

Toelichting behorende bij het raadsbesluit Exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 3^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 bouwkvavels 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 Trade Port Noord/gemeente Venlo waren verworven respectievelijk waarvoor taakstellende afspraken over zelfrealisatie (en kostenverhaal) waren gemaakt. Ingevolge die faseringsregeling is erin voorzien dat steeds bouwkvavels 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.

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te worden herzien. Dit houdt verband met de functie van het exploitatieplan. Die functie ziet erop dat ten aanzien van zowel de omvang/opbouw van verhaalbare kosten als de toepassing van publiekrechtelijke locatie-eisen het belang aanwezig is om steeds te beschikken over actuele kaders en regels. Een exploitatieplan is daardoor geen statische planfiguur, maar een plan dat meegroeit en zich mee-ontwikkelt met de actuele feitelijke en beleidsontwikkelingen. Inmiddels is het exploitatieplan tweemaal herzien.

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.

Bij raadsbesluit van 26 maart 2014 is de 2^e herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Dit besluit is inmiddels onherroepelijk in werking getreden. Met de 2^e herziening is een aantal in het exploitatieplan opgenomen regels over locatie-eisen vervallen c.q. aangepast. Als gevolg van het eerder sluiten van een posterieure overeenkomst is onder meer de ondergrond van de toekomstige openbare ruimte in het plangebied zo goed als volledig in handen gekomen van CV Trade Port Noord. Met het sluiten van de posterieure overeenkomst was het niet langer

noodzakelijk dat nog moest worden beschikt over publiekrechtelijke regels in het exploitatieplan voor fasering, kwaliteitseisen over de aanleg van onder meer openbare ruimte, en uitvoeringsregels daarvoor.

Bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost

De ontwikkelingen in de vraag naar bedrijventerrein hebben ertoe geleid dat voor het oostelijke gedeelte van de bestaande klaver 1 en voor de gronden ten oosten van de bestaande klaver 1 een nieuw bestemmingsplan nodig is. Met dit bestemmingsplan, getiteld bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost, worden de volgende doelen beoogd:

- a. het mogelijk maken van de realisatie van efficiënte kavels, dit door het bedrijventerrein, inclusief de groenaanpassing van het gebied, aan de oostzijde van de bestaande klaver 1 richting de hoogspanningsleiding uit te breiden;
- b. flexibiliteit van de invulling van de verkeersstructuur binnen het deelgebied van klaver 1 Oost door alleen de aansluiting van dit deelgebied naar de Greenportlane vast te leggen;
- c. flexibiliteit van de invulling van de bedrijfsbestemming en van de groen- en waterstructuur, met behoud van de taakstelling om een robuuste groenstructuur te realiseren.

De voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost heeft tot gevolg dat, voor zover het gaat om de gronden die thans in het bestemmingsplan Trade Port Noord zijn begrepen, het eerstgenoemde bestemmingsplan in de plaats treedt van het bestemmingsplan Trade Port Noord.

Op grond van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost ontstaat de planologische mogelijkheid om bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro te realiseren. Ingevolge artikel 6.12 Wro leidt dit dan tot de beginselplicht dat de raad, gelijktijdig met de vaststelling van dat bestemmingsplan, tevens een (apart) exploitatieplan vaststelt. Die beginselplicht leidt uitzondering indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- b. er geen noodzaak is tot het stellen van locatie-eisen over een tijdvak, een fasering, het aanbrengen van koppelingen tussen de aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, het stellen van eisen en regels over (de uitvoering van) werken met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte.

Deze beide uitzonderingssituaties doen zich hier voor.

Ad a.

Door de gemeente Venlo, de gemeente Horst aan de Maas en de CV Trade Port Noord is op 18 november 2014 de Samenwerkingsovereenkomst toepassing Grondexploitatiewet gebied TPN gesloten, welke overeenkomst geldt als een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro. Deze samenwerkingsovereenkomst bevat de afspraken over kostenverhaal en te hanteren locatie-eisen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Trade Port Noord. Het te ontwikkelen bedrijventerrein is deels gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Venlo respectievelijk

de gemeente Horst aan de Maas. In deze samenwerkingsovereenkomst liggen, wat betreft het deelgebied binnen het grondgebied van Venlo, de afspraken vast gekoppeld aan het bestemmingsplan Trade Port Noord (Venlo).

