

Stand van zaken beleidsprogramma 2020-2024, onderdeel investeren in de baan: aanleg par 3 baan

Aan: ALV Golfclub Zwolle

Van: Bestuur

Datum: november 2023

Betreft: stand van zaken en informatie met betrekking tot toekomstige uitbreidingsplannen

1. Inleiding en vastgesteld beleid

In ons beleidsprogramma 2020-2024 is opgenomen het voornemen om een par 3 baan aan te leggen binnen de huidige beschikbare ruimte. Daar hebben we uitwerking aan gegeven door een concreet plan te laten opstellen in 2021 door golfarchitectenbureau Van de Vaart. Daar hebben we ook in een aantal bijeenkomsten met de leden over gesproken. Het plan liet zien dat het mogelijk is om een par 3 baan aan te leggen op de huidige holes 2 en 3 met omzetting van de huidige par 3 baan weer naar 2 par 4 holes. De nadelen van het plan waren de hoge kosten, de wat ingewikkelde her routing van de 18 holes baan, de langere afstand naar de start van de par 3 baan en de grote beperkingen die het plan oplevert voor eventuele uitbreiding naar een 27 holes baan. De conclusie was eveneens dat we ons terrein van 69 ha eigenlijk te krap is voor de toekomst.

Om die redenen besloot het bestuur in 2022 even pas op de plaats te maken en de blik te richten op mogelijkheden voor uitbreiding. Dat hebben we ook in de ALV's van 2022 meegedeeld.

Gezien de te verwachten ontwikkelingen in het landelijk gebied (stikstof/natuur, CO2 en water) heeft het bestuur in 2022 het initiatief genomen om met het college van B&W in gesprek te gaan over het opstellen van een gezamenlijke gebiedsvisie voor de toekomst. De golfclub heeft daarvoor een startnotitie opgesteld met het verzoek aan de gemeente om hier initiatief in te nemen (zie kader). Dat heeft de gemeente gehonoreerd en in het voorjaar van 2023 is een projectleider aangesteld die nu bezig is met een eerste verkenning, gericht op een besluit van het college van B&W tot gebiedsuitwerking begin 2024.

Uit startnotitie gebiedsvisie bestuur Golfclub Zwolle (augustus 2022):

Ruimtelijke ontwikkelingen

In het gebied ten oosten van de golfbaan is de komende 10 jaar een aantal functieveranderingen te verwachten als onderdeel van een grote transitie van het landelijk gebied. Het kabinet heeft dat tot een van haar speerpunten verheven. Dat beleid krijgt vorm in nauwe samenwerking met de provincies, die verantwoordelijk zijn voor de realisatie ervan. De provincies zijn verplicht om gebiedsplannen op te stellen voor de oplossing van klimaat-, water- (kaderrichtlijn), natuur- en biodiversiteit- en stikstofproblemen. De komende 2 jaar gaan die processen van start en moeten in de zomer van 2023 tot eerste resultaten leiden. Daarnaast speelt dit gebied een belangrijke rol in de verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle en maakt het onderdeel uit van Zwolle als NOVI gebied met een complexe opgave op het gebied van klimaatadaptatie en verstedelijking. De gemeente Zwolle gaat zijn omgevingsvisie actualiseren in diezelfde periode om de verstedelijkingsopgaven vanaf 2030 ruimtelijk te regelen en daarvoor uitleglocaties aan te wijzen.

Aannemelijk is dat er in het gebied functieveranderingen ontstaan, waarbij landbouwgrond wordt ingezet voor bovenstaande doelen. We denken dat de functie van een golfbaan een goede bijdrage daaraan kan leveren, omdat het naast een sport en recreatieve voorziening ook een

grote bijdrage levert aan natuur- en biodiversiteitsdoelen, zoals ook blijkt uit de natuuranalyses die we hebben verricht. Daaruit blijkt ook dat de invloed van de landbouwomgeving (stikstofuitstoot) bedreigend is voor de biodiversiteit. Nu is al 50% van onze 70 ha natuurgebied (zie ook hierna). De golfbaan is ook waterrijk en water is daarmee een natuurlijk element in onze baan. Een samenwerking tussen de gemeente, waterschap en onze vereniging voor de opvang van overtollig water als bijdrage aan de klimaatadaptie (NOVI-gebied) kan de maatschappelijke functie van de golfbaan versterken. Een golfbaan kan een groene buffer en long vormen in de verstedelijkingsstrategie en voor verkoeling zorgen. Zeker in combinatie met andere recreatie.

Intussen heeft het bestuur in 2022 pro-actief contact opgenomen met de erven van Hutten en met onze buurman Borst over de mogelijkheden van verwerving van grond.

