



Leon van den Beucken

## Technische vragen RV 64 Vaststelling bestemmingsplan Parc Zaarderheiken

### **Bijlage 4B, geeft aan**

“Binnen het gebied Parc Zaarderheiken ligt de ambitie om ruim 100 hectare nieuwe natuur en landschap te realiseren met een golfbaan en overig recreatief medegebruik. Het totale gebied waarbinnen de golfbaan kan worden gerealiseerd is ca 75 ha groot. Parc Zaarderheiken wordt dan ook ontwikkeld als natuur- en recreatielandschap, dat een natuurlijke verbinding gaat vormen tussen Trade Port Noord en de Brightlands Campus Greenport Venlo. Deze ambitie wordt mede uitvoerbaar door het verwezenlijken van een 18-holes golfbaan met bijbehorende voorzieningen.”

Daarbij zien we ook dat een van de elementen uit de ingediende zienswijzen, geleid heeft tot nader onderzoek naar marktbehoefte en haalbaarheid van de golfbaan en natuurpaviljoen.

### **Vraag 1**

**Wat zou er van het natuur- en recreatielandschap terecht (kunnen) komen als de 18-holes golfbaan (en natuurpaviljoen) niet verwezenlijkt zou worden?**

#### **Antwoord:**

In de Intergemeentelijke Ruimtelijke Structuurvisie Klavertje 4, waar de raad mee heeft ingestemd, is, naast de ontwikkeling van natuur en landschap, ook de ontwikkeling van een golfbaan opgenomen. Doel is het Landschapsplan Klavertje 4 ontwikkelen. Onderhavig bestemmingsplan, passend en in lijn met deze Ruimtelijke Structuurvisie, staat de ontwikkeling van natuur en landschap, recreatie in de vorm van onder andere wandelen en fietsen en de realisatie van een golfbaan toe. In dit bestemmingsplan is de aanleg en realisatie van de golfbaan ruimtelijk onderbouwd en is aangetoond, dat deze ontwikkeling haalbaar en uitvoerbaar is. Initiatiefnemer voor al deze ontwikkelingen is het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Het is aan het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo om de golfbaan alsmede de natuur en het landschap te realiseren. Als de golfbaan (en het natuurpaviljoen) niet verwezenlijkt kunnen worden, staat het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo nog steeds aan de lat om een natuur- en recreatielandschap te realiseren. Er wordt dan dus teruggevallen op het landschapsplan en sec de ontwikkeling van natuur.

De ontwikkeling van Parc Zaarderheiden wordt als volgt gekenschetst in bijlage 4B

- “1. De herinrichting van de Mierbeek, inclusief het kappen van bomen;
2. De aanleg en ingebruikname van een golfbaan (18-holes);
3. Sloop van een deel van de Annahoeve om verbouw tot clubhuis en een driving range;
4. Het graven van een waterpartij;
5. Het bouwen van een 'natuurpaviljoen' met kleinschalige horeca nabij de waterpartij dagrecreatie mogelijk te maken;
6. Zichtbaar maken van grafheuvels en karrensporen;
7. Maatregelen ter compensatie van de verloren gegane houtopstanden;
8. Aanplanten van houtwallen;
9. Het graven van enkele heidevennen;
10. Het dempen van het poeltje ten westen van de visvijver;
11. Aanleggen van stuifduinen;
12. Aanleggen van natuurakker;
13. Het kappen van bomen.”

Tweemaal zien we “kappen van bomen”

Verder zien we in bijlage 4A de teksten bladzijde 22 en 23:

“De omvorming, respectievelijk het rooien van het bos en het verschralen van de voormalige geëgaliseerde landbouwgronden, leveren een verbetering van de natuur- en landschappelijke waarden op. Het beeld wordt hierbij gekenmerkt door geleidelijke overgangen die leiden tot een halfopen boslandschap.”

