

## Memo

---

<b>Aan</b>	<b>AAMOO</b>
<b>Van</b>	
<b>Onderwerp</b>	Voortgang ontwikkeling Parc Zaarderheiken
<b>Versie</b>	1.2
<b>Datum</b>	26 augustus 2024
<b>Bijlage(n)</b>	-

---

### 1. Aanleiding

De ontwikkeling van Parc Zaarderheiken is een project met de nodige maatschappelijke en politieke aandacht. Het komt daarom veelvuldig in de lokale media waarbij de berichtgeving niet altijd volledig is of strookt met de realiteit. Om die reden hebben we een integrale update van de voortgang van Parc Zaarderheiken opgesteld om op basis hiervan eenieder volledig en objectief te kunnen informeren.

### 2. Historie

In de integrale structuurvisie Greenport Venlo (2012) en het Landschapsplan dat daar onderdeel van uitmaakt, is de ontwikkeling van Parc Zaarderheiken voorzien. Het is onderdeel van de "oostelijke staander" van het Landschapsplan Greenport Venlo. Dit gebied was voorzien voor natuur met daarin extensief recreatief medegebruik in de vorm van een golfbaan. Deze ontwikkeling is door DCGV (rechtsvoorganger van het Ontwikkelbedrijf) opgepakt. Hierbij was vanaf de start de bedoeling dat er een commerciële exploitant zou komen die het gebied realiseert en exploiteert. Daartoe heeft er in 2016 een openbare selectieprocedure in de vorm van een prijsvraag plaatsgevonden. Stichting Heyerhoven heeft de prijsvraag gewonnen en is daarmee de partij voor het realiseren en exploiteren van Parc Zaarderheiken geworden.

Met Stichting Heyerhoven is 2 mei 2017 een overeenkomst op hoofdlijnen gesloten en op 7 december 2018 de erfpachtovereenkomst. In grote lijnen is het Ontwikkelbedrijf daarbij verantwoordelijk voor het verkrijgen van de publiekrechtelijke bestemmingen, ontheffingen, toestemmingen e.d. en het verwerven van de gronden. Stichting Heyerhoven neemt de grond in erfpacht en draagt voor eigen rekening en risico zorg voor haar eigen vergunningen en het realiseren, exploiteren en beheren van Parc Zaarderheiken.

### 3. Bestemmingplan en vergunningen

#### 3.1. Bestemmingsplan

Op 29 januari 2020 is het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Venlo. Tegen dit bestemmingsplan zijn meerdere beroepen ingesteld. Op 20 april 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan en alle beroepen ongegrond verklaard waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

#### 3.2. Omgevingsvergunning Parc Zaarderheiken

De omgevingsvergunning voor de aanleg van Parc Zaarderheiken is gecoördineerd met het bestemmingsplan in procedure gebracht. Met de uitspraak van de Raad van State op 20 april 2022 is deze omgevingsvergunning ook onherroepelijk geworden.

#### 3.3. Omgevingsvergunning clubgebouw/centrale voorzieningen

De onder 3.2. genoemde omgevingsvergunning voor de aanleg van Parc Zaarderheiken had nog geen betrekking op de te realiseren centrale voorzieningen zoals het clubgebouw. Met het (kostbare) ontwerp daarvan is gewacht tot zekerheid bestond ten aanzien van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor Parc Zaarderheiken. Vooralsnog start de

## Memo

---

exploitatie van Parc Zaarderheiken vanuit de bestaande gebouwen van Hoeve Anna (Heierkerkweg 5). Deze worden verbouwd om voorlopig als centrale voorziening van met name de golfbaan te kunnen fungeren. Op termijn worden deze omgebouwd en uitgebreid tot het uiteindelijk te realiseren clubgebouw. Voor dat uiteindelijke clubgebouw zal t.z.t. een omgevingsvergunning worden aangevraagd door Stichting Heyerhoven.

### **3.4. Ontgrondingsvergunning**

Bij de start van het planologisch traject heeft de Provincie Limburg aangegeven dat voor de realisatie van Parc Zaarderheiken géén ontgrondingsvergunning noodzakelijk was. Deze is daarom in het planologisch traject niet meegenomen. Eind 2022 heeft de provincie haar standpunt in deze herzien (mede op basis van een handhavingsverzoek) en aangegeven dat zij voor het realiseren van de Zaanderplas bij nader inzien toch een ontgrondingsvergunning noodzakelijk acht. De realisatie van de Zaanderplas was wel voorzien in het bestemmingsplan, gecoördineerde omgevingsvergunning en de ontheffing Flora & Fauna.

