
Gemeente Venlo

Exploitatieplan Trade Port Noord

Ontwerp d.d.: februari 2012
Vastgesteld d.d.: 31 oktober 2012

Verantwoording

Titel	Vastgesteld Exploitatieplan Trade Port Noord
Opdrachtgever	Gemeente Venlo
Auteur(s)	E.J. van Baardewijk (PurpleBlue) en J.A.M. van den Brand (VD2 Advies)
Projectnummer	4725222
Aantal pagina's	94 (exclusief bijlagen)
Datum	Oktober 2012

Colofon

PurpleBlue`
Handelskade 11
Postbus 133
7400 AC Deventer
Telefoon (0570) 69 94 77
Fax (0570) 69 96 66

VD2 Advies
Meerendreef 13,
5575 AX Luyksgestel

Telefoon (0497)33 04 86
Telefax (0497) 54 40 64

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom.

- NEN-EN-ISO 9001.

Inhoud

Verantwoording en colofon	3
1 Inleiding.....	9
1.1 Aanleiding.....	9
1.2 Leeswijzer	11
1.3 Het planologische besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	12
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan.....	13
1.5 Begrenzing en kaart van het exploitatiegebied	15
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	17
2 Toelichting op het plan en op de kaarten	19
2.1 Toelichting op het plan	19
2.2 Toelichting op de kaarten en overige bijlagen.....	23
3 Toelichting op de regels	29
3.1 Algemeen en begrippen	29
3.2 Fasering en koppelingen	29
3.2.1 Fasering en tijdvakken	30
3.2.2 Koppelingen	38
3.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden	39
3.4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden	41
3.4.1 Bestekken.....	41
3.4.2 Aanbesteding	42
3.4.3 Eindinspectie en tussentijdse inspecties	43
3.5 Bindende verkaveling	44
3.6 Verbods- en afwijkingsbepalingen.....	45
3.7 Slotbepaling.....	46
4 Omschrijving van de werken en werkzaamheden.....	47
4.1 Omschrijving van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied	47
4.2 Aanleg van nutsvoorzieningen	48
4.3 De inrichting van de openbare ruimte bestaat uit de volgende groepen:	48
5 De exploitatieopzet.....	51
5.1 Inleiding	51
5.2 Uitgangspunten	53

5.3	Ruimtegebruik	53
5.4	Programma.....	54
5.5	Inbrengwaarden en eigendomssituatie	54
5.6	Kosten van bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte	58
5.7	Kosten van transportriool	62
5.8	Overige kosten	63
5.9	Gronduitgifte-opbrengsten.....	66
5.10	Opbrengsten van toekomstige grondexploitaties	67
5.11	Vaststelling van het niveau van verhaalbare kosten	68
5.12	Exploitatiebijdrage per eigenaar en per kavel	70
5.13	Percentage van reeds gerealiseerde kosten.....	77
6	Regels.....	79
7	Grondeigenaren en te verwerven percelen.....	91
8	Bijlagen	93
Bijlage 1	Kaart vernietigde deel bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken....	93
Bijlage 2	TPN groot	93
Bijlage 3	Kaart bestemmingsplangebied	93
Bijlage 4	Kaart exploitatiegebied	93
Bijlage 5	Faseringskaart.....	93
Bijlage 6	Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën	93
Bijlage 7	Kaart eigendommen	93
Bijlage 8	Kaart bestaande situatie.....	93
Bijlage 9	Verwervingskaart.....	93
Bijlage 10	Invulling ontwerpregeling plankostenscan.....	93
Bijlage 11	Document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord	93
Bijlage 11.1	Standaard dwarsprofielen.....	93
Bijlage 11.2	Veilig werken in de RRP-leidingstrook (versie juni 2011)	93
Bijlage 11.3	Beleidsregels voor de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid.....	93
Bijlage 11.4	Beleidsregels eisen voor de budgettering bluswatervoorzieningen.....	93
Bijlage 11.5	Gedragscode Flora en Faunawet, ruimtelijke ontwikkeling & inrichting.....	93
Bijlage 12	Strategisch inkoopkader 2011	93
Bijlage 13	Ramingsoverzicht kosten voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte	93
Bijlage 14	Kaart gebieden Trade Port Noord.....	93
Bijlage 15	Ruimtegebruik per eigenaar	93

Bijlage 16 Taxatierapport inbrengwaarden per eigenaar.....	93
Bijlage 16.1 Samenvattend overzicht taxatiewaarden.....	93
Bijlage 16.2 Aanvullende verklaring taxateur	93
Bijlage 17 Planschaderisico-analyse\.....	93
Bijlage 17.1 Aanvullende verklaring planschade-analist	93
Bijlage 18 Toerekening kosten transportriool	93
Bijlage 19 Kaart situering transportriool.....	93
Bijlage 20 Resultaten marktanalyse uitgifteprijzen	93
Bijlage 21 Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie	93
Bijlage 22 Overzicht macroaftopping en totaaloverzicht grondexploitatiebijdragen	93
Bijlage 23A Gewogen eenheden totaal gebied	93
Bijlage 23B Gewogen eenheden per eigendom	93
Bijlage 24 Bijdrage per eigendom.....	94
Bijlage 24.1 Bijdrage per kavel	94
Bijlage 25 Kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-leiding.....	94
Bijlage 26 Kaart grenzen klavers, klaverharten en klaverbladen.....	94
Bijlage 27 Verkavelingsplan	94

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerrein Trade Port Noord (hierna ook aangeduid als: TPN) is een ontwikkeling die invulling geeft aan de behoefte aan nieuwe hoogwaardige bedrijventerreinen. De gemeente Venlo heeft op grond van een actief grondbeleid vanaf mei 2000 haar publiekrechtelijke grondbeleidsinstrumenten ingezet om gronden in eigendom te verkrijgen en daarmee regie en sturing te kunnen uitoefenen op de planontwikkeling voor Trade Port Noord. De gemeente Venlo is reeds eerder gestart met de planvorming voor een logistiek bedrijventerrein Trade Port Noord. Deze inspanningen zijn in januari 2006 uitgemond in een vastgesteld bestemmingsplan “Trade Port Noord en Park Zaarderheiken”. Door de naderende ontwikkeling rond de van nationale betekenis zijnde Greenport Venlo Klavertje 4 en de wens om dit grote gebied van circa 5.000 hectare te ontsluiten, het provinciale initiatief (en later het Wro- inpassingsplan) van de “Greenportlane”, en de daardoor veranderende inzichten ten aanzien van de gebiedsontsluiting, was onder meer de ontsluitingsvorm van het bestemmingsplan deels achterhaald door de tijd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 21 november 2007 het besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten van Limburg deels vernietigd. Deze situatie is aangegeven op de Kaart vernietigde deel bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken, bijlage 1. Het Venlose beleidsstreven is onverkort om vanuit de (boven-)regionale behoefte een groot met name logistiek bedrijventerrein te realiseren en hiertoe een bestemmingsplan vast te stellen. Zoals aangegeven, is het plan inmiddels onderdeel gaan vormen van een grotere, omliggende gebiedsontwikkeling Klavertje 4 van circa 5.000 hectare. In samenwerking met de provincie Limburg, het Ministerie van LNV en de regiogemeenten Horst aan de Maas en Peel en Maas is de gemeente Venlo gestart met deze gebiedsontwikkeling, die op landelijk niveau als een van de vijf grote Greenport ontwikkelingen geldt en opgenomen is in de lijst van landelijke projecten die in het kader van de Crisis- en herstelwet prioriteit heeft gekregen.

De gebiedsontwikkeling Klavertje 4, waarvan het bestemmingsplangebied onderdeel uitmaakt, behelst het scheppen van banen, het ondersteunen van de kennisontwikkeling en -uitwisseling op het gebied van intensieve landbouw, het doen realiseren van glastuinbouw en het versterken van de ecologische hoofdstructuur. Een groot deel van het gebied van de gebiedsontwikkeling Klavertje 4 is aangegeven op figuur 2.2 in paragraaf 2.2 van het ontwerp bestemmingsplan Trade Port Noord. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om invulling te geven aan de versterking van duurzame ontwikkelingen op basis van het Cradle-to-Cradle beginsel, één en ander volgens de Venlo-principes. Het bedrijventerrein Trade Port Noord vormt één van de pijlers van de regionale gebiedsontwikkeling Klavertje 4.

Dit bedrijventerrein strekt zich uit over het grondgebied van de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas, zoals aangegeven op bijlage 2, en is een integrale ontwikkeling van beide gemeenten. In het bestemmingsplan Trade Port Noord Venlo wordt dan ook al rekening gehouden met de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein op het grondgebied van Horst aan de Maas. In het bestemmingsplan Trade Port Noord-Venlo is ten noorden van de in aanleg zijnde Greenportlane rekening gehouden met een aan de gemeentegrens met Horst aan de Maas uit te werken bestemming, waarin voorzien wordt in uitgeefbaar terrein et cetera indien het bestemmingsplan voor Trade Port Noord-Horst aan de Maas tijdig rechtskracht verkrijgt. In het geval laatstgenoemd bestemmingsplan niet tijdig rechtskracht verkrijgt, zal in de uitwerking van het bestemmingsplan Trade Port Noord-Venlo worden voorzien in de aanleg van een groene bufferzone. Die bufferzone zal dan later, zodra het bestemmingsplan Trade Port Noord Horst aan de Maas rechtskracht verkrijgt, weer ongedaan worden gemaakt waardoor de beide bestemmingsplangebieden integraal op elkaar aansluiten. In dit exploitatieplan is om die reden vooralsnog rekening gehouden met de aanleg van de bedoelde groene bufferzone (zie bijlage 6 Kaart Grondgebruik en uitgiftecategorieën).

De gemeente Venlo heeft als regiogemeente brede ervaring in het ontwikkelen van grootschalige bedrijfsterreinen op gebied van met name logistiek. De gemeente Venlo wil ook nu haar verantwoordelijkheid nemen en onderschrijft ten volle het belang van een consistente en doelmatige ruimtelijke ontwikkeling van Trade Port Noord als onderdeel van de ontwikkeling Greenport Venlo Klavertje 4. In deze ontwikkeling werken Venlo, Horst aan de Maas, Peel en Maas en de provincie Limburg samen in de Development Company Greenport Venlo (DCGV). De gemeente Venlo onderzoekt de mogelijkheden om samen met DCGV een CV Trade Port Noord op te richten die vervolgens de beoogde realisator / uitvoeringsorganisatie wordt. De gemeente Venlo wenst ook jegens deze naar verwachting in de toekomst op te richten organisatie haar publiekrechtelijke (mede-)verantwoordelijkheid te nemen en zich maximaal in te spannen om een samenhangende duurzame ruimtelijke ordening te realiseren, binnen de regels die de Wet ruimtelijke ordening daartoe biedt. Daarbij heeft de gemeente haar bestemmingsplan vormgegeven en gebaseerd op het Masterplan Gebiedsontwikkeling Klavertje 4 / Greenport Venlo, zoals dat door deze samenwerkende overheden in Klavertje 4 is vastgesteld. Zolang de samenwerking tussen gemeente en DCGV niet contractueel is geregeld geldt de gemeente Venlo als feitelijke realisator voor het gehele exploitatiegebied (dus niet alleen fictief zoals afdeling 6.4 Wro veronderstelt voor de vaststelling van een exploitatieplan).