“Recent zijn in een bosgebied binnen Parc Zaarderheiken Keltische grafheuvels ontdekt. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is voornemens om de grafheuvels en cultuurhistorische karrensporen uit de Middeleeuwen opnieuw zichtbaar te maken (ontwikkeling 6). Hiervoor zal bos gekapt moeten worden in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op andere delen wordt bos aangeplant (ontwikkeling 7) (zie Salderingsplan in bijlage 5).”

In aanmerking moet worden genomen dat naaldbomen (die gekapt worden) ook in de winter zuurstof produceren.

### **Vraag 2**

**Hoe gaat het percentage bebossing c.q. het aantal bomen zich ontwikkelen t.a.v. de situatie op dit moment? Wordt het aantal bomen c.q. de oppervlakte bos binnen het plangebied volledig herplant?**

**Antwoord:**

De bomen, die moeten verdwijnen voor de realisatie van de golfbaan, worden volledig binnen het plangebied herplant. Navraag bij het Ontwikkelbedrijf levert op dat binnen het plangebied een oppervlakte van 45.227 m2 bos wordt gekapt en dat minimaal 45.244 m2 nieuw bos wordt aangeplant.

**Indien het aantal bomen/bossen vermindert, hoe past dat dan bij de gevoeligheid omtrent bomen, en bijvoorbeeld in het één miljoen bomen plan (ondertussen twee) van de Provincie, waarvoor veel animo en zeer brede steun is?**

**Antwoord:**

We vormen het huidige agrarische gebied om naar het gewenste landschapsplan Klavertje 4. Het gebied wordt vergroend en wordt toegankelijk voor recreanten. Dit is juist wat we willen. Verminderd bosareaal is ook niet van toepassing, zie voorgaand antwoord.

### **Bijlage 4a**

“De volgende randvoorwaarden gelden voor deze ontwikkeling:

- extensief recreatief medegebruik blijft mogelijk in het gebied;
- de aan te leggen 18-holes golfbaan wordt geïntegreerd in het aanwezige en nog te ontwikkelen landschap en natuur;
- de ontwikkeling van een golfbaan wordt gezien als substantiële bijdrage aan het verkrijgen van de benodigde kwaliteitsimpulsen in het landschap en de natuur en aan het in stand houden van deze kwaliteit middels beheer.”

### **Vraag 3**

**In hoeverre wordt de toegankelijkheid (meer wegen en paden) van de natuurgebieden voor fietsers en voetgangers (verder) vergroot in het kader van de voorgenomen activiteiten, of blijft dit hetzelfde?**

**Antwoord:**

Veel bestaande wegen en paden hadden de bestemming natuur. Door het nieuwe bestemmingsplan hebben deze weer de bestemming verkeer en zijn deze ook openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om nieuwe recreatieve routes te realiseren. Ook is het natuur- en landschapspark een openbaar toegankelijk gebied. Daarmee wordt de toegankelijkheid van het gebied feitelijk vergroot. Momenteel is dit gebied namelijk niet overal openbaar toegankelijk in verband met privaatrechtelijk eigendom.

Op het moment van opstellen van deze vragen, wachten we nog op de uitkomst van de Raad van State omtrent de plaatsing van 9 zeer grote, hoge industriële windturbines. Waarvan drie in de oksel A73/A74

(201 meter hoog) en de rest 211 meter hoog) in een verdere lijnopstelling grenzend aan de ZZW/ZW-contouren van het plangebied. Volgens de kaart komt een industriële windturbine in elk geval vlak bij de visvijver. Het hoorbare geluid (dus niet het infrasonisch geluid <20 Hz) "waait" in ieder geval de NO/NNO kant op van Parc Zaarderheiken, gezien de in Nederland overwegende windrichting

#### **Vraag 4**

**Op welke afstand van de 18-holes baan / natuurpaviljoen komen deze turbines te staan, en welke effecten kunnen deze hebben op beleving, de uitstraling en realiseerbaarheid van de golfbaan, alsmede de daarbij komende (piek) geluiden van railterminal en de industriële geluiden van het aangrenzend gebied?**