Op 18 november 2014 hebben de gemeente Venlo, de gemeente Horst aan de Maas en de CV Trade Port Noord de Aanvullende overeenkomst Grondexploitatiewet TPN gesloten, waardoor de reikwijdte van de afspraken over kostenverhaal zich uitstrekt over alle gronden binnen het onderhavige bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost. Door het sluiten van deze aanvullende overeenkomst is het kostenverhaal voor de in het onderhavige bestemmingsplan begrepen gronden waarop bouwplannen kunnen worden ontwikkeld, anderszins verzekerd.

Ad b.

Er is geen noodzaak aanwezig tot het stellen van publiekrechtelijke locatie-eisen over de onder b genoemde onderwerpen. Met het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst toepassing Grondexploitatiewet gebied TPN en de Aanvullende overeenkomst Grondexploitatiewet TPN is een gestructureerde ontwikkeling van de locatie voor de gemeente voldoende verzekerd.

Een en ander leidt ertoe dat, gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost, de raad zal worden voorgesteld te besluiten om voor het onderhavige plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Het gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost in samenhang met het besluit tot het niet-vaststellen van een exploitatieplan voor laatstgenoemd plangebied, heeft tot gevolg dat het bestaande exploitatieplan Trade Port Noord dient te worden herzien. De omvang van het exploitatieplangebied Trade Port Noord zal moeten worden verkleind, in die zin dat de gronden die thans worden opgenomen in het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost, niet langer in het exploitatieplan Trade Port Noord worden opgenomen. Een en ander heeft gevolgen voor de van het exploitatieplan onderdeel uitmakende exploitatieopzet en voor een aantal in het exploitatieplan opgenomen regels over locatie-eisen. In het thans voorliggende ontwerpbesluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord wordt hieraan invulling gegeven.

2. Status van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan

De inhoud van het herzieningsbesluit leidt tot het verkleinen van het gebied waarop het exploitatieplan Trade Port Noord betrekking heeft en, in het verlengde daarvan, het aanpassen van de van het exploitatieplan deel uitmakende exploitatieopzet alsmede het aanpassen van een aantal regels in het exploitatieplan.

De aard van deze herziening maakt dat het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een besluit waarbij zogenoemde structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wro worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich dat op de voorbereiding van het besluit tot 3^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 3^e herziening van het exploitatieplan

De verschillende onderdelen van het besluit tot 3^e herziening worden als volgt toegelicht.

Algemeen

Het exploitatieplan Trade Port Noord kent bindende en toelichtende onderdelen. Het onderscheid is vastgelegd in het exploitatieplan (zie onder meer paragraaf 1.2). De doorgevoerde aanpassingen zien in eerste instantie op de bindende onderdelen van het exploitatieplan. Daarnaast zijn toelichtende onderdelen van het exploitatieplan aangepast, waar dit nodig werd geacht in verband met de leesbaarheid of toelichtende waarde. Daarbij is zo veel mogelijk ook de chronologische ontwikkeling van de besluitvorming inzichtelijk gemaakt tot en met de 3^e herziening van het exploitatieplan. Dit laatste komt de leesbaarheid ten goede.

Ad 1. Herziening hoofdstuk 1 Inleiding

Sub a en b

Het exploitatieplan Trade Port Noord is gekoppeld aan het bestemmingsplan Trade Port Noord. Als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost verliest het bestemmingsplan Trade Port Noord zijn rechtskracht voor het deelgebied dat betrokken is in het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost. Het gevolg hiervan is dat er een herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord plaatsvindt, waarbij de omvang van het exploitatieplangebied aan het verkleinde bestemmingsplan Trade Port Noord wordt aangepast.

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

Sub a

In het exploitatieplan, zoals dat luidt na 2^e herziening, is in paragraaf 2.1 een toelichting opgenomen van de verhoudingen en samenhang tussen de gebiedsontwikkeling Klavertje 4, het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord, de deelontwikkeling van het bedrijventerrein op het grondgebied Venlo, het bestemmingsplan Trade Port Noord en vervolgens het exploitatieplan Trade Port Noord.

Omwille van de leesbaarheid is dit overzicht gehandhaafd, waarbij daar nu onderscheid wordt gemaakt in de situatie zoals deze luidt tot de 3^e herziening van het exploitatieplan en de situatie vanaf de 3^e herziening van het exploitatieplan.

Sub b

Vanuit de onder sub a beschreven aanpak is een koptekst ingevoegd, waaruit duidelijk wordt dat de voorheen geldende tekst betrekking heeft op de situatie zoals deze gold voorafgaand aan de 3^e herziening.

