

Nr.	15/328
	REPTAANWIDE
	14 JAN 2015
	Gemeente Venlo
	1731.212



De Lorijn
raadgevers o.g.

P.J.M. Toonen
makelaar/taxateur
mr. drs. ing. A.P.G. Hendrix
rentmeester
J. van Vessem
rentmeester/onteigeningsdeskundige
W.P.C. Bakx
rentmeester/onteigeningsdeskundige
ing. W.B. Wellner
rentmeester/taxateur
ing. H.W. Bijsterbosch
rentmeester/taxateur
mr. ing. J. de Vries
adviseur grondbeleid/rentmeester
ing. G.J. Versteeg
rentmeester/taxateur
ing. J.A.W.M. Loeffen
rentmeester/taxateur
ing. W.J. van Olst
grondzakenadviseur

Gemeente Venlo
t.a.v. de gemeenteraad – afdeling ruimtelijke ontwikkeling
Postbus 3434
5902 RK VENLO

PER FAX (077) 359 67 66 alsmede per aangetekende post

Druuten, 13 januari 2015

Ref. FH/im/013-0315

Betreft: zienswijze ontwerp 3^e herziening Exploitatieplan Trade Port Noord

Geachte raad,

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerpbesluit 3^e herziening exploitatieplan Trade Port Noord, zoals gepubliceerd op 3 december 2014 in het Gemeentebblad van de gemeente Venlo, nr. 71281 en zoals ter inzage is gelegd van 4 december 2014 tot en met 14 januari 2015, dien ik namens *de heer L.P.H.B. in 't Zand, wonend aan de Helenaveenseweg 14, 5975 MS te Sevenum*, deze zienswijze in.

De publicatie van het ontwerpbesluit is als bijlage 1 bijgevoegd.

Ontwerpbesluit 3^e herziening exploitatieplan Trade Port Noord

Op grond van artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is uw raad voornemens om de 3^e herziening van het Exploitatieplan Trade Port Noord vast te stellen. Cliënt is eigenaar van gronden, gelegen in het exploitatiegebied.

In deze zienswijze zal ik ingegaan op:

1. procedurele aspecten;
2. financiële gevolgen exploitatiegebied;

Rentmeester **R^{NVR}**



Handelsregister Rivierenland nr. 10041605

Geerstraat 8
Postbus 145, 6650 AC Druuten
tel. 0487 - 512147
fax. 0487 - 517586
www.delorijn.nl
raadgevers@delorijn.nl

3. grondwaarden;
4. fasering.

1. Procedurele aspecten

Allereerst wordt opgemerkt dat het cliënt bevreemdt dat er twee opvolgende wijzigingen van het exploitatieplan – het ontwerpbesluit 3^e en 4^e herziening – respectievelijk een week na elkaar ter inzage zijn gelegd. Eén integrale herziening was efficiënter en bovenal ook duidelijker geweest. De manier waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt, met op dit moment vier ontwerpbesluiten die ter inzage liggen en één appellabel besluit, die allen praktisch in hetzelfde eindresultaat voorzien en heeft alles weg van een schending van het verbod van détournement de procédure. Voor een juist beeld van de gevolgen, zowel financieel als ruimtelijk zou er één integrale herziening moeten komen van het exploitatieplan Trade Port Noord, waarbij klaver 1 –west en –oost uitgezonderd worden (indien deze ontwikkelingen rechtens toelaatbaar zijn). Bovendien is het steeds opnieuw wijzigen van het exploitatieplan in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Er bestaat een samenhang tussen het bestemmingsplan en het exploitatieplan, maar het direct losweken van een plangebied voor een autonome ontwikkeling is niet noodzakelijk. Sterker nog, als het kostenverhaal is verzekerd, kon – bij ruimtelijke aanvaardbaarheid van de plannen van de Heylen Groep – ook middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Sterker nog, dit is gebeurd en de ruimtelijke aanvaardbaarheid is getoetst. Waarom er ‘ineens’ een bestemmingsplan gewijzigd moet worden, met bijbehorend exploitatieplan, heeft niets te maken met een goede ruimtelijke ordening of het verzekeren van het kostenverhaal. Procedurele instrumenten worden hier gebruikt om het plangebied los te weken van het oorspronkelijke plangebied, zodat deze autonome ontwikkeling ongestoord kan worden uitgevoerd. Van een berekenbare overheid kan niet worden gesproken, nu ruimtelijke plannen op deze manier mogelijk worden gemaakt en relaties met nevengeschikte plannen worden geëlimineerd.

