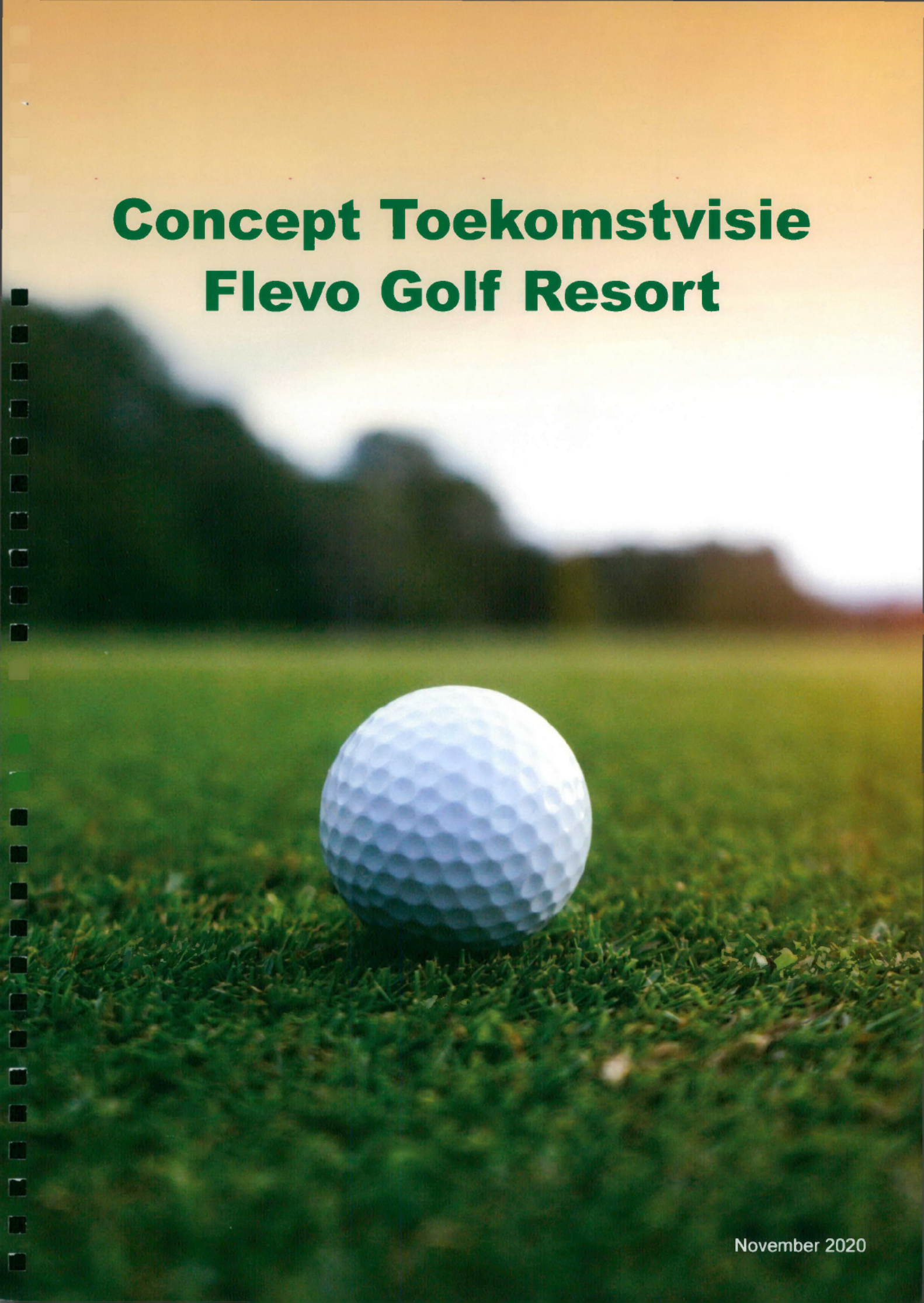
Met vriendelijke groet,

Bestuur Stichting Burgerinitiatief Golfpark, Flevo Golf Resort en andere Belanghebbenden
p/a Eaglelaan 112
8241 AM Lelystad

Cc: [redacted]

Bijlagen: Informatiebulletins 5 en 6

Concept Toekomstvisie Flevo Golf Resort



November 2020

Nieuwe Perspectieven voor Flevo Golf Resort



Een verkennend haalbaarheidsonderzoek met opties en aanbevelingen
t.b.v. de toekomstige exploitatie van het 55 hectare golfterrein aan de Parlaan 1 in Lelystad.
Deze visie is tot stand gekomen door
Stichting Burgerinitiatief Golfpark, Flevo Golf Resort en andere Belanghebbenden.
Lelystad, november 2020