Sub c

Toegevoegd is een koptekst met bijbehorende beschrijving van de wijziging in de samenhang tussen de verschillende planologische besluiten en de gevolgen daarvan voor het onderhavige exploitatieplan, een en ander als gevolg van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost. De gevolgen voor het exploitatieplan zijn verwerkt in het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan.

Sub d

In bijlage 2 is een kaartbeeld opgenomen van onder meer de ligging en verhouding van het bestemmingsplan Trade Port Noord in relatie tot het bedrijventerrein Trade Port Noord-Groot. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost wordt de omvang van het bedrijventerrein Trade Port Noord-Groot vergroot. Dit is op het kaartbeeld inzichtelijk gemaakt.

Sub e

In bijlage 3 bij het exploitatieplan is de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Trade Port Noord opgenomen. Als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost verliest het bestemmingsplan Trade Port Noord zijn rechtskracht voor die gronden die betrokken zijn in het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost. Om die reden is een aanpassing van de analoge verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Trade Port Noord opgenomen.

Sub f

Het zoekgebied van de te verleggen WBL-leiding behoorde tot het exploitatieplangebied, zoals dat was opgenomen in het exploitatieplan zoals dat luidde tot en met de 2^e herziening van dat exploitatieplan. Als gevolg van de verkleining van het exploitatieplangebied maakt het zoekgebied van de te verleggen WBL-leiding geen onderdeel meer uit van het exploitatieplan Trade Port Noord.

Ad 3. 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.

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 daardoor automatisch ook de inhoud van de toelichtende paragraaf in hoofdstuk 3.

Sub a en b

Onderdeel van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan vormt het doen vervallen van de koppelingsregeling in artikel 2.2 van de regels, waar het gaat om de relatie tussen de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen respectievelijk het bouwrijp maken enerzijds en de verlegging van de WBL-leiding anderzijds. Als gevolg van de verkleining van het exploitatieplangebied maakt de verlegging van de WBL-leiding geen onderdeel meer uit van het exploitatieplan.

Om die reden komen is ook in de toelichting op het artikel Koppelingen, de relatie met de verlegging van de WBL-leiding vervallen.

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

Sub a tot en met c

De verlegging van de WBL-leiding maakt, als gevolg van de verkleining van het exploitatieplangebied, geen onderdeel meer uit van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte. De beschrijvende tekst van hoofdstuk 4 is daar steeds op aangepast.

Ad 5. Herziening hoofdstuk 5 De exploitatieopzet

Sub a

Voor de inrichting en opbouw van een exploitatieopzet zoals die behoort tot een exploitatieplan, gelden diverse regels, zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro en het Bro.

De doorgevoerde aanpassingen wat betreft de verkleining van het exploitatieplangebied hebben tot gevolg dat, op hoofdlijnen, de volgende aanpassingen in de exploitatieopzet ontstaan (alle hierna te noemen bedragen zijn exclusief btw):

1. De omvang van het exploitatieplangebied neemt af. De totale oppervlakte van circa 187,6 ha daalt naar 167,9 ha.
2. Het ruimtegebruik in het exploitatieplangebied wijzigt. De uitgeefbare oppervlakte neemt af met circa 10,8 ha. De omvang van de openbare ruimte neemt af met circa 8,9 ha.
3. De nominale kosten van de grondexploitatie nemen af. Door de verkleining van het exploitatieplangebied daalt de totale inbrengwaarde. Voorts worden de kosten van de werken voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voor zover die betrekking hebben op gronden die niet langer in het exploitatieplangebied zijn betrokken, niet langer in de exploitatieopzet opgenomen. Het gaat hier bijvoorbeeld om de kosten van de verlegging van de WBL-leiding.
4. De hoofdontsluiting voor klaver 1 verkrijgt een bovenwijks karakter, nu deze zowel functioneel is voor het deelgebied van klaver 1 (West) dat onderdeel uitmaakt van het exploitatieplangebied, als voor het nieuwe deelgebied klaver 1 Oost, dat geen onderdeel uitmaakt van het exploitatieplangebied.
5. De nominale opbrengsten van de grondexploitatie nemen eveneens af, dit als gevolg van de verkleining van het exploitatieplangebied.
6. "De daling van de netto contante waarde van de verhaalbare kosten, in relatie tot de daling van het aantal gewogen eenheden, leidt ertoe dat het tarief per gewogen eenheid daalt van € 90,834 naar € 89,06 (netto contante waarde per 1-1-2012)."
7. Het vorenstaande leidt ertoe dat de bruto-exploitatibijdrage voor de eigendommen in het exploitatieplangebied daalt.

