

Aan de Raad van de gemeente Lelystad

Hoorzitting 11 mei 2021

Betreffende de weigering van het College van Burgemeester en Wethouders om voor een bouwplan van 138 woningen een omgevingsvergunning af te geven aan Unigolf.

Inspraak notitie Bewonersvereniging Golfpark.

Geachte leden van de Raad en het College van Burgemeester en Wethouders,

Ik ben Pieter Cassé en ik ben voorzitter van de Bewonersvereniging Golfpark en ik neem in dankbaarheid de door u geboden gelegenheid aan onze zienswijze in dit dossier in uw midden uit te spreken.

Ik ben bestuursjurist en was van '79 tot '87 de jurist van Publieke Werken van de gemeente Lelystad. In die taak hield ik mij onder andere bezig met alle gronduitgiften van de gemeente. Verder ben ik eind jaren 80 de tweede voorzitter in rij van de golfclub geweest.

Ik ga daarbij in op twee aspecten: de ontsluiting van het bouwplan via het Golfpark en Lommerrijk en de toekomst van de expliciete bestemming "Golfbaan" ten noorden van het Golfpark, ook wel de oude baan genoemd.

Het College heeft conform het heersende bestemmingsplan de bouwaanvraag van Unigolf geweigerd. Uw Raad wil onderzoeken welke aspecten te ontdekken zijn in het al jaren slepende dossier. Aan het verzoek van Unigolf is in eerste instantie alleen te voldoen als de gemeente bereid is de procedure van de wijziging van het bestemmingsplan op te starten.

Verkeersaspecten

Wij zijn tegenstander van een wijziging, omdat volgens het ingediende bouwplan het aantal autobewegingen vanaf het Golfpark en Lommerrijk op de T kruising met de Houtribweg zal verdubbelen. Nu al is er al sprake van 240 auto's in de morgen eruit en aan het einde van de middag erin. Daar rept het verkeerskundig rapport ook over, maar vergeten wordt dat daar tussendoor zich ook nog bedienend verkeer in een forse omvang beweegt. Verder houdt het rapport geen rekening met de verkeersontwikkeling rond Batavia Stad, de rotonde, de brug over de Houtribsluizen de verdere nieuwbouw op de Houtribhoogte.

Vanaf het begin van de ontwikkeling van de Batavia Outlet hebben de bewoners van het Golfpark voorzien, dat het gevaar groot zou zijn, dat door de verkeersontwikkeling het Golfpark onbereikbaar voor de bewoners en de hulpdiensten zou worden. Dat was de reden voor de oprichting van de Bewonersvereniging Golfpark. We zijn doorgeprocedeerd tot de Raad van State, omdat het aantal parkeerplaatsen te weinig zou zijn om de doorstroming op de openbare weg te garanderen. De Staatsraad gaf ons gelijk en de gemeente heeft toen onder aanvoering van wethouder van der Zwan met de Bewonersvereniging de schriftelijke afspraak gemaakt, dat wanneer er meer dan 5 dagen per jaar het verkeer vast zou staan, dat de gemeente extra maatregelen zou nemen om de overlast weg te nemen. Bij de opening van Batavia Stad stond op de eerste dag het verkeer muurvast op de Houtribweg bij onze T kruising. Vanaf de A6 tot de kruising van de weg richting Enkhuizen stond vol met auto's. Samen is met de provincie in latere jaren de turborotonde aangelegd, waardoor de overlast weer tot rond de 5 dagen per jaar afnam.

Inmiddels is Batavia Stad 4 keer zo groot geworden.

Het aantal parkeerplaatsen is krap mee gegroeid. Het aantal parkeerplaatsen en de snelheid, waarmee deze bereikt kunnen worden is bepalend of het verkeer vaststaat op het omringende wegennet. Het personeel wordt op de te verwachten hoogtij dagen gesommeerd de auto bij het strandje te zetten. Daarvandaan wordt het personeel met een pendelbus naar Batavia Stad gebracht. Ook dan wordt het kritisch. Inmiddels gaan we er toe over om met een drone foto's te maken van de bezetting van het parkeerterrein om voldoende feitenmateriaal te verzamelen over de ontwikkeling van het verkeer rond onze woonwijk.