Inhoud

Inleiding 6

Planologische kernkeuzes 7

Visie 1; Golfbaan 18 holes 8

Toelichting golfbaan 18 holes 11
- Beheer en Bestuur
- Clubhuis/Hotel
- Golfbaan
- Golfclub
- Inkomsten
- Onderhoud
- Toegevoegde waarde bewoners/recreatie

Visie 2; Golfbaan 9 holes en omringend park 12

Toelichting golfbaan 9 holes met geïntegreerd park 15
- Beheer en Bestuur
- Clubhuis/Hotel
- Golfbaan
- Golfclub
- Inkomsten
- Onderhoud
- Omringend park
- Toegevoegde waarde bewoners/recreatie

Visie 3; Het Park 16

Toelichting op Het Park 19
- Beheer en Bestuur
- Inkomsten
- Onderhoud
- Ontmoetingshuis
- Park
- Toegevoegde waarde bewoners/recreatie

Ter overweging en aanbeveling 20
- Bronvermelding
- Colofon
- Copyright

Inleiding

De groene en recreatieve uitdaging voor het Flevo Golf Resort

De bouwtaak van Unigolf, de huidige eigenaar van het Flevo Golf Resort, zit er inmiddels op. Het gemeentebestuur staat geen verdere woningbouw toe op de bestaande 18 holes golfbaan. Hoogste tijd dus dat deze ontwikkelaar het openbare gebied inclusief golfbaan overdraagt aan de gemeente Lelystad. Een situatie die niet alleen gewenst is gezien het feit dat alle bewoners WOZ betalen over een gebied dat niet eens van de gemeente is. Een situatie die nergens anders in de gemeente van toepassing is.

Unigolf kiest tot dusver echter voor een andere richting en gaat de golfbaan per 1 januari 2021 sluiten. Deze houding leidt tot onverkwikkelijke situaties: golfbaan dicht en een prachtig groen gebied valt ten prooi aan verloedering. De resortbewoners voelen zich dan ook benadeeld.

Het Burgerinitiatief (BI) blijft echter niet bij de pakken neerzitten. Dit initiatief dat door honderden bewoners uit Golfresort en Golfpark wordt ondersteund, pakt de handschoen op. Het is niet alleen tegen verdere bebouwing, maar vooral ook vóór een actieve en creatieve invulling van het betreffende gebied. Met één hechte doelstelling: behoud van de groene ruimte. Als golfbaan of als 'next best' een alternatieve invulling van de open groene ruimte.

Dit rapport vormt een eerste aanzet op weg naar dit doel. Een weg waarbij samen met de gemeente Lelystad als belangrijkste partner wordt opgetrokken. Daarnaast spelen relevante stakeholders in de commerciële en maatschappelijke sector een essentiële rol. En zeker gaat ook de betrokkenheid van bewoners in de vorm van burgerparticipatie deel uitmaken van planvorming en planuitvoering.

Zo komen onder meer aan de orde: de exploitatie van de golfbaan, de bestemming en bedrijfsvoering van het bestaande Golf Event Center en de parkachtige invulling met recreatieve en educatieve functies.

Op die manier wordt de toekomst van het Flevo Golf Resort vol dynamiek tegemoet getreden. Een toekomst waarbij het behoud van de groene omgeving en de recreatieve invulling voorop staan! Doet u ook mee?

Burgerinitiatief Golfpark, Flevo Golf Resort en andere belanghebbenden.

Planologische kernkeuzes

Het gebied waarover het gaat is 55 hectare groot. Hierop is sinds 1996 conform afspraak tussen gemeente en projectontwikkelaar Unigolf geïnvesteerd. Naast (uiteindelijk) 495 woningen is er een prachtige qualifying golfbaan gerealiseerd. Doordat in Flevoland verschillende golfbanen geheel of gedeeltelijk verdwijnen zou het als provinciehoofdstad waardig zijn dat Lelystad zijn golfbaan behoudt. Mocht dit politiek onhaalbaar zijn, dan is het alternatief om van het gebied een park te maken.

BI heeft een verkennend onderzoek uitgevoerd en ziet mogelijkheden voor de volgende drie visies:
1. Golfbaan 18 holes
2. Golfbaan 9 holes en omringend park
3. Het Park

Het bestemmingsplan
Het vigerend bestemmingsplan is naast de omschrijving "...gebied voor groen en recreatie..." ook helder over het aantal woningen in het gebied. In 1996 is door het gemeentebestuur vastgesteld dat er in het gebied 230 recreatiewoningen (niet permanent bewoond) gebouwd mochten worden. Dat is later omgezet naar permanent wonen. In 2003 is het maximaal aantal woningen na overleg met het gemeentebestuur verhoogd naar 360 woningen. In 2014 is het aantal als ultieme bijstelling verhoogd naar maximaal 495 woningen.
Dit maximale aantal woningen is inmiddels gerealiseerd. Het gemeentebestuur heeft zich telkenmale niet bereid getoond dit al fors verhoogde aantal woningen nog verder opwaarts bij te stellen.