Voor de ontwikkeling van Trade Port Noord is aangesloten bij de klaverstructuur van Klavertje 4 conform het daarvoor opgestelde stedenbouwkundig ontwerp van Studio Marco Vermeulen. Een klaver is een ruimtelijk cluster dat in het bestemmingsplan voorzien is van meerdere bestemmingsvlakken Bedrijventerrein die via één centrale rotonde worden ontsloten op een ovonde van de Greenportlane. Met uitzondering van klaver 6 bestaan alle klavers uit drie of vier klaverbladen met een klaverhart.

Deze begrippen zijn beschreven in de begripsbepalingen van hoofdstuk 6 van dit exploitatieplan. De klaverindeling is onder meer op bijlage 2 (Kaart TPN-Groot) en bijlage 26 (Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten) vastgelegd.

Op grond van afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt een exploitatieplan vastgesteld voor een deel van het bestemmingsplangebied. In het exploitatiegebied Trade Port Noord heeft de gemeente Venlo niet alle percelen waarop aangewezen bouwplannen, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, zijn voorzien kunnen verwerven. Bedoeling is dat de gemeente en DCGV een overeenkomst aangaan over de ontwikkeling van Trade Port Noord, zowel waar het gaat om het grondgebied in Venlo als in Horst aan de Maas. Die overeenkomst ziet op de integrale ontwikkeling van het gehele exploitatiegebied, waarin de afspraken betrekking hebben op zowel de gronden die reeds van de gemeente zijn, als de gronden die van DCGV zijn, als de gronden die nu nog van derden zijn. Partijen stellen zich ten doel die gronden van derden te verwerven. Evenmin zijn, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan, voor alle niet gemeentelijke gronden overeenkomsten over grondexploitatie en locatie-eisen gesloten. Daardoor is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd. Daarnaast acht de gemeente het nodig locatie-eisen, als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro, te stellen. Daarom geldt hier de verplichting om bij het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan vormt de basis voor het publiekrechtelijke kostenverhaal alsmede voor sturing op locatie-eisen.

1.2 Leeswijzer

In de navolgende tekst van dit exploitatieplan komen aan orde:

- In hoofdstuk 1, eerst de algemene onderdelen, zoals de koppeling met het bestemmingsplan (paragraaf 1.3), doel en functie van het exploitatieplan (paragraaf 1.4), de begrenzing en de kaart van het exploitatieplangebied (paragraaf 1.5), enkele opmerkingen over jaarlijkse herzieningen en de afrekening (paragraaf 1.6)
- Vervolgens in hoofdstuk 2 de toelichting op het exploitatieplan (paragraaf 2.1) en op de kaarten (paragraaf 2.2)
- Dan de toelichting op de regels in hoofdstuk 3
- De omschrijving van de werken en werkzaamheden in hoofdstuk 4
- De exploitatieopzet in hoofdstuk 5
- De regels in hoofdstuk 6
- De aanduiding van de eigendomsposities van de gronden en een beschrijving van de gronden die de gemeente beoogt te verwerven in hoofdstuk 7
- Tenslotte de kaarten en overige bijlagen in hoofdstuk 8

Alle kaarten en bijlagen maken deel uit van dit exploitatieplan.

Dit exploitatieplan bestaat uit bindende en toelichtende delen. Bindend zijn de hoofdstukken 1 (voorzover het betreft paragraaf 1.5), 3, 4, 5 en 6. De status van de in hoofdstuk 8 genoemde kaarten en overige bijlagen (bindend of toelichtend/informatief) is weergegeven in par. 2.2. Toelichtend zijn de overige paragrafen en hoofdstukken. Hoofdstuk 5 bevat tevens de toelichting op de exploitatieopzet.

1.3 Het planologische besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan Trade Port Noord van de gemeente Venlo dat afgestemd en gebaseerd is op de in april 2010 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Trade Port Noord. Het bestemmingsplangebied is gelegen ten noorden van de A67 en ten westen van de A73. Het bestemmingsplangebied wordt als volgt begrensd: aan de noord- en westzijde door de gemeentegrens met Horst aan de Maas, met een noordelijke grens van ongeveer 100 m ten zuiden van de Sevenumseweg, aan de zuidzijde door het bedrijventerrein Trade Port West en aan de oostzijde door de in het bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken opgenomen recreatieve groenzone. Het bestemmingsplangebied is aangegeven op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan, die als bijlage 3 (Kaart bestemmingsplangebied) bij dit exploitatieplan is gevoegd. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid het gebied, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart, te bebouwen met (bedrijfs)gebouwen volgens een ruimtelijke opzet in klavervorm, op basis van principes van duurzaamheid en duurzaam ruimtegebruik.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken zijn ook ingrepen buiten het bestemmingsplangebied nodig:

- Het hoofdtransportriool als vuilwaterriool is gedeeltelijk in het exploitatiegebied gelegen maar voor het grootste gedeelte daar buiten. Het transportriool sluit aan de andere kant van de snelweg A73 aan op een ontvangput in Trade Port Oost
- Gefaseerde verlegging van de watergang Gekkengraaf naar in eerste instantie de rand maar uiteindelijk voor een deel naar gronden buiten het bestemmingsplangebied
- De aanleg van de Greenportlane, zijnde een provinciale weg die mede dient voor de ontsluiting van TPN. De aanleg van deze weg vindt plaats in opdracht van en voor rekening van de provincie Limburg
- Het als bufferzone in te richten Park Zaarderheiken

Binnen het exploitatieplangebied zijn de in hoofdstuk 4 genoemde werken en werkzaamheden nodig om de hiervoor genoemde ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van bebouwing en openbare ruimte te komen zijn werken en werkzaamheden nodig, namelijk voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, voor de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte kan op zijn beurt weer worden onderverdeeld in de aanleg van hoofdontsluitingen per klaver, de verlegging van de WBL-leiding, de verlegging van watergang De Gekkengraaf, het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen klavers en het woonrijpmaken van de openbare ruimte binnen klavers. De kosten hiervan worden, vanuit de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige exploitant van het gehele gebied (artikel 6.13 lid 4 Wro) gemaakt door de gemeente. De gemeente heeft daarnaast ook te maken met de kosten van onderzoeken om tot het bestemmingsplan te komen, met de planontwikkelingskosten en met kosten van planschade. Deze kosten zullen, conform de regeling van afdeling 6.4 van de Wro, moeten worden verhaald op de eigenaren van de gronden waarop de bouwplanontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

De gemeente Venlo voert een actieve grondpolitiek om de gebiedsontwikkelingen maximaal te kunnen sturen. Voor zover verwerving niet slaagt, wil zij deze sturing ook via haar publiekrechtelijke bevoegdheden uitoefenen. Daartoe zijn in dit exploitatieplan diverse locatie-eisen opgenomen in de regels in hoofdstuk 6. Het streven naar grondverwerving blijft onverminderd van kracht. De gronden welke de gemeente beoogt te verwerven zijn aangegeven op de Verwervingskaart als bedoeld in art. 6.13 lid 2 sub a Wro (bijlage 9). In hoofdstuk 7 wordt het belang van verwerving verder beschreven.

De ontwikkeling van het exploitatiegebied zal gefaseerd verlopen. Mede met het oog daarop wordt een gebiedsindeling in klavers, klaverbladen en klaverharten¹ gehanteerd. De gemeente wenst de invulling van de ontwikkeling per klaver of per klaverblad / klaverhart te kunnen bepalen. De fasering houdt tevens in dat steeds de vormgeving van de uiteindelijke inrichting van een geheel klaver wordt vastgesteld tegen de tijd dat de ontwikkeling van het eerste klaverblad of klaverhart van een klaver, volgens de faseringsregels in hoofdstuk 6 van dit exploitatieplan, aanstaande is. Dat geldt niet alleen voor de klavers waar sprake is van een uit te werken bestemming, maar ook voor de klavers waar sprake is van een eindbestemming. Op zulke momenten zullen tijdig, in de vorm van tussentijdse herzieningen van dit exploitatieplan, meer gedetailleerde regels worden opgenomen over de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij zullen dan ook regels over duurzaamheid worden opgenomen. Bij dit exploitatieplan worden generieke eisen voor die werken en werkzaamheden gesteld: het document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord (bijlage 11).

¹ Deze begrippen zijn omschreven in de begripsomschrijving (artikel 1) van hoofdstuk 6

In die zin wordt, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.13 lid 3 Wro, thans volstaan met een globale omschrijving van de eisen voor de werken en werkzaamheden. In feite geldt immers een ontwikkelverbod zolang voor een klaver volgens de tijdvakken van de faseringsregel de hoofdontsluiting nog niet wordt aangelegd en een klaverblad of -hart niet bouwrijp mag worden gemaakt. De vaststelling van dit exploitatieplan dient er - samenvattend - toe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (artikel 6.17 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan. Indien uit een jaarlijkse herziening van het exploitatieplan voortvloeit dat de omvang van de exploitatiebijdragen wijzigt, zijn voor de dan nog te verlenen omgevingsvergunningen en voor het sluiten van posterieure overeenkomsten de gewijzigde exploitatiebijdragen van toepassing
2. Vast te leggen in welke fasering (in deelgebieden) en tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen tussen:
 - a. De verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen
 - b. De aanleg van de hoofdontsluiting per klaver
 - c. De verlegging van de WBL-leiding
 - d. De verlegging van de Gekkengraaf
 - e. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied van klaverharten / -bladen
 - f. Het woonrijp² maken van klaverharten/-bladen plaatsvindenDeze worden opgenomen om een kader te creëren voor een integrale en gestructureerde wijze van realisatie (artikel 6.13 lid 1 onder c ten vijfde en 6.13 lid 3 Wro)
3. Vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke (kwaliteits)eisen ten aanzien van deze werken en werkzaamheden én regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro). Ze worden tevens opgenomen om te waarborgen dat er een goede afstemming ontstaat tussen het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en dat de werken worden aangelegd overeenkomstig de door de gemeente gestelde kwaliteitseisen
4. Een bindende verkavelingsregeling vast te leggen, gericht op het bereiken van een doelmatige en efficiënte verkavelingsstructuur van het uitgeefbaar gebied. De verkavelingsregeling kent een flexibiliteitsregeling (zie paragraaf 3,5)

² Nu het om een bedrijventerrein gaat is uiteraard geen sprake van 'bewoning'. De term 'gebruiksrijp maken' zou (in plaats van 'woonrijp maken') strikt genomen beter passen. Aangezien de term 'woonrijp maken' gemeengoed is, is deze die laatste term in dit exploitatieplan steeds gebruikt

Dit exploitatieplan maakt onderdeel uit van de vorm van planuitvoering die de gemeente in het publieke belang nodig acht.

1.5 Begrenzing en kaart van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied bevat een deel van het gebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord. Het betreft de delen waar op grond van het bestemmingsplan bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk worden gemaakt en de delen waar werken en werkzaamheden worden verricht danwel maatregelen worden getroffen om de openbare ruimte in te richten en nutsvoorzieningen aan te leggen, kortom de delen waar kosten in de zin van de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro worden gemaakt.

