Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 8331/ I. Bolhuis
Onderwerp Golfbaan Zeldenwind

gemeente Groningen

GRIFFIE	
reg.nr.	GR08.1648969
ingek.	27 JUN 2008
class.	-2.07.51
te beh. door:	GR
kopie gez. aan:	

Aan de leden van de raad van de Gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum 27 JUN 2008 Bijlage(n) - Ons RO08.1646261

Uw brief van Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Al een flink aantal jaren speelt het idee voor een golfbaan aan de westkant van de stad, ten noorden van Westpoort. GMG (Golf Management Group), ANWB Golf en de Grontmij zijn sinds de planvorming voor Westpoort in gesprek hierover met de gemeente. Er is een haalbaarheidsstudie gedaan en die is ook in uw raad besproken. De voornoemde initiatiefnemers hebben groen licht gekregen om de verdere procedures te starten.

Gedurende de jaren 2006 en 2007 is uw raad regelmatig op de hoogte gehouden van de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van de golfbaan. Het tot stand komen van afspraken met toekomstig exploitant GMG over de hoogte van de erfpachtcanon en de erfpachtvoorwaarden heeft langer geduurd dan gedacht. Echter, met GMG is kort geleden overeenstemming bereikt over de inhoud van de erfpachtovereenkomst.

Betekenis golfbaan
Wij zien in een golfbaan vlak bij de stad veel voordelen. Naast het voldoen aan een groeiende vraag om golfsport te beoefenen, de economische impuls aan de regio en het creëren van een recreatieve trekker in het gebied aan de westkant van stad, is ook de versterking van de ecologische verbinding langs de Zuidwending nadrukkelijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de baan. De vorming van een deel van de zogenaamde 'groene, weidse rivier', zoals de totale ecologische verbinding wordt genoemd, is daarmee opgenomen in de basis voor het ontwerp van de golfbaan. Met de aanleg van de baan worden dus veel verschillende doelen gediend.

Procedure
Planologisch is voor de ontwikkeling van de golfbaan een bestemmingsplanwijziging nodig. Voor een goede onderbouwing daarvan is een milieueffectrapportage (m.e.r.) noodzakelijk. Door ons college is de startnotitie m.e.r., waarmee een begin kan

worden gemaakt met deze procedure, vrijgegeven voor inspraak voor de periode van 3 juli tot 30 september 2008. Tegelijkertijd zal de bestemmingsplanwijziging worden ingezet. Beide planologische procedures worden door de initiatiefnemer uitgevoerd, onder begeleiding van de gemeente. De startnotitie m.e.r. is bijgevoegd.

Erfpachtovereenkomst
Begin 2008 is overeenstemming ontstaan over de erfpachtovereenkomst: de canon en de voorwaarden. Bij de besluitvorming over het haalbaarheidsonderzoek in 2006 is reeds aangegeven dat gronduitgifte ten behoeve van de golfbaan moet plaatsvinden op basis van erfpacht. Er is daarbij een canon afgesproken van € 200.000 per jaar, voor een periode van 35 jaar. De eerste twee jaar is een lagere canon overeen gekomen, in verband met de duur van de aanleg van de baan, die ongeveer twee jaar in beslag zal nemen. De notariële akte zal passeren, nadat het nieuwe bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld.

De gronden die benodigd zijn voor de aanleg van de golfbaan, zijn uit strategisch oogpunt aangekocht tussen 1999 en 2002, in verband met de realisatie van Westpoort. Voor de eerste fasen van Westpoort is de grond echter nu niet nodig. Daarom heeft dit stuk van het aangekochte gebied in het nieuwe bestemmingsplan Westpoort nog géén bedrijvenbestemming gekregen.

Omdat de gronden dus op dit moment nog geen andere bestemming hebben gekregen, zijn ze ondergebracht in de zogeheten 'Grondbank I'. De boekwaarde van de gronden, inclusief 10% uitnamekosten uit de Grondbank, bedraagt € 5.119.000. Voor Grondbank I geldt dat de rentelasten en kosten jaarlijks ten laste van de reserve grondzaken worden gebracht. Voor de golfbaangronden is dat circa € 231.000 per jaar. Uiteindelijk is het de bedoeling de mogelijkheid open te houden het gebied op termijn alsnog bij het bedrijventerrein Westpoort te trekken. Voor de tussenliggende periode is naar een andere invulling gezocht om het terrein te kunnen gebruiken en rentekosten en andere kosten daarmee te beperken.

De mogelijkheid die zich nu voordoet is om het gebied voor een bepaalde periode te gaan gebruiken voor de aanleg van een golfbaan, waarbij de ecologische kwaliteiten van het gebied bijzondere aandacht krijgen. Voor de realisatie van deze bestemming kan een erfpachtovereenkomst afgesloten worden met een maximaal realiseerbare canon van jaarlijks € 200.000 + 2% prijsindex. De canon is berekend naar een percentage van de waarde, die door de gemeente aan de grond is toegekend conform onze erfpachtvoorwaarden. De marktwaarde van de gronden met deze bestemming is € 3,3 miljoen. Omdat de boekwaarde van de gronden bij uitname uit de grondbank € 5,1 miljoen is, zal deze met € 1,8 miljoen moeten worden verlaagd. Verder worden de kosten van planbegeleiding voor het realiseren van deze bestemming geschat op € 0,1 miljoen zodat de totale kosten van dit alternatief € 1,9 miljoen bedragen. Conform de hiervoor geldende regels kan dit tekort ten laste worden gebracht van de reserve grondzaken. Voor de golfbaan zal op het moment van aktepassering de

waardevermindering van de gronden samen met de bestemmingsplanwijziging aan uw raad worden voorgelegd.

Ter vergelijking is ook gekeken wat de financiële effecten zijn, wanneer de gronden de huidige agrarische bestemming behouden en wanneer een natuurontwikkeling plaats zou vinden. In het eerste geval kunnen de gronden dan verhuurd blijven tegen agrarische pachtprijzen en de jaarlijkse vaste lasten bestaan voornamelijk uit rentekosten en zakelijke lasten. Jaarlijks worden de kosten ten laste gebracht van de reserve grondzaken. De totale kosten tot en met het jaar 2044 (net zo lang als erfpachttermijn van de golfbaan) bedragen dan circa € 4 tot 5 miljoen.
De tweede mogelijkheid is om het gebied te gebruiken als natuurgebied. Bij bestemming van de gronden als natuurgebied is de opbrengstpotentie nihil en dient de boekwaarde van de gronden afgeboekt te worden. De hieraan verbonden kosten bedragen € 5,1 miljoen op het moment dat de gronden deze bestemming krijgen. Bij dit alternatief is geen rekening gehouden met aanlegkosten en jaarlijkse beheerkosten. Afhankelijk van de omvang van deze kosten zullen de tekorten altijd hoger zijn dan € 5,1 miljoen.

Uit bovenstaande vergelijking blijkt dat de aanleg van de golfbaan voor de tussenliggende periode financieel het meest aantrekkelijke alternatief is voor de aanwending van de gronden, ook omdat we de uiteindelijke invulling van het gebied daarmee nog open kunnen houden. Bovendien is een golfbaan zoals hiervoor beschreven op allerlei andere vlakken een zeer gewenste ontwikkeling, zowel voor de golfsport, als de ecologische inrichting, etc.

Participatie
Omdat het idee voor een golfbaan aan de westrand van de stad al een lange geschiedenis, heeft is het al vaker met bewoners besproken. Gedurende de planvorming voor Westpoort is een baan op deze plek voor het eerst genoemd, en de baan is aan de orde geweest in het traject van het inrichtingsplan voor de westrand van de stad (vastgesteld in uw raad op 28 juni 2006). In dit laatste plan is aanleg van de baan niet concreet gemaakt; wel is gezocht naar recreatieve 'trekkers' voor het gebied, waarvan voorbeelden zijn genoemd. Een voorbeeld is de aanleg van een ecologische verbindingszone; deze wordt meegenomen in de aanleg van de baan. De golfbaan wordt dan ook als een passende ontwikkeling gezien binnen het inrichtingsplan.

In de klankbordgroep Westrand die destijds opgericht is voor participatie tijdens het maken van het inrichtingsplan, is het idee van een recreatieve trekker ook in positieve zin besproken. In de klankbordgroep nam een vertegenwoordiging van betrokkenen zitting: agrariërs uit het gebied, bewoners(verenigingen) in en rondom het gebied van de westrand. De VWH (bewonersvereniging Hoogkerk) is recent en gedurende de voorbereidingen van de plannen voor de golfbaan op de hoogte gehouden van de voortgang, en zal ook in de planvorming worden betrokken.

Overigens wordt dezelfde klankbordgroep, nu de uitvoering van het inrichtingsplan gaat lopen, periodiek opnieuw bij elkaar geroepen. Hierbij zal ook de golfbaan onderwerp van gesprek zijn.

Verder gelden voor het opstellen van de milieueffectrapportage en het maken van het bestemmingsplan de reguliere afspraken met betrekking tot participatie en inspraak.

Wij hopen u hiermee voldoende op de hoogte te hebben gebracht.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,