Bijdrage Bewonersvereniging Golfpark.

Commissie RO & M 17 januari 2023

Geachte leden van de Commissie

Dank voor uw uitnodiging om onze reactie op de rapportage van het College aan Uw Raad en de motie, die de Raad in grote meerderheid heeft aangenomen, kenbaar te maken.

Ik ben Pieter Cassé en voorzitter van de Bewonersvereniging Golfpark. Van de 113 kavels in het Golfpark zijn er 95 betalend lid. De ALV heeft in 2019 het bestuur opdracht gegeven zich met alle legale middelen te verzetten tegen het wijzigen van het huidige bestemmingsplan.

Vier wethouders hebben zich in het verleden gekeerd tegen de woningbouwdrift van Unigolf. En ik verwacht, dat de huidige portefeuillehouder samen met de Raad dat ook nu zal doen. Ook de Raad heeft zich twee keer gekeerd tegen het verzoek van Unigolf meer woningen dan de 495 woningen te mogen bouwen dan het bestemmingsplan toestaat en heeft dat nog eens met een motie ondersteund.

De jarenlang voortslepende discussie gaat er niet over, dat het nuttig is of er woningen in Lelystad worden gebouwd, maar dat Unigolf de gemaakte afspraken, zoals zijn neergelegd in het bestemmingsplan en de Realisatie -overeenkomst nakomt!

Unigolf heeft het juridisch feit geaccepteerd, dat de bouw van extra 138 woningen niet mogelijk is door het afblazen van de aangespannen rechtszaak. En dat geldt natuurlijk ook voor extra 109 woningen. De rechtbank heeft ons als belanghebbende toegelaten tot de procedure. In de pleitnota heeft het Golfpark het voortreffelijke verweerschrift van de afdeling Ruimtelijke Ordening ondersteund, waarin elke verdere bebouwing als ruimtelijk ongewenst wordt aangemerkt en in strijd is met de stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Unigolf bestookt de gemeente met woningbouwplannen, die in strijd zijn met de Realisatie - overeenkomst en het bestemmingsplan. Daarmee pleegt Unigolf wanprestatie en het is onduidelijk waarom de gemeente de plannen niet met kerende post terugstuurt. De gemeente is helemaal niet gehouden ze te behandelen, omdat men niet moet/mag meewerken aan de wanprestatie van de wederpartij.

(Nu sudderen ze in de lucht. Het 138 woningen plan is inmiddels wel bekend, maar het 109 woningen plan kennen de bewoners van het Golfpark niet en de vraag is in hoeverre, dat wel geldt voor de bewoners van het Flevo Golf Resort).

In de motie constateert de Raad, dat Unigolf in strijd met artikel 9 van de Realisatie - overeenkomst de golfbaan heeft gesloten en niet meer onderhoudt. Er moet na de bouw van 240 woningen een 18 holes baan liggen met alle voorzieningen, waarvan de oude 9 holesbaan van de gemeente de basis vormt.

Unigolf beweert, dat de baan niet te exploiteren valt. Dat kan kloppen als er bij wordt betrokken, dat door toedoen van Unigolf het ledental van de golfclub van bijna 700 is teruggebracht naar 150 eind vorig jaar. De Realisatie – overeenkomst legt alleen maar de verplichting op de baan ca te realiseren. Unigolf hoeft de baan niet te exploiteren.

Lelystad heeft recht op een 18 holesbaan. Dat hoort bij een stad van 85000 inwoners met de ambitie nog verder te groeien. De oude 9 holes golfbaan werd prima voor de overdracht geëxploiteerd. Wij steunen het uitgangspunt van de Raad dat de gemeente geen golfbaan moet exploiteren. Het gebouw aan de Parlaan ligt voor een goede exploitatie van de oude 9 holesbaan en een 18 holes baan op de verkeerde plek. Het is een beginnende bouwval door een voort etterende bouwfout, waardoor het water via capillaire werking in de fundering opstijgt, het stucwerk loslaat in de kelder en de aangebrachte lambrisering de schade nog groter maakt. Het concept van het ontwerp maakt het onmogelijk andere functies rendabel in het gebouw onder te brengen. Maar in de bestemming golfbaan is gelukkig een bouwvlek van 2000 m2 opgenomen voor een golfclubhuis. Wij hebben een plan bij de gemeente ingeleverd, dat een succesvolle exploitatie van in eerste instantie de oude 9 holes baan mogelijk maakt.

De Raad constateert, dat de gemeente Unigolf eerder heeft aangeboden beheer en onderhoud van het onbebouwde deel over te nemen door de grond te verwerven. Jammer genoeg moet geconstateerd worden dat in de Realisatie – overeenkomst tot tweemaal toe niet de terug levering van het onbebouwd en de condities, waaronder dat moet gebeuren, is geregeld. Dat is voor Unigolf nadelig. Er worden geen inkomsten meer geïncasseerd, terwijl de kosten doorlopen. De Realisatie – overeenkomst en het bestemmingsplan verhinderen enig andere aanwending van het onbebouwd. Dat levert de gelukkige omstandigheid op, dat partijen met elkaar moeten afspreken onder welke condities het onbebouwd terug naar de gemeente gaat.

Het is bijzonder, dat 495 huishoudens in een vakantiepark wonen, waarvan de golfbaan niet volgens afspraak is gerealiseerd. De 18 holes baan, waar alle huishoudens via de grondprijs van de kavels aan hebben mee betaald, is voor minstens de helft geruïneerd. Er wordt rioolbelasting betaald aan de gemeente, maar als er problemen mee zijn dan moet de klager zich wenden tot Vleuten. Er wordt per jaar rond een half miljoen OZB opgebracht in het Resort, maar onderhoud in het openbaar gebied, wat daar deels uit wordt bekostigd, moet worden gedaan door Unigolf. De bewoners van het Golfpark kunnen zich voorstellen dat de bewoners van het Resort zich daarbij erg ongemakkelijk voelen.

De leden van uw Commissie vragen aan de Bewonersvereniging Golfpark om een visie te leveren voor een breed gedragen oplossing voor de huidige situatie. Wij steunen de gemeente onvoorwaardelijk in het handhaven van het huidige bestemmingsplan. Onze opvatting is, dat alleen de gemeente de oplossing in handen heeft op basis van het bestemmingsplan en de correcte uitvoering van de Realisatie- overeenkomst om de patstelling op te heffen. Voorts moet de gemeente het onbebouwd verwerven. Dat is mogelijk in een tijdsbestek van één tot twee jaar. Het dossier is inmiddels 43 jaar oud. Sluit dat positief af voor de bewoners, de omwonenden en de golfclub, is ons verzoek aan de gemeente.

Ik dank u voor uw aandacht.

Pieter Cassé,

Voorzitter Bewonersvereniging Golfpark