De grond van Hutten grenst aan onze holes 4 en 5 en is zeer strategisch gelegen. Het bevat ongeveer 10 ha die kan worden benut voor uitbreiding (met 3 of 4 holes maximaal). Deze grond is uiteindelijk verkocht bij inschrijving. Op eigen financiële kracht was het voor de golfclub niet mogelijk deze grond te verwerven. Daarom hebben we het afgelopen jaar getracht de gemeente en/of de provincie te bewegen deze grond te kopen. Om verschillende redenen waren zie daartoe niet bereid.

Als vangnet was er nog de optie dat bevriende ondernemers die stap wilden gaan zetten. Bij ondernemers in de stad is er de afgelopen jaren grote betrokkenheid getoond bij de ontwikkelingen binnen de golfclub. Dat heeft zich vertaald in de investeringen van ondernemers in de Horeca BV en ook de grote groei van de businessclub van de golfclub als belangrijk netwerk en platform voor ondernemers laat zien dat we club er goed opstaat bij ondernemers.

In die kringen is uiteraard meegedacht en heeft een groep van ondernemers op initiatief van Gerrit Jansen (allen persoonlijk en zonder winst oogmerk) zich bereid getoond om mee te doen met de inschrijving en uiteindelijk deze grond (met boerderij en bijgebouwen) verworven. Het bestuur is Gerrit Jansen en zijn mede investeerders daar erg dankbaar voor dat ze deze stap voor eigen rekening en risico hebben willen zetten. Er wordt een stichting opgericht waar de grond in wordt ondergebracht. Dat geeft ons de tijd om met de leden van de club tot een goed plan te komen voor de toekomstige uitbreidingen. Belangrijk is ten slotte nog om te benadrukken dat de club geen enkele verplichting is aangegaan.

2. Visie, planvorming en planning

Gezien de groei van de club naar meer dan 1300 leden is de noodzaak om de baan uit te breiden met een derde lus alleen maar toegenomen. Om grip te krijgen op de toekomst definiëren we verschillende fasen: korte termijn (binnen 5 jaar), langere termijn (5-15 jaar).

Korte termijn

Voor de korte termijn gaan we met de grond van Hutten een plan opstellen om tot een derde lus te komen in de vorm van par 3 of -als dat mogelijk is- een par 3/4 oefenbaan. Dat plan moet ook zodanig worden vormgegeven dat een verdere toekomstige uitbreiding naar een volwaardige 27 holes baan niet onmogelijk wordt. We gaan dat deze winter doen in overleg en samenspraak met leden in de vorm van ledenbijeenkomsten in het eerste kwartaal. Een concreet plan willen we dan in de ALV van mei bespreken. Dan weten we ook of we de holes die we nu niet hebben meegenomen in de baanverbeteringen (zoals 1 t/m 4 en hole 11) alsnog kunnen aanpakken. Dat willen we dan zo mogelijk al in 2024 en 2025 ter hand nemen in vervolg op de baan verbeteringen die we nu hebben gedaan.

De stichting gaat zelf met onze hulp in gesprek met de gemeente over de mogelijkheden van woonbestemming van de boerderij en bijgebouwen. Dat gebeurt in dezelfde periode. De oprichters

van de stichting beogen de eventuele opbrengsten af te boeken op de gronden. Daarmee zou de golfclub, tegen aantrekkelijke condities, eigenaar of gebruiker kunnen worden.

Dat bepaalt ook de financiële uitgangspunten voor de plannen. We zullen uiteraard een goed onderbouwd en haalbaar financieel plan voorleggen aan de ALV.

In die periode, eerste helft 2024, wordt er ook een gebiedsuitwerking opgesteld door de gemeente voor het totale gebied rond de golfbaan. Dat geeft de gemeente de mogelijkheid om tot een ruimtelijke visie en afweging te komen over de bestemming en functies van het gebied. Zo grijpen deze 3 processen qua timing en samenwerking goed in elkaar, waarbij de voortgang en het tempo van onze plannen uiteindelijk afhangen van de snelheid die de gemeente aan de dag legt voor de gebiedsuitwerking en besluitvorming over de woonbestemmingen van de boerderij.

Langere termijn (5-15 jaar)

De gebiedsuitwerking van de gemeente kan worden gezien als een ruimtelijke visie voor de toekomst. Deze wordt daarna vastgelegd in de omgevingsvisie en vervolgens bij realisatie van de functiewijzigingen in het omgevingsplan (nu bestemmingsplan). Het geeft ons daarmee richting en duidelijkheid over toekomstige mogelijkheden. Onze inzet voor de langere termijn is op dit moment zijn om als tweede fase de grond van Borst te kunnen gebruiken voor een moderne driving range met parkeren. De huidige driving range komt daarmee vrij voor andere functies, zoals vergroting van de oefenfaciliteiten en parkeren. Als derde fase voor de verre toekomst zien we dan potentie voor het gebied tussen de Valkenbergweg en de Herfterlaan voor een volwaardige 3^e lus naar een 27 holesbaan. Al deze wensen kunnen uiteraard alleen maar gerealiseerd worden als de club dat financieel kan dragen. We blijven uitgaan van een duurzaam financieel gezond beleid!