



Leon van den Beucken

Technische vragen RV 64 Vaststelling bestemmingsplan Parc Zaarderheiken

De vragen inzake het golfpark zijn als volgt.

1. Het Stec rapport

De soliditeit van het Stec rapport. Er staat als financiële onderbouwing eigenlijk enkel een gemiddelde verlies- en winstrekening in voor een golfbaan in Nederland. Er is voor het gevoel erg mager onderbouwd dat de golfbaan succesvol zou kunnen zijn.

Vraag 1

Is het niet wenselijk dat er nog een gedegen (extra) onderzoek wordt opgesteld?

De financiële onderbouwing uit het STEC rapport is inderdaad een referentie aan een gemiddelde winst- en verliesrekening. Dit geeft een algemeen beeld wat het uitgangspunt kan zijn voor een haalbare exploitatie van een golfbaan in Nederland. Hieruit blijkt dat vanaf 22.500 golfrondes er sprake is van een rendabele businesscase. In de rapportage wordt een toekomstig additionele vraag van circa 50.000 golfrondes onderbouwd. Dit ligt dus ruim tweemaal boven een "gemiddeld" break-even niveau. Zelfs met een conservatieve blik is hiermee inzichtelijk gemaakt dat de golfbaan voor wat betreft exploitatie haalbaar kan zijn. Er is sprake van een solide onderbouwing.

In het kader van beroep zal een rechter dit onderdeel van de plantoelichting terughoudend toetsen. Een marginale toetsing op de economische uitvoerbaarheid volstaat.

2. Wat als we het niet doen? In relatie tot de natuurontwikkeling en de kosten ervan

Parc Zaarderheiken wordt gezien als de voorwaarde c.q. de accelerator voor de beoogde natuurontwikkeling (al in 2009, resp. 2012 genoemd) Voor de golfbaan moet 45.000 vierkante meter bos worden gekapt en weer elders herplant. Als dit project niet door zou gaan, zou de initiatiefnemer dus ook niet de natuurontwikkeling ter hand nemen. Dat betekent extra kosten. Maar van de andere kant hoeven ook niet die 45.000 M2 bos te worden verplaatst. Ook dat is een grote kostenpost. Zo niet de grootste van de natuurontwikkeling.

De exploitant zorgt voor de natuurontwikkeling in het gebied ook buiten het golfpark, zo betrepen wij?

Vraag 2

Hoe zit het met de kosten en risico's van het natuurpaviljoen?

De realisatie en het beheer van het natuurpaviljoen komt geheel voor rekening en risico van de exploitant. Deze afspraken maken onderdeel van de erfpachtovereenkomst tussen het Ontwikkelbedrijf en de exploitant.

Vraag 3

Wat ontbreekt is de zesde W-vraag. Wat als we het niet doen? Wat is het effect (op de kosten) voor natuurontwikkeling? We kunnen het risico nu niet afzetten tegen de kosten als we het niet zouden doen.

Parc Zaarderheiken is een essentieel onderdeel van de natuuropgave binnen Greenport. Indien geen bestemmingsplan wordt vastgesteld blijft het huidige agrarisch gebruik gehandhaafd en komt er geen

natuur bij, waardoor de doelstelling van de natuurontwikkeling mogelijk niet wordt gehaald. Indien het plan voor Parc Zaarderheiken gewijzigd wordt vastgesteld (zonder de functie golfbaan) resteert de functie natuur/recreatie. In dat geval zal mogelijk niet of minder gekapt hoeven te worden maar komen de kosten voor de aanleg en beheer van natuur en recreatie voorzieningen voor rekening en risico van het Ontwikkelbedrijf. In de combinatie met golfbaan komen alle kosten voor de aanleg en beheer van de natuur en recreatie binnen het exploitatiegebied voor rekening van de exploitant van de golfbaan.

3. Financiële constructie / risico's

Het dictum in het raadsvoorstel is gelukkig veranderd.