De wettelijke systematiek en methodiek die verbonden is aan de exploitatieopzet van het exploitatieplan heeft tot gevolg dat vanuit een oogpunt van leesbaarheid gekozen is om hoofdstuk

5 integraal te herzien. Het nieuwe hoofdstuk 5 is opgenomen als een bijlage bij dit herzieningsbesluit.

De integrale herziening van hoofdstuk 5 heeft tot gevolg dat daarmee ook de financiële toelichtingen zoals die op onderdelen zijn vastgelegd in de bijlagen 10, 13, 15, 16.1, 18, 21, 22, 23A, 23B, 24 en 24.1 van het exploitatieplan, eveneens worden gewijzigd. Zie onderdeel 8 van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan.

Ad 6. Herziening hoofdstuk 6 Regels

Sub a tot en met c

Als gevolg van het wegvallen van de verlegging van de WBL-leiding als voorziening in het exploitatieplangebied, zijn de begrippen “Inrichting van de openbare ruimte”, “Openbare ruimte” aangepast en is het begrip “WBL-leiding” komen te vervallen. Zie voorts de toelichting bij onderdeel ad 3 van dit besluit.

Sub d en e

Als gevolg van het wegvallen van de verlegging van de WBL-leiding als voorziening in het exploitatieplangebied is de koppelingsregeling zoals opgenomen in artikel 2.2, daarop aangepast. Zie voorts de toelichting bij onderdeel ad 3 van dit besluit.

Sub f en g

Als gevolg van het wegvallen van de verlegging van de WBL-leiding als voorziening in het exploitatieplangebied zijn de verbodsbepalingen zoals opgenomen in artikel 6, daarop aangepast. Zie voorts de toelichting bij onderdeel ad 3 van dit besluit.

Ad 7. Herziening hoofdstuk 7 Grondeigenaren en te verwerven percelen

Als gevolg van het wegvallen van de verlegging van de WBL-leiding als voorziening in het exploitatieplangebied is de tekst van deze beschrijving hierop aangepast.

Ad 8. Herziening bijlagen exploitatieplan

Algemeen

Omwille van de leesbaarheid wordt elke via dit herzieningsbesluit gewijzigde bijlage bij het exploitatieplan aangeduid in de titeltekst met de toevoeging “3^e herziening” om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage dan is herzien bij het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan. Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een gewijzigde bijlage, blijft evenwel de oorspronkelijke aanduiding van die bijlage in de tekst van het exploitatieplan in stand.

Sub a

De overzichtskaart TPN-Groot (bijlage 2) is aangepast, waarbij inzichtelijk is gemaakt de ligging van het nieuwe bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost, de daarmee verband houdende vergroting van het gebied TPN-Groot en de verkleining van het exploitatieplangebied.

Sub b

Als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost komt de rechtskracht van het bestemmingsplan Trade Port Noord te vervallen voor die gronden die opgenomen zijn in eerstgenoemd bestemmingsplan. Om die reden is een aangepaste analoge verbeelding van het bestemmingsplan Trade Port Noord opgenomen. Deze kaart (bijlage) heeft voor het exploitatieplan een informatieve en onderbouwende functie.

Sub c tot en met h, k, v tot en met x

De verkleining van het exploitatieplangebied heeft tot gevolg dat de hier genoemde kaarten eveneens dienen te worden aangepast.

Sub i, j, l, m, n, p tot en met u

Het betreft hier aanpassingen in de financiële toelichtingen op de gewijzigde exploitatieopzet (hoofdstuk 5). Zie hiervoor de toelichting bij onderdeel ad 5.

Sub o

De kosten van het transportriool hebben het karakter van een bovenwijkse voorziening. Het gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost in verbinding met de verkleining van het exploitatieplangebied heeft tot gevolg dat de bijdrage vanuit het exploitatieplangebied Trade Port Noord in de kosten van het transportriool afneemt. Op de kaart (bijlage 19) is de gewijzigde situatie van de verschillende gebieden aangegeven.

Ad 9. Overgangsbepalingen

Het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking (zie onderdeel 10 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 10. 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, 3^e herziening”.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Venlo van 29 april 2014

De griffier, De voorzitter,

Geert van Soest Antoin Scholten