

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 216

Portefeuillehouder: P. van Dijk
Portefeuille:
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Datum: 18 juli 2023

Onderwerp: Voortgang traject Flevo Golfresort

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

De voortgang van het traject rond het Flevo Golfresort.

INLEIDING

Rond het Flevo Golfresort is in 2021 een impasse ontstaan doordat Unigolf (de ontwikkelaar van het Flevo Golfresort) het pachtcontract met de Golfclub had opgezegd. Aanleiding hiervoor was dat de exploitatie van een 18-holes golfbaan niet rendabel zou zijn. De wens van Unigolf was de golfbaan te verkleinen van 18- naar 9-holes, om op de vrijkomende grond 138 woningen te bouwen. Het college heeft geweigerd om medewerking te verlenen aan deze afwijking van het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft dit besluit bevestigd op 22 december 2021 (geen verklaring van geen wensen en bedenkingen). Hierop heeft Unigolf tegen de gemeente een rechtszaak aangespannen. Uiteindelijk is deze rechtszaak ingetrokken en heeft Unigolf een nieuw plan voor 109 woningen ingediend.

Het nieuwe plan van Unigolf en de wensen/eisen van belanghebbenden zijn besproken in de raadscommissie van 17 januari 2023. In de informatienota aan de raad destijds zijn de gebeurtenissen van de periode mei 2022 tot januari 2023 omschreven. Het nieuwe plan is door Loket Nieuwe Initiatieven beoordeeld.

Tijdens de Beeldvormende Commissie van 17 januari 2023 heeft de raad bevestigd dat de aangenomen motie van 22 juni 2021 over de patstelling rond Unigolf onverminderd van kracht is. Het college heeft aangegeven om in lijn met de intenties van deze motie met alle partijen in gesprek te gaan en de raad verschillende opties voor te leggen. Inmiddels hebben diverse gesprekken plaatsgevonden en zijn opties globaal verkend. Deze informatienota geeft een update van de stand van zaken en het vervolgproces.

KERNBOODSCHAP

Het bestuurlijke traject is opgestart en de afgelopen maanden heeft het college diverse gesprekken gevoerd met de bewonersorganisaties en belanghebbenden. De verschillende opties om uit de impasse te kunnen komen zijn inmiddels globaal verkend. .

De verschillende partijen hebben in de gesprekken mogelijkheden aangedragen die volgens hen zouden kunnen leiden tot het doorbreken van de impasse. Ook Unigolf heeft daar enkele varianten aan toegevoegd. Gebleken is dat alle partijen duidelijkheid willen en dat er een einde komt aan de impasse.

De verschillende opties die door de partijen zijn aangedragen betreffen onder andere:

- Juridische mogelijkheden, zoals onteigening en de afdwingbaarheid van de in 1995 afgesloten realisatieovereenkomst;
- De mogelijkheden van eventuele (gedeeltelijke) bebouwing;
- Overname van de golfbaan;
- Financiële compensatie voor overdacht van gebouwen en gronden.

Diverse opties zijn al in kaart gebracht. Aanvullend extern juridisch advies is ingewonnen om enkele varianten extra te toetsen. Doordat er nu nieuwe varianten zijn toegevoegd, dienen deze eerst ook inhoudelijk te worden getoetst.

VERVOLG

De recent door Unigolf aangedragen varianten vragen om nadere inhoudelijke verkenning. Daarnaast is het van belang dat de eventuele mogelijkheden ook besproken worden met de andere belanghebbenden. Daarom vindt meteen na het zomerreces een gezamenlijk overleg met de belanghebbende partijen en Unigolf plaats.

De komende periode wordt gebruikt om de nieuwe varianten te beoordelen en het draagvlak daarvoor bij de belanghebbende te peilen. De intentie is om de raad in oktober 2023, in overeenstemming met de eerdere toezegging, inhoudelijk te informeren over de varianten de daaraan verbonden consequenties. Dit, zodat de raad een zorgvuldig afgewogen besluit kan nemen over de te realiseren oplossing.

