

Nota van zienswijzen: reactie op zienswijze in het kader van het ontwerpbesluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord

1. Het ontwerpbesluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord en de bijbehorende stukken hebben vanaf 11 november tot en met 23 december 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij de gemeentelijke Stadswinkel aan de Prinsessensingel 30 te Venlo. Genoemde stukken konden verder worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijze naar voren te brengen, conform de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht.

3. Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties is gebruik gemaakt door:
- De Lorijn raadgevers, namens L. in 't Zandt, Helenaveenseweg 14, Sevenum
(de zienswijze is gedateerd op 22 december 2015 en ontvangen op 23 december 2015).

4. Zienswijze

Hierna worden de ingediende zienswijze samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige zienswijze, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Deze nota zal bij de vaststelling van het besluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord elektronisch beschikbaar worden gesteld. De zienswijze zelf zal niet aan de reactienota gehecht worden en ook niet in analoge vorm ter inzage worden gelegd. Wil men deze toch inzien dan kan in concrete gevallen een verzoek tot inzage of afschrift worden gedaan op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

Ontvankelijkheid en inhoudelijke behandeling

Ontvankelijkheid

De heer L.P.H.B. in 't Zandt geldt als juridisch eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het exploitatieplan. Ingevolge artikel 8.2 lid 4 Wro geldt hij daarmee als belanghebbende bij de indiening van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord (hierna: het ontwerpbesluit).

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 11 november 2015 tot en met 23 december 2015. De namens de heer In 't Zandt ingediende zienswijze is gedateerd op 22 december 2015 (faxbericht en per aangetekende post verzonden). De zienswijze is bij de gemeente ingekomen op 23 december 2015. De namens de heer In 't Zandt ingediende zienswijze is mitsdien tijdig ingediend.

De zienswijze is ingediend door de heer A.G.H. Hendrix, verbonden aan De Lorijn raadgevers o.g., gevestigd te Druten

De heer In 't Zandt is ontvankelijk ten aanzien van de namens hem ingediende zienswijze.

De heer In 't Zandt wordt hierna aangeduid als 'belanghebbende', tenzij daarvan expliciet wordt afgeweken.

Inhoudelijke gronden zienswijze, gericht tegen het ontwerpbesluit

Procedurele aspecten

Zienswijze belanghebbende

1. Belanghebbende geeft aan dat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd op het moment dat de besluiten tot 3^e en 4^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord nog niet onherroepelijk zijn. Hij geeft aan dat onduidelijk is wat de rechtsgevolgen zullen zijn na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Belanghebbende acht het in strijd met een zorgvuldige voorbereiding en de rechtszekerheid om op basis van de uitgangspunten die niet onherroepelijk zijn, (de herziening van) een exploitatieplan te funderen.

Belanghebbende geeft aan dat de door hem ingestelde beroepsgronden tegen het besluit tot respectievelijk de 3^e en 4^e herziening van het exploitatieplan eveneens van toepassing zijn op het ontwerpbesluit. De beroepschriften tegen de besluiten tot 3^e en 4^e herziening van het exploitatieplan zijn als bijlagen bij de zienswijze gevoegd en dienen als ingelast te worden beschouwd. Samenvattend stelt belanghebbende daarbij dat voornoemde herzieningsbesluiten, alsook het ontwerpbesluit, berusten op onjuiste uitgangspunten. De prijspeildatum is onjuist, de indicatieve fasering van de gebiedsontwikkeling is reeds achterhaald en de financiële parameters zijn niet naar de stand van vandaag de dag. Door de dynamische gebiedsontwikkeling, waar het bevoegd gezag in diverse besluiten en beleidsstukken over rept, zijn uitgifteprijsen onder druk komen te staan en dienen deze in de structurele herziening van het ontwerpbesluit te worden verdisconteerd.