Naast het feit dat het bevoegd gezag onberekenbaar is, kan worden gedacht aan schending van het verbod van détournement de pouvoir. Klaver 1 – oost wordt planologisch en financieel losgeweekt van het oorspronkelijke bestemmings- en exploitatieplan, om belanghebbenden in het gebied Trade Port Noord buitenspel te zetten.

Deze instrumentele kunstgreep leidt op korte termijn tot een flexibele gebiedsontwikkeling ten bate van de overheid en de ontwikkelaars, maar dreigt in ernstige mate de belangen van partijen in het exploitatiegebied te schaden.

2. Financiële gevolgen verkleinen exploitatiegebied

Over het algemeen lijken de lasten die op het exploitatiegebied drukken, lager te worden. Het gevolg hiervan, dat de exploitatiebijdrage bij een bouwvergunning lager wordt, is niet vanzelfsprekend. Door de gebrekkige en overhaaste besluitvorming voor de projecten binnen zowel de oostelijke als westelijke helft van Klaver 1, binnen het bestemmingsplan Trade Port Noord, leidt dit op lange termijn tot een lastenverzwaring voor partijen binnen het exploitatiegebied. En verkleining van het plangebied betekent niet automatisch een verlaging van de exploitatiebijdrage.

De financiële gevolgen van de ontwikkelingen voor het resterende deel van het exploitatieplan zijn, in tegenstelling tot hetgeen in de 3^e herziening wordt voorgehouden, negatief. De complete inrichting van het plangebied Trade Port Noord wordt ingrijpend veranderd. Het 'Landschapsplan Klavertje 4', met bijbehorende doelstellingen, wordt aangetast. De gewijzigde vormgeving van Klaver 1 – oost leidt tot een versterking van de (ecologische) infrastructuur van het gehele gebied Klavertje 4. Zolang niet duidelijk is hoe het resterende deel van Trade Port Noord zal worden ingericht, om ruimtelijk één geheel met Klaver 1 te vormen, kan niet worden toegekomen aan de herziening van het exploitatieplan. Gebeurt dit wel, dan vreest cliënt dat er meer en duurdere maatregelen moeten worden genomen dan de 3^e herziening van het exploitatieplan nu voorziet. Binnen Klaver 1 is al gebleken dat de ruimtelijke kaders onvoldoende zijn voor de huidige marktontwikkelingen. Het gevolg hiervan is uiteindelijk een hogere exploitatiebijdrage. Om een duidelijk beeld te scheppen van de financiële voorwaarden bij ontwikkelingen in het gebied, is het noodzaak het bestemmingsplangebied Trade Port Noord en het bijbehorende exploitatieplan integraal te herzien. Dit is de enige manier om (potentiële) partijen binnen het plangebied de benodigde rechtszekerheid te bieden.

Daarnaast zijn de bovenplanse kosten in onvoldoende mate inzichtelijk gemaakt in het exploitatieplan. Hierdoor is het onduidelijk in welke mate partijen buiten het exploitatiegebied profiteren van de voorzieningen die worden bekostigd met middelen uit de exploitatiebijdragen. Er wordt in algemene bewoordingen weergegeven dat het kostenverhaal is verzekerd, maar de summiere onderbouwing geeft hiervoor onvoldoende garanties. Evenmin is het 'Ramingsoverzicht kosten bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte' duidelijk. Ten opzichte van deze bijlage uit voorgaande versies van het exploitatieplan, is onnavolgbaar waar de kostenverlaging door teweeg wordt gebracht. Een nadere specificatie is nodig om de opgenomen totaalbedragen te kunnen duiden. Bij de 1^e herziening van het exploitatieplan werd nog gerept over eenheden, waarin deze kosten tot uitdrukking zouden moeten worden gebracht. Nu is de financiële onderbouwing van de herziening van het exploitatieplan onnavolgbaar en willekeurig. Er wordt een (voor grondeigenaren) positief verschil gesuggereerd, maar uit de beschikbare stukken, zoals ter inzage gelegd, is het gissen hoe deze cijfers tot stand zijn gekomen. Het is de vraag waarom op p. 61 van de 3^e herziening van het

exploitatieplan verwezen kan worden naar 'een gedetailleerd ramingsoverzicht', terwijl er dezelfde gegevens staan als in het schema op deze pagina.