Bijlagen

- Informatienota raad 10 januari 2023
- Informatienota raad 1 december 2022
- Motie Patstelling Unigolf

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 14

Portefeuillehouder: P. van Dijk
Portefeuille: Ruimtelijke ordening
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.1 Ruimtelijke ordening

Datum: 10 januari 2023

Onderwerp: Voortgang ontwikkelingen project Flevo Golfresort

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

De inhoud van het gesprek dat op 19 december 2022 heeft plaatsgevonden met de bewonersverenigingen, vertegenwoordigers en belanghebbenden van het Flevo Golfresort.

INLEIDING

Het college heeft op 1 december 2022 de gemeenteraad een informatienota gestuurd en de bewoners een brief met de stand van zaken rond het project Flevo Golfresort. Naar aanleiding hiervan heeft op maandag 19 december 2022 overleg plaatsgevonden tussen Wethouder P. van Dijk, Golfclub Flevoland, Bewonersvereniging Golfpark, Bewonersvereniging Flevo Golf Resort en Stichting Burgerinitiatief Golfpark, Flevo Golfresort & andere belanghebbenden.

Het gesprek had als doel om de organisaties/belangenverenigingen de gelegenheid te geven input te leveren voor het gesprek dat de gemeente begin 2023 met Unigolf heeft. Ook konden de partijen aangeven welke verwachtingen men van de gemeente had zodat er duidelijke afspraken over rollen en verantwoordelijkheden konden worden gemaakt.

Er is bewust gekozen voor een overleg waarbij alle vier partijen aanwezig waren om zo transparant mogelijk te zijn en de betrokken partijen gelijktijdig van dezelfde informatie te voorzien.

KERNBOODSCHAP

Alle partijen waren bereid aanwezig te zijn en het overleg verliep in een constructieve sfeer. Duidelijk werd dat de partijen het op inhoudelijke punten niet met elkaar eens zijn en dit leidt over en weer soms tot enige spanning. De houding en wijze van communiceren van Unigolf draagt volgens de partijen niet bij aan het proces. Alle partijen waren te spreken over het feit dat de gemeente wel het initiatief neemt om met bewoners en belanghebbenden te communiceren.

De partijen hebben de volgende thema's ingebracht, die naar hun mening, door de gemeente met Unigolf besproken dienen te worden:

- Waarom heeft Unigolf niet gehoor gegeven aan de (herhaalde) oproep van de gemeente om te komen met een visiedocument?
- Hoe gaat de participatie er uit zien? Alle partijen dienen over dezelfde informatie te beschikken en men kan niet volstaan met 'het in de brievenbus stoppen van een A-4tje'. Daarnaast dient Unigolf de verenigingen en stichtingen niet meer in te zetten voor hun communicatie.
- Bewoners willen dat Unigolf de buitenruimte overdraagt aan de gemeente waarbij men graag duidelijkheid heeft over:

- Wat er met de grond gebeurt.
- Hoe het wordt overgedragen.
- Wat er gebeurt met de 'bruidsschat'.
- Het verweerschrift van de gemeente moet aan bod komen.
- De toekomstbestendigheid van de golfbaan en duidelijkheid over of de golfbaan wel of niet rendabel is en welke berekeningen daaraan ten grondslag liggen.

Alle partijen spreken de wens uit dat het dossier eindelijk een keer tot een afronding komt. Voor sommige partijen is dat pas mogelijk wanneer Unigolf vertrekt. Daarnaast zijn alle partijen het erover eens dat de openbare ruimte overgedragen dient te worden aan de gemeente en dat de gemeente moeten toezien op nakoming van de afspraken in het contract met Unigolf.

