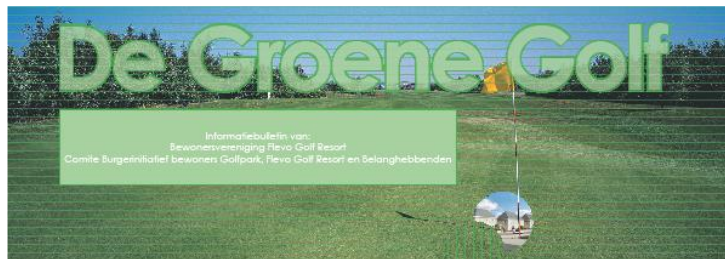




Bewonersvereniging Flevo Golf Resort

Presentatie Werkgroep Toekomst BFGR

Informatiebijeenkomst 7 mei 2019



Inhoud presentatie

- Werkgroep Toekomst FGR
- Positie BFGR
- Acties naar aanleiding van en in vervolg op ALV 29 januari 2019
 - Samenwerking met Comité Burgerinitiatief
 - Indienen eis schadevergoeding bij Unigolf onderzoeken
 - Overleg met BV Golfpark en Golfvereniging Flevoland
 - Overleg met gemeente Lelystad
- Even terug: het bestemmingsplan
- Perspectief behoud golfbaan
- Plan Unigolf
- Hoe verder?



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 nu en in de toekomst 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.*

Samenstelling:

Leden: Eric Foppen, Wim Kok, Jaap Porsius, Thom Ummels, Tom van der Wekken.
Juridisch adviseur Leila van der Tak.

Positie BFGR



- Unigolf is eigenaar en beheerder van de openbare ruimte in het FGR
- Er is geen formele relatie tussen bewoners / BFGR en Unigolf
- Juridisch hebben we geen positie t.o.v. Unigolf
- Invloed via gemeente – maar gemeente heeft beperkte bevoegdheden

Acties na ALV 29 januari



Samenwerking met Comité Burgerinitiatief

Enkele malen met elkaar gesproken over vormen van samen optrekken

- Verschillende posities en achterbannen
- Creëren gezamenlijk perspectief
- Hanteren zelfde set opties voor toekomstige ontwikkelingen

Acties na ALV 29 januari



Indienen schadeclaim bij Unigolf

- Overlegd met advocaat over kansrijkheid schadeclaim.
- Contractueel is er niets overeengekomen zodat kans (vrijwel) nihil
- Ook al zou er wel een kans zijn: rechtszaak over dit soort onderwerpen is een “lawyer’s paradise”
- In de huidige markt zal het niet makkelijk zijn waardedaling aan te tonen.

Acties na ALV 29 januari



Diverse overleggen

- Gemeente Lelystad (7 maart 2019 met contact-ambtenaren) nog geen voortgang om met Unigolf in gesprek te komen.
 - Aangedrongen op z.s.m. regelen van overdracht openbare gebied van Unigolf aan de gemeente (er is geen z.g.n. anterieure overeenkomst, dus moeten er alsnog afspraken worden gemaakt over die overdracht en de kostenverdeling).
- Golfvereniging: uitwisselen procesinformatie; niet inhoudelijk vanwege gevoeligheden over concrete plannen van de GC.
- Bewonersvereniging Golfpark: informeren en afstemmen; BV Golfpark is tegen plan Unigolf.