Door deze gebrekkige financiële onderbouwing, is het voor cliënt niet mogelijk om het exploitatieplan te controleren op onjuistheden en fouten. Het gevolg hiervan is dat de 3^e herziening van het exploitatieplan onvoldoende is gemotiveerd.

Overigens wordt opgemerkt dat er een overeenkomst over grondexploitatie binnen het plangebied Trade Port Noord is aangegaan door de gemeente Venlo met de commanditaire vennootschap Trade Port Noord CV (CV TPN) en de gemeente Horst aan de Maas, zoals gepubliceerd in het Gemeenteblad Venlo, nr. 71263, van 3 december 2014. Deze overeenkomst over grondexploitatie wordt eveneens aangehaald in de 'Toelichting behorende bij het raadsbesluit Exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 3^e herziening' en op p. 26 van het nieuwe hoofdstuk 5 'De exploitatieopzet' van de 3^e herziening.

Uit de zakelijke beschrijving van deze overeenkomst, zoals gepubliceerd op de website van de gemeente Venlo, blijkt dat de rechtspersoon 'Trade Port Noord CV' financieel volledig vrij is om naar eigen goeddunken en volledig zelfstandig het kostenverhaal te regelen van de door CV TPN aangekochte gronden.¹ Hiermee wordt gezorgd dat er voor die gronden geen financiële voorwaarden te hoeven worden gesteld door het bevoegd gezag, bij te verlenen omgevingsvergunningen. Met andere woorden, de in de 3^e herziening opgenomen exploitatiebijdragen bij een omgevingsvergunning voor bouwen zijn een loze letter, omdat het bevoegd gezag geen financiële voorwaarden wenst te verbinden aan een dergelijke vergunning.

Onduidelijk is hoe de CV TPN daadwerkelijk zorgdraagt voor het kostenverhaal op een open en transparante manier. Hierdoor kan niet getoetst worden hoe de verhoudingen liggen tussen de vereiste exploitatiebijdrage voor een omgevingsvergunning bij zelfrealisatie en de te verrekenen kosten door de CV TPN. De grondexploitatieovereenkomst tussen de gemeente Venlo en de CV TPN heeft de absolute schijn dat de gemeente Venlo niet voornemens is de exploitatiebijdrage te gaan innen.

Een logische vervolgvraag is; welke waarde kan aan het exploitatieplan worden gehecht als de uitvoeringsorganisatie de ontwikkeling intern regelt en er geen vergelijking is te maken tussen het kostenverhaal via separate overeenkomsten en het exploitatieplan (bij zelfrealisatie).

¹ http://venlo.nl/wonen_milieu/bp/bedrijventerrein_trade-port/tradeportnoord/Pages/Exploitatieplan-derde-herziening.aspx d.d. 8 januari 2015.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de gemeente Venlo zelf aandeelhouder is in de CV TPN en met deze overeenkomst het kostenverhaal helemaal niet is verzekerd. Bij een negatief resultaat van de CV TPN ligt er een financieel risico bij de gemeente Venlo. Het bevoegd gezag heeft dan geen mogelijkheden om eventuele tekorten van het kostenverhaal te verzekeren en publiekrechtelijke handvatten ontbreken. Hiermee loopt het resterende gedeelte van het exploitatiegebied eveneens een (financieel) risico.

3. Grondwaarde

Op p. 70 van hoofdstuk 5 van de exploitatieopzet 3^e herziening is vermeld dat het prijspeil wordt gehanteerd van 1 juli 2011 voor de uitgifteprijsen. Ten aanzien van de inbrengwaarden worden in de 3^e herziening nog steeds de grondprijzen gehanteerd, zoals vastgesteld in het exploitatieplan Trade Port Noord (moederplan). De structurele herziening van het exploitatieplan, zoals het geval bij deze 3^e herziening, is niet alleen gebaat bij een herziening van de plankosten. Gezien de mate waarop de wijziging ingrijpt op het oorspronkelijke plangebied, dient er een volledige herwaardering plaats te vinden van de grondposities binnen het plangebied en de beoogde uitgifteprijsen.

