



Bewonersvereniging Flevo Golf Resort

Presentatie Werkgroep Toekomst BFGR

Ledenvergadering 29 januari 2019

Inhoud presentatie

- Werkgroep Toekomst FGR
- Bestemmingsplan
- Kadastrale indeling
- Beheer en Onderhoud FGR
- Relatie Unigolf/aannemer(s)/kopers
- Golfvereniging
- Inbreng van leden
- Gesprek met Wethouder Sparreboom

Werkgroep Toekomst FGR

Ons doel is:

- *Het behouden van de huidige groene omgeving met golfbaan overeenkomstig het geldende bestemmingsplan (plannaam Stadsrandgebied, 19 maart 2014)*
- *Het borgen van het onderhoud en voorzieningen van het openbare gebied in het FGR (bovengrondse en ondergrondse infrastructuur waaronder straten, kabels en leidingen en openbaar groen)*
- *Heldere transparante communicatie die betrouwbaar en getoetst is.*

Werkgroep Toekomst FGR

Opdracht aan de werkgroep:

- Contracten met kopers in FGR en relatie met golfbaan;
- Verkoopbrochures en relatie met golfbaan;
- Bestemmingsplan FGR;
- Relatie Unigolf - gemeente;
- Meningen bewoners over toekomst FGR.

Bestemmingsplan

Stadsrandgebied

(19 maart 2014)

www.ruimtelijkeplannen.nl

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: **Stadsrandgebied**

Datum afdruk: 2018-12-18

Naam overheid: gemeente Lelystad

IMRO-versie: IMRO2008

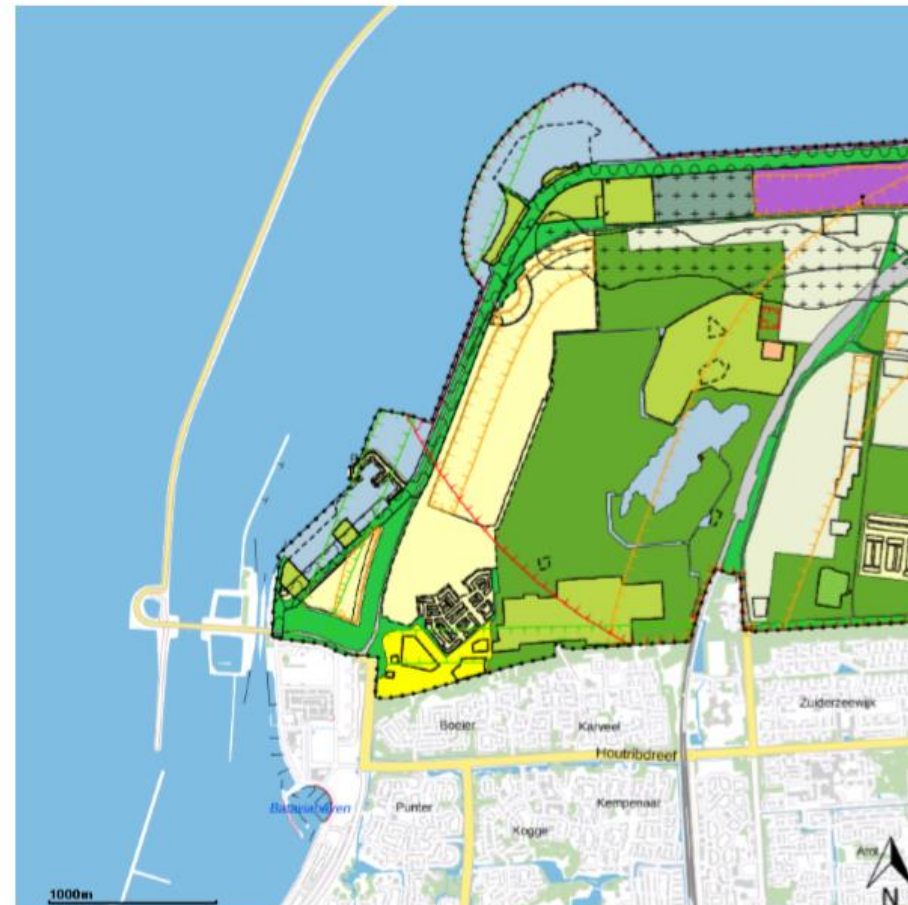
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2014-03-19

