Voorstel aan de raad

Nummer: 24.244

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

Onderwerp: Voortgang onderzoek en uitwerking kansrijke variant Flevo Golfresort

Voorgesteld besluit

1. De volgende uitgangspunten voor de definitieve uitwerking van de kansrijke variant voor het Flevo Golfresort vast te stellen:
   a. de gemeente neemt het beheer en onderhoud van de buitenruimte over van Unigolf;
   b. de bouw van 44 grondgebonden woningen in het noordelijke gedeelte van het Flevo Golfresort wordt gefaciliteerd;
   c. Unigolf draagt om niet de golfbaan en het clubhuis (vastgoed) over aan een op te richten stichting;
   d. er wordt vormgegeven aan een gezamenlijk participatietraject dat recht doet aan de belangen van alle partijen;
   e. de nieuwe planologische situatie wordt duurzaam verankerd in het omgevingsplan; en
   f. er wordt een recht van eerste koop gevestigd door de gemeente op zowel de golfbaan als het clubhuis (vastgoed).

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

Op 22 juni 2021 heeft de raad een motie aangenomen en het college gevraagd een creatieve oplossing te vinden om uit de impasse te komen. Op 1 december 2022, 10 januari 2023 en 18 juli en 9 september 2023 heeft de raad informatienota's over de voortgang ontvangen. Op 17 oktober 2023 heeft de raad besloten het college te verzoeken om, uitgaande van de meest kansrijke oplossingsvariant, de mogelijkheden en onmogelijkheden te verkennen en deze aan de raad voor te leggen.

Inleiding

Al geruime tijd wordt gezocht naar een manier om uit de impasse rond het Flevo Golfresort te komen. Deze impasse is in 2021 ontstaan en de gemeenteraad heeft het college destijds met een motie opgeroepen om uit de patstelling te komen door onder andere met alle belanghebbenden in gesprek te gaan en creatief om te gaan met de mogelijkheden die de gemeente tot haar beschikking heeft.

Het college heeft aangegeven in lijn met de motie met alle partijen in gesprek te zijn en te blijven. De raad is vorige jaar meermaals met informatienota's geïnformeerd over de voortgang van de gesprekken. In september 2023 vond een gesprek plaats tussen de belanghebbende partijen, Unigolf

en de gemeente. Tijdens dit gesprek is een kansrijke variant besproken die, met uitzondering van de Stichting Burgerinitiatief, op draagvlak van de belanghebbende partijen kon rekenen.
Het betreft een variant waarbij de ruimte van de 18 holes golfbaan in stand wordt gehouden (bespeelbaar en exploiteerbaar), de buitenruimte en mogelijk ook de golfbaan en het clubhuis aan de gemeente worden overgedragen en beperkte grondgebonden woningbouw plaatsvindt in het noordelijke gedeelte van het Flevo Golfresort.

In oktober 2023 heeft de raad besloten het college te verzoeken om, uitgaande van de meest kansrijke oplossingsvariant, de mogelijkheden en onmogelijkheden te verkennen en deze aan de raad voor te leggen. Inmiddels zijn de verschillende onderdelen van de kansrijke variant nader onderzocht en kan na een akkoord van de raad overgegaan worden tot definitieve uitwerking van de onderdelen van de kansrijke variant.

Argumenten

1. De volgende uitgangspunten voor de definitieve uitwerking van de kansrijke variant voor het Flevo Golfresort vast te stellen:
   a. de gemeente neemt het beheer en onderhoud van de buitenruimte over van Unigolf;
   b. de bouw van 44 grondgebonden woningen in het noordelijke gedeelte van het Flevo Golfresort wordt gefaciliteerd;
   c. Unigolf draagt om niet de golfbaan en het clubhuis (vastgoed) over aan een op te richten stichting;
   d. er wordt vormgegeven aan een gezamenlijk participatietraject dat recht doet aan de belangen van alle partijen;
   e. de nieuwe planologische situatie wordt duurzaam verankerd in het omgevingsplan; en
   f. er wordt een recht van eerste koop gevestigd door de gemeente op zowel de golfbaan als het clubhuis (vastgoed).

1.1. Toezegging aan de raad uitwerking oplossingsrichting in tweede kwartaal van 2024.
Aan de raad is toegezegd dat men in het tweede kwartaal van 2024 nadere geïnformeerd wordt over de uitwerking van de oplossingsrichting (kansrijke variant). Met dit voorstel wordt voldaan aan deze toezegging.