Deze vergunningsplicht leidt helaas tot flinke vertraging bij de realisatie van de Zaanderplas. Daarnaast zijn er extra kosten voor de ontgrondingsvergunning die voor rekening van het Ontwikkelbedrijf komen omdat het een planologische voorwaarde was dat de vijver gerealiseerd kon worden. Het Ontwikkelbedrijf heeft de voorbereiding van deze vergunning zo snel mogelijk en in samenwerking met Stichting Heyerhoven ter hand genomen en het ontwerp van ontgrondingsvergunning is inmiddels gereed en ligt ter inzage. We verwachten dat tegen deze ontgrondingsvergunning beroep wordt ingesteld, wat tot extra vertraging gaat leiden. Vergunningverlening wordt verwacht eind 2024/begin 2025. Hierdoor zal de afronding van de realisatie van Parc Zaarderheiken langer duren dan gepland en kan het beoogde natuurschap aan de Zaanderplas vooralsnog niet gerealiseerd worden. Op de start van de exploitatie van de golfbaan zelf heeft dit geen effect.

## **4. Flora & fauna**

### **4.1. NB wet ontheffing Flora en Fauna**

Uit diverse ecologische onderzoeken blijkt dat in het gebied Parc Zaarderheiken diverse diersoorten leven, onder andere dassen. Dit zijn uitgangspunten geweest bij de planvorming. Uit onderzoek is gebleken dat vanwege de ontwikkelingen nabij Hoeve Anna negatieve effecten op diersoorten niet uit te sluiten zijn. Om deze reden is een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd ten behoeve van de soorten das en vleermuizen. Voor de overige werkzaamheden in Parc Zaarderheiken is een protocol opgesteld ten behoeve van de das (dassenplan) dat de negatieve effecten op de das moet voorkomen. Op 14 mei 2020 is door de Provincie Limburg een ontheffing verleend voor de werkzaamheden bij Hoeve Anna en een positieve afwijzing van een ontheffing voor wat betreft de werkzaamheden elders in het gebied. Tegen die ontheffing met positieve afwijzing is bezwaar en beroep ingesteld door de Dassenwerkgroep Limburg en diverse malen een voorlopige voorziening aangevraagd. De voorlopige voorzieningen zijn afgewezen door de rechtbank Limburg waardoor de werkzaamheden voortgezet konden worden. Op 9 december 2022 heeft de rechtbank Limburg in de hoofdzak geoordeeld dat in plaats van een positieve afwijzing een ontheffing verleend had moeten worden, hetgeen echter voor de voortgang van de werkzaamheden geen effect had. Zowel Provincie Limburg als het Ontwikkelbedrijf zijn tegen deze uitspraak van de Rechtbank Limburg in hoger beroep gegaan. De Provincie Limburg heeft inmiddels wel een herstelbesluit genomen en alsnog de positieve afwijzing omgezet in een ontheffing. Vervolgens is de Dassenwerkgroep tegen dat herstelbesluit ook weer in bezwaar en beroep gegaan. Op 30 september 2024 vindt behandeling van deze beroepen plaats bij de Raad van State. Daarna volgt uitspraak en kan hopelijk deze langslpende procedure eindelijk worden afgerond.

### **4.2. Handhavingsverzoeken**

Gedurende de realisatie van Parc Zaarderheiken is door de Dassenwerkgroep inmiddels 6 maal een handhavingsverzoek ingediend bij de provincie Limburg inzake de wet Natuurbescherming. De deskundigen van de provincie Limburg voeren daarom verscherpt toezicht en onaangekondigde inspecties uit. Tot dusver zijn geen relevante overtredingen geconstateerd. De handhavingsverzoeken zijn daarop ook allemaal afgewezen. Ook de daarop ingestelde beroepen bij de rechtbank zijn afgewezen. Naar aanleiding van het recent afgewezen 6<sup>e</sup> handhavingsverzoek is de Dassenwerkgroep wederom in beroep gegaan. Wanneer het beroep behandeld gaat worden is

## Memo

---

nog onbekend. Een gelijktijdig aangevraagde VoVo tegen het besluit tot afwijzing van het handhavingsverzoek is door de Rechtbank Limburg reeds afgewezen.

### 5. Realisatie

#### **5.1. Golfbaan en centrale voorzieningen**

De aanleg van Parc Zaarderheiken moet gefaseerd plaatsvinden zodat steeds voldoende bruikbaar foerageergebied voor de das aanwezig is. Daarom strekt de aanleg zich uit over meerdere jaren.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan in 2020 is door Stichting Heyerhoven gestart met de realisatie van Parc Zaarderheiken. Een van de eerste werkzaamheden was de herinrichting van de Mierbeek. Die was ook spoedeisend in verband met de verkregen subsidie voor die werkzaamheden.