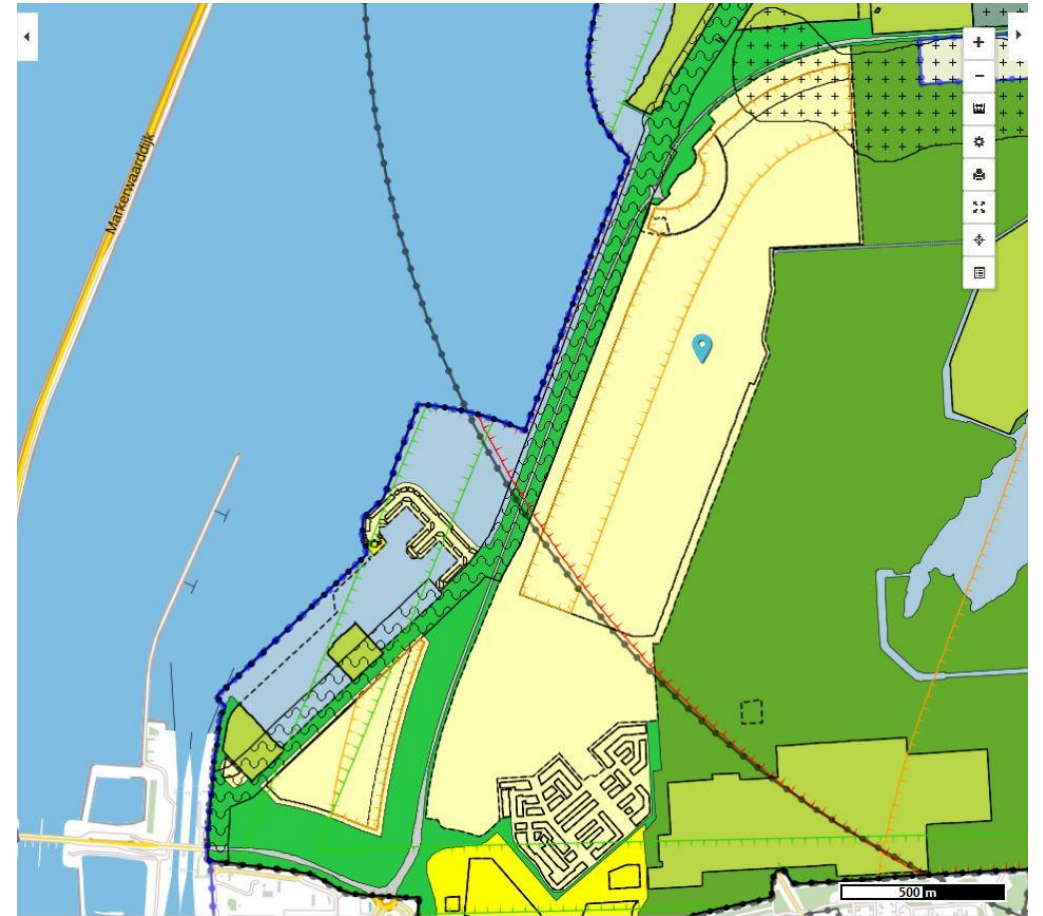
Planidn: NL.IMRO.0995.BP00031-VG02

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: deels onherroepelijk in werking



Bestemmingsplan



Bestemmingsplan



Plekinfo

enkelbestemming:
woongebied - 1



gebiedsaanduiding:
geluidzone - weg



gebiedsaanduiding:
wro-zone - verbod houden
evenhoevigen



bouwvlak



functieaanduiding: golfbaan



maatvoering:
maximum bouwhoogte:
10 m



maatvoering:
maximaal aantal
wooneenheden: 495



Plekinfo

enkelbestemming:
woongebied - 1



gebiedsaanduiding:
geluidzone - weg



gebiedsaanduiding:
wro-zone - verbod houden
evenhoevigen



bouwvlak



functieaanduiding: golfbaan



functieaanduiding:
sportcentrum



maatvoering:
maximum bouwhoogte:
12 m



Bestemmingsplan

• Toegestaan aantal woningen:	495
• Gerealiseerd (verleende vergunningen in fase 1 t/m 4)	478
• Aangevraagd voor fase 5	13
• Aangevraagd Eaglelaan	2
• Resterende ruimte voor nieuwe aanvragen	2

Kadastrale indeling fasen 2, 3, 4 en 5



Beheer en Onderhoud FGR

- Twee overeenkomsten Gemeente Lelystad met koper FGR-gebied:
 - Realisatieovereenkomst d.d. 19 juli 1995
 - Akte van levering d.d. 28 juni 1996
- Wat opvalt is dat:
 - Er niets is geregeld m.b.t. overdracht naar de gemeente.
 - Verder interessant leesvoer

Relatie Unigolf / aannemer(s) /kopers

- In contracten (voor zover we dat overzien) zijn geen bepalingen opgenomen waaraan kopers rechten zouden kunnen ontleen op het kunnen beschikken over een golfbaan
- Wel is er een bepaling dat kopers de commerciële exploitatie en de uitbreiding van de golfbaan moeten gedogen

Garanties van verkoper

Artikel 4

Unigolf garandeert het navolgende:

- verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- het verkochte wordt geleverd vrij van huur en pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten.