Worden deze paramaters niet in het ontwerpbesluit verdisconteerd, dan wordt het besluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan op onjuiste grondslagen vastgesteld. Dit heeft, aldus belanghebbende, tot gevolg dat het besluit onzorgvuldig en onvolledig is voorbereid. Daarnaast leidt de uitvoering van het besluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan tot strijd met het beginsel van de rechtszekerheid. Temeer nu door de gemeente Venlo tijdens de zitting bij de Afdeling op 30 november 2015 (in het kader van het beroep tegen de 3^e en 4^e herziening van het exploitatieplan) reeds kenbaar is gemaakt dat er een besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan wordt voorbereid. Deze wijziging wordt voorbereid op basis van de reeds bij het bevoegd gezag bekende gegevens die een integrale aanpassing van het exploitatieplan rechtvaardigen. Reeds lange tijd is bekend dat een integrale herziening van het exploitatieplan dient te volgen, maar die wordt kennelijk steeds vooruitgeschoven. De gemeente lijkt hiermee willens en wetens te handelen in strijd met een zorgvuldige voorbereiding.

Omdat de noodzaak voor het tot stand brengen van een 6^e herziening is uitgesproken, handelt het bevoegd gezag willekeurig en onzorgvuldig, door willens en wetens het voornemen te uiten een plan vast te stellen dat niet in overeenstemming is met die feiten en omstandigheden zoals vandaag de dag bekend zijn. Daarnaast getuigt deze voorbereiding niet van een evenredige belangenafweging.

Op basis van deze gegevens kan het bevoegd gezag nimmer komen tot vaststelling van het besluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan. Louter wanneer de voorgenomen 6^e herziening van het exploitatieplan wordt verdisconteerd in het ontwerpbesluit, kan in alle redelijkheid het besluit tot wijziging van het exploitatieplan worden genomen.

Samenvattend oordeelt belanghebbende dat de gewijzigde omstandigheden (aanzienlijk verschil tussen geprognosticeerde uitgifteprijsen en gerealiseerde uitgifteprijsen en de wetenschap dat een 6^e herziening zal volgen) reeds nu geen besluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan rechtvaardigen.

Reactie op de zienswijze

2. De toepassing van artikel 6.12 Wro brengt mee dat het bestuursorgaan dat bevoegd is een bestemmingsplan of wijzigingsplan vast te stellen of een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2^o of 3^o Wabo te verlenen en waarbij sprake is van in een dergelijk plan of dergelijke vergunning opgenomen aangewezen bouwplanmogelijkheden, gehouden is om gelijktijdig met de vaststelling van dat plan of verlening van die vergunning een besluit 'omtrent het exploitatieplan' vast te stellen. Dit betreft een besluit tot het vaststellen van een exploitatieplan dan wel, indien de uitzonderingsgronden van artikel 6.12 lid 2 Wro zich voordoen, een besluit tot het niet-vaststellen van een exploitatieplan. Steeds als er sprake is van de vaststelling van een zodanig bestemmings- of wijzigingsplan respectievelijk van een dergelijke omgevingsvergunning, dient een zelfstandig besluit omtrent het exploitatieplan te worden genomen.

Met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3 (hierna: het ontwerpbestemmingsplan) is sprake van een bestemmingsplan waarin een bouwplanmogelijkheid als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro is begrepen. Hierdoor ontstaat de plicht voor de raad om, gekoppeld aan het besluit tot vaststelling van genoemd bestemmingsplan, een besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan te nemen. In concreto heeft de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3 tot gevolg dat het exploitatieplan Trade Port Noord moet worden herzien. De inhoud van die herziening is opgenomen in het ontwerpbesluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord. De raad zal dan ook worden voorgesteld om, gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3, een besluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord vast te stellen.

3. Belanghebbende geeft aan dat het ontwerpbesluit ter visie is gelegd op een moment dat de besluiten tot 3^e en 4^e herziening van het exploitatieplan nog niet onherroepelijk zijn. Belanghebbende geeft aan dat onduidelijk is wat de rechtgevolgen zullen zijn na de uitspraak van de Afdeling. Namens belanghebbende is eerder beroep ingesteld tegen zowel het besluit tot 3^e als 4^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord.

De stelling van belanghebbende, inhoudende dat het in strijd is met een zorgvuldige voorbereiding en rechtszekerheid om op basis van uitgangspunten die niet onherroepelijk zijn de herziening van een exploitatieplan te funderen, wordt bestreden. Zowel het besluit tot 3^e als 4^e herziening van het exploitatieplan waren in werking getreden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbesluit. Er is naar onze opvatting geen rechtsregel waaruit de vereiste van onherroepelijke inwerkingtreding blijkt.