Delen van het bestemmingsplangebied zijn echter uitgezonderd van het exploitatiegebied. Dit vraagt om een nadere toelichting, met name waar het gaat tussen de relatie van het thans voorliggende ontwerp-bestemmingsplan en de nu nog geldende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken

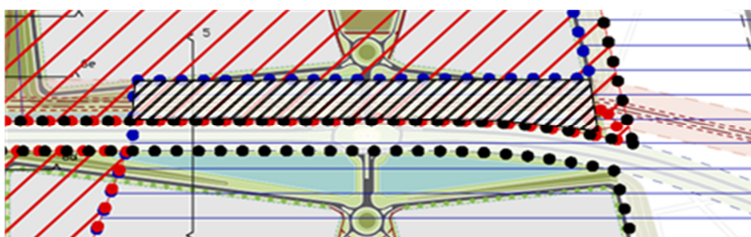
Het bestemmingsplangebied bevat onder andere de bestemmingen “Bedrijventerrein”, “Bedrijventerrein - Uit te werken - 1” en “Bedrijventerrein - Uit te werken - 2”, “Groen”, “Verkeer”, “Verkeer-Railverkeer”, “Natuur” en “Water”. Voor een deel van de gronden met deze bestemmingen bevatte het onherroepelijke deel van het (voorgaande, op 26 januari 2006 vastgestelde) bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken reeds mogelijkheden tot bebouwing en tot inrichting van de openbare ruimte. Daarmee werden reeds in dat bestemmingsplan directe bouwtitels gecreëerd.

Voor een deel zijn die bestemmingen gerealiseerd door middel van de aanleg van openbare voorzieningen en de verlening van bouwvergunningen. Voor de kavels die het betreft en voor de in dat deel reeds gerealiseerde openbare voorzieningen worden die gronden als ‘te handhaven functies’ aangemerkt. Deze zijn niet in het exploitatiegebied opgenomen.

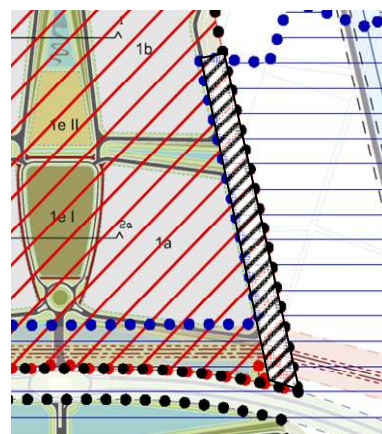
Voor een ander deel van deze gronden binnen het onherroepelijke deel van het (voorgaande) bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken waarop de bestemming Bedrijfsdoeleinden rustte zijn ten tijde van de tervisielegging van dit ontwerp-exploitatieplan nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd. Deze gronden vallen echter onder de werking van artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro en zijn om die reden niet opgenomen in het exploitatieplan. Deze gronden hadden op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan een directe bouwtitel en krijgen in het bestemmingsplan Trade Port Noord geen ruimere of verbeterde bouwmogelijkheid.

Voor een goed begrip van de gebiedsafbakening, zoals deze verder in dit exploitatieplan worden gehanteerd, geldt samenvattend dat het onherroepelijke deel van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken niet tot het exploitatiegebied behoort, met uitzondering van:

- Een strook direct ten noorden van de Greenportlane grenzend aan de Klaverbladen 1A en 1D; een strook zoals op de tekening hieronder met zwarte arcering weergegeven:



- Een strook ten noorden van de Greenportlane aan de noordoostkant van het bestemmingsplangebied grenzend aan de Klaverbladen 1A en 1B; een strook zoals op de tekening hiernaast met zwarte arcering weergegeven:



Beide tekeningen zijn uitsneden van bijlage 2.

Op deze stroken is de openbare ruimte nog niet ingericht. In het bestemmingsplan Trade Port Noord Venlo worden deze gronden bestemd voor voorzieningen van openbaar nut. In het exploitatieplan is op deze gronden de aanleg van groen en water voorzien. Eén en ander is aangegeven op de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6).

Bestemmingsplan Trade Port-West, deelplan II

In het bestemmingsplan Trade Port Noord Venlo is ook een klein deel van het bestemmingsplan Trade Port West, deelplan II, opgenomen. Het gaat om een gedeelte van Klaverblad 6B2. Deze gronden zijn in het exploitatieplan opgenomen. Deze gronden hadden in het bestemmingsplan Trade Port West, deelplan II, een groenbestemming en krijgen thans een bestemming 'Bedrijventerrein'.

Bestemmingsplannen Buitengebied Grubbenvorst en Buitengebied Sevenum 1998

In het bestemmingsplan Trade Port Noord Venlo zijn verder delen opgenomen van de bestemmingsplannen Buitengebied Grubbenvorst en Buitengebied Sevenum 1998.

Deze bestemmingsplannen bevatten geen bestemmingen Bedrijfsdoeleinden en kenden derhalve geen bouwmogelijkheden voor de oprichting van bedrijfsgebouwen.

In het bestemmingsplan Trade Port Noord krijgen de bedoelde delen van genoemde bestemmingsplannen wel een bouwtitel door middel van de bestemming "Bedrijventerrein" respectievelijk "Bedrijventerrein-Uit te werken" of een bestemming die voorzieningen van openbaar nut mogelijk maakt. Om die reden zijn die delen in het exploitatiegebied opgenomen. Deze delen zijn aangegeven op bijlage 2.

Provinciaal inpassingsplan Greenportlane

De gronden die verband houden met de aanleg van de Greenportlane vallen buiten het exploitatiegebied omdat deze niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Hiervoor is een inpassingsplan van de provincie Limburg van toepassing. Het exploitatiegebied is aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 4. De verschillen tussen het exploitatieplangebied en het bestemmingsplan zijn zichtbaar op bijlage 2 (Kaart TPN-Groot). De in het exploitatieplan opgenomen gronden vormen ruimtelijk en functioneel een samenhangend geheel.

1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste een keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen, hetgeen kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende kaarten. Ook is het denkbaar dat een herziening geen gevolgen heeft voor de hoogte van de exploitatiebijdrage.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van de exploitatiebijdragen die via de omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. In lid 3 van dat artikel wordt bepaald dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeenten het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetalen aan degene die houder was van de omgevingsvergunning voor het bouwen of aan diens rechtsopvolger.

2 Toelichting op het plan en op de kaarten

2.1 Toelichting op het plan

Voor een goed begrip van de volgende paragrafen van dit exploitatieplan wordt hierna eerst uiteengezet welke verhoudingen en samenhangen er zijn tussen de gebiedsontwikkeling Klavertje 4, het bedrijventerrein Trade Port Noord, de deelontwikkeling van het bedrijventerrein Trade Port Noord voor zover gelegen op grondgebied van Venlo, het bestemmingsplan en het exploitatieplan Trade Port Noord Venlo.

1. Zoals in paragraaf 1.1 is aangegeven maakt het bestemmingsplan onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Klavertje 4, zoals genoemd in de Structuurvisie Trade Port Noord welke door de raad is vastgesteld op 26 mei 2010. Deze gebiedsontwikkeling Klavertje 4 behelst het maken van een kwaliteitssprong in de economische ontwikkeling door het scheppen van banen, het ondersteunen van de kennisontwikkeling en -uitwisseling en het versterken van de ecologische hoofdstructuur van het gebied. Tot deze gebiedsontwikkeling Klavertje 4 behoren onder andere de bedrijventerreinen Trade Port Noord, Trade Port Oost, Fresh Park Venlo, het bedrijvenpark Greenpark Venlo (met in 2012 de Floriade), de glastuinbouwontwikkelingsgebieden Californië en Siberië en de ontwikkeling van een golfbaan. Deze gebiedsontwikkeling is aangegeven in paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het (ontwerp) bestemmingsplan Trade Port Noord Venlo
2. Het bedrijventerrein Trade Port Noord is een intergemeentelijk bedrijventerrein en wordt ontwikkeld zowel op het grondgebied van de gemeente Venlo als op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. Het gedeelte op grondgebied van Venlo wordt hierna ook wel het Venlose deel genoemd en het gedeelte op grondgebied van Horst aan de Maas wordt hierna ook wel het Horster deel genoemd. Deze beide delen worden samen hierna aangeduid als Trade Port Noord Groot en zijn aangegeven op de overzichtskaart van bijlage 2 (Kaart TPN-Groot). Het Horster deel bevindt zich in het gebied van Klaver 3, Klaver 6 en een klein deel van Klaver 4
3. Voor het Venlose deel van het bedrijventerrein Trade Port Noord is het bestemmingsplan Trade Port Noord Venlo opgesteld, zoals aangegeven op de overzichtskaart van bijlage 2. Dit bestemmingsplangebied bestaat uit meerdere delen:
 - a. Een deel dat betrekking heeft op een gedeelte van het reeds vigerende “Bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken 2”
 - b. Delen die liggen binnen de bestemmingsplannen Trade Port West, deelplan II, Buitengebied Sevenum 1998 en Buitengebied Grubbenvorst

- De verhouding tussen het bestemmingsplan TPN-Venlo en de vigerende bestemmingsplannen is aangegeven in figuur 1.2 in paragraaf 1.2 van het (ontwerp) bestemmingsplan Trade Port Noord Venlo alsmede in bijlage 2 van het exploitatieplan
4. Het exploitatieplan bestaat, zoals aangegeven in paragraaf 1.5, uit het gebied van het bestemmingsplan zonder het hiervoor in punt 3 sub a genoemde bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken, echter met uitzondering van
- a. De gedeelten tussen Klaverblad 2B1 en Klaverblad 4B en tussen Klaverblad 2B1 en Klaverblad 2A en
 - b. De gedeelten ten noorden en noordoosten van de Greenportlane in de klaverbladen 1A, 1B en 1D

Voor een nadere toelichting wordt verwezen wordt naar paragraaf 1.5.

Wanneer in het navolgende wordt gesproken over 'het onherroepelijke deel' wordt bedoeld op het deel van het bedrijventerrein waarvoor het Bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken onherroepelijk is geworden maar met uitzondering van de onder punt 4 onder a en b bedoelde gedeelten. Deze afbakening van het onherroepelijke deel is aangegeven op bijlage 14 (Kaart gebieden Trade Port Noord) en meer gedetailleerd op bijlage 2 (Kaart TPN-Groot). Aldus bestaat het exploitatiegebied uit het gebied van het bestemmingsplan met uitzondering van het onherroepelijke deel zoals hiervoor geformuleerd.

Het bestemmingsplan kent aan de gronden in het exploitatiegebied in hoofdzaak de bestemmingen "Bedrijventerrein", "Bedrijventerrein - Uit te werken - 1", "Bedrijventerrein - Uit te werken - 2", "Verkeer", "Verkeer-Railverkeer", "Groen", "Natuur" en "Water" toe en verder nog verkeers- en dubbelbestemmingen voor diverse leidingen en archeologie. Tot de bestemming "Natuur" behoort ook een deel waarbinnen natuurcompensatie plaatsvindt. Het bestemmingsplan voorziet voorts in:

1. Een wijzigingsbevoegdheid om a) de bestemmingen 'Leiding - Olie' en 'Leiding - Riool' en de aanduiding 'Veiligheidszone - Olieleiding' ter plaatse van het 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' richting de Greenportlane te kunnen verleggen en b) de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken - 2' of de betreffende bestemming na uitwerking als gevolg van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid onder a) te wijzigen ten aanzien van de bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden
2. Een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming "Leiding-riool" ter plaatse van de "Wro-zone wijzigingsgebied 2" te verleggen naar elders binnen dit wijzigingsgebied

Het bestemmingsplan omvat de ontwikkeling van een bedrijventerrein voor verschillende soorten categorieën van bedrijven. In de klaverharten is voorzien in gemeenschappelijke voorzieningen. Om de klaverbladen worden grondwallen annex geluidswallen aangelegd. Het gebied wordt voorzien van vormen van waterzuivering.