**Antwoord:**

Het is juist de bedoeling dat te midden van de grootschalige ontwikkelingen van Klavertje 4 een natuur- en landschapsgebied ontwikkeld gaat worden als buffer tussen de bestaande stedelijke omgeving. Het betreft feitelijk een versterking van de bestaande landschappelijke, historische en ecologische elementen waarbij ontbrekende schakels worden gerealiseerd voor een meer robuuste structuur met een hoge kwaliteit. Dat Parc Zaarderheiken omringd wordt door meerdere snelwegen en bedrijventerreinen is een uitgangspunt en gegeven waar het Ontwikkelbedrijf van op de hoogte is en accepteert bij de ontwikkeling van Parc Zaarderheiken.

De 18 holes golfbaan kan gerealiseerd worden op die gronden waar de bestemming Natuur-Recreatie-Golfbaan is gelegen. Deze bestemming is gelegen op die gronden waar ook de turbines zijn geprojecteerd. Hierdoor is het mogelijk dat er holes kunnen komen tot aan de turbines. Omdat de inrichting van de golfbaan nog niet bekend is, is de exacte afstand tot de dichtstbijzijnde hole van de golfbaan niet exact te geven.

Bijlage 4B

De golfbaan: "De detail invulling van het terrein is nog niet bekend en is mede afhankelijk van de exploitant van de golfbaan"

#### **Vraag 5**

**Kunt u iets concreter zijn met detailinvulling en enkele voorbeelden geven en welke vrijheid heeft de exploitant hierin? Wat kan de invloed zijn op de beleving en uitstraling van het gebied?**

**Antwoord:**

De detailinvulling van de golfbaan zal moeten passen binnen het integraal ontwerp dat als bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Zie voorts antwoord op vraag 4.

Bijlage 4B blz.17

"Het concept-ontwerp voor Parc Zaarderheiken, figuur 2.2, gaat uit van het realiseren van een uitgestrekte 18-holes golfbaan in een natuurlijke omgeving. Op een oppervlakte van circa 75ha wordt ca. 20 ha. ontwikkeld als green. de resterende circa 55 ha betreft een gemengd gebied waar de golfsport en natuur samen gaan."

#### **Vraag 6**

**Wat word hier verstaan onder "green"?**

**Antwoord:**

Met 'Greens' worden hier bedoeld de holes.

Bijlage 4B blz 18:

"De benodigde ruimte voor het nieuwe clubhuis bedraagt maximaal 4.100 m<sup>2</sup> bvo (inclusief terras en overige buitenruimte). Het nieuwe clubhuis herbergt onder andere horeca, detailhandel, vergaderzalen, kantoren, shop, kleedruimten en de afslag van de driving range. De nieuwe bebouwing voegt zicht naar de omgeving en wordt geïntegreerd in het landschap. Het clubhuis behoort tot de golfbaan en dient zich daar ook volledig op te richten. Er is geen ruimte voor voorzieningen voor bezoekers of recreanten van Parc Zaarderheiken, deze worden gefaciliteerd in het natuurpaviljoen"

Hoewel verderop in de bijlage een en ander wordt aangemerkt in het kader van het hoofdstuk LADDER VAN DUURZAME VERSTEDELIJING als “ondergeschikt” (als onderdeel van de golfbaan) toch de volgende vragen

### **Vraag 7**

**Wat behelzen detailhandel en shops precies en hoe past dit bij ons detailhandelsbeleid m.a.w. heeft dit een complementaire functie ten aanzien van het reeds aanwezige aanbod? Of blijft alles beperkt tot de op bladzijde 20 genoemde streekwinkel?**

**Antwoord:**

De in het bestemmingsplan toegestane detailhandel betreft ondergeschikte detailhandel. De vormen van detailhandel die zijn toegestaan zijn verkoop of verhuur van goederen die ter plaatse zijn vervaardigd, hersteld of bewerkt dan wel goederen waarvan de aard in rechtstreeks verband staat met de uitoefening van de hoofdfunctie en waarvan de verkoop en/of verhuur uitsluitend plaatsvindt gedurende de openingstijden van de hoofdfunctie. Te denken valt inderdaad aan een streekwinkel. Dit past binnen het detailhandelsbeleid van de gemeente en is deels complementair ten aanzien van het reeds aanwezige aanbod.