Concreet hebben de aanwezige partijen de volgende afspraken gemaakt:

- Tussen de Bewonersvereniging Golfpark en de wethouder vindt een nader inhoudelijk gesprek plaats over de onderliggende contracten en welke implicaties deze, volgens de Bewonersvereniging, zouden hebben voor het proces en de gemeente.
- Tussen de Stichting Burgerinitiatief Golfparken en de wethouder vindt een nader inhoudelijk gesprek plaats over hun (financiële) plannen om een 18 holes of 9 holes golfbaan te houden met openbaar groen en geen verdere bebouwing.
- Beide gesprekken vinden plaats voordat bestuurlijk in gesprek wordt gegaan met Unigolf begin 2023.

VERVOLG

- De verschillende afspraken met de Bewonersvereniging Golfpark, Stichting Burgerinitiatief Golfparken en Unigolf worden gepland.
- Op 17 januari 2023 bespreekt de raad de voortgang van de ontwikkelingen rond het Flevo Golfresort met de bewonersverenigingen, vertegenwoordigers en belanghebbenden.
- Daarnaast komt het college voor het vervolgtraject met suggesties en aanbevelingen voor de vormgeving van het participatietraject. Deze worden met Unigolf besproken.

Bijlagen

Geen

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 374

Portefeuillehouder: P. van Dijk
Portefeuille: Ruimtelijke Ordening
Programma: ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.1. Ruimtelijke Ordening

Datum: 1 december 2022

Onderwerp: Ontwikkelingen inzake project Flevo Golfresort

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN: De ontwikkelingen in het project Flevo Golfresort (mei 2022 t/m heden)

INLEIDING

Met deze informatienota willen we uw raad informeren over de ontwikkelingen in het project Flevo Golfresort en over de wijze waarop we als college de impasse proberen te doorbreken, die sinds het sluiten van de golfbaan op 1 januari 2021 is ontstaan. Deze impasse is het gevolg van het niet verlengen van pachtcontract, tussen UniGolf Lelystad B.V. (hierna te noemen Unigolf) en Golfclub Flevoland (hierna te noemen Golfclub).

We leiden de achtergrond van het project Flevo Golfresort eerst nog even kort bij u in, leggen uit welke ontwikkelingen er zijn ontstaan en geven aan welke vervolgstappen het college gaat nemen.

ACHTERGROND

Op Flevo Golfresort is een impasse ontstaan doordat Unigolf (de ontwikkelaar van het Flevo Golfresort) het pachtcontract met de Golfclub heeft opgezegd. Aanleiding hiervoor is dat de exploitatie van een 18-hles golfbaan niet rendabel zou zijn. De wens van Unigolf is de golfbaan te verkleinen van 18- tot 9-holes), om op de zo vrijkomende grond 138 woningen te bouwen. Het college heeft geweigerd om medewerking te verlenen aan deze afwijking van het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft dit besluit bevestigd op 22 december 2021 (geen verklaring van geen wensen en bedenkingen). Met als gevolg dat Unigolf een rechtszaak tegen de gemeente is gestart.

Op 22 juni 2021 heeft uw raad een motie aangenomen (bijlage C). U heeft het college gevraagd om samen met Unigolf en de overige betrokken partijen een oplossing te vinden om uit de impasse te komen. Daarom is er een mediationtraject gestart dat januari 2022 is afgerond. De resultaten daarvan zijn in februari 2022 door de mediator met uw raad gedeeld. Ambtelijk zijn de gesprekken met Unigolf in februari 2022 gestart met als doel tot een gezamenlijke oplossing te komen. Op 17 mei 2022 is Unigolf gevraagd een visiedocument aan te leveren om zo gezamenlijk stappen te kunnen zetten richting een oplossing om uit de ontstane impasse te komen. Tegelijkertijd liep de door Unigolf aangespannen rechtszaak tegen eerdere weigering door college en raad medewerking te verlenen aan het plan voor 138 woningen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

