

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 260

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

Datum: 19 september 2023

Onderwerp: Voortgang traject en doorbreken impasse Flevo Golfresort

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

De voortgang van het traject rond het Flevo Golfresort en de meest kansrijke oplossing met het meeste draagvlak voor het doorbreken van de impasse.

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 destijds 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.

De ontwikkelingen rond Unigolf en de wensen/eisen van belanghebbenden zijn besproken in de Beeldvormende Commissie van 17 januari 2023. In de informatienota aan de raad destijds zijn de gebeurtenissen van de periode mei 2022 tot januari 2023 omschreven.

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. De motie riep het college op:

- 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:
 - Mogelijkheden tot het behoud van een speelbare golfbaan in enige vorm;
 - 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.

Het college heeft aangegeven in lijn met de motie met alle partijen in gesprek te zijn en te blijven. De raad is meermaals met informatienota's geïnformeerd over de voortgang van de gesprekken. Het meest recente gesprek heeft op 5 september 2023 plaatsgevonden onder leiding van een onafhankelijk voorzitter. Tijdens dit gesprek waren alle partijen inclusief Unigolf aanwezig.

Deze informatienota geeft een update van de stand van zaken, de uitkomst van het gesprek van 5 september 2023 en de meest kansrijke optie met het meeste draagvlak om uit de impasse te komen.

KERNBOODSCHAP

Zowel ter voorbereiding op als naar aanleiding van de verschillende gesprekken met de belanghebbende partijen heeft het college diverse opties onderzocht om de impasse te doorbreken. Het betreft:

- de juridische mogelijkheden, zoals onteigening en de afdwingbaarheid van de in 1995 afgesloten realisatieovereenkomst;
- de mogelijkheden van eventuele (gedeeltelijke) bebouwing;
- de mogelijkheden voor overname van buitenruimte en mogelijk de golfbaan en het clubhuis.

Onteigening

Enkele partijen hebben geopperd dat de gemeente Unigolf moet onteigenen. Dit is nader onderzocht en voor advies voorgelegd aan huisadvocaat AKD. In het huidige bestemmingsplan (vastgesteld in 2014) is de enkelbestemming woongebied met de functieaanduiding golfbaan opgenomen. Het terrein heeft een golfbestemming en is ook als zodanig ingericht. Uit het advies van AKD blijkt dat onteigening op basis van het huidige bestemmingsplan alleen mogelijk is indien het voortbestaan van de geldende bestemming 'ernstig wordt bedreigd'. Hoewel op dit moment niet alle 18 holes speelbaar zijn, heeft Unigolf niet aangegeven voornemens te zijn de golfbaan te slopen of het terrein anderszins zodanig aan te passen dat niet meer gesproken kan worden van een golfbaan. De golfbestemming wordt vooralsnog dus niet bedreigd. Ook het enkele feit dat de golfbaan niet meer als zodanig zou worden geëxploiteerd door Unigolf, betekent niet dat in strijd met het bestemmingsplan wordt gehandeld. Hierdoor is er geen titel om tot onteigening over te gaan.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met het feit dat de gemeente een schadeloosstelling/planschade aan Unigolf moet betalen op het moment dat de gemeente wel een titel voor onteigening zou vinden. De kosten hiervan kunnen behoorlijk oplopen.

Ingebrekestelling

Volgens sommige partijen zou een ingebrekestelling een mogelijkheid kunnen zijn om uit de impasse te komen vanwege het niet nakomen van de verplichtingen uit de op 19 juli 1995 overeengekomen Realisatieovereenkomst (ROK). Ook dit is getoetst door AKD en de kans dat de gemeente in het gelijk wordt gesteld bij een eventuele ingebrekestelling lijkt minimaal. In de ROK is namelijk geen exploitatieverplichting voor de golfbaan opgenomen. In de overeenkomst staat slechts dat Unigolf binnen een bepaald tijdpad over moest gaan tot het realiseren van woningen en de golfbaan. Daarnaast kent de wet geen verplichtingsplanologie, maar een toelatingsplanologie. Dit betekent dat op de grond een golfbaan mag worden geëxploiteerd, maar dat moet niet per definitie.

AKD vindt in de ROK ook geen aanknopingspunten die de uitleg kunnen staven dat Unigolf verplicht was de golfbaan voor enige tijd te exploiteren. "In de ROK hebben partijen weliswaar een instandhoudingsverplichting voor Unigolf opgenomen, maar deze ziet slechts op de gerealiseerde woningen (art. 8 lid 2 ROK)". Dit leidt naar de mening van AKD "eerder tot de conclusie dat Partijen bij het aangaan van de ROK niet voor ogen hebben gehad (en dus ook niet redelijkerwijs over en weer van elkaar mochten verwachten) dat de realisatieverplichting voor de golfbaan meer in zou houden dan de bouw daarvan. Anders hadden Partijen – die wel extra verplichtingen hebben gemaakt over de woningen – dat wel als zodanig opgenomen in de ROK. Een (impliciete) instandhoudings- of exploitatieverplichting rijmt bovendien lastig met de afspraak dat de realisatie van het project 10 jaar na aanvangsdatum moest zijn afgerond. Dat impliceert namelijk dat er voor de verplichtingen van Unigolf een finale einddatum gold (waarna zij dus klaar was met de realisatie)".