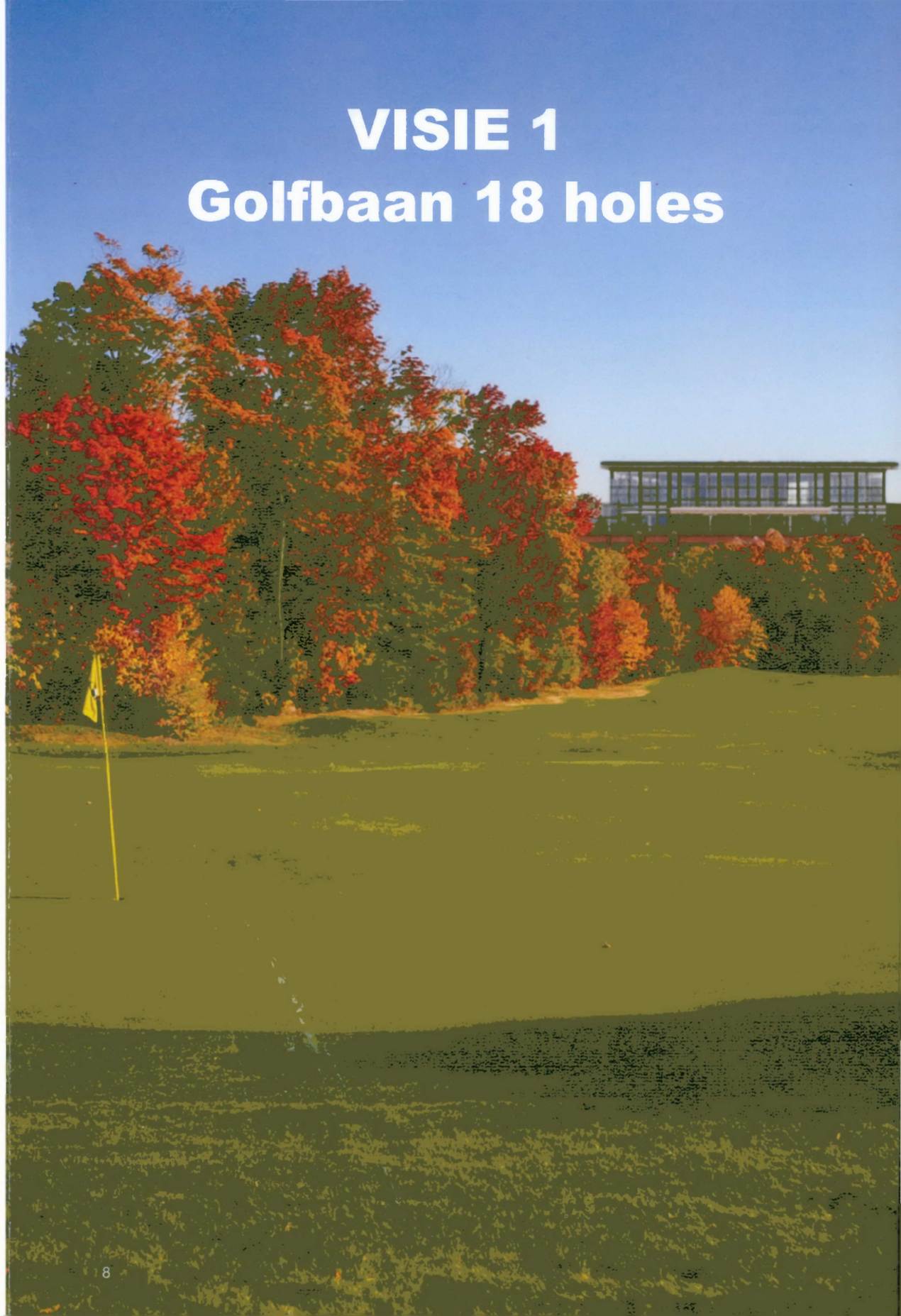
Golfbaan 18 holes
Wanneer alles bij het oude blijft, hoeft er het minst geïnvesteerd te worden. Doordat Dorhout Mees in Biddinghuizen van 54 holes naar 18 holes is teruggegaan en Harderwold in Harderwijk dicht gaat, is er minder concurrentie in de nabije omgeving. Zo ontstaan nieuwe kansen voor succesvolle nichemarketing, samen met partijen zoals de vijf jachthavens, hotels, restaurants, Bataviastad en dergelijke. Het moet mogelijk zijn om met 450 leden de 18 holes golfbaan te behouden. BI heeft inmiddels een partij gevonden die geïnteresseerd is om de golfbaan te exploiteren. Ook is er een geïnteresseerde voor het clubhuis annex hotel.

