Banning
Advocaten

Reactie op voorstel college tot weigeren verklaring van geen bedenkingen

Achtergrond aanvraag

Op dit moment is er een 18 holes golfbaan. Deze wordt geëxploiteerd door Unigolf Lelystad B.V. De exploitatie is sterk verlieslatend. Het jaarlijkse exploitatietekort lag in de periode 2015-2018 in de orde van grootte van € 400.000,00 à € 600.000.00. Het verlies in 2019 bedroeg afgerond € 800.000,00. Het verlies in 2020 ligt in dezelfde orde van grootte.

Dit betekent dat de huidige situatie niet duurzaam houdbaar is. Dit betekent overigens ook dat onteigening om de golfbaan in haar huidige vorm in stand te laten geen optie is. Als hiervoor onteigend wordt zou de gemeente ook de verplichting op zich nemen de golfbaan open te houden, anders is er ten onrechte onteigend. Dit is financieel geen haalbare kaart

Vandaar het voorstel om van een 18 naar een 9 holes baan te gaan. De golfbaan en het clubhuis zouden naar een stichting gaan waarvan het bestuur wordt gevormd door de bewonersvereniging en de golfvereniging. De golfbaan blijft dan met 9 holes in stand.

FGR zal dan derhalve niet meer betrokken zijn bij de golfbaan. De stelling in het “tegengeluid” dat er over een paar jaar dan weer opnieuw een verzoek zal liggen is dan ook onjuist. Het is aan de leden van de golfvereniging om de golfbaan draaiende te houden.

Naar de mening van FGR zou iedereen op deze wijze belangrijke doelstellingen kunnen bereikten. Het College wil echter niet meewerken aan deze optie.

Structuurvisie 2023/Woonvisie 2016 – 2020/Woningbouwprogramma 2019 – 2022

In het collegevoorstel staat dat het initiatief strijdig zou zijn met de bovengenoemde beleidsstukken. Er wordt niet toegelicht waarom dat het geval zou zijn.

In de Structuurvisie 2023 (die overigens dateert uit 2005 en in 2014 licht is geactualiseerd) staat geen uitgangspunt strijdig met het initiatief om 138 woningen te bouwen. Er staat wel dat de gemeente de ambitie heeft om in 2015 80.000 inwoners te hebben (met een doorgroei naar 120.000), waarvoor dan ook woningen gebouwd moeten worden.

Lelystad had 2019 77.893 inwoners. Dit doel is derhalve niet gehaald. Er zijn onvoldoende woningen gebouwd.

De beleidshorizon van de Woonvisie Lelystad 2019 – 2020 is inmiddels gepasseerd. Er staat wel een doorkijk in naar de langere termijn. Voor de langere termijn is Lelystad, dat nog steeds wil groeien naar 80.000 inwoners of meer, afhankelijk van vestigers van elders. Daarom moeten kwalitatief goede woningen worden gebouwd (bladzijde 36 van de Woonvisie).

Het onderhavige initiatief voldoet daaraan.

Meest actueel is de Woningbouwprogrammering 2016 – 2022. De vraag is dan of onderhavig initiatief in strijd is met dit beleidsstuk. A priori lijkt dit al niet goed mogelijk, gezien het uitgangspunt op bladzijde 6 van de Woningbouwprogrammering:

> De woningbouwprogrammering geeft aan waar wij ons de komende vier jaar op richten en vormt de basis voor de verdere uitwerking in programma's. Voor de komende twee jaar is het programma "hard", daarna wordt de programmering zachter en is het meer stuurbaar en beïnvloedbaar. Regie op de woonopgave is nodig om gerichter de gewenste ontwikkelingen vorm te geven.