1.2. Inhoudelijke uitwerking van kansrijke variant biedt voldoende aanleiding voor realisatie.
Bij de inhoudelijke uitwerking van de kansrijke variant is een beeld verkregen van de mogelijkheden en wensen als het gaat om de realisatie van de kansrijke variant. Dit beeld is positief en de raad wordt voorgesteld om over te gaan tot het definitief uitwerken van de kansrijke variant aan de hand van een aantal aanvullende kaderstellende uitgangspunten.

1.3. Inhoudelijke uitwerking kansrijke variant leidt tot kaderstellende uitgangspunten.
De inhoudelijke uitwerking van de kansrijke variant leidt tot een aantal voorgestelde uitgangspunten waaraan voldaan moet worden bij de realisatie. De raad wordt gevraagd om deze uitgangspunten vast te stellen.

Overname buitenruimte/openbare ruimte
Bij verreweg de meeste bouwprojecten wordt na voltooiing de buitenruimte/openbare ruimte overgedragen aan de gemeente. Het oppervlak dat Unigolf uiteindelijk overdraagt aan de gemeente voor beheer en onderhoud bedraagt ongeveer 250.695 m2. Dit is inclusief de toekomstige buitenruimte van het nog te bebouwen gebied. Omdat de kadastrale kavelindeling over de grenzen van de openbare ruimte en golfbaan heenloopt, zal het definitief over te dragen oppervlak pas worden vastgesteld nadat er kadastraal nog een verkaveling en/of opsplitsing heeft plaatsgevonden.

Daarnaast is er nog onduidelijkheid over het beheer en onderhoud van het water in het gebied. Sommige woningeigenaren zijn kadastraal ook eigenaar van het water dat aan de kavel grenst. Unigolf moet bij de overdracht aan de gemeente duidelijkheid geven over de afspraken die men met bewoners heeft gemaakt over het huidige beheer en onderhoud van het water. Voordat de definitieve overdracht van de buitenruimte plaatsvindt wordt de staat van het onderhoud grondig in beeld gebracht. Eventuele onvolkomenheden moeten voor de overdracht hersteld worden.

Riolering
Onderdeel van de buitenruimte is ook het riool. Tot de eventuele overdracht is de projectontwikkelaar verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het rioleringssysteem binnen het woongebied. Voordat de overdracht van het riool plaats kan vinden moet het gereinigd en geïnspecteerd worden. Eventuele aandachtspunten, die na een zorgvuldige inspectie aan het licht komen, moeten voor de overdracht worden hersteld.

Overname golfbaan en clubhuis
Onderdeel van de kansrijke variant is de mogelijkheid dat de gemeente de golfbaan en het clubhuis (vastgoed) eventueel tegen een vergoeding overneemt van Unigolf. Het beheren en exploiteren van een golfbaan en clubhuis is geen kerntaak van de gemeente. Daarnaast is de gemeente gehouden aan het Didam-arrest waardoor zowel bij verhuur als verkoop van de golfbaan en het vastgoed de gemeente deze via een tender in de markt moet zetten. Dit is omslachtig en potentieel risicovol voor de gemeente. Daarom geniet het de voorkeur dat gekozen wordt voor een andere optie.

Hierbij gaat het om de optie dat Unigolf de golfbaan en het clubhuis (vastgoed), om niet, onderbrengt in een op te richten stichting. De golfvereniging die de exploitatie van de golfbaan verzorgt en de bewoners van het Flevo Golfresort kunnen gezamenlijk het stichtingsbestuur vormen. Unigolf is bereid om de golfbaan en het clubhuis (vastgoed) om niet in een stichting onder te brengen ten behoeve van de golfvereniging en de bewoners.

Door de gemeente wordt een recht van eerste koop gevestigd op zowel de golfbaan als het clubhuis (vastgoed) om in de toekomst regie te houden in het gebied.

Beperkte woningbouw
Unigolf heeft geïnvesteerd in de realisatie van de wijk, wil het proces nu graag definitief afronden en de wijk overdragen aan de bewoners en de gemeente. Onderdeel van de afspraken om tot deze afronding te komen, is de realisatie van een beperkte ontwikkeling in het noordelijke deel van het Golfresort. Het gaat hierbij om 44 grondgebonden woningen die in dezelfde stijl als de bestaande woningen worden gerealiseerd.