In een deel van Parc Zaarderheiken kon destijds nog niet gewerkt worden omdat een paardenhouder het tijdelijk gebruik van de grond niet wenste te beëindigen. Uiteindelijk heeft dat via een zaak bij het Pachthof geleid tot de ontruiming door de paardenhouder in de zomer van 2022. Vanaf dat moment waren alle gronden beschikbaar voor de realisatie.

De aanleg van de 18 holes golfbaan is gefaseerd ter hand genomen. Inmiddels zijn alle 18 holes gerealiseerd. Momenteel worden de looproutes tussen de verschillende holes gerealiseerd en de technische installaties zoals de beregening. De verwachting is dat in het najaar de golfbaan in gebruik wordt genomen.

Ter plaatse van de voormalige Hoeve Anna aan de Heierkerkweg worden de centrale voorzieningen van Parc Zaarderheiken gerealiseerd. Ter voorbereiding daarvan heeft Stichting Heyerhoven het asbest verwijderd en zijn de niet bruikbare stallen, silo's, en overige bebouwing gesloopt. Het ontwerp en de vergunning voor het uiteindelijke clubhuis en centrale voorzieningen is nog in voorbereiding. De bestaande woning van Hoeve Anna wordt daarin geïntegreerd. Vooruitlopend daarop start de exploitatie vanuit de bestaande gebouwen van Hoeve Anna die hiervoor waar nodig aan de binnenzijde worden voorzien van de noodzakelijke aanpassingen. Ook wordt voorzien in de noodzakelijke parkeerplaatsen.

#### **5.2. Natuur- en landschapsontwikkeling**

De aanleg van natuur en landschap gaat gelijk op met de aanleg van de golfbaan. Inmiddels is ca 95 ha. van de in totaal 126 ha van Parc Zaarderheiken door en voor rekening en risico van Stichting Heyerhoven aangelegd. De eerste contouren van het nieuwe landschap met 5 landschapstypen zijn goed zichtbaar. De Mierbeek is heringericht. Rondom de woningen zijn de fruitgaarden, weiden en natuurakkers aangelegd. Momenteel worden de laatste werkzaamheden uitgevoerd om tot afronding van de inrichting te kunnen komen.

De zeer droge zandgrond ter plaatse in combinatie met het weer in 2022 en 2023 heeft voor extra uitdagingen bij het planten van grotere bomen en struiken gezorgd. Een deel van de in 2022 en 2023 gerealiseerde aanplant heeft het niet gered en zal door en voor rekening en risico van Stichting Heyerhoven worden vervangen. De aanplant van 2024 heeft een goede start kunnen maken en lijkt wel succesvol.

#### **5.3. Windpark Greenport Venlo**

Windpark Greenport Venlo is deels gelegen in Parc Zaarderheiken. Inmiddels zijn alle 9 turbines gerealiseerd en in gebruik genomen. Verder zijn de tijdelijke voorzieningen voor de aanleg van het windpark weer opgeruimd en de (veld)wegen en groenvoorzieningen hersteld. Dit project is daarmee gerealiseerd en is, voor wat betreft de directe betrokkenheid van het Ontwikkelbedrijf, afgerond.

#### **5.4. Voormalig WML gebouw**

In het kader van de ontwikkeling van Parc Zaarderheiken heeft het Ontwikkelbedrijf het voormalige waterpompstation Californië, gelegen in het hart van Parc Zaarderheiken, aangekocht met de daarbij behorende gronden. In het kader van leegstandsbeheer is dit gebouw momenteel in gebruik bij de gemeente Venlo als stalling en kantine voor het terreinonderhoud van de Brightlands

## Memo

---

Campus Greenport Venlo. Oorspronkelijk was het de bedoeling dit gebouw te slopen, maar in het kader van duurzaamheid en efficiënt gebruik van ruimte en bouwstoffen wordt onderzocht of dit gebouw (deels) behouden kan blijven en een nieuwe functie kan krijgen ten bate van het onderhoud van Parc Zaarderheiken en mogelijk ook het terreinonderhoud van de Brightlands Campus. Daarom wordt het vooralsnog niet gesloopt en zal het Ontwikkelbedrijf een principeverzoek indienen bij de gemeente Venlo met een plan tot behoud van (een deel van) het voormalige WML gebouw.