KERNBOODSCHAP

Afgelopen periode (mei 2022 – heden) hebben de volgende belangrijkste ontwikkelingen voorgedaan:

A. Unigolf heeft een nieuw plan ingediend (ruimtelijke onderbouwing)

Op 17 mei 2022 heeft de gemeente Unigolf verzocht om voor het zomerreces 2022 een visiedocument over de eventuele woningbouw aan te leveren. Op 20 september 2022 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen twee vertegenwoordigers van het college en Unigolf. In dit overleg is aan Unigolf gevraagd om met spoed het visiedocument te leveren. Tot op heden hebben wij dit visiedocument nog niet ontvangen. Wel heeft de gemeente op 28 oktober 2022 een nieuw plan, een zogenaamde ruimtelijke onderbouwing, van Unigolf. ontvangen. De gemeente beoordeelt op dit moment deze ruimtelijke onderbouwing. Voor het einde van dit jaar volgt hierover een advies. Als het advies over de ruimtelijke onderbouwing positief is, dan is het noodzakelijk dat de gemeente en Unigolf een anterieure overeenkomst sluiten, waarin de volgende vier voorwaarden geconcretiseerd worden.:

1. Er moet een participatieproces doorlopen worden, waarin bewoners en organisaties geïnformeerd worden en zij hun wensen en bedenkingen kunnen uiten. Unigolf is hiervoor verantwoordelijk en de gemeente zal dit begeleiden;
2. Unigolf moet borgen dat de golfbaan voor een langere tijd open blijft door de grond over te dragen aan de gemeente of de Golfclub en te zorgen voor voldoende financiële middelen voor toekomstig beheer en onderhoud;
3. Overdracht van de openbare ruimte van Unigolf aan de gemeente. Daarna zal de gemeente het beheer en onderhoud in dit gebied uitvoeren. Ook hiervoor moet Unigolf zorgen voor voldoende financiële middelen voor toekomstig beheer en onderhoud;
4. Unigolf moet de gemeente per extra woning compenseren voor de meerwaarde van de grond.

B. Vanaf 1 januari 2023 opent Unigolf tijdelijk de 9 holes golfbaan

De golfbaan gaat per 1 januari 2023 weer tijdelijk open. Het gaat om een golfbaan met 9 holes. Dat heeft Unigolf op 14 november 2022 in een e-mail gemeld aan de gemeente. Unigolf heeft hierover een bruikleen-overeenkomst met de Golfclub gesloten. Deze overeenkomst geldt voor een periode van 1 jaar, met de bedoeling deze te verlengen. Op 21 november jl. heeft de Golfclub Flevoland richting uw raad en het college een brief gestuurd waarin zij aangeven dat zij verheugd zijn met de tijdelijke opening van de golfbaan per 1 januari 2023 en dat zij het verdere proces met vertrouwen tegemoet zien.

C. Unigolf B.V. stopt de rechtszaak tegen de gemeente

Op 14 november 2022 is Unigolf gestopt met de rechtszaak tegen de gemeente. Deze rechtszaak ging over de weigering van de gemeente om mee te werken aan een vergunning voor de bouw van 138 woningen op het golfresort.

D. Communicatie richting partijen, belanghebbenden en bewoners

Op 14 en 17 november 2022 hebben ambtelijke bijeenkomsten plaatsgevonden om bij te praten met respectievelijk vertegenwoordigers van Golfclub Flevoland, Bewonersvereniging Flevo Golf Resort, Stichting Burgerinitiatief Golfpark, Flevo Golfresort en andere belanghebbenden en Bewonersvereniging Golfpark. In deze bijeenkomsten is niet gesproken over de inhoud van het plan van Unigolf, omdat Unigolf zelf verantwoordelijk is voor de communicatie hierover. Wel heeft de gemeente uitleg gegeven over het vervolgproces en de vier voorwaarden waar Unigolf aan moet voldoen. Zie hiervoor bij alinea A: Unigolf heeft een nieuw plan ingediend.