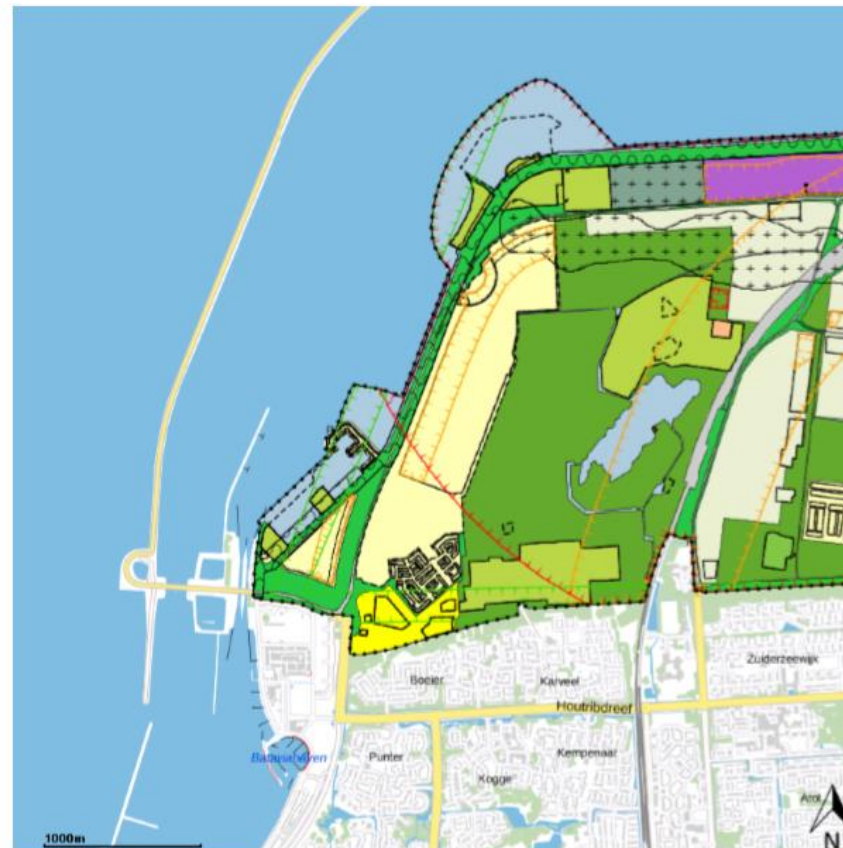
Bestemmingsplan

Stadsrandgebied
(19 maart 2014)

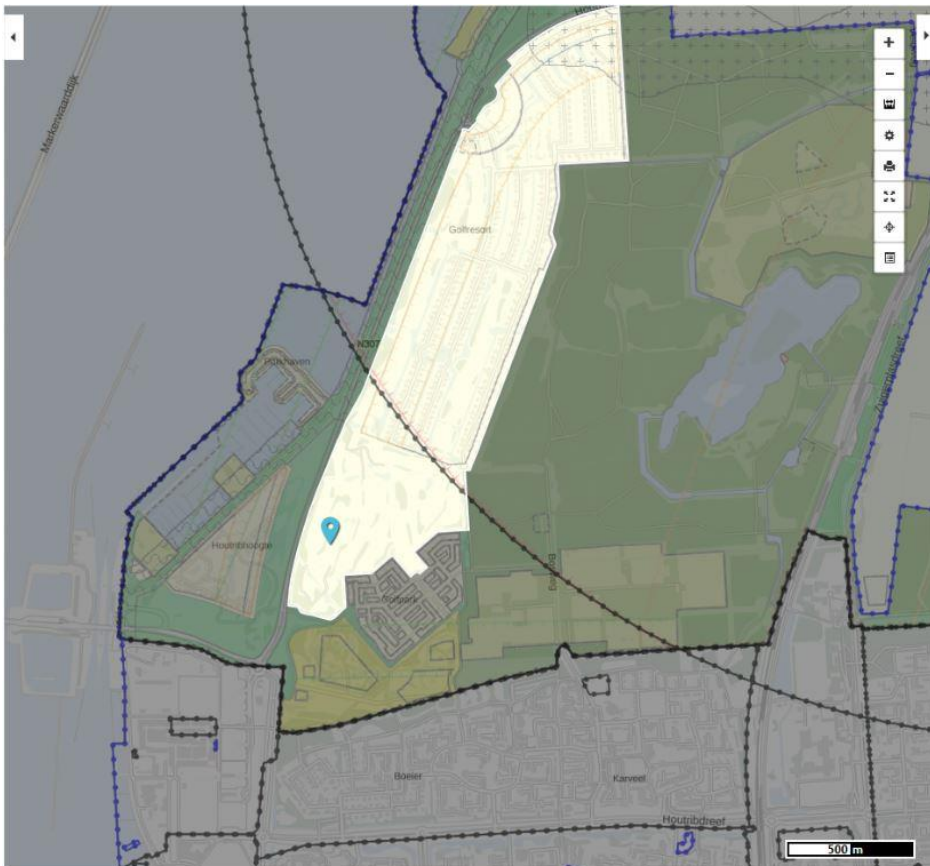
www.ruimtelijkeplannen.nl

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



Stadsrandgebied

type	bestemmingsplan
plan	
eigenaar	gemeente Lelystad
status	deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 19-03-2014)

[Toon meer](#)

Plandocumenten

- regels
- bijlage bij regels
- toelichting
- bijlage bij toelichting

[Toon meer](#)

Plekinfo

enkelbestemming:	woongebied - 1
functieaanduiding:	golfbaan



Stadsrandgebied

[Toon meer](#)