Indien uw raad van mening is dat de herziening niet ingrijpend genoeg is, voor een volledige herwaardering, dan wordt gewezen op de thans ter inzage liggende 4^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord. De 3^e en 4^e herziening van het exploitatieplan hebben tot gevolg dat het plangebied ongeveer één/derde kleiner wordt. Hierbij dient in acht te worden genomen dat de bestemmings- en exploitatieplanwijzigingen, wijzigingen ten gevolg hebben voor het resterende deel. Voor de volledigheid wordt gewezen op het verbod van détournement de procédure, in het kader van de wijze van besluitvorming door het bevoegd gezag in deze.

4. Fasering

Nadat bij de 2^e herziening van het exploitatieplan de fasering is losgelaten, lijkt in de 3^e herziening de fasering te worden voortgezet. Onduidelijk is of deze fasering bindend is en of (en zo ja hoe) hiervan kan worden afgeweken? Ook op dit punt is het ontwerpbesluit onvoldoende gemotiveerd.

Conclusie

Naar aanleiding van hetgeen in deze zienswijze is besproken, verzoekt cliënt uw raad om de 3^e herziening van het exploitatieplan niet vast te stellen. In plaats hiervan zou, indien de ontwikkelingen binnen Klaver 1 doorgang vinden, één integrale herziening van het bestemmings- en exploitatieplan Trade Port Noord moeten plaatsvinden. Dit zou wél getuigen van een zorgvuldige voorbereiding, een juiste toepassing van procedures en zou het bevoegd gezag op een juiste manier van haar bevoegdheden gebruik maken. Bij één integrale herziening van het bestemmings- en exploitatieplan kan bovendien een deugdelijke en evenredige belangenafweging plaatsvinden en kunnen deze

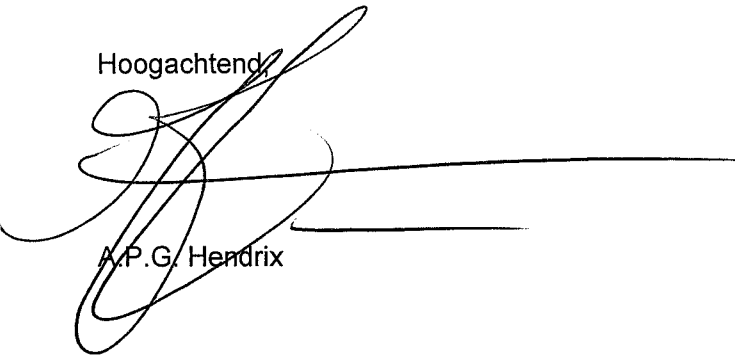
plannen in voldoende mate worden gemotiveerd. Voordeel hiervan is dat alle ruimtelijke veranderingen in één keer kunnen worden meegenomen in de herziening van het exploitatieplan. Daarnaast kan het kostenverhaal dat betrekking heeft op andere plandelen van het thans vigerende bestemmingsplan Trade Port Noord worden verzekerd, zodat de gemeente Venlo niet zelf opdraait voor de (plan-)kosten.

In het verlengde hiervan is het onbegrijpelijk dat de 4^e herziening van het exploitatieplan thans ter inzage ligt. In beide procedures is de enige juiste beslissing om te besluiten deze exploitatieplannen niet vast te stellen.

Mocht uw raad desondanks besluiten deze herziening alsnog vast te stellen, dan zullen de onderbouwing van de exploitatiebijdrage, de waardering van de gronden, de te hanteren uitgifteprijzen etc. ook moeten worden herzien. Dit om recht te doen aan de werkelijkheid van vandaag de dag. Wordt de 3^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord niet nader gemotiveerd en wel als zodanig vastgesteld, dan resulteert een besluit dat onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd.

Graag ontvang ik van deze zienswijze een schriftelijke ontvangstbevestiging.

