

## B&W Adviesnota

<b>Onderwerp</b>	Kwartaalrapportage Q4 2023 BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo
<b>Zaaknummer</b>	
<b>B&amp;W datum</b>	23 april 2024
<b>Naam steller</b>	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Teammanager</b>	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Portefeuillehouder</b>	Wim de Schryver

### **Besproken met portefeuillehouder?**

Ja, met Wim de Schryver op 17 april 2024

### **Openbaarheid**

Ja, na informeren raad

### **Bevoegd orgaan**

B en W

---

## **Advies**

De raad informeren over de resultaten van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo in Q4 2023 en de stand van zaken 'businesscase Smakterheide-Noord' via de bijgevoegde raadsinformatiebrief (bijlage 1) en de bijgevoegde kwartaalrapportage (bijlage 2).

## **Inleiding**

Per 1 januari 2017 is de gemeente Venray voor 5,4% aandeelhouder in de B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (hierna het Ontwikkelbedrijf). De hoofddoelstelling van de gebiedsontwikkeling in Greenport Venlo is het creëren van economische activiteiten en nieuwe arbeidsplaatsen door het bieden van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in een aantrekkelijk ingericht en duurzaam functionerend gebied. Daarmee wordt een belangrijke impuls gegeven aan de economische ontwikkeling in de regio Venlo-Venray. Prioriteit ligt bij de nieuwvestiging van bedrijven in de sectoren agri(food)business, maakindustrie en logistiek.

De kwartaalrapportage Q4 2023 van het Ontwikkelbedrijf schetst een beeld van de resultaten en andere relevante aspecten van het Ontwikkelbedrijf gedurende het betreffende kwartaal. Deze kwartaalrapportage is als bijlage bij deze adviesnota gevoegd (bijlage 2).

In de raadsinformatiebrief wordt ook kort ingegaan op de stand van zaken met betrekking de businesscase Smakterheide-Noord.

## **Beoogd resultaat**

De raad informeren over de kwartaalrapportage Q4 2023 van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en de stand van zaken 'businesscase Smakterheide-Noord'.

## **Argumenten**

Met de brief voldoet het college aan het informatieverzoek van de raad.

## **Kanttekeningen of risico's**

n.v.t.

## **Communicatie**

n.v.t.

## **Financiële gevolgen**

n.v.t.

## **Vervolgtraject besluitvorming**

n.v.t.

## **Evaluatie**

n.v.t.

## **Bijlagen**

1. De raadsinformatiebrief
2. Kwartaalrapportage Q4 2023 BV Ontwikkelbedrijf GPV

## **Naslagwerk**

n.v.t.

*Ruimtelijke ontwikkeling*  
Raadhuisstraat 1  
Postbus 500, 5800 AM Venray  
Telefoon (0478) 52 33 33  
Telefax (0478) 52 32 22  
E-mail [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl)  
Internet [www.venray.nl](http://www.venray.nl)  
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)  
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)  
BIC BNGHNL2G

Leden van de gemeenteraad van Venray

Datum	23 april 2024	Behandeld door	Han van de Port
Ons kenmerk		Datum uw brief	
Pagina	1 van 1	Uw kenmerk	
Onderwerp	Kwartaalrapportage Q4 2023 BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo		

Geachte leden van de Raad,

In de bijlage van deze brief treft u de kwartaalrapportage aan van de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Het betreft de rapportage over het vierde kwartaal van 2023. Een toelichting in tekst op de ontwikkelingen in het vierde kwartaal van 2023 treft u aan vanaf bladzijde 5 in de kwartaalrapportage.

De businesscase Smakterheide-Noord is nagenoeg gereed. Streven is om voor de zomer in aandeelhoudersverband te besluiten of Smakterheide-Noord al dan niet door het Ontwikkelbedrijf wordt ontwikkeld.

Wij vertrouwen erop u hiermee op dit moment naar tevredenheid te hebben ingelicht. Uiteraard zijn wij altijd bereid vragen van uw kant te beantwoorden.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