Golfbaan 9 holes en omringend park
Onderzoek van de Nederlandse Golf Federatie (NGF) in 2018 heeft uitgewezen dat meer dan 65% van de starttijden gereserveerd worden voor een golfrondje van 9 holes. Daarvoor moet de huidige 18 holes golfbaan aangepast worden. Gesprekken met golfspecialisten en de gemeentelijke landschapsarchitect ondersteunen de ambitie om de 9 holes golfbaan, met afsteekroutes, te integreren in een park. Zo behoudt Lelystad als provinciehoofdstad niet alleen zijn golfbaan, maar komt er ook een unieke gebiedsinvulling.

Ook voor deze visie geldt dat het mogelijk moet zijn om met 450 leden een 9-holes golfbaan te realiseren. BI heeft inmiddels een partij gevonden die geïnteresseerd is om deze aangepaste golfbaan te exploiteren.

Het Park
Bewoners hebben steeds hun woning gekocht in combinatie met ligging aan de golfbaan. Als deze altijd gemaakte koppeling niet meer mogelijk is regel dan (conform bestemmingsplan) voor de bewoners en omwonenden een groene omgeving in de vorm van een park. Een park met een toegevoegde waarde voor de bewoners, andere Lelystedelingen en zelfs voor de regio. Denk daarbij aan een inrichting als recreatiepark. Een park met bijvoorbeeld veilige wandelroutes, rustbanken, waterpartijen, kinderspeelplaats, trimtoestellen. Kortom een plek waar mensen kunnen werken, sporten, recreëren, spelen en ontmoeten. Het park biedt de mogelijkheden en faciliteert sporten, relaxen, spelen en recreëren.
BI heeft een partij gevonden die geïnteresseerd is in het clubhuis annex hotel.

VISIE 1
Golfbaan 18 holes





Golfclub
Nieuw/Bestaand



Inkomsten
Minimaal 475.000 euro



Golfbaan
Geïnteresseerde gevonden

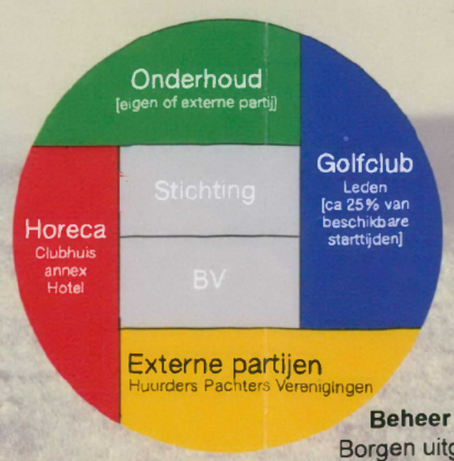




Onderhoud
Maximaal 360.000 euro



Clubhuis/Hotel
Geïnteresseerde gevonden



Beheer en Bestuur
Borgen uitgangspunten



TGW bewoners/recreatie
Onmisbaar voor provinciehoofdstad Flevoland

Toelichting Golfbaan 18 holes

Hou het allemaal bij het oude. Er is inmiddels veel minder concurrentie door het wegvallen van meer dan 72 golfholes (Biddinghuizen/Harderwijk) in de nabije omgeving. Dus is het makkelijker om de regio met nichemarketing te bewerken. De sleutel tot succesvolle innovatieve marketingstrategieën, samen met partijen zoals de vijf jachthavens, hotels, restaurants, Bataviastad en dergelijke.

Beheer en Bestuur
Het is van belang dat de golfbaan er voor de stad en regio blijft en zich doorontwikkelt. Dat vraagt om een goede organisatie, zodat snel en krachtdadig handelen gewaarborgd blijft. Stel het stichtingsbestuur samen met oog voor de belangen: continuering en kennis, borgen van het uitgangspunt (het 'geweten'), opzetten/bewaken van verdienmodellen, ontwikkeling operationele organisatie, inrichting van het golfbaanmanagement, toezicht op het vervolgproces en financiële verantwoording.

Clubhuis/Hotel
Clubhuis verpachten of verkopen? Voor beide opties heeft BI een geïnteresseerde gevonden die er een hotel/restaurant met 16 kamers van wil maken. Het restaurant is publiekelijk toegankelijk en laagdrempelig voor brede doelgroepen. Met een verpachte Golfshop en acties met Bataviastad, havens, andere Lelystadse hotels. Deel van de begane grond blijft bestemd voor de golfers met de sleutelwoorden: uitsluitend voor leden golfclub – intiemer – douche en kleedgelegenheid.