Op het namens belanghebbende ingediende beroep tegen de besluiten tot 3^e en 4^e herziening is door de Afdeling op 30 december 2015 uitspraak gedaan. Daarbij is het beroep van belanghebbende tegen de 3^e herziening van het exploitatieplan niet-ontvankelijk en het beroep tegen de 4^e herziening van het exploitatieplan ongegrond

verklaard (ABRvS 30 december 2015, ECLI:NL:RVS:2014:4040). Op dit moment, en daarmee voorafgaand aan het moment van besluitvorming over vaststelling van het besluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan, is dan ook van enige onduidelijkheid in de rechtsgevolgen, waar het gaat om de relatie met de besluiten tot 3^e en 4^e herziening van het exploitatieplan, geen sprake.

Belanghebbende geeft aan dat de beroepschriften tegen de besluiten tot 3^e en 4^e herziening als ingelast in de zienswijze moeten worden aangemerkt. Voor zover van belang, worden de in deze beroepsprocedures ingediende verweerschriften, die als bijlagen bij deze zienswijzennota zijn opgenomen, in de reactie op de zienswijze als ingehaald en ingelast aangemerkt.

4. De stelling van belanghebbende dat het ontwerpbesluit onzorgvuldig en onvolledig is voorbereid omdat het op onjuiste grondslagen en uitgangspunten is gestoeld, wordt bestreden. Bij die grondslagen en uitgangspunten doelt belanghebbende op onderdelen van de exploitatieopzet, zoals die is opgenomen in het exploitatieplan. Deze onderdelen betreffen de prijspeildatum, de indicatieve fasering, de financiële parameters en de gehanteerde uitgifteprijsen. Ook wordt bestreden dat er sprake is van een onzorgvuldige en onvolledige voorbereiding vanwege het niet-samenvoegen van de inhoud van het besluit tot 5^e en 6^e herziening van het exploitatieplan, dit vanwege het feit dat door de gemeente in de zitting van beroep op 30 november 2015 is aangekondigd dat er een 6^e herziening van het exploitatieplan wordt voorbereid, waarin onder meer de genoemde financiële grondslagen en uitgangspunten voor de exploitatieopzet tegen het licht zullen worden gehouden.

De in deze zienswijze ingebrachte stelling, inhoudende dat de exploitatieopzet van het exploitatieplan is gebaseerd op onjuiste financiële grondslagen en uitgangspunten en dat herziening van die grondslagen en uitgangspunten onderdeel dient uit te maken van het besluit tot herziening van het exploitatieplan, is ook door belanghebbende ingebracht in zijn beroep tegen het besluit tot 3^e respectievelijk 4^e herziening van het exploitatieplan. Daarop is gemotiveerd verweer gevoerd namens uw raad. Door de Afdeling is de uitspraak gedaan dat het beroep tegen de 3^e herziening als niet-ontvankelijk en tegen de 4^e herziening als ongegrond moet worden aangemerkt.

Tijdens de zitting in dit beroep op 30 november 2015 is van gemeentewege geweest op zowel de op dat moment in gang gezette procedure tot 5^e herziening van het exploitatieplan en de voorbereiding van het besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan. In de uitspraak is hierover het volgende opgenomen:

“Overigens is ter zitting gebleken dat inmiddels een ontwerp voor een 5^e herziening van het exploitatieplan is opgesteld vanwege een bestemmingsplan voor een deel van het bedrijventerrein “Trade Port Noord”. Voorts is ter zitting gebleken dat ook een 6^e herziening in voorbereiding is. Daarin zal, zo heeft de raad toegelicht, een integrale beoordeling worden verricht, waarbij onder meer het grondprijzenbeleid, zoals dat bij besluit van 20 oktober 2015 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo is vastgesteld, zal worden betrokken. Bij die 6^e herziening zullen, zo heeft de raad toegelicht, onder meer de uitgifteprijsen tegen het licht worden gehouden en ook zal aan de orde komen op welke doelgroepen het bedrijventerrein zich, gezien de huidige marktomstandigheden, zou moeten richten. De Afdeling merkt op de 5^e en 6^e herziening in de onderhavige procedure niet aan de orde zijn, omdat er in zoverre nog geen definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden.”