### **5.5. Grondbalans**

Uitgangspunt is een gesloten grondbalans voor Parc Zaarderheiken. September 2023 werd door berichtgeving in dagblad de Limburger de indruk gewekt dat Stichting Heyerhoven op grote schaal waardevol zand afvoerde en daarmee aannemers betaalde. Het Ontwikkelbedrijf heeft daarop de aanvoer en afvoer tijdelijk stil laten leggen en onderzoek uitgevoerd naar de grondbalans. Hierbij is via hoogtemetingen gecontroleerd of er meer grond en zand is afgevoerd dan aangevoerd. Er zijn daarbij geen afwijkingen vastgesteld. De eerder door het Ontwikkelbedrijf verstuurde ingebrekestelling naar Stichting Heyerhoven is daarom ingetrokken. Er wordt zand en grond uitgewisseld omdat voor de aanleg van de golfbaan en de natuur deels andere grond en zand nodig is dan in het gebied beschikbaar. Die mogelijkheden heeft Heyerhoven ook op grond van de gesloten erfpachtovereenkomst.

### **6. Omgevingsmanagement**

De verandering van het oorspronkelijke agrarische landschap naar natuur met een golfbaan heeft grote impact. Daarom is er veel aandacht voor het omgevingsmanagement

#### **6.1. Bewoners Heierkerkweg/De Zaar**

Vanaf de start van de planontwikkeling zijn de bewoners van de Heierkerkweg en De Zaar door het Ontwikkelbedrijf en later ook Stichting Heyerhoven meegenomen in de ontwikkeling. Op basis van hun inbreng zijn de plannen op punten ook aangepast. Periodiek is er overleg met de bewoners. Enkele bewoners zien zich in hun bewegingsruimte beperkt omdat ze de afgelopen jaren ook over de voormalige agrarische percelen konden wandelen. Met de komst van de golfbaan worden die mogelijkheden in verband met de veiligheid beperkt. De toegankelijkheid van het terrein wordt met de afronding en ingebruikname van de golfbaan geregeld via wegen en aangewezen paden. Dat ervaren een aantal bewoners als verlies van (zelf verworven) rechten.

Daarnaast zorgen de werkzaamheden met machines ten bate van aanleg en onderhoud (grasmaaien) voor geluid. Dit wordt als storend ervaren. Waar mogelijk wordt hier rekening mee gehouden in het plannen van werkzaamheden. De geluidsproductie valt volgens Stichting Heyerhoven binnen de in bestemmingsplan en vergunning gestelde voorwaarden.

Deze beide punten leiden helaas tot negatieve uitingen van buurtbewoners op social media, handavingsverzoeken bij de gemeente Venlo en vragen aan de (Venlose) politiek.

In overleg tussen Stichting Heyerhoven, Ontwikkelbedrijf en de bewoners is een wandelpadenplan opgesteld met wandelroutes die behouden blijven en/of nog gerealiseerd worden. Dit plan wordt nog getoetst door de gemeente Venlo aan het bestemmingsplan en overige wet- en regelgeving zaken en kan vervolgens gerealiseerd worden door Stichting Heyerhoven.

#### **6.2. Stichting Hengelsport Venlo/Blerick**

In het hart van Parc Zaarderheiken bevindt zich reeds decennia een visvijver ten bate van de visverenigingen van Venlo en Blerick. Deze is verhuurd aan Stichting Hengelsport Venlo/Blerick. Het Ontwikkelbedrijf heeft deze visvijver overgenomen van de gemeente Venlo, inclusief de huurovereenkomst en integreert deze in Parc Zaarderheiken. Met de stichting Hengelsport Venlo/Blerick zijn daarom aanpassingen in gebruik en inrichting van de visvijver overeengekomen en stringenter voorwaarden gesteld aan het gebruik (geen nachtvissen, geen open vuur en BBQ e.d.) om risico's en overlast voor de omgeving te voorkomen.

De stichting Hengelsport Venlo/Blerick geeft aan dat het aantal aangesloten visverenigingen sterk terugloopt en ook het aantal vissers. Ze verzoeken om toestemming om nachtvissen mogelijk te maken. Met name Duitse vissers zijn hierin geïnteresseerd, omdat het in Duitsland niet is

## Memo

---

toegestaan. Het Ontwikkelbedrijf is niet voornemens op dit verzoek in te gaan omdat nachtelijke activiteiten in het gebied niet gewenst zijn; het geeft een gevoel van onbehagen bij bewoners geeft; en omdat bij de overname is bepaald dat dit een visvijver betreft uitsluitend gericht op regionale vissers. Verder speelt dat vissers en/of andere gebruikers de visplas als een "vrijplaats" hebben gebruikt. Het Ontwikkelbedrijf trekt nu de touwtjes aan en dat leidt tot spanningen met (voormalige) gebruikers die zich onder meer uiten in vragen aan de gemeente Venlo en de (Venlose) politiek.

