



GEMEENTEBESTUUR

EENLokaal Venlo
De heer L. van den Beucken

uw kenmerk
uw brief d.d. 7 januari 2025

ons kenmerk 388459
behandelaar F. Arts
telefoonnummer +31 77 3596491
e-mail f.arts@venlo.nl
collegebesluit d.d. -11-02-2025
bijlage(n) n.v.t.

onderwerp Beantwoording art. 35 RvO vragen inzake stand van zaken
ontwikkelingen Golfbaan Parc Zaarderheiken / Stichting Heyerhoven

Geachte heer van den Beucken,

Naar aanleiding van uw bovenvermelde brief delen wij u het volgende mede.

De beantwoording van de onderstaande vragen heeft plaatsgevonden in afstemming met de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. In het kader van de beantwoording van deze vragen verwijzen wij u tevens naar de Raadsinformatiebrief waarin uw raad wordt geïnformeerd over de ter inzagelegging van een voor uw raad relevant document met betrekking tot de stand van zaken cq. voortgang van de ontwikkeling van de golfbaan / Parc Zaarderheiken (Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo).

Vraag 1

Welk risico loopt het Ontwikkelbedrijf en aandeelhouders dat de problemen (bij Heyerhoven) zo hoog oplopen – immers vijf jaar zijn al voorbij – dat alle kostenstijgingen niet meer gedragen kunnen worden door Heyerhoven en de indirecte aandeelhouders toch/alsnog de klos worden?

Antwoord vraag 1

Het Ontwikkelbedrijf heeft in 2022 de gronden in erfpacht uitgegeven aan stichting Heyerhoven. In de erfpachtvoorwaarden (die onderdeel uitmaken van de erfpachtovereenkomst tussen stichting Heyerhoven en het Ontwikkelbedrijf), is bepaald hoe en wanneer Parc Zaarderheiken dient te worden gerealiseerd door de erfpachter (stichting Heyerhoven).

Indien de markt niet in staat mocht blijken een golfbaan te realiseren en exploiteren, kan dat er uiteindelijk toe leiden dat de erfpacht wordt ontbonden en de grond terugkomt bij het Ontwikkelbedrijf. In dat geval zal het Ontwikkelbedrijf binnen het vastgestelde bestemmingsplan en overige voorwaarden en gemaakte afspraken, passende invulling aan Parc Zaarderheiken moeten geven aan de inrichting van natuur, deze komt op grond van de erfpachtovereenkomst

366328

nu voor rekening van exploitant. Het Ontwikkelbedrijf gaat niet investeren of kosten dragen dan wel zekerheden afgeven voor de realisatie van een golfbaan, maar staat dan wel (financieel) aan de lat voor de inrichting van de natuur.

Vraag 2

Wat is per 31 december 2024 de stand van zaken van de natuurcompensatie? Welk deel van de totale verplichtingen zijn inmiddels nagekomen inzake bos en water?

Antwoord vraag 2

Inmiddels is de Mierbeek geheel opnieuw ingericht. Voor het realiseren van de geplande Zaanderplas is de ontgrondingsvergunning verleend. Die werkzaamheden moeten nog starten.

Ten aanzien van de natuuraanleg is er een onderscheid tussen de wettelijke (verplichte) natuurcompensatie en de realisatie van (niet wettelijke, maar wel op basis van afspraken in de Samwerkingsovereenkomst Greenport 2017) aanleg van natuur voor het Landschapsplan Greenport Venlo. De wettelijke natuurcompensatie is volledig gerealiseerd. Van de aan te leggen natuur en landschap in Parc Zaarderheiken is inmiddels ca 97 ha van de totaal 121 ha gerealiseerd.

Vraag 3

Hoe staat het met de “recreatieve neveneffecten” die gepaard zouden gaan met de aanleg van Parc Zaarderheiken? Wordt de voortgang en uiteindelijke inrichting door het Ontwikkelbedrijf en betrokken aandeelhouders gemonitord, in het bijzonder de gemeente Venlo, omdat het diens grondgebied behelst? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 3

Wij gaan er van uit dat met de genoemde “recreatieve neveneffecten” de volgende zaken bedoeld worden: wandelen, fietsen, menroutes en horeca. In overleg met de buurtbewoners en Stichting Heyerhoven is een (deels nog te realiseren) recreatieve routestructuur voor wandelen, fietsen en rutterroutes ontworpen. Dit ontwerp is door het Ontwikkelbedrijf middels een principeverzoek ter toetsing aan de geldende wet- en regelgeving voorgelegd aan de gemeente Venlo. Het principebesluit wordt op korte termijn verwacht.