Plandocumenten

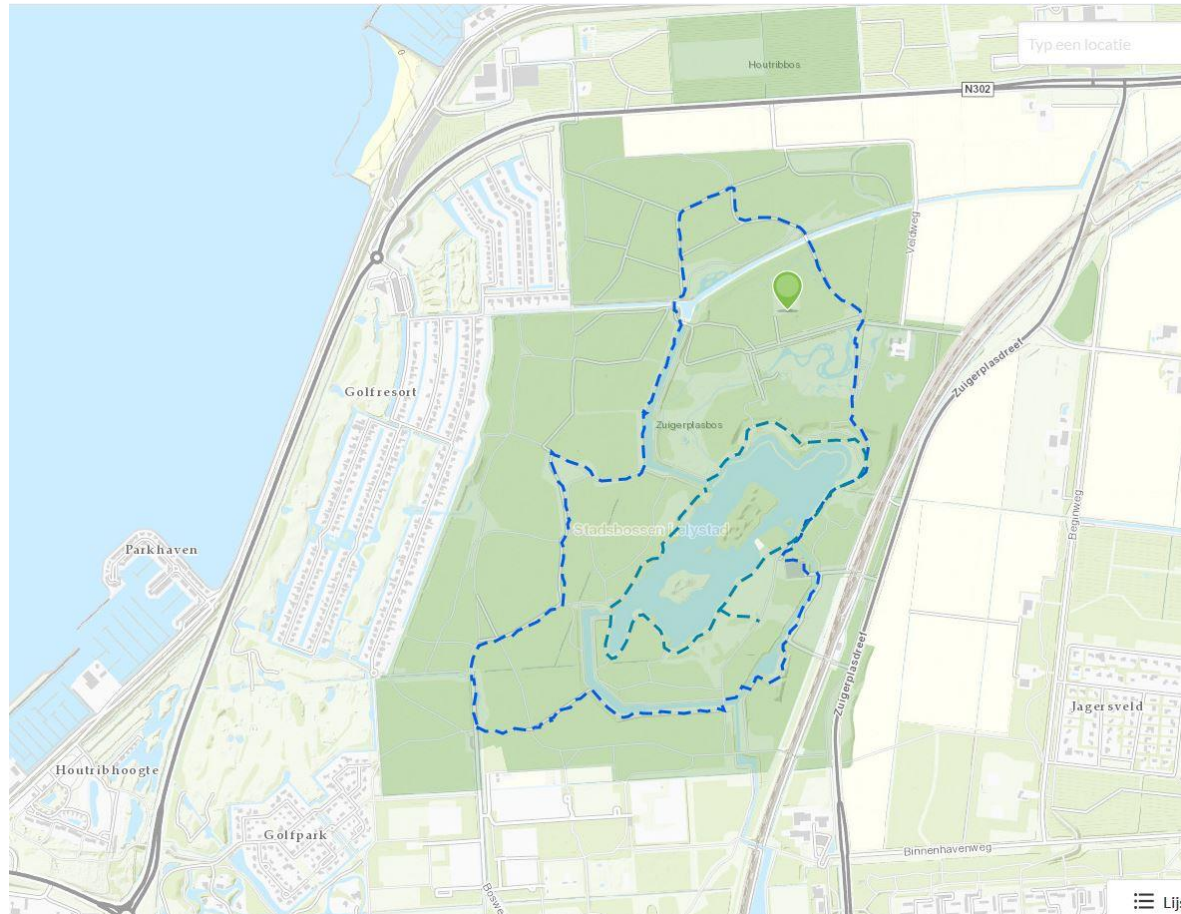
- regels
- bijlage bij regels
- toelichting
- bijlage bij toelichting

[Toon meer](#)

Plekinfo

enkelbestemming:	woongebied - 1
gebiedsaanduiding:	wro-zone - verbod houden evenhoevigen
bouwvlak	
functieaanduiding:	golfbaan
maatvoering:	maximum bouwhoogte: 10 m
maatvoering:	maximaal aantal wooneenheden: 495

Begrenzing Zuigerplasbos



Perspectief behoud golfbaan



Diverse gesprekken geweest om te verkennen of 'eigen' beheer golfbaan een optie kan zijn.

Echter:

Golfbaan is eigendom Unigolf, golfbaan staat voor zover bekend niet openbaar te koop.

Perspectief behoud golfbaan



Uitgaande van een bestaande baan:

Beheer en onderhoud golfbaan (excl. afschrijving) heeft een prijskaartje

18 holes: ca. € 300.000 / jaar

9 holes: ca € 180.000 / jaar

Waarde huidige baan (verliesgevend) wordt geraamd op iets tussen de 0 en 2 miljoen.

Algemeen wordt 9 holes als exploitabel gezien.