### **6.3. Gelijktijdige ontwikkeling Businesspark Greenport Venlo**

Gelijktijdig met de ontwikkeling van Parc Zaarderheiken wordt ook het bedrijventerrein "Businesspark Greenport Venlo" gerealiseerd en bebouwd.

In juni 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Heierkerkweg te Venlo" vastgesteld, dat de realisatie van een bedrijfsgebouw en natuurontwikkeling op de grens van Parc Zaarderheiken en Businesspark Greenport Venlo mogelijk maakt. In overleg met betreffende ontwikkelaar (Hermans Vastgoed uit Beesel), de gemeente Venlo, Stichting Heyerhoven en de buurtbewoners van de Heierkerkweg is een herinrichting van de Heierkerkweg ter plaatse uitgewerkt. Deze herinrichting van de Heierkerkweg wordt naar verwachting najaar 2024 gerealiseerd door het Ontwikkelbedrijf waardoor alle projecten goed ontsloten worden met zo weinig mogelijk overlast voor de bewoners van de Heierkerkweg.

### **6.4. Vernielingen/sabotage**

Er zijn mensen en belangenorganisaties die de voorkeur gaven aan het behoud van het oorspronkelijke agrarische landschap in Parc Zaarderheiken of enkel tegen de komst van een golfbaan zijn. Daar wordt op social media, in publicaties en via het voeren van juridische procedures uiting aan gegeven en dat respecteert het Ontwikkelbedrijf. Helaas zijn er ook mensen die hun ongenoegen uiten door het vernielen of saboteren van zaken. Helaas is reeds meerdere malen geconstateerd dat net aangelegde natuur of golfbaan met motoren, quads of paarden wordt vernield. Daarnaast wordt getracht machines van stichting Heyerhoven te beschadigen en aangeplante bomen en struiken zijn vernield of dusdanig beschadigd dat ze het niet redden. Stichting Heyerhoven heeft daartoe zichtbare en onzichtbare beveiligingsmaatregelen moeten nemen om haar investeringen te beschermen.

## **7. Stichting Heyerhoven**

### **7.1. Organisatiestructuur**

De erfpachter van Parc Zaarderheiken is Stichting Heyerhoven. Deze stichting heeft tot doel het realiseren en exploiteren van Parc Zaarderheiken inclusief de golfbaan. Het stichtingsbestuur bestaat uit Arno van Tricht en Jacques Solberg en dat zijn ook de uitvoerend bestuurders. De mogelijkheid bestaat om delen van de exploitatie (bijvoorbeeld het nog te realiseren natuurschap) door derden te laten exploiteren. Zover is het echter nog niet.

### **7.2. Baanstructuur / ledenwerving**

De verwachting is dat najaar 2024 de eerste 18 holes rondes gelopen kunnen worden. Daarom wordt momenteel gestart met de voorbereiding van de exploitatie. Met name vanuit Venlo komen er vele vragen van golfers naar de mogelijkheden op deze baan. Omdat de wens bestaat ook wedstrijden in de NGF-competities te faciliteren is het noodzakelijk ook een eigen golfclub te hebben. Dat wordt momenteel voorbereid.

### **7.3. Financiële gegoedheid.**

Nadrukkelijk is vastgelegd dat het Ontwikkelbedrijf niet investeert in de realisatie van de golfbaan, enkel de planvorming is voor rekening van het Ontwikkelbedrijf. De gronden zijn in erfpacht uitgegeven door het Ontwikkelbedrijf aan Stichting Heyerhoven en vervolgens houdt het Ontwikkelbedrijf toezicht op de naleving van de erfpachtvoorwaarden. Er zijn geen achterstanden bij de betaling van de verschuldigde erfpachtcanon door Stichting Heyerhoven.

De investering in de realisatie van de golfbaan wordt geheel gedaan door Stichting Heyerhoven. Het aanvangskapitaal komt van eigen inbreng van de initiatiefnemers zijnde de huidige bestuurders van de Stichting. Daarnaast heeft Stichting Heyerhoven een POP3 subsidie ter hoogte van ca 1,5 miljoen euro ontvangen voor het herinrichten van de Mierbeek. Deze werkzaamheden zijn geheel

## Memo

---

afgerond en de subsidie is, na uitgebreide controle door RVO, definitief en onherroepelijk toegekend. Voor de verdere realisatie van Parc Zaarderheiken en de aanleg van de golfbaan heeft Stichting Heyerhoven een lening aangetrokken.