Uit de aangehaalde passage uit de uitspraak volgt dat de procedure tot 5^e herziening van het exploitatieplan gekoppeld is aan de procedure van een partiële bestemmingsplanherziening, i.c. het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3. De wettelijke vereisten omtrent de koppeling tussen de totstandkoming en besluitvorming van een bestemmingsplan en een gekoppeld exploitatieplan maken dat het besluit tot 5^e herziening niet kan worden uitgesteld naar een later moment en daarmee, zoals belanghebbende bepleit, kan worden samengevoegd met andersoortige aanpassingen in het exploitatieplan. Op dit moment worden de voorbereidingen getroffen om (onder meer) uitgifteprijzen, inbrengwaarde maar ook andere onderdelen van de exploitatieopzet van het exploitatieplan tegen het licht te houden. Voor zover belanghebbende in zijn zienswijze bedoelt te stellen dat de uitkomsten van die analyse op dit moment bekend zijn en het onderzoek is afgerond, is dit onjuist te achten. Dit onderzoek is nog in volle gang. Voor zover die uitkomsten zullen leiden tot een herziening van de exploitatieopzet van het exploitatieplan, is, op basis van de huidige inzichten, het uitgangspunt dat de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot 6^e herziening zal plaatsvinden in de periode juni 2016.

Een en ander brengt met zich dat het voorliggende ontwerpbesluit noch onzorgvuldig noch onvolledig is voorbereid, nu de voorbereiding van het onderzoek naar de financiële uitgangspunten en grondslagen nog niet is afgerond. Het ontwerpbesluit is daarom ook niet op onjuiste grondslagen vastgesteld. Voorts is er geen sprake van een onevenredige belangenafweging. Bij de tervisielegging van een ontwerpbesluit tot herziening van een exploitatieplan, waarin sprake is van een aanpassing van financiële uitgangspunten en grondslagen (zoals inbrengwaarden en/of uitgifteprijzen), is sprake van een herziening van zogenaamde structurele onderdelen, waarbij aan belanghebbende het recht toekomt tot het indienen van zienswijzen.

Opnieuw een herziening

Zienswijze belanghebbende

5. Belanghebbende stelt dat nu de gemeente keer op keer kiest voor een herziening van het exploitatieplan, het de vraag is of steeds weer een nieuwe structurele herziening leidt tot het gewenste resultaat. Hij geeft aan dat de rechtszekerheid wordt aangetast door voor ieder deelplan het exploitatieplan structureel te herzien. Hiervoor zijn ook andere opties mogelijk die op een later moment een integrale en goed onderbouwde herziening van het exploitatieplan mogelijk maken.

Belanghebbende geeft aan dat er geen evenredige belangenafweging heeft plaatsgevonden, waardoor uw raad het ontwerpbesluit in redelijkheid niet kan vaststellen. De belangen van de grondeigenaren blijken in onvoldoende mate besproken in het ontwerpbesluit.

Reactie op de zienswijze

6. Voorop wordt gesteld dat het tussentijds herzien van een exploitatieplan in de frequentie en omvang die thans voorligt, niet een doelstelling an sich is van de gemeente. Daarbij mag overigens niet uit het oog worden verloren dat uit artikel 6.15 Wro volgt dat een eenmaal vastgesteld exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar dient te worden herzien. Dit is inherent aan het dynamische karakter van een gebiedsontwikkeling gekoppeld aan de functie van het exploitatieplan. Ook mag niet uit het oog worden verloren dat, ingeval het (bovenliggende) bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling

op onderdelen wordt herzien, dit ook tot gevolg kan hebben dat het daaraan verbonden exploitatieplan moet worden herzien. In geval van een dergelijke herzieningsplicht, is er ingevolge de toepassing van de Wro sprake van een procedurele koppeling van de besluitvorming over de herziening van het bestemmingsplan met dat van het exploitatieplan. Dit laatste is aan de orde geweest bij de besluiten tot 3^e herziening (relatie bestemmingsplan Klaver 1 Oost) en 4^e herziening (relatie bestemmingsplan Klaver 1 West) en is thans opnieuw aan de orde bij het ontwerpbesluit (relatie bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3).