Bijlage 4B, bladzijde 30

“De te realiseren (ondergeschikte) functies raken op geen enkele wijze horeca, detailhandel en kantoorruimte in de regio en leiden derhalve niet tot leegstaand / overprogrammering”

### **Vraag 8**

**Aan welk soort kantoren moet gedacht worden, hoe past dit alles in RV 30 POL-uitwerkingen werklocaties “regionale visie KANTOREN Noord Limburg”?**

De in het bestemmingsplan toegestane kantoren betreffen ondergeschikte kantoren. Met ondergeschikte kantoren wordt bedoeld een kantoorfunctie ter ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel, waarbij de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit. Te denken valt hierbij aan vergaderfaciliteiten, kantoor voor personeel, administratie, e.d. De regionale visie Kantoren Noord Limburg ziet toe op zelfstandige, volwaardige kantoren.

### **Vraag 9**

**Hoe is de toegang van het Parc geregeld voor onze minder valide medemensen?**

**Antwoord:**

Het Parc is een openbaar toegankelijk gebied. In het bestemmingsplan kunnen en zijn hier verder geen specifieke bepalingen over opgenomen. Voor alle te realiseren bebouwing zijn de reguliere vergunningseisen op dat vlak van toepassing. Daarnaast heeft het Ontwikkelbedrijf aangegeven veel aandacht aan fietsrecreatie te geven en die infrastructuur is ook geschikt voor de minder valide medemensen.

Bijlage 4E, bijlage 18 geeft een passage weer in het locatieprofiel (Onderzoek Stec Group)

“Momenteel ligt de recreatieve druk voornamelijk aan de oostzijde van Venlo, terwijl Parc Zaarderheiken aan de westzijde van het stedelijk gebied is gelegen. “

### **Vraag 10**

**Zal Parc Zaarderheiken volledig nieuwe recreanten aantrekken of ook een deel van de recreatieve druk aan de oostzijde van het Stedelijk gebied (o.a. Groote Heide) wegnemen?**

**Antwoord:**

Het is niet de bedoeling een deel van de recreanten aan de oostzijde van het Stedelijk gebied (o.a. Groote Heide) weg te nemen. Op de Groote Heide vindt bijvoorbeeld geen golf plaats en er kan in die zin dan ook geen sprake zijn van het wegnemen van recreanten van de Groote Heide. Zoals gemeld, is de verwachting dat voor de overige recreatieve functies (wandelen-fietsen-mountainbiken-paardrijden) vooral recreanten getrokken worden uit de stadsdelen ten westen van de

Maas, maar zeker ook passanten uit de regio die (bijvoorbeeld via de Greenportbikeway) dit gebied passeren. Het is juist de bedoeling dat dit een recreatief gebied wordt voor de inwoners (Blerick, Boekend, Grubbenvorst, Sevenum). Het vergroten van de aantrekkelijkheid van Parc Zaarderheiken en daardoor invulling geven als een hoogwaardig recreatief uitloopgebied voor Venlo-West was één van de kernopdrachten uit de Intergemeentelijke Structuurvisie.

Bladzijde 32:

“Ontwikkelingen die plaatsvinden in de Goudgroene zone zijn: het herstel van het beekdal van de Mierbeek (een klein deel van het bos wordt gekapt), de aanleg van fairways, ook hiervoor wordt bos gekapt.”