Houtribhoogte wordt verder volgebouwd met 122 woningen. De gemeente heeft tot onze vreugde ambitieuze plannen in de Kustvisie. Daarbij moeten de effecten van de in uitvoering zijnde plannen bij het nieuwe surfstrandje nog eens bij opgeteld worden. Elk jaar neemt het verkeersaanbod toe met telkens 2 à 3 procent. De dagen dat het Golfpark niet of moeilijk bereikbaar is, zijn tweede Paasdag, tweede Pinksterdag, Oldtimerdag, Hiswa te water, Black Friday en rond Kerst. Als de brug over de Houtribsluizen, met name in de zomer, opengaat, staat ook op overige dagen alles vast en kan de gemeente zijn taak bij een calamiteit op de Markerwaarddijk niet uitvoeren.

Als voorzitter van de Buurtbusvereniging Lelystad kan ik melden, dat de chauffeurs gekke capriolen moeten uithalen om de dienstregeling in het noordwesten van de stad onder deze omstandigheden nog enigszins uit voeren.

Nog eens 138 woningen toevoegen is met het huidige verkeersplan verkeerstechnisch niet haalbaar en frustrert bovendien andere lopende initiatieven van de gemeente rondom de Kuststrook. Mijn bestuur heeft dan ook de opdracht van de Algemene Leden Vergadering gekregen pal te staan voor de bereikbaarheid van onze wijk voor de bewoners en de hulpdiensten en zich te verzetten tot aan de Raad van State tegen een wijziging van het bestemmingsplan op basis van het ingediende bouwplan van Unigolf.

Bestemming "Golfbaan"

De bewoners van de huizen, die grenzen aan de golfbaan, hebben op grond van het bestemmingsplan bewust gekozen voor deze plek. Ze hoefden ook niet te verwachten, dat Unigolf nog meer zou mogen bouwen, vooral ook omdat het uitgiftecontract en het bestemmingsplan daar geen aanleiding toe gaf. Een vastgesteld bestemmingsplan strekt volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State tot wet.

Het plangebied, dat Unigolf binnen voorwaarden mocht bebouwen en exploiteren is de facto een turnkeyproject.

Een turnkey project is een contract, waarbij de projectontwikkelaar tegen een zeer lage grondprijs de gelegenheid krijgt binnen het plangebied, binnen de grenzen van het bestemmingsplan, het gebied bouwrijp te maken, kavels te verkopen, en daarna het gebied woonrijp aan de gemeente op te leveren met een bedrag voor onderhoud en reparatie aan de riolering, bestrating, openbare verlichting en groenvoorzieningen. Helaas is in dit contract de terug levering van de grond van het plangebied na de verkoop van de laatste kavel en de oplevering van het woonrijp maken, tot twee keer toe niet geregeld.

En nu heeft de gemeente en hebben de omwonende bewoners van het Golfpark en het Flevo Golf Resort en de golfclub te maken met een rupsje nooit genoeg. Unigolf laat niet na een gedeelte van de bewoners van het Flevo Golf Resort en de golfclub al gedurende drie jaar op de tank te binden om het College en de Raad te bewegen het bestemmingsplan te wijzigen. De laatste stap in dit proces is de sluiting van de baan door Unigolf. Volstrekt in strijd met de uitgangspunten van het gronduitgifte contract. Inmiddels heeft het College in samenwerking met de Raad Unigolf proberen te bewegen het hele plangebied aan de gemeente terug te leveren. Daarbij is een vorstelijke aanbod gedaan.

Unigolf is geboden 20 woningen aan het begin van het Resort te bouwen, mits er geen tegenstand komt in de wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan en nog temeer hoeft geen bedrag betaald te worden voor achterstallig onderhoud en reparatie in het gebied buiten de verkochte kavels. Verder mag het clubhuis verbouwd worden tot appartementen.

De gemeente is werkelijk nergens verplicht nog meer mee te bewegen in dit dossier. De gemeente heeft in het verleden meer gedaan dan redelijk is.