De komende tien jaar wordt het Venlose deel van het bedrijventerrein TPN-Groot ontwikkeld. Voor dit deel wordt een bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld en een besluitMER. In dit besluitMER wordt het Horster deel eveneens meegenomen omdat het gewenst is de samenhangende effecten te beschrijven.

Met die ontwikkeling in het Venlose gedeelte van het bedrijventerrein is al deels aangevangen, op basis van het reeds onherroepelijke bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken.

Het is de bedoeling dat voor het Horster deel in een later stadium een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het westelijke deel van Klaver 3 (zie kaart bijlage 2) hangt samen met het Horster deel (zoals blijkt uit genoemd stedenbouwkundig ontwerp) en zal dan ook volgens die samenhang worden ontwikkeld. Vanwege deze samenhang is voor het westelijke deel van Klaver 3 in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht opgenomen. De herziening van het exploitatieplan vindt dan plaats op basis van het vast te stellen uitwerkingsplan. Zolang een bestemmingsplan voor het Horster deel niet is vastgesteld wordt in dit exploitatieplan uitgegaan van een zodanige uitwerking, dat wordt voorzien in een afrondende bufferzone op de grens van de gemeenten Venlo en Horst in Klaver 3. Deze bufferzone is vastgelegd in bijlage 6 (Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën). Wanneer een bestemmingsplan voor het Horster deel is vastgesteld wordt dit uitgangspunt verlaten en zal de bufferzone worden verplaatst naar de rand van het bedrijventerrein op het Horster gedeelte. Gekoppeld aan de vaststelling van het uitwerkingsplan zal daaromtrent dan een herziening van dit exploitatieplan worden vastgesteld.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal de watergang , genaamd "Gekkengraaf" moeten worden verlegd. Deze verlegging maakt onderdeel uit van de werkzaamheden met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte. Uiteindelijk is het de bedoeling dat, zodra het Horster gedeelte wordt ontwikkeld de Gekkengraaf wordt verlegd naar de Noordersloot, ten noorden / westen van Klaver 3. Dit is echter niet direct mogelijk. In eerste instantie zal, waar de Gekkengraaf klaver 1 doorkruist, verlegging plaatsvinden binnen het Venlose plangedeelte, naar de groenzone tussen klaver 1 en 3. In tweede instantie zal, waar de Gekkengraaf Klaver 3 doorkruist, in het geval het bestemmingsplan voor het Horster deel niet tijdig rechtskracht zal verkrijgen, de Gekkengraaf vervolgens worden verlegd naar de thans opgenomen bufferzone aan de grens met Horst. Zoals aangegeven zal, zodra het bestemmingsplan Horst rechtskracht heeft opnieuw verlegging plaatsvinden in dat geval naar de Noordersloot. De gefaseerde verlegging van de Gekkengraaf is weergegeven op bijlage 25 (Kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-leiding).

Voor de realisatie van het bedrijventerrein voor zover dat is gelegen binnen het exploitatiegebied zijn c.q. dienen verschillende werken en werkzaamheden (te worden) uitgevoerd. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in de volgende schaalgrootten:

- a. Werken en werkzaamheden die alleen profijt opleveren voor het exploitatiegebied
- b. Werken werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied als het resterende gebied van het bestemmingsplan
- c. Werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied als het toekomstige Horster deel van het bedrijventerrein
- d. Werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied, de rest van het bedrijventerrein TPN-Groot als gebieden buiten het bedrijventerrein TPN-Groot

Het overgrote deel van de uit te voeren voorzieningen heeft betrekking op categorie a.

Ten aanzien van de voorzieningen die vallen onder categorie b. worden genoemd:

- De hoofdontsluiting van Klaver 2; deze is gelegen in het bestemmingsplan maar buiten het exploitatiegebied, maar wordt mede aangelegd voor het exploitatiegebied
- De hoofdontsluiting van Klaver 4; deze is voorzien in het exploitatiegebied, maar wordt mede aangelegd voor het deel van Klaver 4 dat in het deel van het bestemmingsplan valt dat niet is begrepen in het exploitatieplan

Wat betreft de voorzieningen in categorie c gaat het om de hoofdontsluiting van klaver 3. Deze ligt binnen het exploitatiegebied maar is mede bestemd voor de ontsluiting van het Horster deel.

Wat betreft de voorzieningen in categorie d gaat het om de aanleg van het hoofdtransportriool. Het hoofdtransportriool leidt tot profijt voor het exploitatiegebied, het resterende deel van het bestemmingsplan, het Horster deel maar ook voor de gebieden Trade Port Oost, Fresh Park Venlo en Greenpark Venlo.

Een nadere toelichting van deze verschillende categorieën van werken / werkzaamheden is opgenomen in hoofdstuk 4 en de paragrafen 5.6 en verder.

Voor zover de werken en werkzaamheden toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan en voor (een deel van) het exploitatiegebied profijt hebben worden de kosten ervan naar rato van proportionaliteit opgenomen in de exploitatieopzet (hoofdstuk 5 van dit exploitatieplan).

Om tot realisatie van het bedrijventerrein te komen moeten hoofdontsluitingen naar de Greenportlane worden aangelegd, de uitgeefbare gronden bouwrijp worden gemaakt, moet de openbare ruimte bouwrijp worden gemaakt, is het nodig het bedrijventerrein landschappelijk in te passen in de omgeving en de openbare ruimte uiteindelijk woonrijp te maken.

Om de door de gemeente Venlo gewenste ruimtelijke regie te kunnen voeren, worden in het exploitatieplan locatie-eisen opgenomen, in vorm van regels over fasering en koppelingen, inrichtings- en kwaliteitseisen aan de werken en werkzaamheden en regels over de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

Zoals in paragraaf 1.4 al aangegeven zullen in de toekomstige herzieningen van dit exploitatieplan, op basis van nadere detailleringen van de inrichtingseisen, aanvullende regels worden gesteld.

2.2 Toelichting op de kaarten en overige bijlagen

In hoofdstuk 1 is reeds verwezen naar de kaarten voor de begrenzing van het bestemmingsplangebied en van het exploitatiegebied. In paragraaf 1.2. is aangegeven dat de kaarten behoren tot de bijlagen van dit exploitatieplan. Sommige bijlagen, onder meer de kaarten waarnaar in de regels wordt verwezen, hebben juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende / informatieve werking.

De status hiervan wordt hierna per bijlage aangegeven.

Kaart vernietigde deel bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken, bijlage 1

Op deze kaart is met een arcering aangegeven welke delen van het bestemmingsplan vernietigd zijn. De niet-vernietigde delen zijn op 21 november 2007 onherroepelijk geworden. De kaart heeft een informatieve en onderbouwende functie.

Kaart TPN Groot, bijlage 2

Op deze kaart is het stedenbouwkundig ontwerp Trade Port Noord als onderlegger weergegeven met daarop onder meer het Bestemmingsplan Trade Port Noord, het vigerende bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken, het Horster gedeelte en het exploitatiegebied van dit exploitatieplan. De kaart heeft een informatieve en onderbouwende functie.

Kaart bestemmingsplangebied, bijlage 3

Deze kaart bevat de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Trade Port Noord Venlo. De kaart heeft voor het exploitatieplan een informatieve en onderbouwende functie. De bestemmingsplanverbeelding zelf, als onderdeel van het bestemmingsplan, heeft vanzelfsprekend een rechtstreeks zelfstandig werkende bindende functie.

Kaart exploitatiegebied, bijlage 4

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan en is bindend.

Faseringskaart, bijlage 5

Deze kaart geeft inzicht in de deelgebieden waarop de regels voor de faseringen van de uitvoering van de werken en werkzaamheden betrekking hebben, zoals opgenomen in de Regels van dit exploitatieplan, en is derhalve bindend.

Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën, bijlage 6

Deze kaart heeft een dubbele functie:

1. *Grondgebruik.* Deze geeft het grondgebruik aan waarbij onderscheid is gemaakt tussen de uitgeefbare delen van het exploitatiegebied (op het niveau van Klaverbladen / -harten) en het openbare gebied van wegen (waaronder ook fietspaden), water, grondwallen en groen. Deze kaart geeft de situering van openbare ruimte en uitgeefbare delen aan. Deze kaart is bindend van karakter door de verbinding met de Regels in hoofdstuk 6 van dit exploitatieplan. Deze kaart is ook bindend voor de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Zo kunnen dergelijke vergunningen niet worden verleend voor zover ze worden aangevraagd voor gronden buiten de uitgeefbare delen
2. *Uitgiftecategorieën.* De exploitatieopzet (hoofdstuk 5) bevat ramingen van de uitgifteprijs van de uitgeefbare bouwpercelen. Deze prijzen zijn per uitgiftecategorie verschillend omdat de marktwaarde van de uitgeefbare gronden per uitgiftecategorie verschillend is. Op deze kaart is aangegeven voor welke uitgeefbare gronden welke uitgiftecategorieën zijn vastgesteld. De uitgifteprijs behoren bij de categorieën zoals aangegeven op deze kaart zijn in paragraaf 5.9 weergegeven. Deze prijzen en uitgiftecategorieën zijn niet bindend voor de verkopers van gronden. Het aangeven van de uitgifteprijs en uitgiftecategorieën is niet bedoeld om deze prijzen en categorieën voor te schrijven. De uitgiftecategorieën met bijbehorende gronduitgifteprijs zijn opgenomen om inzicht te bieden in de waarde van de verschillende soorten uitgeefbare gronden in hun onderlinge verhouding met het oog op de kostentoedeling zoals aangegeven in hoofdstuk 5. De indeling naar de uitgiftecategorieën geldt daarmee als onderbouwing voor de omslagmethode van het kostenverhaal

Kaart eigendommen, bijlage 7

Deze is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale eigendomssituatie van de gronden in het exploitatieplangebied. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Kaart bestaande situatie, bijlage 8

Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de situatie bij vaststelling van het exploitatieplan. Vergeleken met de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6) geeft dit inzicht in de verschillen tussen enerzijds de situatie bij vaststellen en anderzijds de in dit exploitatieplan beoogde ontwikkeling. Deze kaart heeft daarmee een toelichtende functie.

Verwervingskaart, bijlage 9

Deze kaart is opgenomen om inzicht te geven in de situering van de percelen die de gemeente in het exploitatiegebied wil verwerven. De toelichting op de beoogde verwervingen is opgenomen in hoofdstuk 7. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Invulling ontwerpregeling plankostenscan, bijlage 10

Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ontwerp-ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk veelal aangeduid als: "plankostenscan"), in paragraaf 5.8 is toegepast en heeft daarmee een toelichtende functie.