Onderdeel van de recreatieve structuur is ook de realisatie van een natuurpaviljoen met horeca voorzieningen aan de te realiseren Zaanderplas. Dit paviljoen kan pas gerealiseerd en geëxploiteerd worden als de Zaanderplas is gerealiseerd.

De gemeente Venlo is vanuit haar publiekrechtelijke rol verantwoordelijk voor het toezicht dat wordt gewerkt binnen de kaders van het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van Parc Zaarderheiken. De Provincie Limburg is verantwoordelijk voor het toezicht op de naleving van de voorwaarden in de verleende Flora & Fauna ontheffing en de overige provinciale bevoegdheden, waaronder ontgrondingen.

Het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is verantwoordelijk voor de naleving van de erfpachtvoorwaarden in de tussen Stg. Heyerhoven en het Ontwikkelbedrijf gesloten erfpachtovereenkomst. Het Ontwikkelbedrijf toetst intensief de realisatie van Parc Zaarderheiken conform de overeengekomen en in de erfpachtovereenkomst vastgelegde erfpachtvoorwaarden. In het geval buiten de kaders van de overeenkomst wordt gehandeld, is het aan het Ontwikkelbedrijf haar aandeelhouders hierover te informeren.

Ook waren via de Samenwerkingswijzer (Dashboard Samenwerking) tot 1 januari jl. de kwartaalrapportages van het Ontwikkelbedrijf raadpleegbaar. In deze rapportages werd openbaar gecommuniceerd over de voortgang van het Landschapsplan. Helaas wordt het Dashboard Samenwerking niet meer ondersteund sinds 1 januari jl. Wij beraden ons momenteel op een alternatieve wijze om deze informatie voor uw raad te ontsluiten.

Vraag 4

Klopt het dat een aantal aannemers het werk (weer) gestaakt zijn, en is het bij het college of ontwikkelbedrijf bekend wat daar de reden van is? Wat zijn de gevolgen hiervan?

Antwoord vraag 4

De constatering dat er op dit moment geen werkzaamheden worden uitgevoerd door derden is juist. Over de reden daarvan is het Ontwikkelbedrijf geïnformeerd, maar kan in de openbaarheid van deze beantwoording geen mededeling worden gedaan. Overigens is het Ontwikkelbedrijf geen partij in de afspraken tussen de uitvoerende partijen (aannemers) en de exploitant Stichting Heyerhoven.

Vraag 5

Heeft Stichting Heyerhoven tot op heden het periodiek verschuldigde erfpachtkanon aan het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo betaald? In hoeverre worden de financiële en andere verplichtingen jegens Greenport Venlo nagekomen?

Antwoord vraag 5

Over het nakomen van betalingsverplichtingen van individuele contractspartijen van het Ontwikkelbedrijf kan door het Ontwikkelbedrijf uiteraard in de openbaarheid van deze beantwoording geen uitspraak worden gedaan, i.v.m. de privacy van betrokken partijen. In algemene zin kan hierover opgemerkt worden dat het Ontwikkelbedrijf verantwoordelijk is voor het toezicht op de erfpachtvoorwaarden, waaronder de betaling van de erfpachtcanon. In de erfpachtvoorwaarden zijn financiële zekerheden opgenomen in het geval de Stichting haar financiële verplichtingen niet nakomt.

Vraag 6

Wat gaat het college en het Ontwikkelbedrijf doen om te monitoren dat er geen zand - dat eigendom is van het Ontwikkelbedrijf - weggereden en verkocht kan gaan worden?

Antwoord vraag 6

Het Ontwikkelbedrijf houdt intensief toezicht op de gehele realisatie van Parc Zaarderheiken, inclusief de realisatie van de Zaanderplas. Op grond van de erfpachtvoorwaarden heeft de exploitant de mogelijkheid het vrijkomende zand uit de Zaanderplas van het Ontwikkelbedrijf te kopen. Betaling van de waarde van dat zand moet plaatsgevonden hebben vóórdat er zand wordt afgevoerd.