Gedooqplicht-kwalitatieve verplichting.

Artikel 5.

- De koper en zijn rechtsopvolger(s) en/of gebruikers van het bij deze akte verkochte, zijn -indien en voorzover nu en in de toekomst van toepassing- verplicht het gebruik en de commerciële exploitatie van het nabij gelegen golfcomplex en de uitbreiding daarvan door Unigolf Lelystad B.V., gevestigd te 3451 EC Vleuten, Albert Schweitzerlaan 4 en/of zijn rechtsopvolger(s) te dulden.
- De hiervoor in lid a genoemde gedooqplicht blijft rusten op de onroerende zaak en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.
- Het in de leden a en b bedoelde derdenbeding en verplichting wordt bij deze door de verkoper aan de koper opgelegd, bedongen en aangenomen en wordt overeenkomstig artikel 252 lid 2 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek - bij deze als kwalitatieve verplichting vastgelegd.

Relatie Unigolf / aannemer(s) /kopers

- Er zijn door ontwikkelaar en makelaar verwachtingen gewekt en worden dat nog (zie websites)
- Brochures bieden juridisch weinig houvast als er geen relatie is met het contract
- Nog nagaan wat we er wel mee kunnen



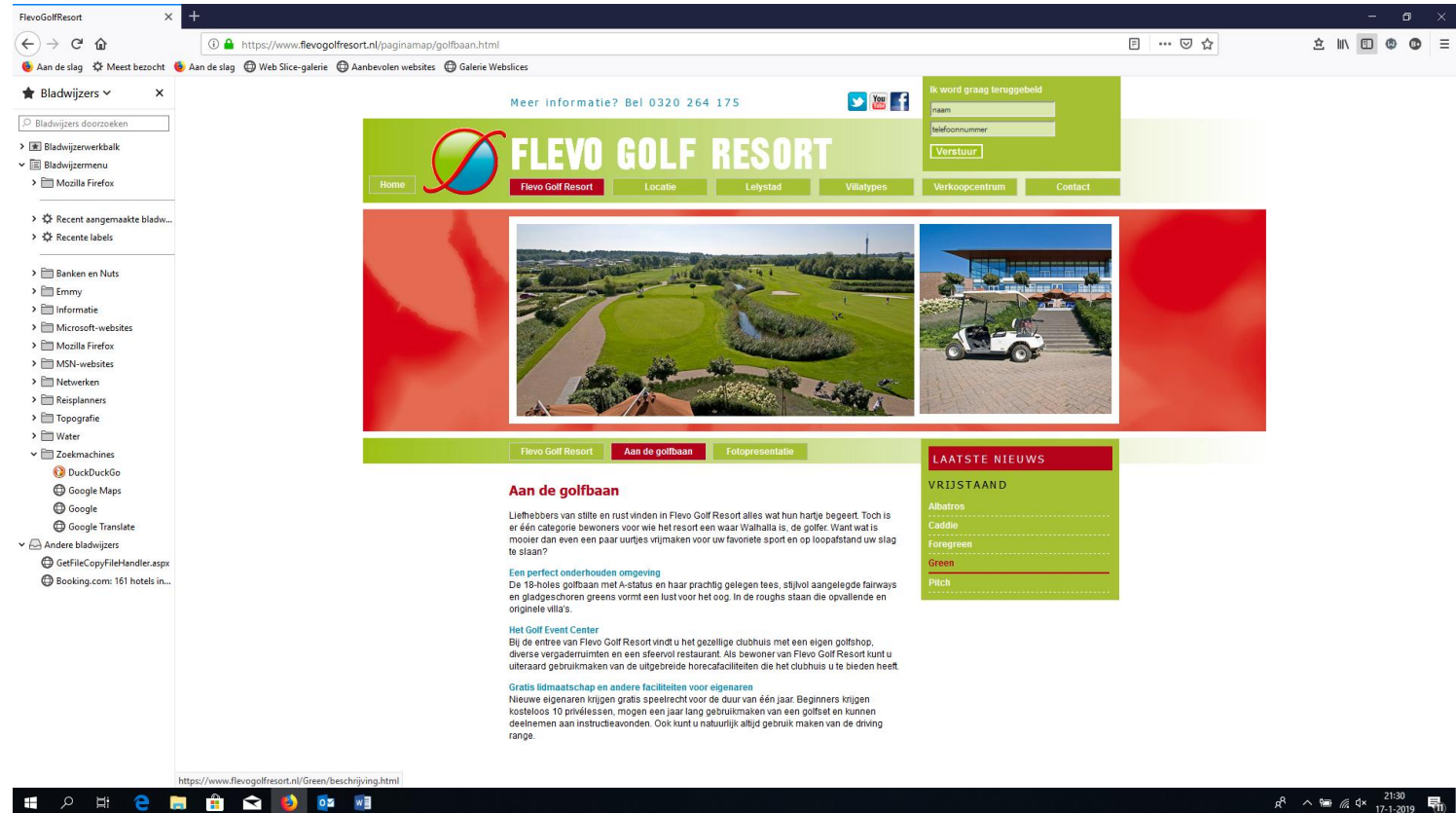
Wonen

Flevo Golf Resort: een luxe villa's tussen het fraaie Zuigerplasbos en het IJsselmeer. Het Zuigerplasbos is een prachtig natuurgebied dat wordt beheerd door Staatsbosbeheer. De ruime opzet van dit unieke resort biedt de bewoners – naast de vele recreatieve mogelijkheden – exclusief woongenot.