Document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord, bijlage 11

Het betreft een bijlage bij de regels voor de werken en werkzaamheden (artikel 3) en voor de regels over de uitvoering van de werken en werkzaamheden (artikel 4) en is bindend. Tot bijlage 11 behoren de onderdelen bijlage 11.1 tot en met 11.5.

Strategisch inkoopkader 2011, bijlage 12

Dit document geeft in deel II beschrijvingen van aanbestedingsvormen en schrijft voor welke aanbestedingsvormen van toepassing zijn bij diverse drempelbedragen. Dit deel van bijlage 12 is bindend vanwege de verbinding met artikel 4.2 van dit exploitatieplan. Deel I en III van bijlage 12 hebben een toelichtend karakter.

Ramingsoverzicht kosten voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte, bijlage 13

In deze bijlage zijn uitgangspunten opgenomen van hoeveelheden en aantallen van de werken en werkzaamheden. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij par. 5.6.

Kaart gebieden Trade Port Noord, bijlage 14

Deze kaart bevat de indeling van de deelgebieden binnen TPN-Groot, onderscheiden naar het exploitatieplangebied en de rest van TPN-groot. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Ruimtegebruik per eigendom, bijlage 15

Deze bijlage bevat een overzicht van a) de m² uitgeefbare grond, b) de m² openbare ruimte, deze laatste weer verdeeld naar groen, water en verharding per eigendom en heeft daarmee een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

Taxatierapport Inbrengwaarden per eigenaar, bijlage 16

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarden van de eigendommen per eigenaar. De bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5. Tot deze bijlage behoort ook onderdeel 16.1 waarin een samenvattend overzicht per eigendom is opgenomen. Voorts behoort tot deze bijlage ook onderdeel 16.2 waarin een aanvullende verklaring is opgenomen van de taxateur, inhoudende dat de getaxeerde waarden niet wijzigen als gevolg van de gewijzigde vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan.

Planschaderisico-analyse, bijlage 17

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5. Voorts behoort tot deze bijlage ook onderdeel 17.1 waarin een aanvullende verklaring is opgenomen van de risico-analist, inhoudende dat de geraamde planschaderisico's niet wijzigen als gevolg van de gewijzigde vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan.

Toerekening kosten transportriool, bijlage 18

Deze bijlage bevat een overzicht van de gebieden en het aantal woningen waarvoor het transportriool is aangelegd; de rioolafvoercapaciteit per dag; de omvang van die gebieden en de toe te rekenen bedragen per gebied dan wel per woning. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

Kaart situering transportriool, bijlage 19

Deze kaart geeft de ligging van het transportriool aan en heeft daarmee een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

Resultaten marktanalyse uitgifteprijsen, bijlage 20

Deze analyse heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie, bijlage 21

Deze bijlage bevat een overzicht van de jaren wanneer de diverse kosten en opbrengsten worden voorzien. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

Overzicht macroaftopping en totaaloverzicht exploitatiebijdragen, bijlage 22

Deze bijlage bevat een overzicht van de resultaten van de macroaftopping (bepaling maximaal verhaalbare kosten) en een totaaloverzicht van de exploitatiebijdragen van alle eigendommen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

Gewogen eenheden totaal gebied bijlage 23A

Deze bijlage bevat een overzicht van de gewogen eenheden voor het totale exploitatieplangebied. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

Gewogen eenheden per eigendom, bijlage 23B

Deze bijlage bevat een overzicht van de gewogen eenheden, uitgesplitst per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

Bijdrage per eigendom, bijlage 24

Deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5. Tot deze bijlage behoort ook onderdeel 24.1 waarin de exploitatiebijdrage per kavel is aangegeven.

Kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-leiding, bijlage 25

Op deze kaart is aangegeven volgens welke fasen en naar welk tracé de Gekkengraaf wordt verlegd. Tevens is het zoekgebied voor de verlegging van de WBL-leiding opgenomen. Deze bijlage heeft een bindend karakter.

Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten, bijlage 26

Op deze kaart zijn de grenzen tussen de Klavers, de Klaverbladen en de Klaverharten aangegeven. Ook is daarop aangeduid het gebied waarbinnen de hoofdontsluitingen, de zone voor aanleg van nutsleidingen en de resterende openbare ruimte is gelegen. Deze kaart is bindend in verbinding met de in hoofdstuk 6 opgenomen Regels.

Verkavelingsplan, bijlage 27

Op deze kaart is een bindende verkavelingsstructuur vastgelegd voor een gedeelte van het uitgeefbaar gebied, i.c. voor het gedeelte van de daarvoor in aanmerking komende klaverbladen. Deze kaart vormt daarmee een nadere detaillering van het “uitgeefbaar gebied”, zoals dat op de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6) is aangeduid. Deze kaart is bindend in relatie met de in hoofdstuk 6 opgenomen Regels.

3 Toelichting op de regels

3.1 Algemeen en begrippen

De realisatie van het exploitatieplangebied Trade Port Noord is een langdurig project, omvat vele werkzaamheden die verricht moeten worden, waarbij de volgorde van uitvoering verbonden is aan verschillende factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van meerdere eigenaren in het exploitatieplangebied is het noodzakelijk in dit exploitatieplan de integraliteit van de uitvoering te waarborgen. De duur van de ontwikkeling, de fasering, de diversiteit en onderlinge afhankelijkheid van de werkzaamheden de eigendomsverhoudingen en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen om in dit exploitatieplan regels op te nemen. Hierbij wordt meermalen verwezen naar bijlagen, zodat de regels een uiteenlopend detailniveau kennen. Deze bijlagen maken daarmee onderdeel uit van het bindende gedeelte van dit exploitatieplan (zie paragraaf 2.2 waarin een overzicht is aangegeven van de status van elke tot dit exploitatieplan behorende bijlage).

Regels zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente Venlo daadwerkelijk handhavend kan optreden indien in strijd met deze regels wordt gehandeld.

De regels bij dit exploitatieplan zijn vervat in de artikelen van hoofdstuk 6. In deze toelichting wordt aangesloten bij deze artikelen. De nummers van de paragrafen van hoofdstuk 3 verwijzen naar de nummers van de artikelen. De toelichting op artikel 2 betreffende faseringen en koppelingen is dus te lezen in paragraaf 2 van dit hoofdstuk, de toelichting op artikel 3 in paragraaf 3 van dit hoofdstuk, enzovoorts. De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd.

3.2 Fasering en koppelingen

Zoals in de paragrafen 1.1 en 2.1 is aangegeven maakt het exploitatiegebied deel uit van de totale ontwikkeling van TPN-Groot. De ontwikkeling van de gehele gebiedsontwikkeling Klavertje 4 is voor een deel reeds gestart. De afronding is gepland in 2040. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Trade Port Noord is eveneens reeds gestart. De aanvang heeft plaatsgevonden in 2008 voor het gedeelte dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken. Het resterende deel is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan Trade Port Noord. De reeds in gang gezette ontwikkeling van het Venlose deel loopt vanaf 2008 tot en met 2022. De ontwikkeling van het Horster deel zal aansluitend plaatsvinden. De ontwikkeling van het exploitatiegebied is gepland van 2012 tot en met 2022.

De redenen om bij de fasering van de ontwikkeling van het exploitatiegebied uit te gaan van deelgebieden zijn gelegen in de stedenbouwkundige opzet om te werken met een klaverstructuur met klavers, klaverbladen, klaverharten en elkaar verbindende wegen. Bij de ontwikkeling van Trade Port Noord is het van belang om een doelmatige gefaseerde uitgifte te bereiken door een bijpassende gefaseerde stroom van werkzaamheden inzake de aanleg van hoofdontsluitingen per klaver naar de GPL, de verlegging van de WBL-leiding, de verlegging van de Gekkengraaf en vervolgens, binnen de klavers, voor het bouwrijp maken van de resterende openbare ruimte alsmede het uitgeefbaar gebied en tenslotte voor het woonrijp maken van de openbare ruimte. Een doelmatige gefaseerde uitgifte is van belang omdat het uitgeefbare gebied van dien omvang is dat niet alles tegelijk kan worden uitgegeven. Een bijpassende gefaseerde stroom van de inrichting van de openbare ruimte is van belang omdat gevestigde bedrijven zo min mogelijk hinder dienen te ondervinden van bouwverkeer voor nieuwe plandelen, terwijl nieuwe bedrijven snel en passend gehuisvest dienen te worden op passende bouwkavels en ontsloten dienen te zijn. Fysieke hinder en (geluids)overlast van nabije werken, werkzaamheden en bouwactiviteiten dient beperkt te worden. Vandaar dat een goede fasering van de inrichting van de openbare ruimte van het plangebied binnen de hierna aangegeven fasering noodzakelijk is.

In samenhang en zoveel mogelijk parallel aan de opleveringen van gehele klaverbladen en klaverharten in het exploitatiegebied, dient de openbare ruimte vervolgens ook woonrijp te worden gemaakt.

De fasering van de ontwikkeling van het exploitatiegebied is in tabel 3.1 weergegeven. Deze fasering is in de regels opgenomen. Dit leidt tot een fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd, wat zijn weerslag heeft in het financiële resultaat van de exploitatie.

3.2.1 Fasering en tijdvakken

Met het oog op een evenwichtige, gedifferentieerde en marktconforme afzet van bedrijfskavels hanteert de gemeente Venlo een fasering in deelgebieden. De indeling is aangegeven op de Faseringskaart (bijlage 5). Gezien het belang om te komen tot versnelde verwezenlijking van de bestemming is in het bestemmingsplan Trade Port Noord toepassing gegeven aan artikel 3.4 Wro. Dit is verder uitgewerkt naar de faseringskaart en tabel 3.1 van het exploitatieplan. In verband met de gefaseerde gronduitgifte worden, met het oog op de doelmatige planrealisatie en een optimale grondexploitatie, de werken en werkzaamheden met het oog op de aanleg van de hoofdontsluitingen, het verleggen van de WBL-leiding, de verlegging van de Gekkengraaf, het bouwrijp maken van de uit te geven gronden, het bouwrijp en woonrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van de omgevingsvergunningen voor het bouwen in de tijd gespreid. Met een dergelijke spreiding worden te vroege investeringen en daarmee onnodige rentelasten voorkomen. De realisatie van de exploitatie is in deelgebieden gefaseerd, waarbij aansluiting is gezocht bij de indeling naar Klavers en daarbinnen naar Klaverharten en Klaverbladen.