18 holesbanen zijn er steeds minder, wat daarom ook weer kansen biedt

Perspectief behoud golfbaan



Het idee is dat daar een business case voor te ontwikkelen moet zijn, maar dat kost tijd en vraagt medewerking Unigolf

De golfbaan staat nu niet (openbaar) te koop.

Het vermoeden is dat Unigolf niet bereid is de baan te verkopen.

Opties voor toekomstige ontwikkeling



1. Vinger aan de pols. Ontwikkelingen volgen, waar zinvol daarop inspelen en reageren op procedures.
2. Blijven inzetten op overdracht bewoond gebied van Unigolf naar gemeente zodat duurzaam beheer en onderhoud geborgd is; tot die tijd is B&O een verplichting voor Unigolf.
3. Golfbaan (18 of 9 holes) in eigen beheer.

Zoals het er nu naar uitziet, zal er na 2019 geen golfbaan meer zijn

Unigolfplan?



Grote risico's om met Unigolf mee te gaan

In het verleden heeft Unigolf zich niet altijd aan plannen of belofte gehouden

- Oorspronkelijke inrichting FGR is nooit sprake van geweest
- Unigolf had meer kunnen doen ontwikkeling golfbaan. Het verlies dat nu geleden wordt, wordt wel als argument gebruikt om de golfbaan te sluiten.
- Unigolf houdt zich niet in alle opzichten aan overeenkomst met de gemeente en aan het bestemmingsplan (bv. maximale bouwhoogte noordelijk deel fase 3)

Unigolfplan?



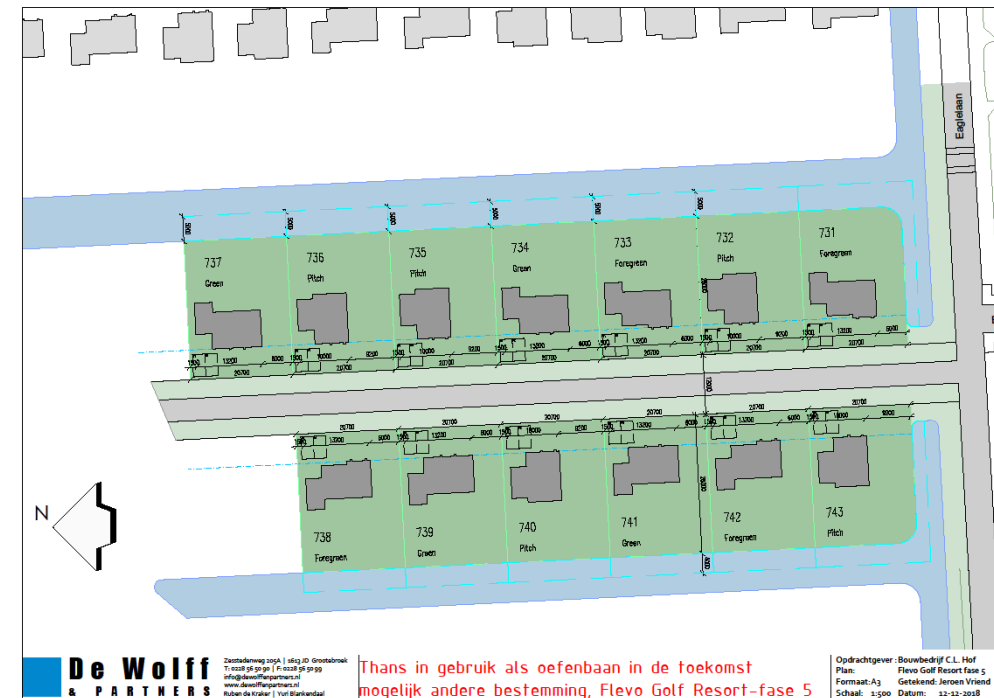
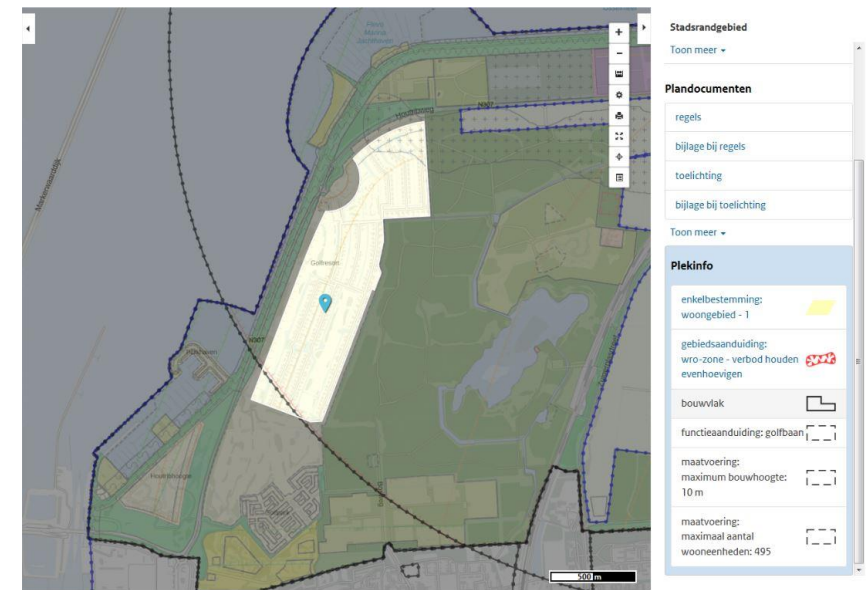
Grote risico's om met Unigolf mee te gaan

- Unigolf heeft vooraf nooit de moeite genomen de dialoog met ons te zoeken en overleg te plegen; dit is erkend door Unigolf.
- Unigolf wil uitsluitend praten over het eigen plan, dus waar bebouwing wordt toegestaan.
- De golfbaan wordt gesloten op het moment dat Unigolf geen belang meer heeft bij het instandhouden daarvan. Alle kavels binnen het vigerende bestemmingsplan (ex. fase 5) zijn toch al verkocht.

Unigolfplan?

Grote risico's om met Unigolf mee te gaan

- Bouwvlak FGR is onderdeel van de golfbaan (holes 1, 2 en 3 en 16, 17 en 18 gedeeltelijk)
- Fase 5 zo ingericht dat er moeiteloos verder gebouwd kan worden in het bouwvlak van het GEC
- Unigolf heeft laten weten 'intenties' te hebben (maar intenties zijn geen garanties) Bron: presentaties van Huijbregts/Kwaad.



Unigolfplan?



Grote risico's om met Unigolf mee te gaan

Welk scenario zou zich ook kunnen ontrollen?

- Bestemmingsplan golfbaan-zuid en bouwvlak GEC wordt gewijzigd en Unigolf realiseert 100 woningen en 2 appartementengebouwen op het zuidelijk deel en enkele tientallen woningen op bouwvlak GEC (resterend deel par 3-terrein en driving range).
- Volgende stap is dat binnen het bouwvlak FGR het aantal van 495 wooneenheden wordt verhoogd zodat de ruimte tussen Birdielaan-oost en Eaglelaan en de ruimte tussen Birdielaan-west/Parlaan en de dijk bebouwd kunnen worden.

Perspectief 2020

- Geen toestemming voor Unigolf voor verdere woningbouw
- Geen golfbaan
- Unigolf blijft verantwoordelijk voor beheer en onderhoud infrastructuur in het FGR



Hoe verder?



1. Vinger aan de pols. Ontwikkelingen volgen, waar zinvol daarop inspelen en reageren op procedures.
2. Blijven inzetten op overdracht bewoond gebied van Unigolf naar gemeente zodat duurzaam beheer en onderhoud geborgd is.





Comité Burgerinitiatief / Acties



- ***Wet Openbaarheid van bestuur (WOB):***
 - ***WOB: Het in de petitie opgenomen WOB verzoek om alle documenten tussen de gemeente en Unigolf ter beschikking te stellen heeft er toe geleid dat documenten tot het kalenderjaar 2000 zijn ontvangen. De ontbrekende documenten vanaf 2000 tot heden zijn bij de gemeente nogmaals opgevraagd. Vanuit het bestuderen van de documenten zullen wij vragen ter verduidelijking aan de gemeente stellen.***
 - **Tot heden geven de wethouder en de gemeentesecretaris geen antwoord op de vragen of wij de WOB-documenten van na 2000 nog zullen ontvangen en/of waarom wij deze mogelijk niet zullen ontvangen.**
 - **De termijn waarop (ook na de verlengingsperiode door de gemeente) de WOB-documenten volledig door de gemeente moeten worden afgegeven is inmiddels verstreken.**
 - **Een schriftelijke ingebrekestelling zal bij de wethouder worden ingediend.**

Comité Burgerinitiatief / Acties



- ***Vragen vanuit de petitie alsmede de aanvullend gestelde vragen:***
 - Vragen zijn niet volledig door de gemeente beantwoord.
 - Een toelichting op de ontvangen antwoorden en aanvullende vragen zal bij de wethouder worden ingediend.
- ***Gesprek met gedeputeerde van de provincie is toegezegd.***
 - Gesprek met gedeputeerde van de provincie kan plaatsvinden nadat het nieuwe college is geïnstalleerd.