Golfbaan
Blijf uitdagend golf spelen in Lelystad. Op een unieke locatie op 3,5 m onder de zeespiegel gelegen, direct achter de IJsselmeerdijk. Een aantrekkelijke 18 holes par 72 golfbaan met mooie fairways en snelle maar vooral eerlijke greens. Door alles zo te laten zoals het is, hoeven er geen investeringen te worden gedaan. BI heeft een partij gevonden die geïnteresseerd is om de golfbaan commercieel te exploiteren.

Golfclub
Geef één of twee nieuwe/bestaande golfclub(s) de golfbaan als hun homecourse. Leden van deze verenigingen betalen een lidmaatschapcontributie aan de golfvereniging en speelrecht aan de golfbaanexploitant. Dit is landelijk een gebruikelijke constructie. Uiteindelijk moeten daarvan tenminste 450 golfers* lid zijn. Daarvoor in ruil krijgen de leden een onbeperkt speelrecht gedurende één jaar. Deze vereniging(en) krijgen 25% á 30% van alle starttijden voor eigen clubactiviteiten. Uiteraard kunnen alle golfclubleden altijd spelen als ze individueel hebben gereserveerd.

Inkomsten
Marktconform speelrecht kost 1.000 euro per jaar. De 450 speelrechthouders zorgen voor een inkomstenstroom van 450.000 euro. De exploitant geeft daarnaast éénmalig 50 certificaten uit à 2.500 euro. Deze certificaten houden gegarandeerd hun aanschafwaarde (terugkoopgarantie) en extra privileges zoals: korting op het speelrecht, gratis deelname aan exclusieve golftoernooien, vergadermogelijkheden, netwerkmogelijkheden, gratis buggy enz. Uiteraard heeft de exploitant ook sponsor- en actiemogelijkheden (Bataviastad, 5 lokale jachthavens, Batavialand) die zeker een jaarlijkse inkomstenstroom van 25.000 euro opbrengen.
Derhalve een minimale inkomstenstroom van jaarlijks 475.000 euro. Dit is exclusief 125.000 euro aan certificaten en exclusief greenfeespelers, evenementen, golfproverhuur, golfshop en horeca-inkomsten.

Onderhoud
Dankzij de tomeloze inzet van de greenkeepers tot nu toe, ligt de golfbaan er in zeer goede conditie bij. De kosten voor het onderhoud voor de 18-holes golfbaan van 55 ha, als het wordt uitbesteed, zijn maximaal 360.000 euro per jaar. Logischer, en voordeliger, is het om de huidige greenkeepers in dienst te nemen en het materiaal over te nemen van Unigolf.

Toegevoegde waarde bewoners/recreatie
De bewoners die sinds 1996 een woning aan de golfbaan hebben gekocht, hebben met deze oplossing geen 'kat in de zak' gekocht. Dat er op een mooie golfbaan '18-holes' gegolfd kan worden, is een meerwaarde voor Lelystad. Denk daarbij aan het vermarkten van de stad en haar omgeving en het aantrekken van inwoners en bedrijven. Bovendien ontmoeten mensen elkaar op de golfbaan om sociaal samen te zijn. Daarnaast worden golfvakanties in eigen land steeds populairder.

Een bezoek aan de 18-holes van Lelystad kan meer dan de moeite waard zijn. Zeker in combinatie met Bataviastad, de jachthavens, restaurants, hotels en 'groene' recreatieve faciliteiten zoals de mountainbike-routes en het Belevenissenbos.

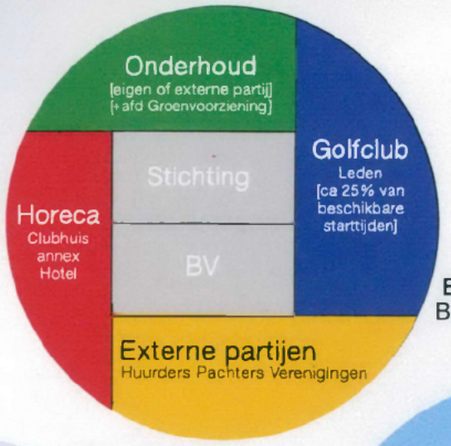
* In betere tijden waren er ruim 650 leden. Daarnaast is de huidige potentie ca 1500 golfers die lid zijn van het NGF en woonachtig in Lelystad.