De redenen voor de planning en fasering zijn, gezien vanuit de voorziene functies, als volgt:

- *Logistiek en Productie tot en met milieucategorie 3.2*

Hiervoor is klaverblad 2A, 2D en 2BII en de gehele klaver 3 voorzien. De bladen van klaver 2 zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds grotendeels in realisatie en liggen daarmee voor het grootste gedeelte buiten het exploitatiegebied. Bedrijven in deze doelgroep zijn/worden allereerst in deze klaverbladen gerealiseerd. Omdat alleen een deel van Klaverblad 2A in het exploitatiegebied is gelegen, geldt de faseringsregel alleen voor dat deel van Klaver 2. De realisatie van dit Klaver is aangevangen in 2008 waarbij de aanleg van het woonrijp maken is gepland in 2015. Hierna zullen vervolgens de klaverbladen 3A en 3B in gebruik genomen worden. Hierbij is de gelijktijdige ontwikkeling van klaverhart 3EI noodzakelijk om de klaverbladen 3A en 3B te kunnen ontsluiten. Als eerste onderdeel van het bouwrijpmaken van de klaverbladen 3A en 3B wordt de bestaande Gekkengraaf verlegd. Indien het bestemmingsplan voor het Horster deel niet tijdig rechtskracht verkrijgt wordt uitgegaan van een afrondende bufferzone tussen het Venlose en het Horster deel van Klaver 3 en wordt de Gekkengraaf tijdelijk in deze bufferzone gesitueerd. Indien het bestemmingsplan voor het Horster deel rechtskracht verkrijgt voordat het tweede deel van de verlegging van de Gekkengraaf volgens planning van deze fasering start, wordt de bufferzone niet aangelegd en wordt de verlegging van het tweede deel van de Gekkengraaf ter hoogte van de Noordersloot gesitueerd, (ten noorden en westen van klaver 3). Zie bijlage 25 waarop de gefaseerde verlegging van de Gekkengraaf is aangegeven. De klaverbladen 3C, 3D en 3EII worden als laatste ontwikkeld. Het grootste gedeelte van de klaverbladen 3C en 3D ligt op grondgebied van de gemeente Horst. Om die reden is voor de delen van de klaverbladen 3C en 3D die binnen Venlo zijn gelegen in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming Bedrijventerrein opgenomen. Indien voor het Horster deel van TPN te zijner tijd een bestemmingsplan is vastgesteld zal het voor Venlo op te stellen uitwerkingsplan hierop worden afgestemd. Vanwege de samenhang met het Horster deel behoren de klaverbladen 3C, 3D en 3EII tot de laatste te ontwikkelen delen van het plangebied

- *Recycle bedrijven tot en met milieucategorie 5.2*

Klaverblad 4B is de enige locatie in het plangebied waar bedrijven tot milieu categorie 5.2 mogelijk zijn. Op basis van noodzaak ruimte te bieden voor recyclebedrijven die elders moeten wijken en de noodzaak deze bedrijven te clusteren en ruimtelijk goed in te passen, is klaverblad 4B exclusief voor recyclebedrijven. Om dit klaverblad te ontsluiten op de Greenportlane is gelijktijdige ontwikkeling van klaverhart 4D noodzakelijk

- *Logistiek en productie tot en met milieucategorie 4.2*

De klaverbladen 2C, 4A en 4C bieden mogelijkheden voor vestiging van bedrijven in een hogere milieucategorie. De verwachting is dat medio 2014 klaverblad 2C, wat gelegen is buiten het exploitatiegebied, uitgegeven zal zijn. Dan is ruimte in klaver 4 noodzakelijk. Er wordt dan met klaverblad 4C gestart om ruimtelijk aansluiting te houden bij het reeds ontwikkelde klaver 2. De verwachting is dat klaverblad 4C voldoende ruimte biedt om bedrijven in milieu categorie 4.2 tot 2019 te kunnen huisvesten. Daarna is de ontwikkeling van klaverblad 4A noodzakelijk

- *Fresh en Food tot en met milieucategorie 3.2*

In klaver 1 worden de bedrijven in Fresh en Food geclusterd. Vanaf 2013 moeten hier de eerste bedrijven gevestigd worden omdat de huidige ruimte voor deze bedrijven op Fresh Park Venlo dan vol raakt. Gestart wordt met klaverblad 1D i.v.m. ruimtelijk aansluiting met de reeds gerealiseerde klaver 2 en om vervolgens in 2017 hier met klaverblad 3A op aan te kunnen sluiten. Op basis van de verwachte behoefte aan huisvesting binnen Fresh en Food wordt achtereenvolgens en aansluitend de klaverbladen 1C, 1B en als laatst klaverblad 1A ontwikkeld.

Om in 2014 klaverblad 1C te kunnen ontwikkelen moet voorafgaand hieraan een klein deel van de Gekkengraaf tijdelijk verlegd worden naar de rand van klaverblad 1C. Verder dient de riooltransportleiding van het Waterschapsbedrijf Limburg (hierna: WBL-leiding) verlegd en ingepast te worden. De verlegging van de Gekkengraaf is in de faseringstabel 3.1 als een apart onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte opgenomen. De verlegging van de WBL-leiding geldt eveneens als een apart onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte en is om die reden dan ook apart vermeld in de faseringstabel. De verleggingstrace's zijn aangegeven op de Kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-leiding, bijlage 25

- *Railterminal met daar aan gekoppelde bedrijvigheid*

In klaver 6 wordt een railterminal voorzien. Op basis van de verwachte voortgang en de verwachte behoefte zal in 2015 gestart worden met de realisatie hiervan. Binnen het exploitatiegebied ligt niet het klaver 5. Dit is een afzonderlijke zelfstandige ontwikkeling die is gepland op het Horster grondgebied ten westen van de Greenportlane en ten zuiden van de spoorlijn. Deze ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Trade Port Noord-Groot

Eén en ander is vertaald in onderstaande tabel 3.1.

Tabel 3.1 Fasering

Deelgebied	Ver- leggen GG1 ³	Ver- leggen GG2 ⁴	Hoofd- Ont- slui- ting ⁵	Verleggen WBL- leiding	Brm kavels ⁶ Brm openbare ⁷ ruimte		Verlenen Omgevings- vergunning		Wrm Openbare ruimte ⁸	
	Jaar	Jaar	Jaar	Jaar	Begin- jaar	Eind- jaar	Begin- jaar	Eind- jaar	Begin- jaar	Eind- jaar
K1	2013									
• Kb 1A				2013	2018	2019	2019	2020	2020	2021
• Kb 1B				2013	2016	2017	2017	2018	2018	2019
• Kb 1C				2013	2014	2015	2015	2016	2016	2017
• Kb 1D					2012	2014	2013	2015	2015	2016
• Kb 1 EI hoofdont- sluiting			2012							
• Kb 1EI rest ⁹					2012	2014	2013	2015	2015	2016
• Kb 1 EII					2014	2015	2015	2016	2016	2017

³ GG1= de aanleg van werken, zoals omschreven in paragraaf 4.3 van dit exploitatieplan, verband houdende met de eerste fase van de verlegging van de Gekkengraaf, zoals die werken zijn aangegeven op de Kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-leiding(bijlage 25)

⁴ GG2= de aanleg van werken, zoals omschreven in paragraaf 4.3 van dit exploitatieplan, verband houdende met de tweede fase van de verlegging van de Gekkengraaf, zoals die werken zijn aangegeven op de Kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-leiding(bijlage 25)

⁵ Hoofdontsluiting is: de aanleg van de werken, zoals omschreven in paragraaf 4.3 van dit exploitatieplan en zoals deze werken zijn aangegeven op de Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten, bijlage 26.

⁶ Bouwrijp maken kavels: de werken en werkzaamheden verband houdende met de aanleg van kavels in het uitteefbaar gebied, zoals die werken zijn omschreven in paragraaf 4.1 van dit exploitatieplan

⁷ Bouwrijp maken openbare ruimte:

- Voor wat betreft de Klavers 1, 2, 3 en 4 de aanleg van een bouwweg van de grens van een kavel naar (eventueel via een eerder in het klaver aangelegde bouwweg) de hoofdontsluiting, één en ander zoals omschreven in paragraaf 4.3 van dit exploitatieplan
- Voor wat betreft Klaver 6 de aanleg van een bouwweg van de grens van een kavel naar de Jacob Roggeveenweg, inclusief bijbehorende riolering en grondwerkzaamheden, één en ander zoals Omschreven in paragraaf 4.3 van dit exploitatieplan
- Voor wat betreft de klaverbladen 1b, 1c, 3b en 3c de aanleg van de wal, zoals bedoeld in artikel 23.1 sub a en b van de regels van het Bestemmingsplan Trade Port Noord

⁸ Woonrijp maken van de openbare ruimte: de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.3 van dit exploitatieplan

⁹ Onder Kb 1EI "rest" wordt verstaan de werken en werkzaamheden in dit klaverhart zoals aangegeven op de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën, voor zover die niet bestaan uit de werken en werkzaamheden voor de hoofdontsluiting

Deelgebied	Ver- leggen GG1 ³	Ver- leggen GG2 ⁴	Hoofd- Ont- slui- ting ⁵	Verleggen WBL- leiding	Brm kavels ⁶ Brm openbare ⁷ ruimte		Verlenen Omgevings- vergunning		Wrm Openbare ruimte ⁸	
	Jaar	Jaar	Jaar	Jaar	Begin- jaar	Eind- jaar	Begin- jaar	Eind- jaar	Begin- jaar	Eind- jaar
K2 • Kb 2A			2012		2012	2014	2015	2015	2015	2016
K3 • Kb 3A • Kb 3B • Kb 3C • Kb 3D • Kb 3EI hoofdont- sluiting • Kb 3EI rest ¹⁰ • Kb 3EII		2016	2017		2017 2017 2019 2019 2017 2020	2018 2018 2019 2020 2018 2021	2018 2019 2019 2020 2018 2021	2019 2019 2020 2021 2019 2021	2019 2019 2020 2021 2019 2021	2020 2020 2021 2022 2020 2022
K4 • Kb 4A • Kb 4B • Kb 4C • Kb 4D hoofdont- sluiting • Kb 4D rest ¹¹			2013		2019 2013 2014 2013	2020 2014 2015 2014	2020 2014 2015 2014	2021 2015 2016 2015	2021 2015 2016 2015	2022 2016 2017 2016
K6 • Kb 6BI • Kb 6BII • Kb 6E					2015 2015 2015	2016 2016 2016	2016 2016 2016	2017 2017 2017	2017 2017 2017	2018 2018 2018

¹⁰ Onder Kb 3EI "rest" wordt verstaan de werken en werkzaamheden in dit klaverhart zoals aangegeven op de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën, voor zover die niet bestaan uit de werken en werkzaamheden voor de hoofdontsluiting

¹¹ Onder Kb 4D "rest" wordt verstaan de werken en werkzaamheden in dit klaverhart zoals aangegeven op de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën, voor zover die niet bestaan uit de werken en werkzaamheden voor de hoofdontsluiting

Uitvoering werken, werkzaamheden inrichting openbare ruimte et cetera

Zoals aangegeven bestaan de werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte uit 5 onderdelen:

- a. De verlegging van de Gekkengraaf (Klaver 1 en 3)
- b. De aanleg van een hoofdontsluiting (klaver 1 tot en met 4)
- c. De verlegging van de WBL-leiding (van belang voor de ontwikkeling van klaver 1)
- d. Het bouwrijpmaken van de openbare ruimte (per klaverblad -of hart of gedeelte daarvan)
- e. Het woonrijpmaken van de openbare ruimte per klaverblad- of hart

Voor de klaver 3 geldt dat als eerste werk van de klaver geldt de verlegging van de Gekkengraaf (fase 2).

Voor de klavers 1, 2 en 4 geldt dat als eerste werk van een klaver steeds geldt de aanleg van de hoofdontsluiting van dat klaver naar de GPL. Voor klaver 1 geldt vervolgens dat, voorafgaand aan de start van het bouwrijp maken van de klaverbladen 1A tot en met 1C, de verlegging van de Gekkengraaf (fase 1) en WBL-leiding moet plaatsvinden. Voor klaver 3 geldt dat de aanleg van de hoofdontsluiting kan starten nadat de Gekkengraaf (fase 2) is verlegd.

De werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van de openbare ruimte bestaan, voor de klavers 1 tot en met 4, uit de aanleg van bouwwegen met bijbehorende riolering van / de te ontwikkelen bouwkwavel naar de hoofdontsluiting. Voor Klaver 6 gaat het om de aanleg van bouwwegen met bijbehorende riolering van/ de te ontwikkelen bouwkwavel naar de Jacob Roggeveenweg. Voor de klaverbladen 1b, 1c, 3b en 3c gaat het om de aan te leggen grondwal, die dienst doet als geluidwerende voorziening, en zoals die ook is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in artikel 23.1 sub a en b van de regels van het Bestemmingsplan Trade Port Noord.

De werkzaamheden inzake het bouwrijpmaken van de bouwkwavels betreffen grondwerken et cetera op de uit te geven gronden.

De werkzaamheden inzake het woonrijpmaken van de openbare ruimte bestaan uit alle tot de inrichting van de openbare ruimte behorende werken / werkzaamheden voor een klaverblad of -hart, voor zover die niet vallen onder de hoofdontsluiting, de verlegging van de WBL-leiding, de verlegging van de Gekkengraaf of het bouwrijpmaken van de openbare ruimte.

De jaartallen zoals opgenomen in de kolommen "Verleggen GG1", "Verleggen GG2", "Hoofdontsluiting", "Verleggen WBL-leiding" gelden als vroegste jaartal voor de uitvoering van de betreffende werken.

De jaartallen zoals opgenomen in de kolommen “Beginjaar” gelden als het vroegste beginjaartal van het bouwrijp maken van de openbare ruimte respectievelijk de kavels en van de verlening van de omgevingsvergunningen voor het bouwen. De jaartallen in de kolommen “Eindjaar” gelden als het einde van het tijdvak waarbinnen het bouwrijpmaken respectievelijk de verlening van de omgevingsvergunning is voorzien.

De tabel dient zo gelezen te worden dat het bouwrijp maken van de kavels etc van een klaverblad niet eerder mag starten dan het beginjaartal in de tabel en dat de omgevingsvergunning niet eerder mag worden verleend dan het beginjaartal in de tabel. Dit is in artikel 2.1 vastgelegd. Daarmee wordt de volgorde van de ontwikkeling vastgelegd. De jaartallen in de kolommen “Eindjaar” hebben geen bindende werking, in die zin dat na het verstrijken van het betreffende jaar geen bouwrijpmaakactiviteiten zouden mogen plaatsvinden of iets dergelijks, maar zien op de gewenste volgorde van fasering. Ditzelfde geldt voor de jaartallen in de kolommen “Beginjaar” en “Eindjaar” terzake het onderdeel Woonrijpmaken van de openbare ruimte. Met de in deze tabel aangegeven jaartallen worden de gehele kalenderjaren bedoeld.

Vaststellen inrichtingsplannen en bestekken

Voorafgaand aan de aanleg van de hoofdontsluiting van een klaver of, als dat eerder is, de verlegging van de Gekkengraaf, wordt voor dat klaver een inrichtingsplan vastgesteld. In het inrichtingsplan vindt uitwerking plaats van de in het Document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord (bijlage 11) opgenomen eisen naar kwaliteitseisen, de normstelling ten aanzien van de gewenste grondbalans etc. Het inrichtingsplan geldt als toetsingskader voor de later voor dat klaver (in delen) op te stellen bestekken voor de verlegging van de Gekkengraaf, de aanleg van de hoofdontsluiting, (waar van toepassing) de verlegging van de WBL-leiding, het bouw- en woonrijpmaken van de openbare ruimte, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouwrijpmaken van bouwkavels. Na de instemming met deze bestekken kan met de werken en werkzaamheden worden aangevangen, (zie artikel 4.1.1 van de Regels).

De vaststelling van een inrichtingsplan per klaver geschiedt steeds door middel van tussentijdse herziening van het exploitatieplan. Een dergelijke herziening van het exploitatieplan geldt als een herziening van zogenaamde “structurele onderdelen”, zoals bedoeld in artikel 6.15 lid 3 Wro, waardoor een herzieningsbesluit tot stand komt via toepassing van een uov-procedure, zoals bedoeld in de Awb. Tegen een dergelijk besluit tot herziening van het exploitatieplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Een en ander betekent dat de vaststelling van de inrichtingsplannen per klaver, alsmede de daarop volgende beoordeling van bestekken voor delen van een klaver steeds moet hebben plaatsgevonden, voorafgaand aan het tijdvak waarin de aanleg van de eerste werken inzake dat klaver zijn voorzien. In tabel 3.2 is dit uitgewerkt. Tabel 3.2 is bindend voor wat betreft de indiening van bestekken in die zin dat de instemming wordt geweigerd ten aanzien van bestekken, die voorafgaand aan het in de tabel opgenomen tijdvak worden ingediend. (zie artikel 2.1 van de Regels).

De tijdvakken genoemd in de kolom 'inrichtingsplan' zijn niet bindend in die zin dat voor of na het aangegeven tijdvak geen inrichtingsplan zou kunnen worden vastgesteld. De aanduiding van het tijdvak geeft de beleidsmatige onderbouwing van de voortgang van de besluitvorming van de tijdige vaststelling van inrichtingsplannen weer. Het genoemde tijdvak geeft dan de fasering van de besluitvorming aan van het raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan waarin het betreffende inrichtingsplan wordt toegevoegd.

Tabel 3.2

Deelgebied	Inrichtingsplan ¹²	Bestek
K1 - Kb 1A - Kb 1B - Kb 1C - Kb 1D - Kb 1 EI - hoofdontsluiting - Kb 1EI rest - Kb 1 EII	1 ^e kwartaal 2012	3 ^e kwartaal 2012 3 ^e kwartaal 2012 3 ^e kwartaal 2012 3 ^e kwartaal 2012 3 ^e kwartaal 2012 3 ^e kwartaal 2012 3 ^e kwartaal 2012
K2 Kb 2A	1 ^e kwartaal 2012	3 ^e kwartaal 2012
K3 - Kb 3A - Kb 3B - Kb 3C - Kb 3D - Kb 3EI hoofdontsluiting	2 ^e kwartaal 2016	4 ^e kwartaal 2016 4 ^e kwartaal 2016 4 ^e kwartaal 2016 4 ^e kwartaal 2016 4 ^e kwartaal 2016

¹² Tot de inrichtingsplannenvoor de Klavers 1, 3 en 4 en de bestekken voor de Klaverbladen en -harten 1EI, 3EI en 4D behoort ook de beschrijving van de aanleg van de hoofdontsluiting als bedoeld in tabel 3.1. Tot de inrichtingsplannen voor de Klavers 1 en 3 en de bestekken voor de Klaverbladen 1C, 3A en 3B behoort ook de beschrijving van de verlegging van de Gekkengraaf als bedoeld in tabel 3.1. Tot de inrichtingsplannen voor Klaver 1 en de bestekken voor de Klaverbladen 1A, 1B en 1C behoort ook de beschrijving van de verlegging van de WBL-leiding als bedoeld in tabel 3.1

Deelgebied	Inrichtingsplan ¹²	Bestek
- Kb 3EI rest - Kb 3EII		4 ^e kwartaal 2016 4 ^e kwartaal 2016
K4 - Kb 4A - Kb 4B - Kb 4C - Kb 4D hoofdontsluiting - Kb 4D rest	3 ^e kwartaal 2012	1 ^e kwartaal 2013 1 ^e kwartaal 2013 1 ^e kwartaal 2013 1 ^e kwartaal 2013 1 ^e kwartaal 2013
K6 - Kb 6BI - Kb 6BII - Kb 6E	3 ^e kwartaal 2014	1 ^e kwartaal 2015 1 ^e kwartaal 2015 1 ^e kwartaal 2015

3.2.2 Koppelingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in een klaverblad / klaverhart wordt eerst verleend nadat:

- Voor zover het betreft het bouwen in klaverblad 1C, de verlegging van de Gekkengraaf (fase 1) heeft plaatsgevonden
- Voor zover het betreft het bouwen in klaver 3, de verlegging van de Gekkengraaf (fase 2) heeft plaatsgevonden
- Voor zover het betreft het bouwen in klaverbladen 1A tot en met 1 C, de verlegging van de WBL-leiding heeft plaatsgevonden
- Wat betreft de klavers 1 tot en met 4, de hoofdontsluiting is gerealiseerd, en het bouwrijpmaken van zowel de openbare ruimte ten behoeve van de te bebouwen kavel als van de betreffende kavel is afgerond. Wat betreft het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van de te bebouwen kavel gaat het om het gedeelte van de in par 4.3. onderdeel 4 genoemde werken en werkzaamheden, zoals dat is omschreven in tabel 3.1. voetnoot 7

Wat betreft de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen in klaver 6 geldt dat het bouwrijpmaken van zowel de openbare ruimte ten behoeve van de te bebouwen kavel als van de betreffende kavel dient te zijn afgerond. De reden hiervoor is te voorkomen dat reeds gebouwd wordt terwijl het bouwrijp maken nog gaande is.

Zolang de Greenportlane niet is gerealiseerd zou het bouwen in de Klavers 1, 3 en 4 leiden tot problemen in de ontsluiting van de gebouwen. Om die reden is een koppeling opgenomen dat geen omgevingsvergunningen voor het bouwen in de klaver 1 tot en met 4 mogen worden verleend zolang de hoofdontsluiting van de betreffende klaver niet is gerealiseerd.

Omtrent de tijdige oplevering van de GPL zijn afspraken gemaakt met de provincie, welke ertoe strekken dat de aanleg van de GPL vanaf de oostzijde (aansluiting A73) tot de ovonde voor de ontsluiting van de klavers 1 en 2 uiterlijk in april 2012 gereed zal zijn. Het inpassingsplan is inmiddels onherroepelijk in werking getreden.

Voorts heeft de provincie nagenoeg alle gronden, in het deeltracé voor de westzijde (vanaf het aansluitpunt naar de A67 tot en met de ovonde voor de ontsluiting van klavers 3 en 4) in eigendom en is de verwachting dat ten aanzien van de resterende gronden tijdig over de gronden kan worden beschikt, zodat voor een tijdige oplevering van dit deeltracé geen vertraging wordt verwacht.

Voor wat betreft de verlegging van Gekkengraaf (fase 1) geldt dat de verlegging moet hebben plaatsgevonden voordat het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte van Klaverblad 1C bouwrijp gemaakt kan worden.

Voor wat betreft de verlegging van de WBL-leiding geldt dat de verlegging moet hebben plaatsgevonden voordat de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied van de Klaverbladen 1A tot en met 1C bouwrijp gemaakt mogen worden. De reden van deze koppelingen is de bescherming van de waterhuishoudelijke functie van de Gekkengraaf en de bescherming van de WBL-leiding.

Voor wat betreft de verlegging van Gekkengraaf (fase 2) geldt dat deze verlegging moet hebben plaatsgevonden voordat de hoofdontsluiting van klaver 3 kan worden aangelegd.