De volgende vraag heeft te maken met artikel 2.6.2 betreffende de Goudgroene natuurzone:

Tevens blz. 48

“In het salderingsplan (bijlage 5) wordt uitgegaan van een worst-case scenario waarbij 8,6 hectare van de Goudgroene natuurzone wordt vernietigd door de wijziging van een enkelbestemming natuur naar de bestemming recreatie-natuur-golf”

### **Vraag 11**

**Is er gepoogd de fairways buiten de goudgroene zone aan te leggen en zijn hier nou absoluut geen mogelijkheden toe?**

**Antwoord:**

Jazeker, dat is zoveel mogelijk het streven geweest. Voorliggend bestemmingsplan is de meest optimale situatie, waarbij gepoogd is de goudgroene natuurzone zo min mogelijk aan te tasten. Het is niet mogelijk om de bestemming Recreatie-Natuur-Golfbaan te leggen op gronden geheel buiten deze zone, mede in verband met een acceptabele routing van de golfbaan. Alle compensatie zal binnen het plangebied plaatsvinden, zodat er een robuustere goudgroene structuur ontstaat. Op voorhand is hierover een overeenkomst met het bevoegd gezag (de Provincie) gesloten, waarin deze ingreep en op welke wijze die wordt gesaldeerd in het gebied, is vastgelegd.

### **Vraag 12**

**Wordt Parc Zaarderheiken adequaat bewegwijzerd op het onderliggend wegennet, om “verkeerstechnisch gedraal”, zoals keren en achteruitrijden te voorkomen en ter bevordering van de gebruiksvriendelijkheid ?**

**Antwoord:**

Bewegwijzering is geen onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan. Het wegennet is op zich voorzien van naamgeving. Daarnaast zal het opnemen van Parc Zaarderheiken als recreatiegebied op de routeborden een aandachtspunt zijn van de gemeente in overleg met het Ontwikkelbedrijf.

Er zijn zienswijzen ingediend, onder ander een dassenburcht is een onderwerp van deze zienswijzen. Echter grenst het gebied aan klaver 1-4, met name klaver 2 grenst direct aan het gebied.

### **Vraag 13**

**Welke invloed hebben de klavers 1-4, met name klaver 2 al op de natuur/fauna, los van de golfbaan?**

**Antwoord:**

Dit is in de betreffende bestemmingsplannen van de Klavers onderzocht en meegenomen. De klavers 1-4 worden voor dit bestemmingsplan beschouwd als bestaande situatie en hebben geen invloed op de natuur en fauna op de gronden gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken.

Financieel risico

In het raadsvoorstel kunnen we lezen dat er een geheel blanco risicoparagraaf zichtbaar is. Ook lezen we over een constructie met het in erfpacht uitgeven van gronden in parc Zaarderheiken. Voor de gemeente is een gestructureerde ontwikkeling en een verhaal van kosten met betrekking tot de

gronden gelegen binnen het onderhavige bestemmingsplan middels een anterieure overeenkomst over grondexploitatie geborgd.

#### **Vraag 14**

**Hoe kan het dat we geen financieel risico lopen, gezien het feit dat we mede-eigenaar zijn van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo?**

**Antwoord:**

De financiële paragraaf is ingevuld in relatie tot het gevraagde besluit, het voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan (publiekrechtelijke bevoegdheid).

Het besluit van de raad en daarbij te maken afwegingen moet betrekking hebben op de vraag of sprake is een goede ruimtelijke ordening. Bij de publieke taak van de vaststelling van een bestemmingsplan dient het algemeen belang te worden gediend. Het eigen (privaatrechtelijke) belang van de gemeente (rechtspersoon) mag niet voor belangenverstrengeling zorgen.