Dit betekent dat de Woningbouwprogrammering 2016 – 2020 in 2021, anders dan in het collegevoorstel staat, geen harde uitgangspunten meer biedt. Als algemeen uitgangspunt staat wel op bladzijde 9 van de Woningbouwprogrammering het volgende:

> De groei van de stad dient bij te dragen aan het in evenwicht brengen van de sociale structuur en het vergroten van de koopkracht van de Lelystadse bevolking. Om deze reden moet ingezet worden op het bouwen in het midden- en hogere segment (€200.000 en hoger) en mogen er geen woningen worden toegevoegd met een WOZ-waarde onder de €170.000. Daarnaast moet het aanbod markthuur beperkt gestimuleerd worden. Ook is de ambitie te voorzien in seniorenwoningen nabij voorzieningen in diverse prijsklassen en moet worden voorzien in welstandsvrij bouwen op locaties.

De beoogde koopprijs van de onderhavige 138 woningen zal naar verwachting liggen op € 450.000,00. De woningen zullen derhalve meer koopkrachtige gezinnen/personen trekken, hetgeen uitdrukkelijk een doel is van uw gemeente i.v.m. de sociale opbouw van de stad.

Conclusie is dat het onderhavige initiatief niet in strijd is met de gemeentelijke beleidsstukken, maar daarjuist uitvoering aan kan geven.

Goede ruimtelijke ordening

Gesteld wordt dat de woningbouw strijdig is met de groene en waterrijke opbouw van deze woonomgeving, zoals ook vastgelegd in het bestemmingsplan.

Dit is geen argument. Het feit dat een ontwikkeling strijdig is met het bestemmingsplan betekent niet dat het “dus” strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Zou dat zo zijn, dan zouden bestemmingsplannen nooit meer gewijzigd kunnen worden.

De stelling dat woningbouw op deze locatie de groene structuur van de omgeving aantast is onjuist. Verwezen wordt naar de notitie van BügelHajema.

Bij uitvoering van het initiatief blijft de golfbaan voor het wezenlijke deel behouden. De opzet is daarbij zo dat het “golfgevoel”’ gehandhaafd blijft.

De stelling dat gekozen moet worden voor meer compactere bebouwing (lees: appartementen) verdraagt zich niet met het uitgangspunt van de Woningbouwprogrammering dat met name aandacht gegeven moet worden aan grondgebonden koopwoningen. En dat er al voldoende appartementen zijn (bladzijde 16 van de Woningbouwprogrammering 2019-2022).

In de reactie van de heer Cassé wordt melding gemaakt van verkeersproblemen. De daar genoemde problemen hebben niets van doen met de onderhavige woningbouw, noch overigens met de golfbaan. Het lijkt zich allemaal te concentreren rond Batavia stad/de outlet.

Ruimtelijke onderbouwing behoeft aanvullingen

Gesteld wordt dat de economische uitvoerbaarheid niet is aangetoond, omdat er geen exploitatie – of anterieure overeenkomst is.

Het is juist dat er geen anterieure exploitatieovereenkomst is. Dat is omdat het college van B&W niet wil meewerken aan dit plan en daarom geen overeenkomst wil aangaan. Initiatiefnemer is wel bereid een dergelijke overeenkomst te sluiten. Hier ligt derhalve geen argument.

Overigens zou FGR in het kader van een anterieure overeenkomst ook bereid zijn om een afdracht ten behoeve van sociale woningbouw te doen; voor zoveel bekend beschikt uw gemeente (nog) niet over een Vereveningsfonds Sociale Woningbouw of een soortgelijk fonds, maar een afdracht van bij voorbeeld € 10.000,00 per woning is zeker bespreekbaar.

Indien de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen nog aanvulling of wijziging zou behoeven, dan is het mogelijk. Het college heeft echter nooit aangegeven waarom het dan zou gaan en welke wijzigingen nodig zouden zijn.

Inhoudelijk wordt met onderhavig plan uitvoering gegeven aan belangrijke uitgangspunten en doelstellingen van het gemeentelijk beleid. En dit nog wel met steun van het bestuur van de bewonersvereniging van de bestaande woonwijk. Tevens kan op deze wijze een 9 holes golfbaan in stand blijven. Dit zijn allemaal belangrijke redenen om wel mee te werken aan het plan.

De in het collegevoorstel genoemde weigeringsgronden doen zich in ieder geval niet voor.

Banning Advocaten
Herbert Pasveer