Voor zover belanghebbende bedoelt te stellen dat het een keuze is geweest van de gemeente om bij het ontwerpbesluit het exploitatieplan te herzien, in die zin dat ook had kunnen worden gekozen die herziening op dat moment achterwege te laten, dan is die stelling onjuist te achten. Zoals hiervoor is aangegeven, brengt de toepassing van artikel 6.12 Wro mee dat gelijktijdig met de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3, het exploitatieplan dient te worden herzien voor de gevolgen van laatstgenoemd bestemmingsplan. In dat geval kwalificeert zo'n herziening van het exploitatieplan als een herziening van structurele onderdelen, waarbij sprake is van een voor beroep vatbaar besluit. Van een aantasting van de rechtszekerheid is dan ook geen sprake, nu aan belanghebbende, als eigenaar van gronden in het exploitatieplangebied, de mogelijkheid toekomt tegen het ontwerpbesluit zienswijzen in te dienen.

De zienswijze is voorts onbegrijpelijk, nu belanghebbende stelt dat er ook andere opties mogelijk zouden zijn die op een later moment een integrale en goed onderbouwde herziening van het exploitatieplan mogelijk maken, maar nalaat dit te onderbouwen en nader toe te lichten.

Voorts wordt bestreden dat er geen evenredige belangenafweging heeft plaatsgevonden. Voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerpbesluit is belanghebbende schriftelijk in kennis gesteld van de voorgenomen tervisielegging, zodat de wettelijke procedurele eisen in acht zijn genomen. Voorts laat belanghebbende na op enigerlei wijze te onderbouwen welke belangen van grondeigenaren onvoldoende zijn besproken in het ontwerpbesluit.

Kostenverhaal

Zienswijze belanghebbende

7. Belanghebbende geeft aan dat in de toelichting op het ontwerpbesluit nog steeds wordt gesproken over een fasering. Deze fasering is echter in het besluit tot 2^e herziening als losgelaten. De vraag is (en blijft) waarom deze fasering (nu wel) relevant is.
8. Verder geeft belanghebbende aan dat opvalt dat de onderzoekskosten ten behoeve van de klavers Trade Port Noord Klaver 1 Oost en West worden verdisconteerd in het ontwerpbesluit. Dit is opmerkelijk, nu deze onderzoeken en het ontwerpbestemmingsplan Trade Port Noord Klaver 3 herziening noodgedwongen tot stand komen door de ontwikkeling Klaver 1 Oost. Deze onderzoekskosten zouden daarom in het geheel voor rekening moeten komen van de partij die de aanpassing van de dassencorridor noodzakelijk maakt. Middels een anterieure overeenkomst zou dit zijn verzekerd, dus niets staat in de weg aan het volledige kostenverhaal hiervoor.

9. Belanghebbende geeft aan dat belangrijke parameters in het exploitatieplan niet kloppen en actualisatie behoeven. Hij noemt de uitgifteprijzen. Gedurende de tijd dat deze paramaters niet aan de markt zijn aangepast, is het onmogelijk een realistisch kostenverhaal te berekenen. Van de fictie dat de gemeente de enige grondexploitant is, resulteert deze handelwijze in een fictief exploitatieplan.

Reactie op de zienswijze

10. De zienswijze die betrekking heeft op (de relevantie van) de fasering is door belanghebbende ook ingebracht in de zienswijzen- en beroepsprocedure tot 3^e en 4^e herziening van het exploitatieplan. Zowel in de reactie op de zienswijzen als het verweer in beroep is kenbaar gemaakt dat het standpunt, inhoudende dat de aanvankelijk in het exploitatieplan opgenomen bindende fasering bij het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan is vervallen, juist is. De in het exploitatieplan opgenomen faseringskaart heeft vanaf dat moment dan ook niet langer een bindend karakter, maar een toelichtende en onderbouwende functie voor de ramingen van de fasering van kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Dit blijft in het ontwerpbesluit ongewijzigd.
11. Voor zover belanghebbende bedoelt te stellen dat in het exploitatieplan de onderzoekskosten zijn begrepen ten behoeve van de vastgestelde bestemmingsplannen Klaver 1 Oost en West alsmede voor het ontwerpbestemming Trade Port Noord Herziening Klaver 3, dan is dit standpunt onjuist te achten. In het exploitatieplan, zoals dat luidde vóór vaststelling van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan, waren de kosten van onderzoeken die nodig waren in het kader van het bestemmingsplan Trade Port Noord naar rato van proportionaliteit opgenomen (de omvang van het bestemmingsplangebied is groter dan die van het exploitatieplangebied). In het besluit tot 3^e herziening is het aandeel van de aan het exploitatieplangebied toegerekende onderzoekskosten vervolgens verlaagd, nu een gedeelte van die onderzoekskosten is toegerekend aan het buiten het exploitatieplangebied gelegen deelgebied Klaver 1 Oost. Deze aanpak is opnieuw gevolgd voor het besluit tot 4^e herziening, waar het gaat om deelgebied Klaver 1 West. Hieruit volgt dat de omvang van de verhaalbare onderzoekskosten ten laste van het exploitatieplan juist is gedaald, terwijl belanghebbende bedoelt te stellen dat de omvang van de verhaalbare onderzoekskosten zou zijn gestegen.

