

Emmeloord, 24 augustus 2017.

Onderwerp

Renovatie en herstel ontwatering golfbaan Emmeloord

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met het voornemen de toplaag van Golfbaan Emmeloord te verbeteren/revitaliseren;
2. Een budget van maximaal € 420.000 beschikbaar stellen ten behoeve van de verbetering/optimalisatie van de toplaag van de Golfbaan Emmeloord;
3. De 4^e wijziging van de primitieve begroting 2018 vaststellen.

Doelstelling

Aanpak ontwateringsproblemen golfbaan Emmeloord.

Inleiding

De golfbaan in Emmeloord heeft periodiek te kampen met wateroverlast waardoor de bespeelbaarheid van de baan op die momenten slechter wordt. Als verhuurder van de Terp aan Golfclub Emmeloord is de gemeente verantwoordelijk voor de cultuurtechnische staat van de golfbaan. Uit een onafhankelijk onderzoek blijkt dat, om de golfbaan bespeelbaar te houden, ingrijpen noodzakelijk is.

Argumenten

1.1 Gemeente is verhuurder van de golfbaan

Op de golfbaan ligt een bijzondere eigendomsconstructie. De provincie is eigenaar van de grond, de gemeente heeft het erfpachtrecht en recht van opstal en is de verhuurder aan de golfclub. De huurder, Golfclub Emmeloord, spreekt in dit geval dan ook de verhuurder, de gemeente, aan op het feit dat zij iets huren maar dat niet optimaal gebruikt kan worden voor het doel waarvoor het gehuurd wordt. De gemeente heeft als verhuurder verplichting richting haar huurder. Wanneer de baan niet effectief ingezet kan worden omdat er mankementen aan de basis zijn moet de gemeente dat als verhuurder aanpakken.

1.2 Toplaagverbetering is beste oplossing

Eind vorig jaar is er een onafhankelijk onderzoek gedaan naar de cultuurtechnische staat en bespeelbaarheid van de golfbaan. Het rapport is vrij duidelijk in haar conclusies en stelt de volgende oorzaken van het ontwateringsprobleem:

1. Ontbreken van drainage voor de afvoer van het overtollige water uit de toplaag;
2. Ondoorlaatbare onderlaag waardoor het water niet bij de drainagemat komt. Op de drainagemat is geen drainzand aangebracht voor een optimale afvoer van het water;
3. Tijdens het aanbrengen van de grondlaag heeft er structuurbederf plaatsgevonden en is er bij het aanbrengen van putten en leidingen onvoldoende rekening gehouden met het toekomstige gebruik van de golfbaan.

Het rapport stelt dat de problematiek is ontstaan doordat in het ontwerp en tijdens de aanleg er onvoldoende aandacht besteed is aan het krijgen van een doorlatende onderlaag en een bespeelbare toplaag die geschikt is voor golf. De gemeente is opdrachtgever geweest van het ontwerp en de aanleg van de golfbaan.

Er wordt nu een toplaagverbetering voorgesteld waarbij in 2 fases verschillende onderdelen (2 keer 3 holes) van de baan aangepakt zullen worden. Hiermee wordt alsnog een goede drainage aangebracht, worden er zandlamellen aangebracht en bovendien zal er jaarlijks meer bezand moeten worden om de grondslag van de golfbaan te verbeteren.

2.1 Eenmalige kosten ten laste van reserve Beleidsplan

De kosten van de renovatie het herstel van de golfbaan zijn geraamd op eenmalig € 420.000 (dit is inclusief onafhankelijk onderzoek naar oorzaak en oplossingen en het op laten stellen van het bestek). Daar komen nog € 25.000 bij aan kosten voor het prepareren en herstellen van de grasmat. Daarnaast zijn er de komende 15 jaar extra kosten aan groot onderhoud en nazorg geraamd op € 9.000 per jaar. Wat neerkomt op een totale investering van € 580.000. De gemeente neemt de eenmalige kosten van de specialistische ingreep voor haar rekening. Voorstel is deze lasten ten laste van het reserve Beleidsplan te brengen.

2.2 Golfclub Emmeloord levert bijdrage aan kosten

Over de aanpak en keuze van toplaagverbetering voor het ontwateringsprobleem is overleg gevoerd met het bestuur van Golfclub Emmeloord. Zij kunnen zich vinden in deze aanpak. De Golfclub heeft er ook begrip voor dat de gemeente een beroep doet op de Golfclub om bij te dragen aan de oplossing van het probleem. Golfclub Emmeloord betaalt jaarlijks zo'n € 55.000 aan huur aan de gemeente en voert zelf al het (groot)onderhoud op de golfbaan uit. Dit kost de golfclub zo'n € 165.000 op jaarbasis.

Aanvankelijk werd ingestoken op zelfwerkzaamheden bij de toplaagverbetering. Echter deze aanpak vraagt om specialistische kennis en specifiek materiaal. Bovendien om zeker te zijn dat de ingreep op correcte wijze uitgevoerd wordt is het logischer om alles bij één uitvoerder te leggen. De Golfclub zal wel werkzaamheden met betrekking tot de grasmat uitvoeren deze staan gelijk aan € 25.000. Daarnaast is overeengekomen dat de Golfclub het groot onderhoud en de nazorg gedurende de komende 15 jaar voor hun rekening neemt. Dit staat gelijk aan een bijdrage van € 135.000. In totaal zal de bijdrage van de Golfclub dus € 160.000 zijn. Dit is ruim 27,5% van de totaal noodzakelijke investeringen.

Kanttekeningen

1.1 Geen volledige zekerheid is te geven dat toplaagverbetering blijvend is

Het aanleggen van de juiste drainage zal het probleem van het niet goed kunnen ontwateren aanpakken. Echter zolang de voormalige stortplaats waarop de golfbaan gepositioneerd is nog in beweging blijft is het onmogelijk om zeker te zijn dat deze ingreep structureel stand houdt. Wat we wel zien is dat er steeds meer stabiliteit is en is de verwachting dat de beweging steeds minder wordt.

1.2 Bedenkingen bij provincie over ingreep

Voor het kunnen uitvoeren van de toplaagverbetering is toestemming van de provincie nodig. De provincie maakt zich zorgen over de dieptes waarmee er op sommige plaatsen op de golfbaan in de grond gewerkt gaat worden. Belangrijk is dat de afdichtingslaag van de vuilnisbelt niet aangetast wordt. Nader overleg zal plaats vinden met de provincie over de details van de ingreep zodat alle partijen zeker zijn dat de afdichtingslaag intact blijft.

Planning/uitvoering

Na besluit zal de aanbesteding plaats vinden. Het daadwerkelijk verbeteren van de toplaag zal in de zomers van 2018 en 2019 plaats vinden.

No. 507118-3

Bijlagen

-

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : De heer W.C. Haagsma
Steller : mevrouw E.T.M. Müller; 06-48134613; e.muller@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2017, no. 507118-1;

B E S L U I T:

1. In te stemmen met het voornemen de topklaag van Golfbaan Emmeloord te verbeteren/revitaliseren;
2. Een budget van maximaal € 420.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de verbetering/optimalisatie van de topklaag van de Golfbaan Emmeloord;
3. Het benodigde budget op te nemen in de primitieve begroting 2018-2021.

Aldus besloten in de openbare vergadering
Van 13 november 2017.

De griffier,

de voorzitter,