We gaan ervanuit dat de exploitant van tevoren al het totaal benodigde kapitaal voor de golfbaan bij elkaar brengt, zodat deze volledig volgens plan gebouwd en geëxploiteerd kan worden, dus dat het ontwikkelbedrijf op geen enkele manier hoeft "voor te financieren"

Het dictum is feitelijk niet gewijzigd. Wel is de "financiële paragraaf" (onderdeel 8 blz. 7 van het raadsvoorstel) gewijzigd en is de toelichting in de paragraaf "Financiële uitvoerbaarheid" (onderdeel 6.1.3 blz. 80) in het bestemmingsplan gewijzigd.

Daarnaast is in de oordeelsvormende raadsvergadering van 11 december 2019 bij de behandeling van dit voorstel de toezegging gedaan dat het college de opmerkingen vanuit de raad meeneemt naar de Aandeelhoudersvergadering van 12 december 2019, om daar expliciet te laten bevestigen dat er vanuit gemeente Venlo of de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo geen financiële middelen worden vrijgemaakt voor investering in of exploitatie van de in het raadsvoorstel genoemde golfbaan.

In de Aandeelhoudersvergadering (AVvA) van 12 december 2019 is door de aandeelhouders het volgende besluit genomen:

"De AVvA besluit te bevestigen dat ten aanzien van de financiële risico's voor het Ontwikkelbedrijf inzake de golfbaan in Parc Zaarderheiken, dat deze golfbaan voor rekening en risico van een derde, niet zijnde het Ontwikkelbedrijf of een deelneming van het Ontwikkelbedrijf, wordt aangelegd, geëxploiteerd en gefinancierd."

De gestelde voorwaarden zijn middels bovenstaand aandeelhoudersbesluit geborgd.

Deze voorwaarden kunnen geen onderdeel uitmaken van het dictum. De beraadslaging en besluitvorming in de raadsvergadering op 29 januari a.s. betreft uitsluitend de publiekrechtelijke bevoegdheid inzake de vaststelling van het bestemmingsplan. In het voorliggende raadsvoorstel adviseren wij te besluiten vanuit deze publiekrechtelijke rol, puur op basis van ruimtelijke afwegingen om te komen tot een beslissing over het bestemmingsplan. Hierbij hebben wij de kaders en de ambities van de raad zoals eerder vastgesteld gevolgd en daarbij zorgvuldig gekeken naar de zienswijzen die zijn ingebracht door betrokkenen.

Bij de publieke taak van de vaststelling van een bestemmingsplan dient het algemeen belang te worden gediend. Het eigen belang van de gemeente (rechtspersoon) mag niet voor belangenverstrengeling zorgen. Risico's die de gemeente in aandeelhoudersverband en dus privaatrechtelijk loopt, mogen geen prominente cq. doorslaggevende rol spelen in de publiekrechtelijke besluitvorming over het bestemmingsplan. Dat geldt uiteraard ook als het gaat om de financiële gevolgen van initiatiefnemer (zijn ondernemersrisico). De rechten en belangen van alle betrokkenen (ook bezwaarmakers) dienen mee te wegen. Anders gezegd: in die rol mag niet enkel het belang van de rechtspersoon (private rol) van de gemeente en samenwerkende partners etc. worden gediend.

Vraag 4

Maar wat gebeurt er als de exploitatie niet van de grond komt, of de initiatiefnemer gaat na een of enkele jaren failliet?

- **A Hoe wordt gegarandeerd dat het ontwikkelbedrijf / gemeente Venlo geen geld kost**
- **B Hoe wordt gegarandeerd dat het ontwikkelbedrijf dan niet zelf de exploitatie ter hand gaat nemen?**
- **C Wie ruimt de golfbaan op, en op wiens kosten, indien de exploitatie vastloopt en er geen nieuwe exploitant kan worden gevonden, hetgeen ook een scenario kan zijn?**

Onderdeel A en B: Reeds toegelicht bij beantwoording vraag 3, beide geborgd middels het besluit van de aandeelhouders 12 december 2019.