VISIE 2
Golfbaan 9 holes en omringend park





TGW bewoners/recreatie
Recreatie en groenbeleving



Beheer en Bestuur
Borgen uitgangspunten



Omringend park
Uniek in Nederland





Clubhuis/Hotel
Geïnteresseerde gevonden



Onderhoud
Maximaal 200.000 euro



Golfbaan
Geïnteresseerde voor 9-holes gevonden



Inkomsten
Minimaal 310.000 euro



Golfclub
Nieuw/Bestaand

Toelichting golfbaan 9 holes en omringend park

Onderzoek van de Nederlandse Golf Federatie (NGF) in 2018 heeft uitgewezen dat er meer dan 65% van de starttijden gereserveerd wordt voor een golfrondje van 9 holes. Dit zou het aanpassen naar een 9-holes baan rechtvaardigen. Om de 9-holesbaan met afsteekroutes te projecteren in een parkachtige omgeving, neemt Lelystad weer een unieke positie in. Volgens de gemeentelijke landschapsarchitect is het ook mogelijk om e.e.a. te integreren met wandelroute, kleuterspeelplaats, rustbanken, trimtoestellen en waterpartijen. Kortom een plek waar mensen kunnen werken, sporten, recreëren, spelen en ontmoeten.

Beheer en Bestuur
Het is van belang dat de golfbaan er voor de stad en regio blijft en zich doorontwikkelt. Stel een stichtingsbestuur samen met oog voor continuering en kennis, borgen van het uitgangspunt (het 'geweten'), opzetten/bewaken van verdienmodellen, ontwikkeling operationele organisatie, inrichting van het golfbaanmanagement, toezicht op het vervolgproces en financiële verantwoording. Wellicht verstandig om eerst een 'regiegroep en kwartiermakers' samen te stellen.

Clubhuis/Hotel
Clubhuis verpachten of verkopen? Voor beide opties heeft BI een geïnteresseerde gevonden die er een hotel/restaurant met 16 kamers van wil maken. Het restaurant is publiekelijk toegankelijk. Met een verpachte golfshop. Acties met Bataviastad, havens en andere Lelystadse Hotels. Deel van de begane grond blijft bestemd voor de golfers.

Golfbaan
Zorg dat er wel golf gespeeld kan worden in Lelystad. Op een unieke locatie op 3,5 m onder de zeespiegel, direct achter de IJsselmeerdijk. Een naar 9 holes aangepaste par 36 golfbaan geïntegreerd met een ruim 25 ha park, is in Nederland een unieke combinatie. BI heeft een partij gevonden die geïnteresseerd is om de golfbaan commercieel te exploiteren.

Golfclub
Geef één nieuwe/bestaande golfclub de golfbaan als homecourse. Leden van deze vereniging betalen een lidmaatschapcontributie aan de golfvereniging en speelrecht aan de golfbaanexploitant. Dit is landelijk een gebruikelijke constructie. Uiteindelijk moeten daarvan tenminste 450 golfers* lid zijn. Deze vereniging krijgt 25% á 30% van alle starttijden voor eigen clubactiviteiten. Uiteraard kunnen alle golfclubleden altijd spelen als ze individueel hebben gereserveerd.

Inkomsten
Marktconform speelrecht kost 650 euro per jaar. De 450 speelrechthouders zorgen voor een inkomstenstroom van 292.500 euro.

De exploitant geeft daarnaast 50 certificaten uit á 1.500 euro. Deze certificaten houden gegarandeerd hun aanschafwaarde (terugkoopgarantie) en geven extra privileges. Uiteraard heeft de exploitant ook sponsor- en actiemogelijkheden (Bataviastad, 5 lokale jachthavens, Batavialand) die zeker een jaarlijkse inkomstenstroom van 17.500 euro opbrengen. Derhalve een minimale inkomstenstroom van jaarlijks 310.000 euro. Dat is exclusief 75.000 euro aan certificaten en exclusief greenfee-spelers, evenementen, golfproverhuur, golfshop en horeca-inkomsten.

Onderhoud
Ondanks het feit dat de golfbaan er in zeer goede conditie bij ligt, moeten er toch aanpassingen gedaan worden om een 9-holes baan te integreren in een park. De kosten voor het onderhoud voor 9-holes golfbaan als het wordt uitbesteed, zijn maximaal 200.000 euro per jaar. Het is logischer en voordeliger om de huidige greenkeeper in dienst te nemen en het materiaal over te nemen van Unigolf. Het park kan worden onderhouden door de de Gemeente Lelystad.

Omringend park
Een plek waar mensen kunnen werken, spelen, sporten, recreëren en ontmoeten. Haalbaarheid voor een veilige combinatie met golfen is getoetst bij een landschapsarchitect. Die zag niet alleen een uitdaging maar ook kansen. Een levendig leisurepark met een kleuterspeelplaats, rustbanken, trimtoestellen, wandelroute en waterpartijen (Tom's Creek retentie vijvers) dat er voor iedereen is, het hele jaar uitdaagt en verleidt tot bezoek. Met als randvoorwaarden: veilig, schoon, en 's nachts op slot.

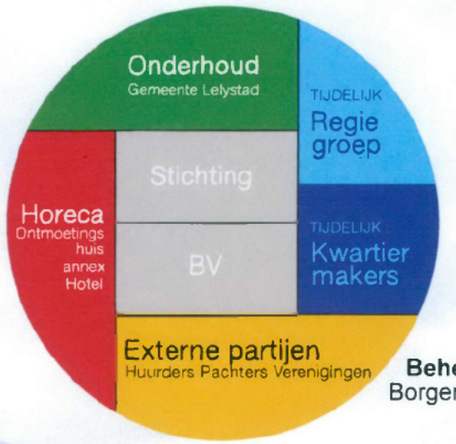
Toegevoegde waarde bewoners/recreatie
De bewoners die sinds 1996 een woning aan de golfbaan hebben gekocht, hebben met deze oplossing geen 'kat in de zak' gekocht. Dat er op een mooie golfbaan '9 holes' gespeeld kan worden, is een meerwaarde voor Lelystad. Lelystedelingen ontmoeten elkaar op de golfbaan of in het park om sociaal samen te zijn. De combinatie van groen, leisure en sport zorgt voor recreatief gebruik en groenbeleving.

* In betere tijden waren er ruim 650 leden. Daarnaast is de huidige potentie ca 1500 golfers die lid zijn van het NGF en woonachtig in Lelystad.





TGW bewoners/recreatie
Sporten, relaxen, spelen, recreëren



Beheer en Bestuur
Borgen uitgangspunten



Park
Groen, leisure, sport





Inkomsten
Minimaal 20.000 euro



Ontmoetingshuis
Hotel/Buurthuis



Onderhoud
PM

Toelichting Het Park

Het is van groot belang dat het gebied groen blijft. Als de altijd gemaakte verkoopkoppeling 'wonen aan de golfbaan' geen optie meer is, regel dan (conform bestemmingsplan) voor de omwonenden een groene omgeving in de vorm van een park. Denk hierbij aan een park met een toegevoegde waarde voor de bewoners, Lelystedelingen en zelfs voor de regio. Een park met de mogelijkheden en faciliteiten voor sporten, relaxen, spelen en recreëren. BI heeft haar inspiratie opgedaan bij het Tilburgse burgerinitiatief van het gerealiseerde 'Spoorpark Tilburg'.

Beheer en bestuur
Zorg dat elke mogelijkheid/initiatief een kwartiermaker krijgt, die rapporteert aan de regiegroep. En stel dan een organisatie samen die snel en krachtdadig kan handelen als daarom gevraagd wordt. Stel het stichtingsbestuur samen met oog op het borgen van de uitgangspunten (het 'geweten'). Die naast het bewaken van het verdienmodel ook de inrichting van het park bewaakt en toezicht houdt op vervolgprocessen en financiële verantwoording.

Inkomsten
De meeste initiatieven moeten minimaal kostendekkend zijn. Verdiensten zijn mogelijk met een kunst- en theehuis, uitkijkpost, waterpartijen en een ontmoetingshuis. Ook verhuur van ruimten in het ontmoetingshuis moet inkomsten genereren naast acties. Zoals bijvoorbeeld 'Vrienden van het park', die in de woonwijk een kans van slagen moet hebben. Temeer als men weet dat van deze inkomsten het onderhoud wordt betaald.
Geschatte jaarinkomsten zijn: Kunst- en Theehuis; 10.000 euro, Uitkijkpost; 7.000 euro, Waterpartijen; 3.000 euro. Bij elkaar opgeteld een inkomstenstroom van 20.000 euro. Exclusief verhuur/verkoop/pachten ontmoetingshuis, verhuur aan verenigingen en acties.

Onderhoud
Het onderhoud van het recreatieve groen-, leisure- en sportpark zou moeten worden ondergebracht bij de gemeente Lelystad. Naar de kosten voor het onderhoud heeft BI geen onderzoek gedaan. Het is te verwachten dat vrijwilligers/bewoners de kosten beheersbaar zullen houden.

Ontmoetingshuis
Huidig clubhuis verpachten of verkopen? Voor beide opties heeft BI een geïnteresseerde gevonden om er een hotel/restaurant met 16 kamers van te maken. Het restaurant is publiekelijk toegankelijk en laagdrempelig voor brede doelgroepen. Voor de bewoners van Flevo Golf Resort en Golfpark e.o. zal dit als ontmoetingshuis gebruikt gaan worden: een soort buurthuis met faciliteiten voor verenigingen en buurtinitiatieven.

Park
Wonen aan en gebruik van een recreatief park met veel groen, leisure- en sportbeleving door Lelystedelingen is het kernbegrip voor deze visie. Een rustgevend park voor "stille" recreatie waar de bezoeker van alles vindt: domino/kaart/schaakpaviljoen, eetbaar groen, hondenuitlaat veldje, kleuterspeelplaats, kunst- en theehuis, ruiterpaden, rustbanken, trimtoestellen, uitkijkpost over het IJsselmeer, wandelpaden, waterpartijen/retentievijvers en zit- en zonplekken. Alles bij elkaar een extra dimensie voor de nieuwe positionering van Lelystad; 'Hoofdstad van de nieuwe natuur'.