M.C. Uitdehaag

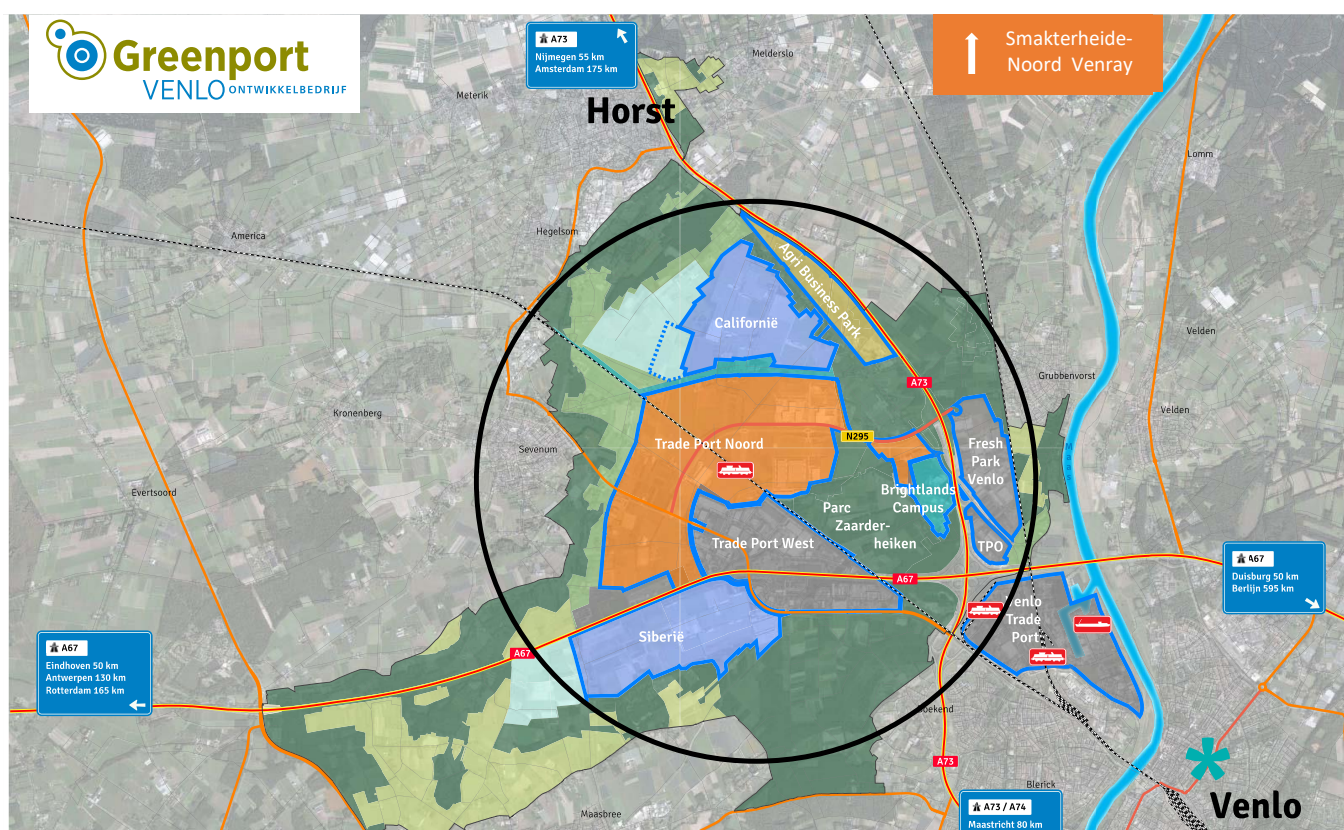
E.G.J. Voorn

**Bijlage:** Kwartaalrapportage Q4 2023 BV Ontwikkelbedrijf GPV.

# Kwartaalrapportage

## B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

### 4 – 2023



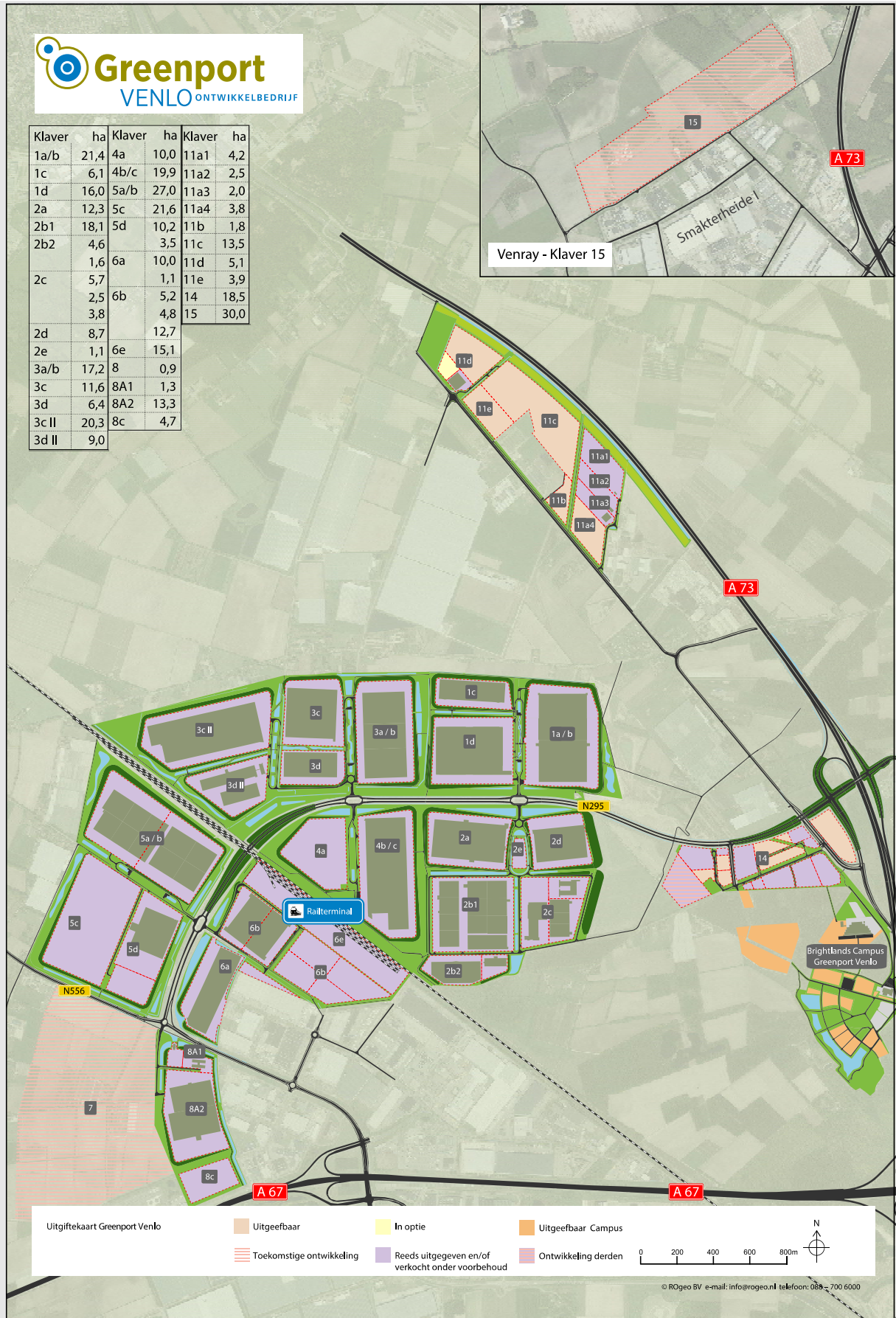
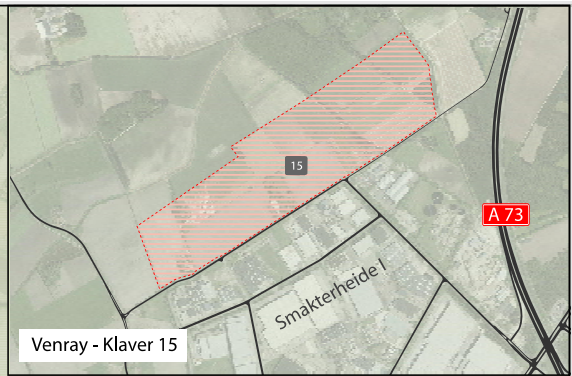
#### Aandeelhouders:

Provincie Limburg 58,6%, Gemeente Venlo 27,7%, Gemeente Horst aan de Maas 8,3%, Gemeente Venray 5,4%

# Uitgiftekaart



Klaver	ha	Klaver	ha	Klaver	ha
1a/b	21,4	4a	10,0	11a1	4,2
1c	6,1	4b/c	19,9	11a2	2,5
1d	16,0	5a/b	27,0	11a3	2,0
2a	12,3	5c	21,6	11a4	3,8
2b1	18,1	5d	10,2	11b	1,8
2b2	4,6		3,5	11c	13,5
	1,6	6a	10,0	11d	5,1
2c	5,7		1,1	11e	3,9
	2,5	6b	5,2	14	18,5
	3,8		4,8	15	30,0
2d	8,7		12,7		
2e	1,1	6e	15,1		
3a/b	17,2	8	0,9		
3c	11,6	8A1	1,3		
3d	6,4	8A2	13,3		
3c II	20,3	8c	4,7		
3d II	9,0				



Uitgiftekaart Greenport Venlo

- Uitgeefbaar
- In optie
- Uitgeefbaar Campus
- Toekomstige ontwikkeling
- Reeds uitgegeven en/of verkocht onder voorbehoud
- Ontwikkeling derden

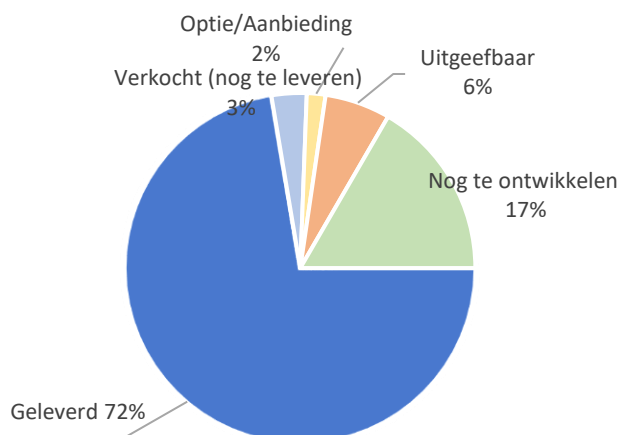
0 200 400 600 800m

© ROgeo BV e-mail: info@rogeo.nl telefoon: 089 - 700 6000

# Dashboard (per 31 december 2023)

## 1.a. Stand van zaken gronduitgifte

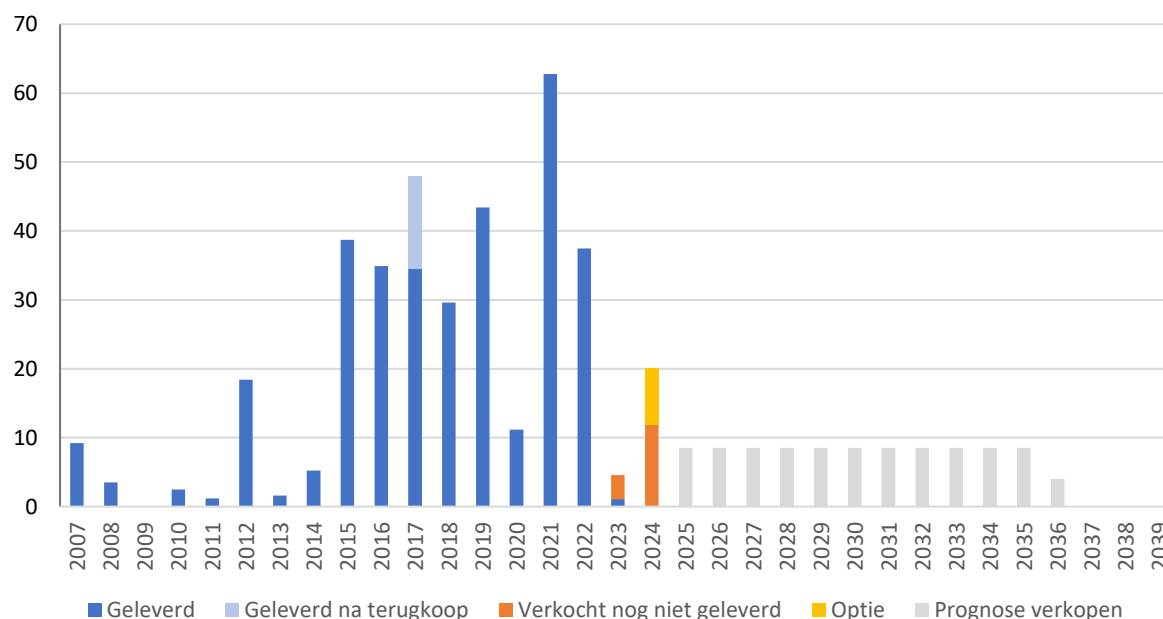
Werklandschap	hectare
Geleverd	334
Verkocht (nog te leveren)	15
Optie/Aanbieding	8
Subtotaal	358
Uitgeefbaar	28
Subtotaal	386
Nog te ontwikkelen (incl. 22 ha Venray)	77
Totaal	463



## 1.b. Gronduitgifte in 2023 (in hectares)

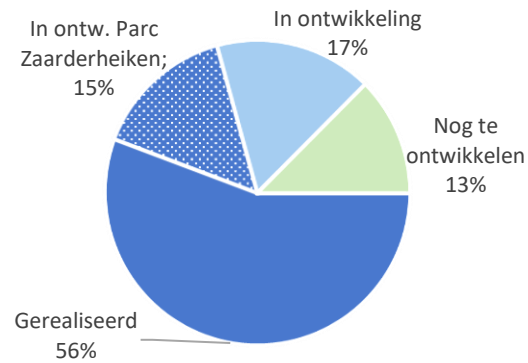
	Klaver	Klant	<2023	Q1	Q2	Q3	Q4	Totaal 2023	Begr. 2023
Geleverd	14	Luxmi		0,35					
	14	PartyXplosion		0,72					
	Totaal			333,61	1,07	0	0	1,07	28,19
Verkocht (nog te leveren)	5d	VDL Parree	3,48						
	4a	vidaXL	10,12						
	14	Wijnen Bouw	1,80						
	Totaal			15,40	0	0	0	0	

## 1.c. Ontwikkeling gronduitgifte (in hectares)

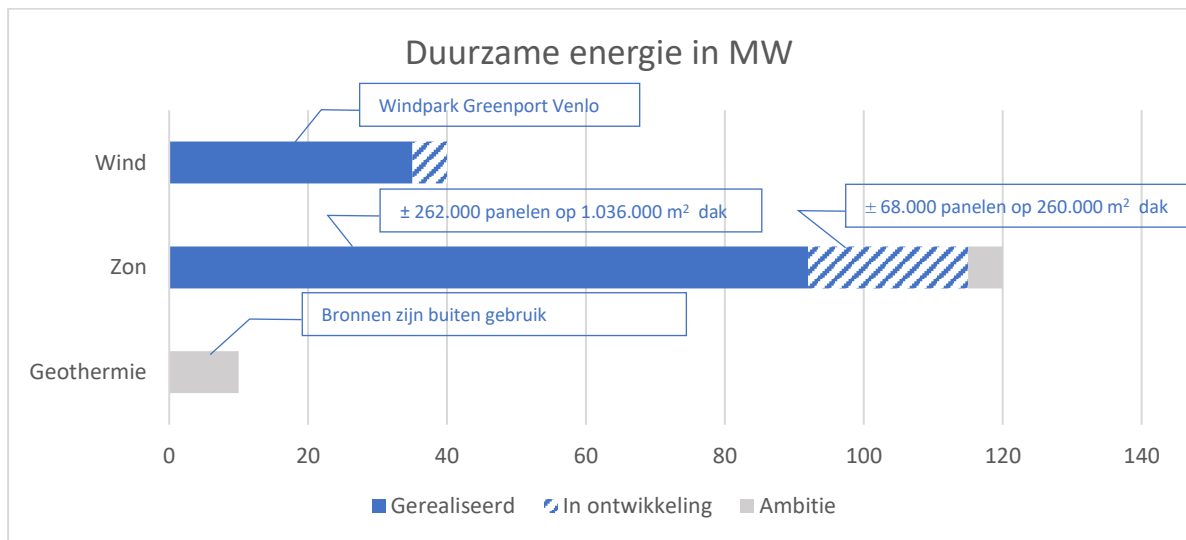


## 2. Stand van zaken natuur en landschap

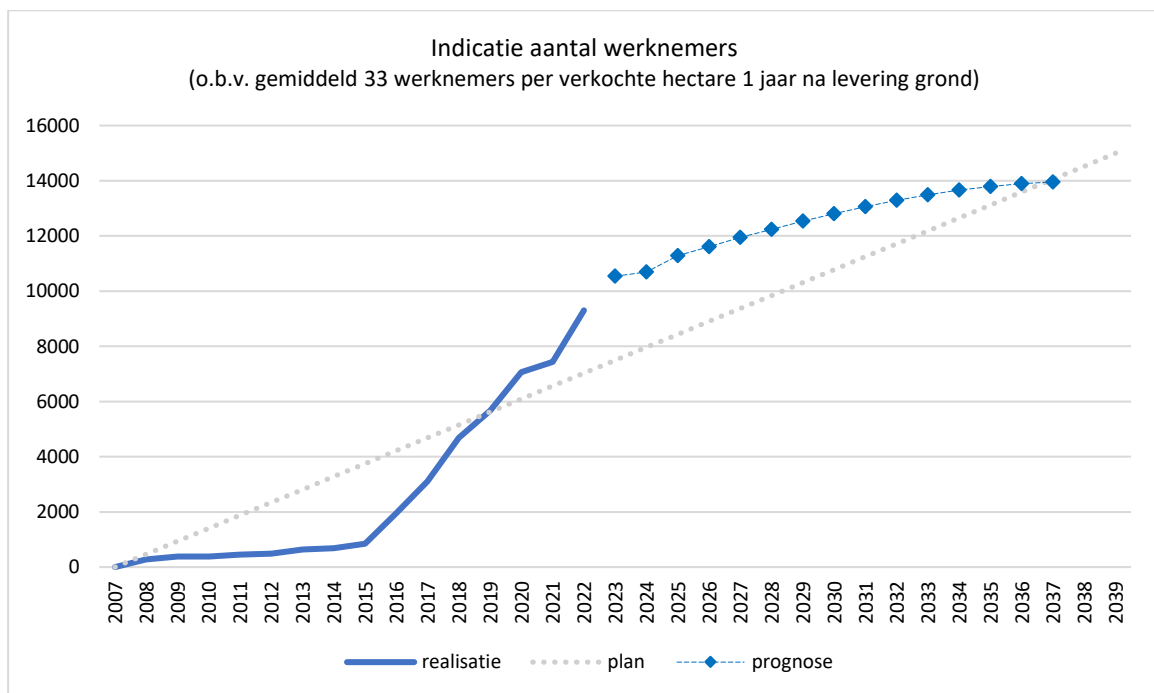
Groen landschappen	hectare
Gerealiseerd	249
In ontwikkeling (waarvan 34 ha Parc Zaarderheiken)	97
Subtotaal	346
Nog te ontwikkelen	54
Totaal	400



## 3. Stand van zaken duurzame energie



## 4. Ontwikkeling werkgelegenheid



## 5. Voortgang activiteitschema 2023

Activiteit		Status	Toelichting
Acquisitie	Verkooptransacties		Voorlopig alleen kavels beschikbaar in klavers 11 en 14; marktomstandigheden zijn complex m.n. door kostenontwikkeling, vergunningen en netcongestie.
	Proposities/exposure		Greenport Venlo is in de markt goed bekend
Locatieontwikkeling	Klaver 14		Geen bijzonderheden
	Klaver 5 (fase 2)		Bouwplannen Geodis en VDL Parree zijn in voorbereiding
	Venray		De aangewezen locatie Smakterheide-Noord voor ± 22 ha uitgifbaar bedrijventerrein en ± 20 ha natuur wordt verder uitgewerkt.
	Zone Sevenumseweg		In aanleg riolering voor bewoners wordt voorzien; woon-werk kavels staan te koop
	Klaver 7		Bestemmingsplan wacht op kaders voor ontwikkeling vanuit de aandeelhouders en met college en gemeenteraad van Horst ad Maas
Landschapsplan	Projecten Grote Molenbeek		Diverse projecten in uitvoering in samenwerking met Stichting Landschap Horst ad Maas; bewoners betrekken met regeling Dorpsmantel; bekendheid bij publiek/raad vergroten met informatiebijeenkomsten
Exploitaties	Parc Zaarderheiken		Aanleg natuur en golfbaan is in uitvoering; grondbalans is in orde bevonden.

■ = goed / volgens planning  
■ = matig / vergt aandacht  
■ = slecht / loopt achter

## 6. Risicomanagement

Risico's	Kans	Effect	Mitigerende maatregel
<b>Grondexploitatie</b>			
De marktsituatie is slechter dan voorzien (minder verkopen, lagere prijzen)	G	G	Acquisitie zo nodig aanpassen, kosten waar mogelijk uitstellen, verkennen alternatieve elektra mogelijkheden
Onvoorziene kosten in ondergrond (bodemverontreinigingen, archeologische vondsten, niet gesprongen explosieven, PFAS)	L	G	Onderzoek verrichten
Onvoorziene kosten of vertraging i.v.m. procedures (bestemmingsplannen, ontheffingen, onteigeningen, stikstof)	H	H	Tijdig opstarten, zorgvuldig werken, aandacht voor draagvlak, maatregelen i.v.m. stikstof
Liquiditeitsrisico	G	H	Financieringsarrangement met aandeelhouders
Politiek risico (weigeren planologische medewerking)	H	H	Werken aan juiste beeldvorming, goede communicatie, afspraken met aandeelhouders
Landschapsplan valt duurder uit	G	G	Alternatieve inrichtings- en beheersvormen, kostenbeheersing
<b>Overige</b>			
Exploitatie Parc Zaarderheiken komt niet/later op gang	G	G	Goede afspraken maken

L = Laag; G = Gemiddeld; H = hoog



## 7. Financiën BV Ontwikkelbedrijf

Kwartaalrapportage Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo  
Periode 2023 - 4

### Winst- en verliesrekening 2023

Omschrijving	x € 1.000		
	Begroting	Realisatie	Delta
Netto omzet	€ 47.309	€ 1.324	€ -45.985
Kostprijs verkopen	€ -36.439	€ -1.118	€ 35.321
Bruto marge	€ 10.870	€ 206	€ -10.664
Overige opbrengsten	€ 1.134	€ 1.230	€ 96
Totaal opbrengsten	€ 12.004	€ 1.436	€ -10.568
Organisatiekosten	€ -1.864	€ -1.865	€ -1
Exploitatiekosten	€ -308	€ -405	€ -97
Activering kosten	€ 1.102	€ 1.196	€ 94
Totale kosten	€ -1.070	€ -1.074	€ -4
<b>EBITDA</b>	<b>€ 10.934</b>	<b>€ 362</b>	<b>€ -10.572</b>
Afschrijvingen	€ -132	€ -146	€ -14
Waardemutaties	€ 275	€ 2.620	€ 2.345
<b>EBIT</b>	<b>€ 11.077</b>	<b>€ 2.836</b>	<b>€ -8.241</b>
Rentekosten	€ -2.251	€ -2.256	€ -5
Rente baten	€ -	€ 1.999	€ 1.999
Activering rente	€ 343	€ 128	€ -215
Resultaat deelnemingen	€ -55	€ -541	€ -486
Belastingen	€ -579	€ 2.802	€ 3.381
<b>Jaarresultaat</b>	<b>€ 8.535</b>	<b>€ 4.968</b>	<b>€ -3.567</b>

## Toelichting

In de vierde kwartaalrapportage wordt zoals gebruikelijk uitgebreider stil gestaan bij de activiteiten en resultaten over het hele jaar 2023 en de stand van zaken bij aanvang 2024.

### 1 Werklandschappen

#### 1.1 Gronduitgiftes

In 2023 zijn 2 bouw kavels met een totale oppervlakte van 1,07 ha geleverd aan 2 afnemers. Dit betreft de bedrijven Luxmi en PartyXplosion beide in Klaver 14. De beoogde levering van een bouw kavel van 3,48 ha in klaver 5 aan VDL Parree is verstraagd als gevolg van vertraging bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning. De levering van een bouw kavel van 10,12 ha aan vidaXL in Klaver 4 voor de realisatie van een warehouse en een huisvesting voor internationale medewerkers is eveneens verstraagd maar als gevolg van een beroepsprocedure tegen de verleende omgevingsvergunning.

De levering van het perceel dat verkocht is aan Wijnen Bouw heeft eveneens vertraging opgelopen omdat hier de beoogde gebruiker als gevolg van economische omstandigheden na Corona is afgehaakt. Momenteel wordt gezocht naar een passende alternatieve gebruiker voor het inmiddels onherroepelijk vergunde maar nog niet gerealiseerde gebouw. Mocht die gebruiker begin 2024 niet gevonden zijn dan wordt deze koopovereenkomst ontbonden en is het kavel wederom vrij beschikbaar in de markt.

In Q4 van 2023 is overeenkomst gesloten met Driessen Grondwerken uit Horst en met de gemeente Horst aan de Maas om de bedrijfsactiviteiten van Driessen Grondwerken te concentreren op een perceel van ca 7,0 ha in Klaver 11 onder het gelijktijdig beëindigen van de activiteiten van Driessen Grondwerken aan de Hamweg en de Dijkerheideweg te Horst. Voor dit project is een wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk. De vrijkomende bedrijfskavels van Driessen Grondwerken aan de Hamweg worden door het Ontwikkelbedrijf ingezet voor de ontwikkeling van nieuwe natuur in het kader van het landschapsplan.

Ook heeft het bedrijf Arco in Q4 van 2023 de optie die zij hadden op een uitbreiding van hun bouwkwavel in Klaver 11 met ca 1 ha gelicht. De levering daarvan zal in 2024 plaatsvinden.

Verder is de eerste van de zes beschikbare woningbouwkwavels aan de Sevenumseweg en de Berkterhei verkocht en notarieel geleverd.

Het Ontwikkelbedrijf heeft momenteel enkel nog bedrijfskavels kleiner dan 2 ha (in Klaver 14) in de verkoop. In Klaver 11 zijn grotere kavels beschikbaar maar daar is de bestemming beperkt tot Agribusiness-gerelateerd. Hierdoor kan het Ontwikkelbedrijf niet meer voldoen aan de vraag naar reguliere bouwkwavels groter dan 2 ha.

## 1.2 Acquisitie en verkoop

Met betrekking tot acquisitie wordt de aandacht meer en meer gericht op kleinschalige bedrijvigheid (tot 2 ha), met dien verstande dat op Klaver 11 nog de mogelijkheid bestaat tot enkele grotere kavels. In dit laatste geval is de doelgroep beperkt tot agri-gerelateerdheid; bedrijven die op een of andere manier de agriproductie ondersteunt, zoals agritechbedrijven. Dat betekent ook dat de zoektocht vaker gericht is op regionale belangstelling voor dit gebied en met name naar maakindustrie en agribusiness.

Inmiddels trekt de vastgoedmarkt in deze sector weer aan en is er volop belangstelling, in het bijzonder voor Klaver 11. Ultimo 2023 worden er gesprekken gevoerd met bedrijven, met een interesse voor in totaal ca. 11 ha.

Een van de grote uitdagingen vormt de problematiek van netwerkcongestie, waarbij bedrijven de energievoorziening op een andere wijze vorm dienen te geven (middels zonnepanelen, agregraten, batterijen e.d.). Dit kan in het komende jaar tot vertraging in de levering van gronden leiden. Ultimo 2023 zijn er 5 aanbiedingen actueel, met een grondomvang van ca. 3 ha.

## 1.3 Werkgelegenheid

De overheden hebben in de structuurvisie als voornaamste doelstelling van de gebiedsontwikkeling geformuleerd: het versterken van de regionale economie door het creëren van vestigingsmogelijkheden ten behoeve van werkgelegenheid en kennisontwikkeling. Daarbij is destijds aangegeven dat het streven is om in 10 tot 15 duizend arbeidsplaatsen te voorzien. Deels nieuwe werkgelegenheid om de bevolkingskrimp in de regio tegen te gaan en om jonge en goed opgeleide mensen voldoende banenkansen te bieden, deels vervangende werkgelegenheid om banenverlies in andere sectoren op te vangen.

Uit een enquête in 2020 is gebleken dat bij de bedrijven die zich gevestigd hebben op de door het Ontwikkelbedrijf verkochte kavels, gemiddeld 33 werknemers per verkochte hectare werken. Eind 2023 betekent dat dat daarmee ruim 10.000 mensen werk vinden. Dat is dus exclusief de werkgelegenheid in de tuinbouwgebieden Californië en Siberië, op Fresh Park Venlo en de Brightlands campus en het nog te realiseren gebouw van Geodis in klaver 5 waar de bouwkwavel wel al geleverd is maar het gebouw nog niet gerealiseerd.

## 1.4 Huisvesting internationale werknemers

Zoals in meerdere sectoren is in de logistiek en de tuinbouw vaak sprake van seizoensinvloeden. Om pieken en dalen op te vangen wordt veelvuldig gebruik gemaakt van een flexibele schil bestaande uit uitzendkrachten, jobstudenten en internationale werknemers. Aandachtspunt voor die laatste groep is dat er in of rond Greenport Venlo een sterke behoefte is aan huisvestingsvoorzieningen, met name voor short-stay verblijf. Meerdere

ondernemers zijn bezig met plannen voor goede huisvestingsfaciliteiten voor de flexwerkers. Waar dat kan werkt het Ontwikkelbedrijf mee aan de realisatie daarvan.

In 2023 is door Kafra Housing een chaletpark voor in totaal 800 bedden op de plaats van een voormalige tuinbouwkas aan de Venrayseweg gerealiseerd en deel ook al in gebruik genomen. De gemeente heeft een deel van deze locatie gehuurd voor de opvang van ontheemden.

Verder is in 2022 aan vidaXL een tijdelijke vergunning verleend voor een huisvesting met ongeveer 600 bedden op Klaver 4, dit in combinatie met warehouse en een trailer- en truckparking op eigen terrein. Tegen deze vergunning is beroep ingesteld bij de rechtbank Limburg waardoor vooralsnog niet met bouw kan worden aangevangen. Daarmee komt de financiële haalbaarheid van de huisvesting van internationale medewerkers onder druk omdat de resterende periode van de vergunning mogelijk te kort wordt voor een enigszins rendabele exploitatie. De clustering van vele initiatieven rondom Greenport is aanleiding voor weerstand en terughoudendheid bij de overheid in toestaan van locaties.

## 1.5 Planologie

Om de gronduitgifte c.q. het landschapsplan mogelijk te maken moet een passend bestemmingsplan/omgevingsplan van kracht zijn. Het Ontwikkelbedrijf verzorgt alle voorbereidingen daartoe en neemt alle kosten voor haar rekening.

In april 2021 is voor het Greenport Business Park (Klaver 14) een geactualiseerd bestemmingsplan vastgesteld (was reeds bedrijfsbestemming maar in een andere vorm). Het bestemmingsplan is in werking getreden maar was nog niet onherroepelijk omdat de Dassenwerkgroep Limburg beroep had ingesteld. Op 13 april 2023 heeft de Dassenwerkgroep zowel het beroep tegen het bestemmingsplan als tegen de verleende ontheffing Flora & fauna ingetrokken waardoor beide nu onherroepelijk zijn.

In Venray wordt door het college van burgemeester en wethouders in overleg met de gemeenteraad en het Ontwikkelbedrijf besluitvorming voorbereid voor de ontwikkeling van toekomstige bedrijventerrein(en). Dit heeft in 2023 geleid tot de keuze voor ca 22 ha bedrijventerrein en 10 ha nieuwe natuur in plangebied Smakterheide Noord (voorheen De Spurkt). Het Ontwikkelbedrijf is met de gemeente Venray in overleg over deze ontwikkeling. De verwachting is dat in het voorjaar van 2024 duidelijkheid ontstaat over de ontwikkeling. Het beroep dat door het Ontwikkelbedrijf en een andere partij tegen het weigeringsbesluit over bestemmingsplan De Spurkt is ingesteld wacht nog op behandeling bij de Raad van State.

Voor de ontwikkeling van Klaver 7 zijn in 2023 diverse overleggen gevoerd met de gemeenten, buurtbewoners en andere stakeholders. Met de gemeente Horst aan de Maas zijn diverse scenario's verkend om te zoeken naar een realistisch compromis tussen economische belangen en maatschappelijk en politiek draagvlak. Ook zijn de voorbereidingen getroffen voor een bestemmingsplanprocedure. In Q4 heeft het college van Horst aan de Maas besloten vooralsnog géén bestemmingsplan voor Klaver 7 in procedure te brengen. Dat besluit was enerzijds gebaseerd op een gebrek aan ambtelijke capaciteit om het te ontwerp te toetsen en anderzijds omdat verdere visievorming met de overige gemeenten en de provincie op de ontwikkeling van Klaver 7 en de daar beoogde bedrijvigheid noodzakelijk bleek.

Wat betreft stikstof neemt enerzijds vanwege de gebiedsontwikkeling de depositie op omliggende natuurgebieden af als gevolg van het staken van agrarische activiteiten. Anderzijds zullen de activiteiten van nieuwe bedrijven en het ontwikkelen daarvan zorgen voor enige toename van de depositie. Per saldo moet er sprake zijn van een afname conform het stikstofbeleid. Dit wordt op basis van vergunningen en depositieberekeningen bijgehouden en geborgd. Het Ontwikkelbedrijf beschikt hiertoe over een depositiebank waarin inmiddels voldoende depositieruimte is gesteld van ingetrokken vergunningen om te voorzien in de behoefte van deze gebiedsontwikkeling. Als gevolg van recente uitspraken van de Raad van State lag de vergunningverlening bij de provincie enige tijd stil. Hierdoor is vertraging opgetreden bij o.a. het project van Geodis in Klaver 5.

## 1.6 Bouw- en woonrijp maken

Ook in 2023 hebben civieltechnische werkzaamheden plaats gevonden ten behoeve van het bouwrijp maken van kavels, het aanleggen van infrastructuur en het maken en inrichten van de openbare ruimte. Deze werkzaamheden volgen de uitgifte van bouwkavels en nu er nog maar beperkt kavels beschikbaar zijn (die grotendeels ook reeds bouwrijp zijn) neemt de omvang van deze werkzaamheden duidelijk af. In 2023 zijn de werkzaamheden voor het bouw en woonrijp maken van Klaver 3 en 5 op grondgebied van Horst aan de Maas dan ook grotendeels afgerond.

Voor Klaver 11 is een nadere stedenbouwkundige uitwerking gemaakt inclusief de inrichting van een aanvullende groenzone langs de Horsterweg. Deze groenzone wordt in 2024 gerealiseerd.

Een bijzonder project was het maken van een fietstunnel onder de Greenportlane tussen Klaver 5 en 6. Oplevering en ingebruikname vond plaats in 2023 waarmee weer een veilige oversteekmogelijkheid aan het fietsnetwerk in Greenport Venlo is toegevoegd.

### 1.7 Veilig Venlo/Services Greenport Venlo

Vanaf 2020 is de licentie voor het collectieve beveiligingssysteem voor het maken van cameraopnames in de openbare ruimte op de Venlose bedrijventerreinen Veilig Venlo ondergebracht in de Stichting Veilig Venlo, waarin Ondernemend Venlo en het Ontwikkelbedrijf deelnemen. De operationele uitvoering van de camerabewaking en surveillance is voor eigen rekening en risico opgedragen aan Intergarde. De stichting heeft met Intergarde een aantal KPI's (Key performance indicators) afgesproken waarop periodiek wordt gerapporteerd. De stichting heeft geen financiële betrokkenheid bij Veilig Venlo. In 2023 heeft het systeem optimaal gewerkt blijkt uit de rapportages. Via de grondverkopen van het Ontwikkelbedrijf doen bedrijven in de klavers op Trade Port Noord en Greenport Business Park mee aan Veilig Venlo als onderdeel van het verplichte parkmanagement. Voor de overige Venlose bedrijventerreinen is deelname van bedrijven aan Veilig Venlo optioneel.

## 2 Landschapsplan

Bij de vaststelling van de Structuurvisie Klavertje 4 is destijds tevens het Landschapsplan Klavertje 4 vastgesteld. Doel van het Landschapsplan is om de stedelijke ontwikkeling van de werklandschappen in balans te brengen met forse groene natuur- en landschapontwikkeling. Het Landschapsplan beschrijft op structuurniveau de visie op natuur- en landschapontwikkeling in het gebied en daarbij zijn de ruimtelijke kansen en mogelijkheden om die te realiseren geïnventariseerd.

### 2.1 Oostelijke staander

De oostelijke staander is nagenoeg gereed. Bestaande natuurgebieden zijn versterkt en maken verbinding met andere natuurgebieden door middel van verbindingszones en faunapassages. Hierdoor is genetische uitwisseling tussen dieren mogelijk. Uit diverse monitoringsrapportages blijkt dat diverse diersoorten hiervan gebruik maken.

Een van de laatste nog te maken faunapassages is een ecoduct over de A73. Er is een voorlopig ontwerp gemaakt dat een eerste beeld geeft van de vormgeving, het functioneren en de kosten. In 2023 is inzicht ontstaan in de te doorlopen procedures en onderzoeken. In 2024 zullen nadere afspraken met Rijkswaterstaat worden gemaakt en wordt uitvoering gegeven aan het planologische proces. Nadat deze stappen gereed zijn starten de processen zoals engineering, vergunningen en contractering. De bouw start naar verwachting in 2025/2026. Inmiddels zijn de benodigde gronden rondom het ecoduct verworven en worden voor deze percelen plannen gemaakt om het ecologisch functioneren van het ecoduct te ondersteunen en te vergroten. In het project Ecoduct A73 zit ook een dassentunnel onder de Californische weg. Ook wordt onderzocht of voor de ree nog aanvullende maatregelen genomen moeten worden zodat het een veilige oversteek kan maken bij de Californische weg en Venrayseweg.

De ontgronding ten behoeve van het venherstelproject in Kraijelheide is afgerond. Het ven ligt schitterend in het landschap en het gebied biedt veel kansen voor ecologie en biodiversiteit. Eind 2023 is het gebied geënt met (heide)maaisel uit waardevolle natuurgebieden zodat naar verwachting de ontwikkeling van flora en fauna sneller tot ontwikkeling komt. Op basis van de nieuwe abiotische omstandigheden en de enting verwacht men binnen afzienbare termijn bijzondere natuurwaarden.

### 2.2 Westelijke staander (dal van de Groote Molenbeek)

In 2022 is het gelukt om op diverse plekken eigendom te verwerven (of afspraken te maken) zodat we momenteel kunnen spreken over 7 projecten in de Westelijke staander. In 2023 zijn aanvullende gronden verworven en zijn voorbereidende processen gestart om realisatie mogelijk te maken. Ook in 2024 wordt nog energie gestoken om aangrenzende gronden te verwerven en hiermee gebieden verder te versterken.

### 2.2.1 Groote Molenbeek Noord

Er ligt een Samenwerkingsovereenkomst tussen Provincie Limburg, gemeente Horst aan de Maas, Waterschap Limburg en het Ontwikkelbedrijf om het beekdal tussen de A73 en de Kasteelsebossen te ontwikkelen met kansen voor waterberging, rioolwaterbuffer, natuur en recreatie. Met name door de aankoop van een agrarisch bedrijf inclusief cruciale gronden in het beekdal zijn de kansen op een gewenst robuust beekdal toegenomen. Partijen zijn met elkaar in overleg vanwege de hogere kosten voor grondverwerving en de indexatie van de totale projectkosten alsmede de extra ambitie die partijen graag willen doorvoeren. Naar verwachting zal in 2024 een addendum op de samenwerkingsovereenkomst worden ondertekend.

In 2024 worden de stallen van het aangekochte agrarische bedrijf gesloopt. De aangekochte gronden die niet nodig zijn voor natuurontwikkeling worden ingezet als ruilgrond voor het landschapsplan om eigendom op andere plekken te krijgen. Parallel hieraan zijn diverse onderzoeken opgestart naar de ecologie en hydrologie in het gebied. De resultaten van de onderzoeken en grondverwerving worden verwerkt in het uitvoeringsplan waarna het proces m.b.t planologie en uitvoering kan starten. In de optimale variant wordt ca. 24 ha. nieuwe natuur en landschap gerealiseerd. We verwachten in 2025 te starten met de realisatie.

### 2.2.2 Groote Molenbeek 't Ham - Reulsberg

Ter hoogte van de natuurgebieden 't Ham en de Reulsberg wordt er gebouwd aan een robuust en ecologisch doorwaadbaar beekdallandschap. Het cultuurlandschap in het dal van de Groote Molenbeek wordt versterkt met gebiedseigen elementen, op gepaste wijze refererend naar de 19de eeuwse situatie. Het omvormen van agrarische percelen langs de beekloop naar natuur en extensief agrarisch cultuurlandschap draagt bij aan een duurzame en toekomstbestendige ecologische verbinding tussen de natuurgebieden.

In 2023 zijn de recent aangelegde natuurgebieden tot ontwikkeling gekomen. Het was de bedoeling dat deze gebieden nog verder aangevuld zouden worden met bomen. Vanwege de vele regenval in het najaar en de vorst in januari 2024 hebben deze werkzaamheden helaas niet kunnen plaatsvinden en schuiven deze door naar het najaar van 2024. Wel zijn er in het gebied 2 nieuwe poelen gerealiseerd en wordt momenteel gewerkt aan de omvorming van ruim 5 ha nieuwe natuur en landschap.

In 2024 zullen de laatste gesprekken plaatsvinden met eigenaren om op een cruciale plek verbinding te maken tussen de Reulsberg en de Groote Molenbeek. Hierdoor ontstaat er, naast de verbinding in de lengte richting van de beek, ook haaks op de beek een sterke verbinding in de oost-west richting.

### 2.2.3 Station Horst-Sevenum

Het is onze ambitie om het gebied tussen het station Horst-Sevenum en de Sint-Jorisweg om te vormen naar een gevarieerd cultuurlandschap waarin de Groote Molenbeek en de Asdonk samenkomen. Dit cultuurlandschap met ingrediënten uit de historische situatie wordt ontsloten door een nieuwe aantrekkelijke route voor langzaam verkeer. De route voert de gebruiker door diverse onderdelen van dit nieuwe landschap zoals boomgaarden, kamers tussen elzensingels en moerasachtige laagtes. Door gebruik te maken van de subtiele hoogteverschillen, het dempen van greppels, het graven van meanders en laagtes wordt bijgedragen aan een klimaat robuust beekdal met ruimte voor nieuwe biotopen en veel biodiversiteit.

Het gebied is ruim 15 ha groot. Inmiddels hebben wij 50% van het eigendom verworven. In 2024 worden de laatste gesprekken met de eigenaren gevoerd waarna de balans wordt opgemaakt. Samen met de resultaten uit de onderzoeken zal een uitvoeringsplan worden opgesteld en worden processen opgestart om het project uit te kunnen voeren.

### 2.2.4 Ulfterhoek-Maasbreeseweg

Dit is het moeilijkste deel van de Groote Molenbeek. Het verkrijgen van grondeigendom binnen dit deel is erg moeilijk. Dit komt met name doordat de grond in eigendom is bij grote agrariërs die hier ook dicht bij hun bedrijfspanden hebben liggen. Neemt niet weg dat we ook in dit gebied op zoek zijn naar kansen. In 2024 gaan we binnen dit gebied ongeveer 4 ha nieuwe natuur en landschap realiseren.

### 2.2.5 Kattenstaartsebeek

We zijn voornemens om tussen de monding in de Groote Molenbeek en het Luttelbroek een kleinschalig beekdallandschap te ontwikkelen langs de Kattenstaartsebeek. Het brede, ecologische en klimaatbestendige beekdal moet in de toekomst niet alleen een groenblauwe verbinding vormen in het agrarische landschap maar ook een recreatief ommetje rond Sevenum faciliteren. Het projectgebied is ongeveer 12,5 ha groot waarvan we al ongeveer 8 ha. in eigendom hebben of er afspraken met eigenaren over hebben gemaakt. Eind 2023 is gestart met de uitvoering van een project met een oppervlakte van ongeveer 3 ha groot. Vanwege de natte omstandigheden in het najaar is de aanplant uitgesteld tot het najaar van 2024. Vooral nog zijn de verwachtingen positief dat we deze structuur grotendeels kunnen realiseren en wordt in 2024 gestart met de onderzoeksfase voor de resterende gronden.

### 2.2.6 Rieterdijk

Het gebied tussen de Maasbreeseweg en de Midden-Peelweg is door het Waterschap Limburg aangeduid als pilotgebied Rieterdijk. Het waterschap heeft als doelstelling om binnen het gebied een doorstroommoeras te realiseren. Binnen dit gebied werkt het Ontwikkelbedrijf samen met Waterschap Limburg, maar ligt de lead voor dit project bij het waterschap. In 2024 worden samen met het waterschap de kansen verkend om grond aan te kopen.

### 2.2.7 Eerselsberg

Om de barrièrewerking van Rijksweg A67 te verminderen is in 2020 samen met Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer en gemeente Peel en Maas het project Natuurbrug Eerselsberg opgestart. Anticiperend op een mogelijk volwaardig ecoduct op termijn over de A67 bij een verbreding van de A67 zijn de omliggende structuren inmiddels gerealiseerd door het aanbrengen van grond (afkomstig uit het project: venherstel Kraijelheide) tegen de bestaande steile taluds. Hierdoor zijn flauwe en geleidelijke overgangen ontstaan tussen de bovenzijde van de natuurbrug en het omliggende lagergelegen landschap. De gronden zijn opnieuw ingezaaid en beplant. In 2024 wordt de technische voorziening op het viaduct gerealiseerd alsmede twee waterhoudende poelen op de bovenzijde van de toeleiding. Deze poelen zorgen ervoor dat de ecologische verbinding ook voor amfibieën en reptielen gaat functioneren. De technische voorziening was gepland voor 2023 maar is in tijd doorgeschoven zodat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden wanneer Rijkswaterstaat een wegafsluiting van de A67 heeft voorzien. Dit scheelt aanzienlijk in de kosten en overlast naar de omgeving.

## 2.3 Landschap met waarden

Naast het versterken en onderling verbinden van natuurgebieden wordt veel aandacht besteed aan het vergroenen van de leefomgeving voor de mensen die in de directe nabijheid van het werklandschap wonen. In 2023 zijn de laatste werkzaamheden gestart die betrekking hebben op de natuurzone ten westen van Klaver 5. Ook in 2024 zal hier verdere aanplant plaatsvinden. In de toekomst is ook een zone gereserveerd om langs Klaver 7 een soortgelijke landschappelijke zone te realiseren.

In de natuurzone ten westen van Klaver 5 zijn op initiatief van buurtbewoners 3 kunstwerken geplaatst en gefinancierd vanuit het leefbaarheidsfonds van de Windmolens. In samenwerking met Stichting Knopenlopen worden deze kunstprojecten toegevoegd aan wandelroute 'Kunstig Ommetje' en wordt de natuurzone opgesteld voor de wandelaars.

## 2.4 Parc Zaarderheiken

Medio 2022 heeft de Raad van State de beroepen tegen het bestemmingsplan Zaarderheiken (vastgesteld februari 2020) verworpen, dat daarmee onherroepelijk is geworden. Aansluitend is de uitgifte van de gronden in erfpacht aan de ontwikkelaar/exploitant van de golfbaan (Stichting Heyerhoven) afgewikkeld met het passeren van de erfpachtakte in december 2022.

In 2023 heeft de exploitant van de golfbaan verdere invulling gegeven de herinrichting van de Mierbeek en het aanleggen van diverse landschapstypen, recreatievoorzieningen, een natuurpaviljoen en een 18-holes golfbaan. Daarnaast is eind 2023 een start gemaakt met de asbestsanering- en sloop van de stallen nabij de Annahoeve. Men verwacht een groot deel van het gebied Parc Zaarderheiken in 2024 gereed te hebben.

Bij de provincie werden diverse handnavingsverzoeken ingediend en procedures aangespannen tegen de verleende ontheffing Wet Natuurbescherming. Deze hebben de uitvoering echter niet in de weg gestaan. Ook in 2024 verwachten we nog diverse procedures.

Inzake de vermeende ontvreemding van zand uit het gebied is onderzoek uitgevoerd. Er zijn op basis van de metingen geen redenen om aan te nemen dat in Parc Zaarderheiken netto meer zand is afgevoerd dan er aan drainagezand, grind en teelaarde is aangevoerd. De aangevoerde grondsoorten zijn noodzakelijk om een functionerende golfbaan en foerageergebied voor de das te maken, daarvoor is het aanwezige zand niet altijd geschikt.

## 2.5 Recreatie

In 2022 heeft het Ontwikkelbedrijf een fietsroute gerealiseerd van maar liefst 54 km lengte. Deze fietsroute is uitgezet in een noordelijke (36 km) en zuidelijke (30 km) route (met dus gedeeltelijke overlapping). Rondje Greenport is een zeer natuurrijke route met bijzonder veel afwisseling en voert over duurzame bedrijventerreinen, de Brightlands Campus, diverse natuurgebieden waaronder het dal van de Grote Molenbeek, Parc Zaarderheiken en Kraijelheide. Ook op de bedrijventerreinen fietst men over brede, vrij liggende fietspaden.

Inmiddels zijn de afgelopen periode weer nieuwe gebieden afgerond en is de fietstunnel onder de Greenportlane nabij Klaver 5 gereed waardoor nieuwe fietsverbindingen zijn ontstaan. In 2023 is het proces gestart om in 2024 een nieuwe fietsroute te lanceren waarbij aandacht wordt besteed aan de opmerkingen en suggesties van gebruikers. Aanvullend hierop wordt er gewerkt aan informatievoorziening en extra rustplekken.

## 2.6 Groene Dorpsmantel

Naast invulling geven aan de realisatie van het landschapsplan, heeft Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo samen met Stichting Landschap Horst aan de Maas de stimuleringsregeling 'Groene Dorpsmantel' opgesteld. Dit is een extra aanvulling op de doelstelling van de 400 ha taakstellend groen uit het landschapsplan. Met deze regeling willen we de omgeving stimuleren om hun eigen perceel, erf of buurtomgeving te vergroenen. Momenteel zijn er 24 goedgekeurde aanvragen die grotendeels zijn uitgevoerd.

Om de regeling extra onder de aandacht te brengen is in 2023 een korte film gemaakt. Deze film zal in 2024 actief worden gecommuniceerd zodat nog meer mensen gebruik kunnen maken van de regeling en de omgeving verder kan vergroenen.

## 3 Duurzaamheid

Aan de ambities op het gebied van duurzaamheid wordt op diverse manieren invulling gegeven, te weten:

- 1) door realisering van het landschapsplan,
- 2) door stimulering van duurzame energie (windpark, zonnepanelen op daken), zie ook 9.2 Etriplus. In dat kader is in 2023 alsnog de 9e windturbine gerealiseerd in Klaver 4 van Trade Port Noord.
- 3) door het stimuleren van milieuvriendelijk vervoer per spoor (aanleg railterminal), per fiets (o.a. Greenportbikeway, fietspaden, fietsbrug en fietstunnels) en per openbaar vervoer (collectief vervoer concept). In dat kader is in 2023 de fietstunnel onder de Greenportlane tussen Klaver 5 en 6 gerealiseerd en in gebruik genomen.
- 4) door de keuze van materiaalgebruik in civiele werken.
- 5) door rekening te houden met de waterhuishouding in het gebied (o.a. aanleg waterbassins). Eind 2023 was met de extreme regenval een ultieme test van de gerealiseerde buffervoorzieningen. Alles functioneerde zoals bedoeld en zelfs de extreme hoeveelheid regenwater kon in het gebied gebufferd worden zonder dat bedrijven wateroverlast ondervonden. Wel blijkt accuraat onderhoud van deze voorzieningen cruciaal.
- 6) door nieuwbouw te stimuleren duurzaam te bouwen (hoge BREEAM-score, dakconstructie geschikt voor zonnepanelen en gasloos bouwen). Daarbij is het in 2023 gerealiseerd gebouw van DSV in Klaver 4 het eerste dubbel-laags uitgevoerde distributiecentrum in Nederland. Door dubbel-laags te bouwen wordt zeer efficiënt omgegaan met de beschikbare ruimte.

Zo voldoet Trade Port Noord ook dit jaar weer aan de zogenaamde Paris Proof norm en behoort de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo tot de meest duurzame van Nederland.

## 4 Elektra

Medio 2022 heeft Enexis kenbaar gemaakt dat vanwege congestie op het elektriciteitsnet in Limburg en Noord-Brabant geen nieuwe aansluitingen voor bedrijven groter dan 3 x 80 A worden geleverd. Inmiddels is duidelijk dat het minimaal tot 2027 gaat duren voordat het elektriciteitsnet voldoende is uitgebreid om nieuwe aanvragen te kunnen honoreren.

Bedrijven die zich voor die tijd willen vestigen zullen al dan niet tijdelijk op zoek moeten naar een off-grid oplossing voor hun elektra voorziening. Dat leidt tot hoge investeringen en een dito hogere kostprijs voor de producten en diensten van betreffende bedrijven.

De netcongestie heeft eveneens consequenties voor de teruglevering van stroom uit bijvoorbeeld zonnepanelen. Reden waarom de verdere uitbreiding van zonnedaken bij enkele bedrijven on hold staat. In dat kader onderzoekt het Ontwikkelbedrijf om directe lijnen te realiseren tussen deze bedrijven met daken en glastuinbouwbedrijven in Siberië en Californië, die wel beschikken over teruglevercapaciteit voor hun WKK's. Daarmee is zowel de tuinder als de eigenaar van het dak geholpen en het draagt bij aan de duurzaamheid van de gebiedsontwikkeling.

Voor de ontwikkeling van Klaver 7 onderzoekt het Ontwikkelbedrijf samen met enkele partners op het gebied van duurzame energie alternatieve mogelijkheden om te voorzien in de toekomstige energiebehoefte. Daarbij

worden de mogelijkheden voor het opzetten van een eigen energienetwerk met eigen opwek en opslag nadrukkelijk meegenomen.

## 5 Organisatieontwikkeling

Aan de (voormalig) bestuurder de heer R. van Heugten is per 31 december 2023 ontslag verleend door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Hij is opgevolgd door de interim-bestuurder de heer R. Verhoeff. Naar aanleiding van dit besluit is de voltallige Raad van Commissarissen afgetreden. Medio 2024 wordt een nieuwe RvC benoemd.

In de eerste helft van 2023 hebben alle medewerkers die betrokken waren bij de activiteiten ten behoeve van de B.V. Campus Vastgoed de overstap naar de Campus gemaakt, danwel hebben de organisatie verlaten. Daarmee is formeel een einde gekomen aan de organisatorische samenwerking tussen Campus Vastgoed en Ontwikkelbedrijf.

Gezien de onzekerheden in de voortgang van de gebiedsontwikkeling en dat deze ontwikkeling behoorlijk ver is gevorderd zal het Ontwikkelbedrijf de komende jaren kijken naar de mogelijkheden van flexibilisering voor de inzet van personeel en langzaam naar een afbouwfase gaan.

## 6 Communicatie en omgevingsmanagement

In het kader van omgevingsmanagement is de website een belangrijke informatiebron die de informatie over ontwikkelingen en achtergronden op een toegankelijk manier ontsluit. Ook zijn we actief op social media als Facebook, LinkedIn, Instagram en in mindere mate op Twitter.

Communicatie met onze stakeholders vindt op verschillende manieren plaats:

- Voor RvC en aandeelhouders worden kwartaalrapportages en jaarstukken gemaakt.
- Alle bestuurders en raads- en statenleden worden elk jaar uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst/werkbezoek op locatie. In 2023 vond deze op 21 september plaats. Na de presentatie over de actualiteit volgde een bezoek aan Arrow.
- Op 1 maart vond er een informatieavond over het landschapsplan plaats. De uitgangspunten, het doel, de stand van zaken met betrekking tot de realisatie en de huidige focusgebieden werden toegelicht. Tijdens deze informatieavond werden de ruim 60 aanwezigen ook geïnformeerd over en geënthousiasmeerd voor deelname aan de regeling Groene Dorpsmantel. Met de medewerking van deelnemers aan het project Groene Dorpsmantel en Landschapshorst aan de Maas is hiervoor ook een promotiefilm gemaakt.
- Ook voor raadsleden van de gemeente Horst aan de Maas was er op 20 april een informatiebijeenkomst over het doel en uitvoering van het landschapsplan.
- Bewoners Horsterweg en omgeving werden op 22 juni door ons geïnformeerd over de stedenbouwkundig uitwerking van klaver 11.
- Voor het buurtschap Heierhoeve hebben we op 18 juli en op 26 september bewonersavonden gehouden. Hierbij is de voortgang van Parc Zaarderheiken, verkeersmaatregelen en de ontwikkeling van klaver 14 toegelicht en besproken.
- Op 6, 18 en 19 september waren er bijeenkomsten voor ondernemers uit de regio. Hieraan namen 48 ondernemers deel. In het kader van de omgevingsdialoog bespraken we ook met hen de ideeën voor Klaver 7 en haalden we hun aandachtspunten op.
- Op initiatief van de gemeente Horst aan de Maas, was er op 20 september een bewonersbijeenkomst over de voorgenomen ontwikkeling van Klaver 7. Medewerkers van het Ontwikkelbedrijf waren ook aanwezig en beantwoordden desgewenst vragen van de ruim 50 aanwezigen.
- In het kader van het leefbaarheidsfond Windpark Greenport Venlo faciliteerden we een bewonersinitiatief (Kunstproject) in de groenzone Klaver 5 aan de Zeesweg.
- Op 21 december spraken we bewoners over een bewonersinitiatief dat betrekking heeft op het beplanten van de grondwal aan de Zeesweg bij Klaver 5.

Behalve de georganiseerde bovenstaande bijeenkomsten vonden er gedurende het hele jaar ook individuele gesprekken met bewoners plaats. Deze zogenaamde keukentafelgesprekken gingen over uiteenlopende aandachtspunten of waren verkennend en beeldvormend.



Daarnaast is er ook veel één op één contact via de telefoon, mail, app en social media van buurtbewoners met medewerkers van het Ontwikkelbedrijf waarbij buurtbewoners ons informeren over actuele aandachtspunten of vragen stellen over werkzaamheden en ontwikkelingen. Deze snelle contacten zijn zeer waardevol en effectief. Behalve informatiebijeenkomsten vanuit het Ontwikkelbedrijf, organiseerden in 2023 ook Windunie, Geodis, Kafra Housing en vidaXL bijeenkomsten in het kader van de omgevingsdialoog voor hun nieuwbouwplannen.

## 7 Financieel

Ondanks een historisch gezien lage omzet in 2023 van € 1,3 miljoen (2022: € 63,1 miljoen) wordt het jaar toch afgesloten met een positief resultaat voor belastingen van € 2,7 miljoen. Dit positief resultaat wordt met name veroorzaakt door de positieve waardeontwikkeling van de beleggingen in verband met indexeringen ad € 2,6 miljoen. De afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn vooral verschuivingen in de tijd. De grondverkopen en de notariële leveringen zijn vooraf niet altijd exact in te schatten, onder meer vanwege vergunning trajecten voor de nieuwbouw, ontwikkelingen in bouw- en financieringskosten en onzekerheden als gevolg van netcongestie en het stikstofdossier. Zo kunnen één of enkele transacties grote invloed hebben op de omzet en kosten die in enig jaar worden geboekt. Echter op de totale grondexploitatie over de gehele ontwikkelperiode hebben verschuivingen in tijd vrijwel geen effect. Of de levering, en dus de omzet een jaar eerder of later plaatsvindt maakt in onze huidige financieringspositie geen verschil op het grexresultaat. En dus ook niet op het rendement voor de aandeelhouders.

De bruto organisatiekosten over 2023 vallen een fractie lager uit dan begroot. De netto organisatiekosten na doorbelastingen vallen € 0,2 miljoen lager uit dan begroot, door met name hogere doorbelasting van personeelskosten naar de Campus. Deze dienstverlening is per 1 mei 2023 beëindigd.

In de door de directie opgestelde actualisatie van de grondexploitatie (grex) medio 2023 is de ingeschatte horizon van de grondexploitatie verschoven van eind 2030 naar eind 2037 verband met de mogelijke langere doorlooptijd van de ontwikkeling van Klaver 7. De eindwaarde van de grex op 31-12-2037 wordt nu geraamd op circa € 82 miljoen (was € 94 miljoen). Daarbij is nog geen ontwikkeling in Venray ingerekend.

## 8 Deelnemingen

### 8.1 Californië (33,2% aandeel)

De BV Grondexploitatie maatschappij Californië is verantwoordelijk voor het ontwikkelen van het tuinbouw vestigingsgebied Californië. Daarnaast heeft zij geparticipeerd bij de opzet van geothermie als duurzame energiebron in het gebied.

Helaas zijn beide geothermiebronnen in het gebied al enkele jaren buiten gebruik. Over de bron van Californië Lipzig Gielen Geothermie B.V. (CLG) is eind 2020 het faillissement uitgesproken en in 2023 het faillissement definitief afgewikkeld.

Voor de 2e fase van het exploitatiegebied - Californië 2 – is met een koper overeenstemming bereikt voor de overname van de ontwikkeling.

2023 was een turbulent jaar voor de deelneming Californië. Omdat de raad van Commissarissen was teruggetreden in 2022 en een interim bestuurder was benoemd heeft het veel inzet van de bestuurder en aandeelhouders gevraagd om alles in goede banen te leiden. Aanleiding was de eigen evaluatie in 2022 van twee verkopen van restgronden in 2019 en 2020 aan bedrijven van de toenmalige directeur. Aandeelhouders hebben in 2023 besloten een nader onafhankelijk onderzoek in te stellen naar de hiervoor genoemde grondtransacties onder meer om te beoordelen in welke mate bij het sluiten van de koopovereenkomsten rekening is gehouden met het feit dat de koper tevens directeur was of de transacties zakelijk zijn geweest en of zich onregelmatigheden hebben voorgedaan.

Op 16 november 2023 heeft de onafhankelijk onderzoeker zijn vertrouwelijk rapport uitgebracht. De bestuurder en aandeelhouders van Californië beraden zich nog over mogelijke nadere juridische stappen.

## 8.2 Etriplus (45% aandeel)

Etriplus BV is opgericht in het kader van de duurzaamheidsambities voor de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo. Etriplus is de ontwikkelaar van duurzame energieprojecten in het gebied, d.w.z. dat zij inzet op het mogelijk maken en van de grond trekken van duurzame energieopwekking, maar dat zij niet de uiteindelijke exploitant wil zijn of blijven. De andere aandeelhouders van Etriplus brengen naast kapitaal ook kennis, kunde en ervaring in ten aanzien van duurzame energieprojecten. Op het gebied van zonne- en windenergie zijn grote successen behaald. De mogelijke ontwikkeling van een warmtenet onder meer gekoppeld aan de geothermiebronnen is verkend, maar niet haalbaar gebleken.

In 2022 zijn de 8 turbines gerealiseerd en in 2023 is gestart met de bouw van de 9e turbine door Windpark Greenport Venlo.

De verdere uitbreiding van de zonnedaken is in de 2e helft van 2022 belemmerd door de netcongestie. Dat neemt niet weg dat er eind 2022 op 16 gebouwen circa 262.000 panelen lagen, die bijna 104 ha aan dakoppervlak beslaan, en die samen ongeveer 92 MWh aan elektriciteit leveren. Gemiddeld gebruiken de bedrijven hiervan bijna een kwart zelf en worden de overige 70 MWh terug geleverd aan het net. Voldoende om circa 19.000 huishoudens jaarlijks van groene stroom te voorzien. Op de nu in ontwikkeling zijnde nieuwe gebouwen is ruimte voor nog eens ongeveer 26 ha zonnedak.

De aandeelhouders van Etriplus hadden in 2021 al besloten de activiteiten van Etriplus af te gaan sluiten vanwege het ontbreken van nieuwe en concrete kansrijke projecten. Resteert nu alleen nog de afronding van de verkoopgarantieregeling voor Heierhoeve en het hoger beroep in het kader van de schadeclaim procedure voor de extra kosten en geleden schade als gevolg van het weigeringsbesluit van de gemeenteraad van Venlo om in 2018 geen bestemmingsplan voor het windpark vast te stellen.

## 8.3 Warmte Infrastructuur Limburg Geothermie (25% aandeel)

Samen met de andere aandeelhouder Firan (onderdeel van Aliander) neemt het Ontwikkelbedrijf deel in de BV Warmte Infrastructuur Limburg Geothermie (WILG). In het tuinbouwgebied Californië heeft WILG geïnvesteerd in het transport van warm water tussen de geothermiebron van CLG en de aangesloten tuinders.

Door de lange uitval en het uiteindelijke faillissement van CLG, is de investering al in voorgaande jaren afgeboekt. Met de koper van CLG worden gesprekken gevoerd of het aanwezige leidingnet in combinatie met de geothermiebron kan worden overgenomen, waarna WILG BV zal worden opgeheven.