In het ontwerpbesluit is daarbij geen sprake van gewijzigde feiten en omstandigheden ten opzichte van het besluit tot 4^e herziening. Een en ander betekent dat de kosten die verband houden met de onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3, niet ten laste van het exploitatieplan(gebied) zijn gebracht.

12. Belanghebbende herhaalt hier de zienswijze inzake de zijns inziens aanwezige onjuistheid en onvolledigheid van financiële parameters, zoals verwoord in onderdeel 1 van deze zienswijzennota. Verwezen wordt naar wat hierover in de onderdelen 2 tot en met 4 is overwogen.

Conclusie

Zienswijze belanghebbende

13. Belanghebbende verzoekt uw raad het besluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan niet vast te stellen. In de plaats daarvan dient, indien de ontwikkelingen doorgang vinden

zoals beoogd, één integrale herziening van het bestemmings- en exploitatieplan Trade Port Noord plaats te vinden. Met het besluit tot 5^e herziening worden nodeloos kosten gemaakt en levert dit schijnzekerheid op voor het kostenverhaal. Bij één integrale herziening van het bestemmings- en exploitatieplan Trade Port Noord kan bovendien een deugdelijke en evenredige belangenafweging plaatsvinden en kunnen deze plannen in voldoende mate worden gemotiveerd. Voordeel is dat alle ruimtelijke plannen in één keer kunnen worden meegenomen in het exploitatieplan. Daarnaast kan, aldus belanghebbende, het kostenverhaal dat betrekking heeft op andere plandelen van het thans vigerende bestemmingsplan Trade Port Noord, worden verzekerd, zodat de gemeente niet zelf opdraait voor de (plan)kosten.

Verder verzoekt belanghebbende uw raad om de kosten die worden gemaakt vanwege de aanpassingen van Klaver 1, te weten de bestemmingsplannen Trade Port Noord Klaver 1 Oost en West, niet voor rekening te laten komen voor het resterende deel van het bestemmingsplangebied Trade Port Noord. Deze ontwikkelingen dienen – op basis van de gesloten anterieure overeenkomst – volledig voor rekening van Klaver 1 Oost en West te komen.

Belanghebbende geeft aan dat, mocht uw raad desondanks besluiten het besluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan vast te stellen, dan 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 het besluit tot 5^e herziening niet nader gemotiveerd, dan resulteert dit in een besluit dat onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd. Daarnaast heeft in dat geval geen evenredige belangenafweging plaatsgevonden, door de belangen van de grondeigenaren in onvoldoende mate mee te wegen in het exploitatieplan.

Reactie op de zienswijze

14. Dit onderdeel van de zienswijze onder 'Conclusie' betreft voor het overgrote deel een samenvatting van de onderdelen van de zienswijze zoals die eerder door belanghebbende is ingebracht. Verwezen wordt dan ook naar onze reactie op die onderdelen van de zienswijze, zoals hiervoor is opgenomen.

Voor zover belanghebbende in deze zienswijze bedoelt te stellen dat de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3 dient te worden uitgesteld, dient deze zienswijze ongegrond te worden geacht, nu deze niet ziet op het ontwerpbesluit.

Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor de zienswijze van belanghebbende ongegrond te verklaren.