*Mocht onverhoopt de exploitatie van de golfbaan niet rendabel blijken te zijn en de exploitatie overgaat naar Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo dan zullen de negatieve resultaten hiervan voor het gedeelte van het mede eigenaarschap van de Gemeente Venlo negatieve druk uitoefenen op de gemeentelijke begroting.*

#### **Vraag 15**

**Klopt deze stelling?**

**Antwoord:**

Het eventueel niet doorgaan van de ontwikkeling van de golfbaan kan een effect hebben op de exploitatie van het Ontwikkelbedrijf (businesscase Landschapsplan) omdat de exploitant gelijktijdig met de realisatie van de golfbaan voor eigen rekening en risico ook natuur realiseert als onderdeel van het Landschapsplan. Daarmee wordt voor een deel uitvoering gegeven aan het Landschapsplan en dit levert een besparing op voor het Ontwikkelbedrijf. Het verwachte eindresultaat (prognose) van het Ontwikkelbedrijf (bij einde looptijd 2034) is zeer positief. De beïnvloeding van dit eindresultaat is van vele factoren afhankelijk en een eventueel uiteindelijk effect op het eindresultaat bij einde exploitatieperiode is dan ook nu niet te voorspellen. In de gemeentelijke begroting is nog geen rekening gehouden met het verwachte positieve eindresultaat van het Ontwikkelbedrijf.

#### **Vraag 16**

**Hoe aannemelijk is het dat de gronden in Parc Zaarderheiken (gretig) afgenomen worden, immers het gaat hier over gronden waar mogelijkwerwijze relatief weinig gebruiksmogelijkheden voor zijn, gezien het karakter van het park?**

**Antwoord:**

Het Ontwikkelbedrijf heeft een erfpachtovereenkomst gesloten met een exploitant voor de golfbaan, onder het voorbehoud van een wijziging van de bestemming en het verlenen van de vergunning.

Een hoeve (Annahoeve) wordt gebruikt voor het toekomstige clubhuis, met opstallen, lockers, ruimte en handicarts.

#### **Vraag 17**

**Is het juist dat deze hoeve met opstallen reeds aangekocht is ten behoeve van de Golfbaan?**

**Antwoord:**

De hoeve is in het verleden met bijbehorende gronden (voorheen agrarisch bedrijf) door de Provincie aangekocht voor de planontwikkelingen Floriade/Greenpark, Parc Zaarderheiken en het bedrijventerrein Trade Port Noord. Daarna is de hoeve en een deel van de gronden verkocht aan het Ontwikkelbedrijf voor de ontwikkeling van Parc Zaarderheiken (waaronder de golfbaan).

**Vraag 18**

**Wie verbouwt deze hoeve en op wiens kosten wordt deze verbouwd? Zit dit alles ook verwerkt in het businessplan met financiële onderbouwing en de risico's?**

**Antwoord:**

De ondergrond van de hoeve wordt door het Ontwikkelbedrijf uitgegeven in erfpacht aan de exploitant van de golfbaan. De hoeve wordt in de huidige staat verkocht aan de exploitant. De verbouwing vindt plaats voor rekening en risico van de exploitant.

**Vraag 19**

**Zijn er ook kosten (of een deel daarvan) van natuurontwikkeling, boskap, herplanting, herinrichting toe te rekenen aan sec de exploitante of vallen deze geheel onder het resultaat van het Ontwikkelbedrijf?**

**Antwoord:**

De ontwikkeling van Parc Zaarderheiken vindt plaats voor rekening en risico van het Ontwikkelbedrijf. De ondergrond van de golfbaan wordt in de huidige staat door het Ontwikkelbedrijf in erfpacht uitgegeven aan de exploitant van de golfbaan. De aanleg cq. realisatie van de golfbaan vindt vervolgens plaats voor rekening en risico van de exploitant van de golfbaan (deze afspraken maken onderdeel uit van de erfpachtovereenkomst tussen de exploitant en het Ontwikkelbedrijf). Gelijktijdig met de realisatie van de golfbaan realiseert de exploitant van de golfbaan voor eigen rekening en risico ook de natuur binnen Parc Zaarderheiken als onderdeel van het Landschapsplan. Daarmee wordt voor een deel uitvoering gegeven aan het Landschapsplan en dit levert een besparing op voor het Ontwikkelbedrijf (zie ook beantwoording vraag 15.)

Fractie EENLokaal  
Leon van den Beucken