Onderdeel C: Indien de exploitant niet aan zijn verplichtingen kan voldoen zal de financier van de exploitant als eerste zoeken naar oplossingen om de erfpachtovereenkomst voort te laten zetten door een ander, zij zijn immers eerste belanghebbende. Dat kan er toe leiden dat er een andere exploitant komt. Mocht er geen andere exploitant gevonden worden en een faillissement van de exploitant volgt, komt het gebruik terug bij het Ontwikkelbedrijf. Als ook het Ontwikkelbedrijf in dat geval geen nieuwe exploitant vindt zal het beheer van de aangelegde natuur en het transformeren van het gebied van golf naar natuur/recreatie, voor rekening van het Ontwikkelbedrijf komen. Ter plaatse van de holes zal het Ontwikkelbedrijf dan alsnog natuur (of een andere recreatieve functie) realiseren. Deze kosten komen ook voor het Ontwikkelbedrijf indien in het geheel geen golfbaan gerealiseerd wordt.

Voorts heeft het Ontwikkelbedrijf ons bericht dat in de met initiatiefnemer gesloten erfpachtovereenkomst het volgende is opgenomen wat betreft realisatietermijnen:

- De gronden worden in erfpacht uitgegeven uiterlijk binnen 4 weken nadat sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan en vergunning voor kap en aanleg (zoals nu in ontwerp voorligt ligt in de ruimtelijk procedure);
- De initiatiefnemer dient zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 3 maanden na vestiging van het recht van erfpacht te starten met de aanleg en deze in een continue werkstroom te voltooien.

4. De exploitanten

Vraag 5

Hoe zit het met de financiële gegoedheid van de exploitanten in relatie tot onder 4) genoemd mogelijk risico?

Het Ontwikkelbedrijf is voor de gemeente de uitvoeringsorganisatie die verantwoordelijk is voor het aangaan van contracten met de initiatiefnemers voor een golfbaan.

Voorts heeft het Ontwikkelbedrijf ons bericht:

De exploitant Stichting Heyerhoven is begin 2017 geselecteerd als resultaat van een uitvraag (aanbesteding). Stichting Heyerhoven is een ontwikkelentiteit en zoals bij vrijwel elke projectontwikkeling (ook woningen, kantoren en bedrijfsgebouwen) wordt voor een projectontwikkeling een speciale juridische entiteit opgericht waarin niet meer kapitaal en zekerheden zit dan dat voor het betreffende stadium van de ontwikkeling noodzakelijk is. Op het moment dat zekerheid bestaat omtrent een vastgesteld bestemmingsplan is een van de grootste ontwikkelrisico's geëlimineerd en kunnen investeerders en financiers zich aan een dergelijke projectontwikkeling committeren. Zoals bij vrijwel elke projectontwikkeling is er voor de vaststelling van het bestemmingsplan geen onvoorwaardelijke zekerheid t.a.v. die financiering.

5. Juridische paragraaf

In de risicoparagraaf staat bij juridische aspecten en wettelijk kader: GEEN

Echter op grond van een aantal zaken hebben diverse golfclubs al laten doorschemeren mogelijk juridische stappen te willen ondernemen. Bijvoorbeeld met het oog op overheidssteun. Dat kan leiden tot vertraging of anderszins tot nadelen leiden.

Vraag 6

Is er een juridisch risico?

De risico-paragraaf is ingevuld in relatie tot het voorliggende besluit, het voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan (publiekrechtelijke bevoegdheid). In dat kader zijn er geen andere risico's te benoemen dan benoemd in het voorstel zelf (bij 10. Vervolgprocedure): het risico van beroep tegen het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit risico is inherent aan de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan en behoeft naar onze mening in de risicoparagraaf geen nadere toelichting.

Fractie EENLokaal

Leon van den Beucken