VERVOLGSTAPPEN

Het college vindt het belangrijk om op basis van de huidige ontwikkelingen de impasse te doorbreken. Daarop wil het college de komende processtappen inrichten. Een vertegenwoordiging van het college

gaat daarom op korte termijn met Unigolf in gesprek over het vervolgproces van het ingediende plan (zie alinea A: Unigolf heeft een nieuw plan ingediend).

We vinden het belangrijk dat bewoners goed en tijdig worden geïnformeerd. Daarom stuurt de gemeente – direct na toezending van deze informatienota aan uw raad – een brief naar de bewoners. Het college zal uw raad afhankelijk van de ontwikkelingen over de voortgang van dit project informeren.

BIJLAGEN

Bijlage A - 20221128 Flevo Golfresort Bewonersbrief v0.4

Bijlage B - 20221228 Flevo Golfresort Brief Unigolf v0.2

Bijlage C –20210622 motie raad met betrekking tot doorbreken impasse Flevo Golfresort



Christen
Unie

GROEN
LINKS
LELYSTAD

#JONGLELYSTAD



MOOI LELYSTAD

InwonersPartij



PvdA

MOTIE

Datum raadsvergadering: 22 juni 2021
Agendapunt: Golfpark/Flevogolfresort/Unigolf Verklaring Geen W&B
Onderwerp: Patstelling Unigolf

De raad in vergadering bijeen

Constaterende dat

- Dat Unigolf meermaals heeft verzocht om een bestemmingsplan wijziging op het Flevo Golfresort
- Het college dit verzoek meermaals gemotiveerd heeft afgewezen
- Er bij veel bewoners weerstand is tegen het volbouwen van het gebied
- Mensen bewust hebben gekozen om te wonen aan een golfbaan, maar dat deze momenteel verpietert
- De golfclub voldoende mogelijkheden ziet om een golfbaan te exploiteren op de bestemming "Golfbaan".
- Er door het Burgerinitiatief een Toekomstvisie Golfresort is opgesteld met verschillende scenario's
- Er veel klachten komen over het onderhoud van de Openbare Ruimte, welke eigendom is van Unigolf
- De gemeente in een eerder stadium heeft aangeboden de openbare ruimte en daarmee het onderhoud over te nemen

Overwegende dat

- Het vanzelfsprekend is dat mensen die bewust daar zijn gaan wonen voor een Golfbaan niet willen dat die verdwijnt
- Het exploiteren van een golfbaan geen overheidstaak is
- Er geen eensgezindheid is in de wijk over de verschillende visies en toekomstplannen
- Dat Unigolf niet heeft gereageerd op de exploitatievoorstellen van het college
- Dit leidt tot een patstelling waar geen enkele belanghebbende beter van wordt.
- We momenteel bezig zijn met kaders stellen in de woonvisie

Verzoekt het college

- In gesprek te gaan met alle belanghebbenden om te kijken voor welke ontwikkelingen draagvlak bestaat om te komen tot een gedragen oplossing en daarmee specifiek te kijken naar:
 - o Mogelijkheden tot het behoud van een speelbare golfbaan in enige vorm
 - o Een oplossing voor het beheer van de openbare ruimte
- Hierbij creatief om te gaan met de mogelijkheden die de gemeente tot haar beschikking heeft
- De wensen van en draagvlak onder omwonenden hierin mee te nemen door de verschillende collectieven/verenigingen te laten participeren in de gesprekken

En gaat over tot de orde van de dag

S.H. de Wilde
D66

J. Volmer
ChristenUnie

S. Kruis
GroenLinks

M. Aktan
Jong Lelystad

D. Grimbergen
VVD

J. Hijmissen
CDA

B. Schopman
Mooi Lelystad

F. Wilcke
Inwonerspartij Lelystad

B. Belhaj
PvdA