Bij de ontwikkeling van Flevo Golf Resort zijn ruimte, rust en privacy de belangrijkste uitgangspunten geweest. Alle villa's worden gebouwd op ruime percelen eigen grond en garanderen optimale privacy. Het Flevo Golf Resort bestaat uit vier fases. De eerste en tweede fase zijn inmiddels voltooid, de derde en vierde fase zijn in ontwikkeling, aanbouw en verkoop. De vierde fase is centraal gelegen op loopafstand van het strand en de mooie jachthaven Flevo Marina.

Op het Flevo Golf Resort worden 15 verschillende (half)vrijstaande villatypes gerealiseerd. De halfvrijstaande en vrijstaande villa's onderscheiden zich door subtiel architectuur met royale overstekende daken, grote raampartijen en een hoog afwerkingsniveau. Ze lenen zich dan ook uitstekend voor permanente woning.

In het ontwerp zijn de nieuwste eisen op het gebied van energiebesparing, duurzaamheid en veiligheid verwerkt. De villa's worden standaard opgeleverd met een luxe keuken en



Golfvereniging

- Door bestuur GC is bij bestuur BFGR gepolst of er belangstelling zou zijn bij de bewoners van het FGR voor participatie in de exploitatie van een golfbaan
 - Model Dronten
 - Aandelen
 - Jaarlijkse bijdrage al dan niet met specifieke rechten
- Prioriteit van de GC ligt bij de instandhouding van de golfvereniging.
- We willen graag met de GC meedenken over een positieve business case voor de FGR-golfbaan.

Inbreng van leden

- Inschakeling rechtsbijstandsverzekeraar.
 - Reactie: kans op toekenning schadeclaim – tenzij er aangetoond kan worden dat de Unigolf een golfbaan beschikbaar moet houden – wordt nihil geacht.
- Gevraagd wordt naar waardevermindering woningen als golfbaan verdwijnt
 - Er is informeel contact geweest met een taxateur; eventueel formele taxaties aanvragen.
- Eigendom Zuigerplasbos (verondersteld werd dat een deel van het bos eigendom zou zijn van Unigolf)
 - Staatsbosbeheer heeft aangegeven (materieel) eigenaar te zijn van het Zuigerplasbos; nog na te gaan wat de exacte begrenzing is van het SBB-gebied.

Gesprek met Wethouder Sparreboom

- Goede en constructieve sfeer
 - Gemeentebestuur en bewonersvereniging trekken samen op, met behoud van ieders specifieke verantwoordelijkheid
- Standpunt gemeentebestuur
 - Geen medewerking aan wijziging bestemmingsplan en derhalve ook niet aan bouwplan Unigolf
- Woningbouwprogrammering
 - Ligt voor 2019 – 2022 vast
 - Voldoende ruimte op locaties (binnenstedelijk en aan de randen) voor de komende 10 à 12 jaar

Gesprek met Wethouder Sparreboom

- Eigendom – beheer en onderhoud
 - Intentie altijd dat op enig moment de infrastructuur zou worden overgedragen aan de gemeente
 - Laatste gesprekken daarover in 2005
 - Gemeente gaat op korte termijn gesprek met Unigolf hervatten
 - Tot die tijd zal de gemeente (passief) toezien; kan alleen iets doen als er urgente grote problemen ontstaan (i.e. verkeersveiligheid, riolering)
- Golfbaan
 - Unigolf heeft geen verplichting de baan in stand te houden
 - Voor onderhoud gebied (bestemming recreatie) bestaan geen normen; gemeente zou alleen iets kunnen doen als openbare orde en veiligheid in het geding zijn
 - Gemeente wil eventueel eigendom worden van de grond (om niet) en het exploiteren van een golfbaan faciliteren

Gesprek met Wethouder Sparreboom

- Bestemmingsplan
 - Afwijkingsregel 10% geldt alleen voor maten en niet voor aantallen (woningen)
 - Is bevestigd door een RO-jurist van de gemeente die dit op ons verzoek nogmaals is nagaan
- Hoe verder?
 - Komende tijd regelmatig overleg om s.v.z. afspraken te bespreken