Toegevoegde waarde bewoners/recreatie
Een ingericht gebied van 55 ha met veel bomen en groen, waarvan een deel eetbaar groen is, biedt veel mogelijkheden om nieuwe ideeën te realiseren. Een fantastisch park aan de kust van het IJsselmeer conform de kernwaarden: toegankelijkheid - geen pretpark - educatief – rustgevend. Daarmee aantrekkelijk en interessant voor de Lelystedeling. Participatie van de bewoners zowel bij voorbereiding als uitwerking, krijgt hierbij een bijzondere plaats. In het park kan worden gesport (sportveldje, trimtoestellen, ruiterpaden), gerelaxt (rustbanken, wandelpaden, zit- en zonplekken), gespeeld (kinderspeelplaats, domino/kaart/schaakpaviljoen), gerecreëerd (kunst- en theehuis, rustbanken, zit- en zonplekken). Kortom een bezoek aan het groen-, leisure- en sportpark van Lelystad is meer dan de moeite waard.

Ter overweging en aanbeveling

BI is bij de totstandkoming van dit rapport niet over één nacht ijs gegaan. Gedurende een periode van bijna twee jaar is er veel tijd en energie gestoken in onderzoek, field- en deskresearch, expertgesprekken e.d. Dit heeft veel relevante informatie en documentatie opgeleverd welke de basis vormt voor dit rapport.

Dit rapport bevat praktisch en operationeel gerichte opties en varianten, waarbij realiseerbaarheid voorop staat. De realiseerbaarheid wordt bereikt door een samenspel van inspanningen en investeringen vanuit het bedrijfsleven, overheid, golfsporters, bezoekers en bewoners.

Het BI heeft concrete kandidaten voor het doen van de in dit rapport genoemde investeringen. Hierbij kan feitelijk gebruik worden gemaakt van middelen als (erf)pacht, garantstellingen en hypothecaire leningen.



Voorop dient te staan, dat het Flevo Golf Resort zo snel als mogelijk moet worden overgedragen aan de gemeente. Het is inmiddels 2 voor twaalf! Er moet een gebiedsstatus ontstaan, zoals die overal elders in Lelystad van kracht is. Niet een private partij, maar de gemeentelijke overheid draagt verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud in wijken en buurten. Met dit oogmerk worden bewoners dan ook aangeslagen voor publieke belastingen, met name de WOZ. In het Golfresort gaat het jaarlijks om circa €500.000.

De urgentie van de overdracht is nog verder toegenomen, omdat het niveau van beheer en onderhoud van de publieke infrastructuur en de openbare ruimte steeds meer te wensen overlaat.

De twee visies met behoud van golfbaan hebben onze voorkeur. Omdat deze voldoen aan de belangrijkste criteria: behoud groene ruimte, behoud belangrijke sport- en recreatievoorziening, sociale binding, aantrekkingskracht van de stad(imago), nakomen van de belofte aan kopers/bewoners.

Het BI is graag bereid bij het verdere denk- en uitvoeringsproces een inhoudelijke rol te blijven spelen. Er bestaan inmiddels veel gerichte expertise en knowhow die een bijdrage kunnen leveren aan de toekomstige ontwikkeling. Een ontwikkeling met voldoende perspectief!

Bronvermelding
Bankdirectie
Collegeleden en ambtenaren gemeente Lelystad
EU-bureau Brussel
Expert golfsport/adviseur The Dutch
Exploitanten golfbanen in de regio
Golfverenigingen in de regio
Investeerders horecasector
Koninklijke Nederlandse Golffederatie (NGF)
Landschapsarchitect
Makelaars
Medewerkers Golf Event Center
Notariskantoor
Provincie Flevoland
Spoorpark Tilburg management

Colofon
Het rapport 'Concept Toekomstvisie Flevo Golf Resort' is samengesteld door de stichting Burgerinitiatief Golfpark, Flevo Golf Resort en andere Belanghebbenden.
Samenstellers: Jaap Porsius en Thom Ummels
Informatie: www.GroenFlevogolfresort.nl

Copyright
Berust bij de samenstellers die in opdracht hebben gewerkt van de Stichting Burgerinitiatief Golfpark, Flevo Golf Resort en andere Belanghebbenden.



Stichting Burgerinitiatief Golfpark, Flevo Golf Resort en andere Belanghebbenden
Mailadres; sbgf.lelystad@gmail.com
Correspondentieadres; Eaglelaan 112, 8241 AM Lelystad
www.GroenFlevogolfresort.nl