Vraag 7

Waar ligt voor Ontwikkelbedrijf - en in het bijzonder de gemeente Venlo aandeelhouder en betreffende grondgebiedgemeente - de grens voor de tijd die de totale ontwikkeling en deelelementen daarvan (nog) mag duren, voordat er ingegrepen gaat worden? Wat als de ontwikkeling langdurig en volledig stopt of stil komt te liggen?

Antwoord vraag 7

Op dit moment zijn 16 van de 18 te realiseren holes gereed en voor de ontvangst van de spelers zijn tijdelijke voorzieningen gerealiseerd. De golfbaan is dan ook open en in gebruik. Het is de bedoeling het definitieve clubhuis in een later stadium te realiseren.

In de erfpachtvoorwaarden zijn afspraken over de doorlooptijd van de realisatie opgenomen. Hierbij dient wel rekening gehouden worden met een forse vertraging als gevolg van beroepsprocedures bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan en de verleende natuurvergunning (onthefing flora en fauna). Het is aan het Ontwikkelbedrijf om te toetsen en hierover waar nodig (en binnen de kaders van de Samenwerkingsovereenkomst Greenport Venlo 2017) aangepaste afspraken te maken met de exploitant. Mocht er op grond van de overeenkomst aanleiding toe zijn, dan heeft het Ontwikkelbedrijf op grond van de erfpachtvoorwaarden de mogelijkheid de exploitant in gebreke te stellen en uiteindelijk in dat geval ontbinding van de erfpacht te vorderen via de rechter.

Vraag 8

Hoe kijken het college en het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo in brede zin aan tegen de ontwikkelingen in de afgelopen vijf jaar en is het college het daarbij de fractie van EENLokaal eens, dat het teleurstellend is, hoe en wat er op dit moment gerealiseerd is en dat dit lijkt te getuigen van een niet geheel stabiele basis? Zo nee, waarom niet? Wat is of zijn de reden(en) dat het zo met horten en stoten lijkt te verlopen?

Antwoord vraag 8

Het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is verantwoordelijk voor de naleving van de erfpachtvoorwaarden in de tussen Stg. Heyerhoven en het Ontwikkelbedrijf gesloten erfpachtovereenkomst. Het Ontwikkelbedrijf toetst intensief de realisatie van Parc Zaarderheiken conform de overeengekomen en in de erfpachtakte vastgelegde erfpachtvoorwaarden. In het geval buiten de kaders van de overeenkomst wordt gehandeld, is het aan het Ontwikkelbedrijf haar aandeelhouders hierover te informeren. Het is ook primair een taak van het Ontwikkelbedrijf het (juridisch) handelingsperspectief te bepalen in het geval de overeenkomst niet wordt nagekomen.

Als gevolg van herhaaldelijk ingestelde beroepen tegen het bestemmingsplan en de verleende ontheffing van de wet natuurbeheer in de afgelopen jaren er, ook deels buiten de invloed van de exploitant Stichting Heyerhoven, onzekerheden en als gevolg daarvan vertragingen bij de realisatie zijn ontstaan. Verder is de provincie teruggekomen op haar eerdere besluit dat voor de Zaanderplas geen ontgrondingsvergunning noodzakelijk zou zijn. Die moest in 2024 bij nader inzien alsnog aangevraagd worden. Ook dit heeft tot verdere vertraging in de realisatie geleid.

Vraag 9

Is of gaat het college omtrent de zaken uit vraag 7+8 met het Ontwikkelbedrijf om de tafel? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 9

De gemeente heeft vanuit haar rol als aandeelhouder in het Ontwikkelbedrijf nauw contact met het Ontwikkelbedrijf inzake de voortgang en de ontwikkelingen in Parc Zaarderheiken.

Vraag 10

Wat gaat er ondernomen worden om te blijven kunnen garanderen dat de natuurontwikkeling, financiering van de bouw en het golfpark, voor rekening van Stichting Heyerhoven geschiedt? Is het college bereid daar met het ontwikkelbedrijf om de tafel te gaan zitten en een garantie en verder plan van aanpak op te hoesten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 10

De toezegging van het Ontwikkelbedrijf cq. het besluit van de aandeelhouders zoals opgenomen in de Rib nr. 3-2020 (blz. 3 punt 3.) blijft ongewijzigd van toepassing:

In de aandeelhoudersvergadering is (destijds) op 12 december 2019 het volgende besluit genomen: *"De AVvA besluit te bevestigen dat ten aanzien van de financiële risico's voor het Ontwikkelbedrijf inzake de golfbaan in Pare 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."*

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten