

Toelichting behorende bij het raadsbesluit Exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 2^e herziening

1. Aanleiding

Het bestemmingsplan Trade Port Noord (hierna: bestemmingsplan) en exploitatieplan Trade Port Noord (hierna: exploitatieplan) zijn op 31 oktober 2012 vastgesteld om ruimte te bieden aan grootschalige bedrijven in de logistiek, agrofood en maakindustrie. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan en exploitatieplan was de marktbehoefte gericht op bouwkavels van maximaal ca. 10 ha. Door middel van een in de regels van het exploitatieplan opgenomen bindende fasering is geregeld dat Trade Port Noord op een planologisch gewenste en kostenefficiënte volgorde in gebruik wordt genomen. De noodzaak tot het opnemen van een bindende faseringsregeling was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig, omdat er op dat moment sprake was van diverse grondposities van derden, die noch door CV TPN/gemeente Venlo waren verworven respectievelijk waarvoor taakstellende afspraken over zelfrealisatie (en kostenverhaal) waren gemaakt.

Ingevolge die faseringsregeling is erin voorzien dat steeds bouwkavels tot ca. 10 ha beschikbaar zijn in de verschillende sectoren (fresh & food, recycling en overige) en de verschillende milieucategorieën.

Zoals bekend zijn het bestemmingsplan en het exploitatieplan inmiddels onherroepelijk in werking getreden.

De 1^e herziening van het exploitatieplan is vastgesteld op 25 september 2013 en inmiddels onherroepelijk in werking getreden. Deze 1^e herziening ziet op het mogelijk maken van een, ten opzichte van de aanvankelijk opgenomen faseringsregeling, vervroegde ontwikkeling van klaver 6 op basis van een gewijzigde ruimtegebruiks- en kavelindeling. Met deze 1^e herziening kon Trade Port Noord voorzien in de behoefte aan vestiging van bedrijven met een benodigde kaveloppervlakte tot ca. 25 ha en kon de ontwikkeling van de railterminal ter hand genomen worden.

Inmiddels is met de (economisch) eigenaar VOF Grubbenvorst van een groot aantal nog niet verworven percelen in Trade Port Noord een posterieure overeenkomst gesloten, die voorziet in aankoop en ruiling van gronden inclusief afspraken over betaling van exploitatiebijdragen. Het gevolg van deze gesloten posterieure overeenkomst is dat de ondergrond voor de toekomstige openbare ruimte in het plangebied zo goed als volledig in handen is gekomen van CV TPN.

Hierdoor wordt de noodzaak van een bindende fasering om een efficiënte ontwikkeling te borgen minder noodzakelijk. Om een efficiënte en kosteneffectieve ontwikkeling van Trade Port Noord te borgen, in de wetenschap dat er meerdere grondeigenaren zijn, zijn in het aanvankelijk vastgestelde exploitatieplan regels opgenomen voor fasering, de kwaliteit van de aan te leggen openbare ruimte en de wijze van uitvoering van de aanleg van openbare ruimte (opstellen inrichtingsplannen en bestekken, houden van inspecties, etc.). Doordat de ondergrond voor de toekomstige openbare ruimte op dit moment zo goed als volledig in handen is van CV TPN, is het stellen van dergelijke publiekrechtelijke regels niet langer noodzakelijk. Zoals bekend, is in 2012

door de gemeente met DCGV een samenwerkingsovereenkomst gesloten, gericht op het door Venlo mede oprichten van de CV Trade Port Noord, die is belast met de grondexploitatie voor het plangebied Trade Port Noord (waaronder de aanleg van de openbare ruimte). Middels die overeenkomst en de deelname door Venlo in deze vennootschap is zeggenschap en regie op de ontwikkeling voor de gemeente geborgd.

In de praktijk blijkt dat Trade Port Noord door de thans opgenomen publiekrechtelijke regels in het exploitatieplan onvoldoende flexibel kan inspelen op behoeften van mogelijk te vestigen bedrijven. Daarnaast kunnen nieuwe innovaties op het gebied van energie en duurzaamheid bij het bouwrijp maken en inrichten van de openbare ruimte niet toegepast worden, voor zover deze niet voorzien zijn in het exploitatieplan. In dat geval is steeds een besluit tot herziening van het exploitatieplan noodzakelijk.

Met het sluiten van de posterieure overeenkomst is het niet langer noodzakelijk dat kan worden beschikt over publiekrechtelijke regels in het exploitatieplan voor fasering, kwaliteitseisen over de aanleg van onder meer openbare ruimte, en uitvoeringsregels daarvoor. Immers, deze posterieure overeenkomst voorziet in afspraken over fasering, ontwikkeling en kostenverhaal van het grondgebied dat in die overeenkomst is betrokken (i.c. klaverblad 3a). Voor de regie op de ontwikkeling van het resterende deel van het exploitatieplangebied zijn publiekrechtelijke regels voor een bindende fasering, kwaliteitseisen voor de aan te leggen openbare ruimte, en uitvoeringsregels daarvoor niet meer noodzakelijk. Niet langer bindend verklaren van deze zaken biedt ruimere mogelijkheden om sneller in te spelen op wensen van te vestigen bedrijven en om innovaties op gebied van energie en duurzaamheid te implementeren.

De opbouw en onderbouwing van de in het exploitatieplan gehanteerde fasering en kwaliteitseisen voor de aan te leggen openbare ruimte blijven echter wel de basis voor de (financiële) exploitatieopzet van het exploitatieplan, en daarmee voor de toepassing van het kostenverhaal.

Het vorenstaande is aanleiding tot een herziening van het exploitatieplan, gericht op het doen vervallen van een aantal regels in het exploitatieplan.

2. Status van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan

De inhoud van het herzieningsbesluit leidt tot het doen vervallen van een aantal regels in het exploitatieplan alsmede tot het doorvoeren van aanpassingen in de regels van het exploitatieplan.

De aard van deze herziening maakt dat het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een besluit waarbij zogenaamde structurele onderdelen zoals bedoeld in artikel 6.15 Wro, worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich dat op de voorbereiding van het besluit tot 2^e herziening afdeling 3.4 Awb van toepassing is (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub f Wro).

3. Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan

De verschillende onderdelen van het besluit tot 2^e herziening worden als volgt toegelicht.

Ad 1. Herziening hoofdstuk 2 Toelichting op het plan en de kaarten

Sub a

In het exploitatieplan zoals dat luidt na de 1^e herziening, heeft de faseringskaart (bijlage 5) een bindende werking. Met het laten vervallen van de bindende faseringsregeling in artikel 2.1 van de regels van het exploitatieplan, kent bijlage 5 niet langer een bindende status. De faseringskaart heeft voortaan louter een informatieve en toelichtende functie (bijvoorbeeld voor de exploitatieopzet zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het exploitatieplan).

Sub b

In het exploitatieplan zoals dat luidt na de 1^e herziening, heeft het document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord (bijlage 11) een bindende werking. Het gaat om kwalitatieve eisen met betrekking tot het bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van openbare ruimte. Met het laten vervallen van de bindende publiekrechtelijke regeling over de te stellen kwaliteitseisen voor het bouwrijp maken etc. in artikel 3 van de regels van het exploitatieplan, kent bijlage 11 (en daarmee de daarvan deel uitmakende onderdelen 11.1 tot en met 11.5) niet langer een bindende status. Het document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord heeft voortaan louter een informatieve en toelichtende functie (bijvoorbeeld voor de exploitatieopzet zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het exploitatieplan).

Sub c

In het exploitatieplan zoals dat luidt na de 1^e herziening, gold een gedeelte van het Strategisch Inkoopkader 2011 als bindend kader voor de voorgeschreven aanbestedingsvormen (zie bijlage 12 van het exploitatieplan). Op 26 juni 2013 is door de gemeenteraad van Venlo het Strategisch Inkoopkader 2013 vastgesteld, onder gelijktijdige intrekking van het Strategisch Inkoopkader 2011. Een en ander maakt dat het Strategisch Inkoopkader 2011 in het exploitatieplan wordt vervangen door het Strategisch Inkoopkader 2013.

Sub d

In het exploitatieplan zoals dat luidt na de 1^e herziening, was een bindende regeling opgenomen voor de gefaseerde verlegging van de Gekkengraaf. Deze gefaseerde verlegging was vastgelegd in bijlage 25 (kaart verlegging Gekkengraaf c.s.). Hoewel een gefaseerde verlegging nog steeds in de rede ligt, is er geen noodzaak meer om hier de in bijlage 25 opgenomen fasering bindend voor te schrijven. Met het Waterschap worden afspraken gemaakt over de verwerving van de ondergrond van de bestaande Gekkengraaf en de verlegging.

Sub e

In het exploitatieplan zoals dat luidt na de 1^e herziening, was een bindende regeling opgenomen over uitvoeringsregels voor onder meer de aanleg van openbare ruimte. Ingevolge die regels diende steeds vooraf per klaver door de gemeente een inrichtingsplan te worden vastgesteld, dat

dan onderdeel moest worden van het exploitatieplan. Dit inrichtingsplan was dan vervolgens toetsingskader voor de uitvoering van het bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte voor (delen van) de klaver op te maken bestekken.

Met het laten vervallen van deze publiekrechtelijke regels (zie artikel 4.1 en 4.3) dient het eerder voor klaver 6 vastgestelde inrichtingsplan niet langer een bindende status te hebben, maar heeft het voortaan een toelichtende en onderbouwende functie (bijvoorbeeld voor de exploitatieopzet zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het exploitatieplan).

Ad 2. Herziening hoofdstuk 3 Toelichting op de regels

In hoofdstuk 6 van het exploitatieplan zijn de regels opgenomen. De artikelsgewijze toelichting op die regels is verwerkt in hoofdstuk 3 van het exploitatieplan. Gezien de functie van hoofdstuk 3 hebben de aanpassingen die het gevolg zijn van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan, tot doel in hoofdstuk 3 een nieuwe (geconsolideerde) (eind)tekst te formuleren.

In het exploitatieplan is de aanpak gehanteerd dat de artikelsgewijze toelichting van de regels correspondeert met de paragraafaanduiding in hoofdstuk 3. Een voorbeeld: de toelichting op artikel 2 van de regels (hoofdstuk 6) is opgenomen in paragraaf 2 van hoofdstuk 3 (i.c. paragraaf 3.2) en zo verder. Die aanpak blijft onveranderd. Vervalt een artikel in de regels, dan vervalt daarmee automatisch ook de inhoud van de toelichtende paragraaf in hoofdstuk 3.

Sub a en b

Onderdeel van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan vormt het doen vervallen van de bindende faseringsregeling in artikel 2.1 van de regels. Om die reden komen in de inleidende tekst van paragraaf 3.1 de verwijzingen naar het onderdeel fasering te vervallen.

Sub c en d

Paragraaf 3.2 zoals dat luidt na de 1^e herziening van het exploitatieplan, kent als titel 'Fasering en koppelingen'. Als gevolg van het doen vervallen van de faseringsregels in het exploitatieplan, moet de titel van paragraaf 3.2 worden gewijzigd naar 'Koppelingen'. Gelijktijdig komt dan de inleidende tekst tot aan paragraaf 3.2.1 over de onderbouwing van de fasering te vervallen.

Als gevolg van het doen vervallen van de faseringsregeling in artikel 2.1 van de regels komt de inhoud van paragraaf 3.2.1 (Fasering en tijdvakken) ook te vervallen.

Sub e

In het exploitatieplan zoals dat luidt na 1^e herziening, is in artikel 2.2 lid 1 een koppelingsregeling opgenomen voor de afstemming tussen de voortgang van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken etc. en de verlening van omgevingsvergunningen. Die koppelingsregeling blijft gehandhaafd; er is evenwel reden om de inhoud daarvan op onderdelen aan te passen:

- In de onderdelen a en b is tot uitdrukking gebracht dat voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, de Gekkengraaf uit de betreffende kavel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, moet zijn verlegd. Volgens welk (gefaseerd) tracé de

verlegging vervolgens plaatsvindt, is niet meer relevant voor de toepassing van deze koppelingsregeling.

- Onderdeel c is niet gewijzigd.
- In onderdeel d is bepaald dat de hoofdontsluiting van een klaver niet langer volledig moet zijn voltooid, maar voldoende is dat de aanleg van die hoofdontsluiting zodanig is gevorderd dat deze bruikbaar is om te dienen als bouwweg, voorzien van riolering. Wat betreft de omschrijving van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van de te bebouwen kavel, wordt nu verwezen naar de omschrijving in paragraaf 4.3, onderdeel 4 van het exploitatieplan. De omschrijving was aanvankelijk opgenomen in de nu vervallen paragraaf 3.2.1.

In het exploitatieplan zoals dat luidt na 1^e herziening, is in artikel 2.2 lid 2 een koppelingsregeling opgenomen voor de afstemming tussen de voortgang van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van een kavel en de openbare ruimte ten behoeve van een kavel enerzijds en (andere) werken voor de inrichting openbare ruimte anderzijds. Die koppelingsregeling blijft gehandhaafd; er is evenwel reden om de inhoud daarvan op onderdelen aan te passen:

- In de onderdelen a en b is tot uitdrukking gebracht dat pas met het bouwrijp maken van een kavel respectievelijk met het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel (zie de omschrijving in paragraaf 4.3, onderdeel 4 van het exploitatieplan) mag worden aangevangen, nadat, voor zover van toepassing, de verlegging van de Gekkengraaf uit dit plandeel heeft plaatsgevonden.
- Onderdeel c is niet gewijzigd.
- In onderdeel d is de vereiste van de inspectie zoals bedoeld in artikel 4.3 van de regels, komen te vervallen. Dit om reden dat de inspectieregeling van artikel 4.3 als zodanig komt te vervallen.

In paragraaf 3.2.2 was voorts een toelichting opgenomen voor het bouwrijp maken etc. van de klaverbladen 3c en 3d in relatie tot de voor die deelgebieden nog vast te stellen uitwerkingsplannen. Die koppelingsregeling, en de daarop betrekking hebbende toelichting, blijven ongewijzigd in stand.

Sub f

Als gevolg van het doen vervallen van artikel 3 Eisen voor de werken en werkzaamheden en de daaronder te rekenen artikelen 3.1 (Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied), 3.2 (Aanleg nutsvoorzieningen) en 3.3 (Inrichting openbare ruimte), komt de inhoud van paragraaf 3.3 (Eisen voor de werken en werkzaamheden) eveneens te vervallen.

Sub g

Als gevolg van het doen vervallen van artikel 4.1 Bestekken, de daarvan onderdeel uitmakende artikelen 4.1.1 (Indienen van en instemmen met bestekken) en artikel 4.1.2 (Termijnen van beslissing omtrent instemming), alsmede artikel 4.3 (Eindinspectie en tussentijdse inspecties) komt ook de inhoud van paragraaf 3.4 (Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden) te vervallen voor zover het betreft:

- de inleidende alinea van paragraaf 3.4;

- paragraaf 3.4.1 (Bestekken);
- paragraaf 3.4.3 (Eindinspectie en tussentijdse inspecties).

Sub h en i

Als gevolg van de toepassing van het Strategisch Inkoopkader 2013 moet de tabel met de drempelbedragen in relatie tot de aanbestedingsvormen te worden aangepast.

Sub j

Verduidelijkt is dat als de opdrachtverlening voor de inrichting van de openbare ruimte geschiedt door of namens de gemeente Venlo, in dat geval de procedurele eisen en expliciete instemmingsbesluiten van B en W van Venlo inzake een aanbestedingsprocedure niet van toepassing zijn. Vanzelfsprekend blijft de in lid 1 opgenomen basisregel, inhoudende dat de Europese en nationale aanbestedingsregels alsmede het Strategisch Inkoopkader 2013 van toepassing zijn, gelden.

Sub k

In paragraaf 3.6 is de toelichting opgenomen van de regels voor de verbods- en afwijkingsbepalingen zoals die zijn opgenomen in artikel 6 van de regels van het exploitatieplan. In artikel 6 lid 5 van de regels zoals dat lid luidt na 1^e herziening van het exploitatieplan, is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om bij omgevingsvergunning af te wijken van de regels van het exploitatieplan, waar het gaat om de toetsing van bestekken aan een vastgestelde inrichting in de situatie van een ontwerpbesluit tot herziening van een exploitatieplan met de strekking een inrichtingsplan aan het exploitatieplan toe te voegen. Doordat nu de regels voor de vereiste van het vaststellen van inrichtingsplannen en bestekken komen te vervallen, is er niet langer behoefte aan de in lid 5 opgenomen afwijkingsregel. Hierdoor komt ook de toelichting in paragraaf 3.6 (voorlaatste alinea) te vervallen.

Ad 3. Herziening hoofdstuk 4 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

Sub a

Onderdeel van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan was de vastlegging van welke werkzaamheden behoren tot het bouwrijp maken van het openbaar gebied ten behoeve van een kavel, gekoppeld aan de te ontwikkelen klaver 6. Die vastlegging vond plaats in tabel 3.1 zoals opgenomen in paragraaf 3.2.1 van het exploitatieplan.

Doordat met het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan paragraaf 3.2.1 komt te vervallen, is het van belang die omschrijving van de werkzaamheden voor klaver 6 op te nemen in paragraaf 4.3, onderdeel 4.

Ad 4. Herziening hoofdstuk 5 De exploitatieopzet

Sub a

In het exploitatieplan zoals dat luidt na 1^e herziening, is in paragraaf 3.2.1 een toelichting gegeven op de beleidsmatige onderbouwing van de gehanteerde fasering van de realisatie van het plangebied. Deze fasering in de tijd is, onderscheiden naar de verschillende klavers, opgenomen in tabel 3.1 als onderdeel van paragraaf 3.2.1. Met het vervallen van paragraaf 3.2.1 vervalt ook tabel 3.1. Echter, voor de onderbouwing van de gehanteerde fasering van kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet is het zaak dat die onderbouwing nu onderdeel wordt van hoofdstuk 5 De exploitatieopzet. Om die reden is in paragraaf 5.1 de gehanteerde beleidsmatige onderbouwing van de fasering gecompriemd weergegeven.

Sub b

Onderdeel van de beleidsmatige onderbouwing van de fasering is ook de voorgestane programmering van de uitgifte van kavels in de tijd gespreid. Ook daarvoor was in het exploitatieplan zoals dat luidt na 1^e herziening, in paragraaf 3.2.1 een toelichting opgenomen. Met het vervallen van paragraaf 3.2.1 vervalt ook deze toelichting. Echter, voor de onderbouwing van de gehanteerde fasering van kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet is het zaak dat die onderbouwing nu onderdeel wordt van hoofdstuk 5 De exploitatieopzet. Om die reden is in paragraaf 5.4 (Programma) de gehanteerde beleidsmatige onderbouwing van de programmering gecompriemd weergegeven.

Ad 5. Herziening hoofdstuk 6 Regels

Algemeen

Als gevolg van de in het exploitatieplan gehanteerde opzet is het merendeel van de door te voeren aanpassingen in de regels al toegelicht in onderdeel 2 (Herziening hoofdstuk 3 Toelichting op de regels).

Voor het overige wordt nog het volgende opgemerkt.

Sub a

Doordat een aantal artikelen komen te vervallen, is het gebruik van een aantal begrippen ook niet langer meer nodig. Om die reden komen ook de betreffende begrippen te vervallen. Voorts komt het Strategisch Inkoopkader 2013 als nieuw kader in de regels. Daarmee komt het begrip Strategisch Inkoopkader 2011 te vervallen.

Sub b

In het exploitatieplan zoals dat luidt na 1^e herziening, was over het begrip 'bouwweg' bepaald dat het gaat om een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van uitgeefbaar gebied, die voldoet aan de eisen zoals in de bestekken is beschreven. Doordat de bestekseis is komen te vervallen, is verwijzing naar de bestekken niet langer gewenst.

Sub c

In artikel 1 wordt het nieuwe begrip 'Strategisch Inkoopkader 2013' ingevoegd (waarbij het begrip 'Strategisch Inkoopkader 2011' komt te vervallen).

Sub i en j

In artikel 4.2 wordt de verwijzing naar het voorheen opgenomen Strategisch Inkoopkader 2011 vervangen door de verwijzing naar het Strategisch Inkoopkader 2013.

Het bepaalde in lid 6 is aangepast als gevolg van het vervallen van de bestekseis. Voorts wordt verwezen naar de toelichting onder ad 2 sub j.

sub l en m

In artikel 6, eerste en tweede lid van de regels, zoals deze luiden na 1^e herziening van het exploitatieplan, wordt voor de bedoelde werken en werkzaamheden alsmede voor de verlening van omgevingsvergunningen waarvoor de verbodsbepaling geldt, verwezen naar de opsomming van de werken c.s. in artikel 2 lid 1 van de regels. Nu artikel 2 lid 1 komt te vervallen, is het van belang dat die opsomming van werken en werkzaamheden en de vermelding van die vergunningen rechtstreeks in artikel 6 lid 1 en 2 op te nemen.

Ad 6. Herziening bijlagen exploitatieplan

Sub a

Het Strategisch Inkoopkader 2011 is vervangen door het Strategisch Inkoopkader 2013.

Ad 7. Overgangsbepalingen

Het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking (zie onderdeel 7 van het herzieningsbesluit). Het exploitatieplan zoals dit luidt vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit, blijft van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied, waarop vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat ingevolge artikel 6 lid 3 van de regels van het exploitatieplan, zoals die gelden vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit, burgemeester en wethouders bevoegd zijn bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in de artikelen 2 tot en met 5 lid 2 van de regels, mits die afwijking past in een voorgenomen herziening van het exploitatieplan waarvan ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag geldt dat het ontwerp van het herzieningsbesluit ingevolge afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.

Ad 8. Inwerkingtreding en citeertitel

Het herzieningsbesluit treedt in werking met ingang van de dag volgende op die van de bekendmaking. Het herzieningsbesluit kan worden aangehaald als “Exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 2^e herziening”.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Venlo van 26 maart 2014

De griffier,

De voorzitter,

Geert van Soest

Antoin Scholten