Met de realisatie van deze beperkte ontwikkeling wordt Unigolf in staat gesteld het totale project Flevo Golfresort af te ronden en de golfbaan en het clubhuis (vastgoed), om niet, over te dragen aan de op te richten stichting. Unigolf trekt zich daarna terug uit het gebied.

Participatietraject
Unigolf heeft eind 2023 een wijzigingsverzoek ingediend om de bouw van 44 woningen planologisch toe te staan. Dit verzoek is zonder overleg met de gemeente ingediend. Bij de inhoudelijke boordeling is gebleken dat een aantal (essentiële) onderdelen bij de aanvraag ontbreken.
Met name de participatie van belanghebbende organisaties en individuele inwoners in het proces is heel belangrijk en op dit moment door Unigolf onvoldoende gerealiseerd. Daarom is aan Unigolf geadviseerd de aanvraag van december 2023 in te trekken. Unigolf heeft op 19 juni 2024 de aanvraag ingetrokken.

Unigolf en de gemeente gaan vervolgens samen optrekken om vorm te geven aan een passend participatietraject dat recht doet aan alle partijen en belangen. Hierbij wordt gedacht aan zogenaamde participatie-ateliers waarbij zowel de belanghebbende partijen als de individuele bewoners de ruimte krijgen om mee te denken en hun inbreng te delen met zowel Unigolf als de gemeente. Uiteindelijk moet dit leiden tot een hernieuwd plan dat aan alle eisen voldoet en door Unigolf kan worden ingediend.

Verankering in omgevingsvisie
Een belangrijke wens van de bewoners is dat er geen bebouwing meer op de lanen tussen de huizen mogelijk is en dat ook in de toekomst op de golfbaan blijvend geen (bouw)ontwikkelingen mogelijk zijn. Om dit te waarborgen moet het omgevingsplan worden aangepast. Ook de realisatie van de beperkte woningbouw in het noordelijke gedeelte van het Golfresort moet in het omgevingsplan worden vastgelegd. De gemeente faciliteert dit proces. Daarom geeft de gemeente samen met Unigolf vorm aan een passend participatieproces.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

De geschatte te verwachten jaarlijkse onderhoudskosten bedragen € 115.000,- voor het dagelijkse onderhoud. Voor grootonderhoud dient jaarlijks een bedrag van € 80.000,- gereserveerd te worden. Het betreft hier een reguliere areaal uitbreiding. De onderhoudskosten vormen een onderdeel van de totale begroting voor Beheer en Onderhoud.
Periodiek wordt de meerjarenraming Kwaliteit Structuurplan (KSP) geactualiseerd. In deze actualisatie worden dan alle areaalmutaties (zoals uitbreidingen van nieuwe woongebieden en verkopen van openbare grond) meegenomen en verwerkt.

De definitieve onderhoudskosten kunnen pas bepaald worden wanneer het definitief over te dragen oppervlak duidelijk is. Daarnaast zijn de beheerkosten van het water nu nog niet meegenomen. Dit komt mede omdat sommige woningeigenaren ook eigenaar van het water zijn dat aan de kavel grenst. Omdat het beheer van het stedelijk water wordt uitgevoerd door het Waterschap is het noodzakelijk om vooraf duidelijkheid te hebben over hoe het beheer nu geregeld is en de voorwaarden die het Waterschap stelt voordat zij het in beheer willen nemen.

Ten behoeve van het onderhoud van het riool betalen de bewoners al rioolheffing. In de grondslag voor de heffing is het areaal in het woongebied Flevo Golfresort nog niet meegenomen. Dit wordt na de overdracht, net zoals dit bij stadsontwikkelingsgebieden gebeurt, aan het te beheren areaal toegevoegd en gaat daarmee onderdeel uitmaken van de grondslag voor de heffing.

Vervolg

Wanneer de raad besluit om de kansrijke variant definitief uit te werken, worden de werkzaamheden in gang gezet om het participatietraject te realiseren, een anterieure overeenkomst op te stellen en de wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden.
De vaststelling van het omgevingsplan is een bevoegdheid van de raad. Daarna kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Bijlagen

- Raadsvoorstel en informatienota 19-09-2023
- Informatienota 18-07-2023
- Informatienota 10-01-2023
- Informatienota 01-12-2022
- Motie patstelling Unigolf

Lelystad, 2 juli 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*