Wij scharen ons achter het aanbod dat het College vorig jaar heeft gedaan aan Unigolf om weer tot normale verhoudingen te komen tussen burgers en de gemeentelijke overheid. Het is totaal onwenselijk, dat 495 woningen en een verder ingericht plangebied buiten de verantwoordelijkheid van de gemeente vallen en in particuliere handen blijft.

De gemeente zit in de riant positie, dat niets doen met het bestemmingsplan in de hand, in de richting van Unigolf, het ingezette beleid, het plangebied terug te krijgen, het beste dient. Er gaat geen projectontwikkelaar gratis openbaar gebied onderhouden, als de inkomsten zijn gestopt, omdat men graag hobbymatig zo'n 60 à 70 ha wil beheren. Het enige slachtoffer op de korte termijn is de golfclub. Maar die kunt u met hulp van de Ontheingingswet binnen twee jaar helpen door de grond onder de bestemming "Golfbaan" te ontheingen en de golfclub ter beschikking te stellen. Linksom of rechtsom is het onontkoombaar zijn voor Unigolf, dat het plangebied weer terugkomt in de handen van de gemeente binnen de door de gemeente stelde grenzen van uw aanbod aan Unigolf. En het is tegen het belang van de gemeente en de bewoners als u andere wegen opgaat.

De Ontheingingswet geeft in artikel 77 lid 1 de gemeente de mogelijkheid om grond te ontheingen als de eigenaar weigert in woord, geschrift en gedrag de bestemming te realiseren en de bestemming van maatschappelijke betekenis is. In de vooraf gaande minnelijke verwervingsfase heeft u al een riant aanbod aan Unigolf gedaan. In de ontheingingspraktijk wordt in 90% van de gevallen uiteindelijk niet tot een ontheinging gekomen. De wederpartij kiest voortijdig eieren voor zijn geld. De golfclub zit werkelijk te springen om de leden en golfende Lelystedelingen een toekomst vast perspectief te bieden. U kunt zelfs zonder de Algemene Dienst te belasten de golfclub helpen een doorstart te maken, nadat Unigolf er alles aan heeft gedaan de golfclub te kraken.

Ook in deze casus mag de gemeente verwachten, dat de Bewonersvereniging en de bewoners van de kavels grenzend aan de golfbaan zich zullen verzetten tot aan de Raad van State tegen een wijziging van het bestemmingsplan.

In de concept motie is te lezen, dat de indieners denken dat als Unigolf voor de derde keer een bouwmogelijkheid krijgt, dat het dossier gesloten kan worden. Die gedachte is illusoir. Dit rupsje nooit genoeg is bereid tot het gaatje te gaan. U dient er rekening mee te houden, dat dit dossier blijft leven tot bij de Raad van State. En het is zeer voorspelbaar, dat de Raad van State de bewoners gaat volgen in hun verzet. Er is immers geen opgelegd bouwprogramma van de provincie of de rijksoverheid in een situatie van te weinig beschikbare grond voor woningbouw in Lelystad. Over 6 jaar zit de gemeente dan weer met dit dossier in zijn maag en is kostbare tijd vergaan om het dossier te sluiten. De gemeente is nu in de positie dit dossier binnen twee jaar dicht te doen of zoveel eerder als Unigolf bij zinnen komt. Hoe aantrekkelijk voor de gemeente, de omringende bewoners en de golfclub. En het is ook aantrekkelijk voor het Grondbedrijf om 138 woningen in elders in de stad te bouwen in plaats dat een particulier dat doet.

Ons advies aan u is, blijf het ingezette verwervingsbeleid voortzetten en schuw de hulp van de Ontheingingswet niet en vergeet de concept motie. Eén keer moet de eerste keer zijn, dat dit middel wordt benut in een volwassen gemeente, die niet met zich laat sollen ter bescherming van zijn burgers en de voorzieningen in de stad. Het hoort bij een bewuste, doortastende en verantwoordelijke Raad en College.

Ik dank u hartelijk voor uw aandacht voor de opvatting van de Bewonersvereniging Golfpark over het dossier Unigolf.

Gaarne zijn wij bereid, zowel vanavond of op andere door u gewenste momenten een toelichting op onze visie te geven.