Hoogachtend,



A.P.G. Hendrix

Bedrijventerrein Trade Port Noord te Venlo: ontwerpbesluit 3e herzieningexploitatieplan Trade Port Noord en bijbehorende stukken ter inzage

Burgemeester en wethouders van Venlo maken bekend dat voor bedrijventerrein Trade Port Noord de volgende stukken ter inzage worden gelegd:

- ontwerpbesluit tot 3e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord

Het betreft de terinzagelegging op grond van artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Toelichting

Bij raadsbesluit van 31 oktober 2012 is het exploitatieplan Trade Port Noord vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is verplicht indien ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord het verhaal van kosten niet anderszins is verzekerd en/of er een noodzaak is tot het stellen van eisen en regels over onder meer het bouwrijp maken, de fasering etc. Deze beide situaties deden zich voor. Zo had de gemeente niet alle gronden in eigendom, zodat de kosten niet voor alle gronden waarop bouw mogelijkheden zijn voorzien, via gronduitgifteprijs konden worden gedekt. Voorts deed zich niet de situatie voor dat met alle particuliere eigenaren daarover overeenkomsten zijn gesloten.

In het exploitatieplan Trade Port Noord was, naast de juridische basis voor kostenverhaal, onder meer voorzien in regels over de fasering en het ruimtegebruik.

Als gevolg van verschillende ontwikkelingen is er eerder aanleiding geweest tot herziening van het exploitatieplan. Zo hebben ontwikkelingen in de logistieke markt aanleiding gegeven tot een eerste herziening van het exploitatieplan, gericht op een vervroegde ontwikkeling van deelgebied klaver 6 op basis van een te wijzigen ruimtegebruiks- en kavelindeling.

Eerder is een 2^e herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Met de 2^e herziening zijn een aantal in het exploitatieplan opgenomen regels over locatie-eisen vervallen c.q. aangepast. Als gevolg van het eerder sluiten van een 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. Zoals bekend, is in 2012 door de gemeente met de Development Company Greenport Venlo 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.

Met het sluiten van de 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.

De ontwikkelingen in de vraag naar bedrijventerrein hebben ertoe geleid dat voor het oostelijke deel van het bestaande klaver 1 en voor gronden ten oosten van het bestaande klaver 1 een nieuw bestemmingsplan nodig is. Dit bestemmingsplan, getiteld 'bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost' is separaat in procedure gebracht. Omdat voor het gebied van laatstgenoemd bestemmingsplan het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er geen noodzaak is tot het stellen van locatie-eisen, zal de raad worden voorgesteld om voor dat 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 ontwerpbesluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord wordt hieraan invulling gegeven.

Het ontwerpbesluit tot 3e herziening betreft een herziening van structurele onderdelen van het exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.14 Wro.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot 3e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord met bijbehorende stukken liggen vanaf 4 december 2014 gedurende zes weken (dus tot en met 14 januari 2015) tijdens de openingstijden ter inzage in de Stadswinkel Venlo (receptie/centrale balie) aan de Prinsessesingel 30 te (5911 HT) Venlo. De stukken kunnen hier analoog en digitaal worden ingezien. De ter inzage liggende stukken kunnen eveneens worden geraadpleegd via www.venlo.nl (via Wonen en Milieu, bestemmingsplannen, bedrijventerreinen, Trade Port Noord). Het ontwerpbesluit tot 3e herziening (met bijlagen) kan eveneens worden geraadpleegd via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen mondelinge en schriftelijke zienswijzen door belanghebbenden worden ingediend.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad van Venlo, t.a.v. afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, postbus 3434, 5902 RK Venlo. Voor mondelinge zienswijzen dient een afspraak te worden gemaakt via het secretariaat van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (tel: 077-3596588). Zienswijzen indienen per e-mail is niet mogelijk.

Vervolgprocedure

De gemeenteraad zal een besluit nemen over vaststelling van het besluit tot 3e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord. De zienswijzen die worden ingediend, zullen bij de besluitvorming worden betrokken.

Nadat de gemeenteraad zijn besluit heeft genomen, zal iedereen die een zienswijze heeft ingediend, daarover schriftelijk worden bericht.

Voorts wordt het besluit algemeen bekendgemaakt via publicatie en kan tegen het besluit tot 3e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om ontvankelijk beroep te kunnen indienen, is het op grond van artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht in beginsel van belang dat tijdig zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit tot 3e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord.

Op het te nemen besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent onder meer dat beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Venlo, 3 december 2014