Gedeeltelijke bebouwing

Het door Unigolf in 2022 ingediende aangepaste plan voorziet in de bouw van in totaal 109 woningen in zowel het noordelijke als het zuidelijke deel van het Golfresort. Het aangepaste plan is begin december 2022 beoordeeld door het Loket Nieuwe Initiatieven. Een dergelijke boordeling heeft geen officiële status, maar geeft een indicatie over de vraag of een plan op voorhand kansloos is en op welke punten eventueel aanpassingen nodig zijn.

De resultaten van deze beoordeling zijn inhoudelijk besproken met Unigolf. Tijdens deze bespreking is ook het gevoel van de raad ten aanzien van de verdere bebouwing van het golfresort gememoreerd. Het gesprek met Unigolf heeft plaatsgevonden nadat eerder met alle andere partijen is gesproken.

Unigolf heeft als eigenaar van de grond aangegeven dat het financieel noodzakelijk is om in ieder geval tot gedeeltelijke bebouwing over te gaan. Daarnaast heeft Unigolf aangegeven bereid te zijn de buitenruimte, de golfbaan en het clubhuis over te dragen aan de gemeente. Dit laatste komt tegemoet aan de wens van de andere belanghebbende partijen. Hiermee lijkt een opening te zijn gecreëerd voor een oplossing om uit de impasse te komen.

Het aangepaste plan van Unigolf voorziet in de bouw van grondgebonden woningen zowel in het zuidelijke als het noordelijke deel van het golfresort. Bij bebouwing op het zuidelijke deel zijn woningen gepland op de golfbaan. Dit wordt door de andere belanghebbende partijen als onwenselijk ervaren en is daarmee geen optie.

De bebouwing in het noordelijke deel van het golfresort is voorzien op de huidige driving range die momenteel niet in gebruik is. Met uitzondering van de Stichting Burgerinitiatief waren alle andere belanghebbende partijen van mening dat deze optie het meest haalbaar is en nader onderzocht en uitgewerkt dient te worden.

Overname buitenruimte en mogelijk ook golfbaan en clubhuis

Alle belanghebbende partijen hebben aangegeven graag te zien dat de gemeente verantwoordelijk wordt voor de buitenruimte. Daarnaast is er bij velen de wens dat de gemeente ook de golfbaan en het clubhuis in bezit krijgt. Golfclub Flevoland heeft aangegeven bereid te zijn om met de gemeente te kijken naar de exploitatiemogelijkheden van zowel de golfbaan als het clubhuis. Ook ligt er een concept toekomstvisie van de Stichting Burgerinitiatief die aanknopingspunten kan bieden voor de exploitatie. Daarnaast bestaat de kans dat zich nog andere partijen melden voor de exploitatie van de golfbaan en/of het clubhuis.

KANSRIJKE VARIANT EN DRAAGVLAK

Tijdens het meest recente gesprek op 5 september 2023 onder leiding van een onafhankelijk voorzitter waarbij alle partijen inclusief Unigolf aanwezig waren, werd duidelijk dat een variant waarbij de ruimte van de 18 holes golfbaan in stand wordt gehouden, de buitenruimte en mogelijk ook de golfbaan en het clubhuis aan de gemeente worden overgedragen en er beperkte woningbouw plaatsvindt in het noordelijke gedeelte van het Flevo Golfresort, kansrijk is en op groot draagvlak onder de belanghebbende partijen kan rekenen. Voorwaarde is wel dat definitieve situatie in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Alleen Stichting Burgerinitiatief heeft aangegeven deze variant niet te steunen omdat men tegen elke vorm van verdere bebouwing op het Flevo Golfresort is.

VERVOLG

Wanneer de raad besluit tot de verdere uitwerking van de oplossingsvariant wordt de nadere inhoudelijke, juridische en financiële verkenning gestart. Omdat de definitieve oplossingen een aantal privaatrechtelijke overeenkomsten, het realiseren van woningbouw en bestemmingsplanwijzigingen met in achtneming van de juridische termijn van bezwaar en beroep omvat, is het niet mogelijk om een exact tijdspad te geven rond het gehele proces. We verwachten wel in Q2 volgend jaar de verder uitwerking van deze oplossingsrichting te kunnen presenteren. Tot die tijd blijft de golfbaan in de huidige staat open en bespeelbaar.

Bijlagen

- Informatienota raad 18 juli 2023
- Informatienota raad 10 januari 2023
- Informatienota raad 1 december 2022
- Motie Patstelling Unigolf
- Memo AKD (geheim)
- Realisatieovereenkomst 1995