Voor de uit te werken bestemmingen in de Klaverbladen 3C en 3D geldt voorts de koppelingsregel dat niet gestart mag worden met het bouwrijp maken van deze klaverbladen zolang bij het vast te stellen uitwerkingsplan geen bijbehorende herziening van het exploitatieplan is vastgesteld en in werking getreden. Voor deze klaverbladen geldt derhalve een ontwikkelverbod tot de vaststelling van een uitwerkingsplan. Een uitzondering op dit verbod geldt voor de aanleg van de bufferzone van Klaver 3 tegen de gemeentegrens met Horst en de verlegging van de Gekkengraaf (fase 2) naar de gronden van deze bufferzone.

3.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

Het exploitatieplan bevat onder andere de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (hoofdstuk 4). De onderdelen van de inrichting van de openbare ruimte zijn eveneens in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt.

De Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën geeft aan waar de uitgeefbare en de openbare delen zijn geprojecteerd. Ook geeft deze kaart aan waar welke openbare voorzieningen zijn voorzien.

Ten aanzien van de eisen en kwaliteit van deze werken en werkzaamheden wordt verwezen naar het document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord Venlo, bijlage 11. Hierin zijn eisen verwerkt op het gebied van bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (inclusief standaarddetails voor de openbare ruimte).

De werken en werkzaamheden zullen moeten voldoen aan dit document en zullen de situering van de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6), de Kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-leiding (bijlage 25) en van de Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten (bijlage 26) moeten volgen.

Ook zullen de werken en werkzaamheden moeten voldoen aan de voor de klavers vast te stellen inrichtingsplannen. Deze vormen het toetsingskader voor de nadien op te stellen bestekken. Bij de vaststelling van dit exploitatieplan behoren nog geen inrichtingsplannen. Zoals in par. 3.2.1 aangegeven zal een inrichtingsplan voor een klaver worden opgenomen via een herziening van dit exploitatieplan. Aangezien deze besluiten leiden tot structurele herziening van dit exploitatieplan zal, door de wettelijke toepassing van afdeling 3.4 Awb, en beroep, de rechtsbescherming voor belanghebbenden gewaarborgd zijn.

De vast te stellen inrichtingsplannen bevatten ten minste de volgende onderdelen:

1. Gedetailleerde kaarten met daarop aangegeven:
 - 1a Uitgeefbaar gebied met aan te houden peil voor bebouwing
 - 1b Locatie, peil en dimensionering van grondlichamen en waterpartijen
 - 1c Locatie, peil en dimensionering van rotondes, wegen en fietspaden
 - 1d Locatie, peil en dimensionering van riolering
 - 1e Locatie, peil en dimensionering van bluswatervoorzieningen
 - 1f Locatie, peil en dimensionering van de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-leiding
 - 1g Locatie, peil en dimensionering van straatmeubilair
 - 1h Locatie, peil en dimensionering van openbare verlichting
 - 1i Beplantingsplan voor groen in de openbare ruimte
2. Een lijst met te gebruiken materialen qua type en kwaliteit en een beschrijving van de toepassingswijze
3. De grondbalans van het gebied waarop het inrichtingsplan betrekking heeft
Inrichtingsplannen worden voor een geheel klaver opgesteld. De reden om op klaverniveau met inrichtingsplannen te werken is dat een klaver verkeerskundig, de inrichting van de openbare ruimte en het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied één geheel vormt, zodat met een inrichtingsplan ten aanzien van die onderdelen één samenhangende inrichting wordt gewaarborgd. De feitelijke aanleg van de uit te voeren werken en werkzaamheden kan vervolgens per deelgebied in fasen plaatsvinden zoals aangegeven in de artikelen 2.1 en 2.2 en toegelicht in paragraaf 3.2.

De inrichtingsplannen vormen het toetsingskader voor de nadien per klaverblad of -hart op te stellen bestekken. De uit te voeren werken en werkzaamheden moeten daarmee voldoen aan de bestekken.

Deze bestekken dienen op ten minste het niveau van een klaverblad of klaverhart te worden opgesteld met de bijbehorende openbare ruimte, één en ander zoals deze gebieden met kleuren zijn aangegeven op de Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten, bijlage 26. Bestekken dienen op dit niveau te worden opgesteld vanwege de samenhangen tussen elementen als grondpeilen, rioleringshoogten, en waterhuishouding binnen een klaverblad of klaverhart en de erbij behorende openbare ruimte. De daadwerkelijke aanleg kan vervolgens indien gewenst in meerdere deelfasen binnen een klaverblad of -hart plaatsvinden.. Door handelen conform het bestek te eisen wordt de bedoelde samenhang gewaarborgd.

Omdat in dit stadium van planvorming de eisen ten aanzien van duurzaamheid met betrekking tot de energievoorzieningen nog niet zijn ingevuld, zal de latere invulling ervan worden verwerkt in een herziening van dit exploitatieplan.

3.4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

In de uitvoeringsfase van de voorgenomen ontwikkeling speelt het opstellen van bestekken een rol. Zodra met bestekken is ingestemd, kan de vervolgstap van aanbesteding en gunning worden gezet. Na de gunning vindt de feitelijke uitvoering plaats. In dat stadium is inspectie nodig: de controle of wordt voldaan aan de inhoudelijke eisen en aan de eisen rond de wijze van uitvoering.

3.4.1 Bestekken

Indienen van en instemming met bestekken

Ten aanzien van de voorafgaande toetsing van een bestek en de instemming ermee geldt dat het, voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden, van belang is om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen en regels wordt gewerkt en om zoveel mogelijk te voorkomen dat bij uitvoering handhavend opgetreden behoeft te worden. Een bestek wordt in alle gevallen getoetst aan het document Locatie-eisen Trade Port Noord Venlo. Het uitgangspunt voor de gemeente is voorts dat tijdig per fase (klaver) een inrichtingsplan is vastgesteld, dat via een herzieningsbesluit onderdeel gaat uitmaken van het exploitatieplan. In dat geval geldt het inrichtingsplan als tweede toetsingskader van een opgesteld bestek. Denkbaar is de situatie dat op het moment dat ingevolge de fasering bestekken zijn opgesteld nog niet kan worden beschikt over een onherroepelijk vastgestelde herziening van het exploitatieplan, welke ziet op invoeging van het inrichtingsplan van het betreffende klaver.

Voor die situatie is in artikel 6 voorzien in een afwijkingsregel, inhoudende dat, in afwijking van de basisregel, toetsing kan plaatsvinden aan het ontwerp-besluit tot herziening van het exploitatieplan, waarin in de invoeging van het inrichtingsplan is begrepen, zodra het ontwerp-besluit tot herziening van het exploitatieplan ter visie is gelegd.

De uitvoering van de werken dient te voldoen aan een bestek dat voldoet aan het document Locatie-eisen en het inrichtingsplan. Met een besluit tot instemming van burgemeester en wethouders wordt duidelijk, dat aan die eisen wordt voldaan. In het geval de gemeente zelf het bestek opstelt is geen expliciet instemmingsbesluit vereist.

Wel blijft dan de eis onverkort van kracht dat het bestek dient te voldoen aan het document Locatie-eisen en het inrichtingsplan.

3.4.2 Aanbesteding

Op grond van Europees en nationaal recht en - in lijn daarmee - op grond van eigen gemeentelijk beleid rekent de gemeente Venlo het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten, zoals gedefinieerd in het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (hierna: Bao). Ingevolge artikel 6.2.9 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de Europese en nationale regels ook van toepassing voor dit exploitatieplan en schrijft de gemeente - aanvullend - haar eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor dat ook ziet op aanbestedingen van werken en werkzaamheden beneden de drempel van de Europese regelgeving, (zie bijlage 12, Strategisch Inkoopkader 2011). Dit eigen beleid bevat aanbestedingsvormen voor werken enerzijds en leveringen en diensten anderzijds bij verschillende marges van bedragen van de aan te besteden werken, leveringen en diensten.

De bedragen bij de in dit gemeentelijke beleid genoemde aanbestedingsvormen zijn in onderstaande tabel weergegeven, met toevoeging van de inmiddels per 1 januari 2012 geldende Europese drempelbedragen (bedragen exclusief btw).

Aanbestedingsvorm	Omvang Werk	Omvang levering of Dienst
<i>Gemeentelijk aanbestedingsbeleid</i>		
Enkelvoudig onderhands + meldingsplicht	Minder dan of tot EUR 25.000	Minder dan of tot EUR 25.000
Meervoudig onderhands	Van EUR 25.000 tot EUR 500.000	Van EUR 25.000 tot EUR 100.000
Nationale openbare of niet openbare procedure	Van EUR 500.000 tot EUR 5.000.000	Van EUR 100.000 tot EUR 200.000
<i>Europese aanbestedingswetgeving</i>		
Europese openbare en niet-openbare procedure	Vanaf EUR 5.000.000	Vanaf EUR 200.000

Om te waarborgen dat deze aanbestedingen conform deze regels en dit beleid worden gehouden bevat dit exploitatieplan de regel dat eerst een aanbestedingsprotocol bij burgemeester en wethouders moet worden ingediend. Uit dit protocol moet blijken voor welke werken en werkzaamheden de aanbestedingsregelgeving leidt tot welke vorm van aanbesteding.

Na instemming met dit protocol door burgemeester en wethouders volgt een tweede stap: de aanbestedingsprocedure zelf. Voordat feitelijk wordt gegund dient het verslag van de tot dan toe gevoerde aanbestedingsprocedure met een voorgenomen gunningsbesluit voor instemming aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Beide instemmingsstappen dienen er toe dat de gemeente zich ervan verzekert dat de geldende aanbestedingsregels en het geldende aanbestedingsbeleid wordt nageleefd. Voor zover het de gemeente is die de werken en werkzaamheden aanbesteedt en gunt geldt een procedurele uitzondering op de regel van instemming door burgemeester en wethouders met het op te stellen aanbestedingsprotocol en het op te stellen aanbestedingsverslag en het te nemen gunningsbesluit. Een expliciet instemmingsbesluit is ingeval de gemeente zelf de werken uitvoert niet vereist, wel is en blijft vanzelfsprekend de eis dat wordt voldaan aan de aanbestedingsregels van toepassing.

3.4.3 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

De gemeente voert een actief grondbeleid en gaat ervan uit dat zij de gronden zal verwerven, ook om de openbare ruimte (i.c. de voorzieningen van openbaar nut) te kunnen aanleggen. De redenen daarvoor zijn in hoofdstuk 7 van dit exploitatieplan aangegeven. Voor zover particuliere eigenaren, ondanks het actieve grondbeleid van de gemeente, zelf op eigen terrein voorzieningen van openbaar nut zouden kunnen en willen realiseren zullen deze voorzieningen qua uitvoering, vorm en kwaliteit moeten voldoen aan de regels van dit exploitatieplan. Om te kunnen constateren of dat het geval is, is voorafgaande inspectie nodig door de gemeente Venlo. Hetzelfde geldt voor de situering van de kabels en leidingen voor de nutsvoorzieningen en voor het bouwrijp maken van de uitgeefbare delen. De gemeente Venlo wil alsdan kunnen controleren of deze situeringen en dit bouwrijp maken conform de eisen heeft plaatsgevonden en of de voorzieningen van openbaar nut conform de eisen zijn aangelegd en, waar het gaat om de aan te leggen inrichting van de openbare ruimte, deze in beheer kan worden overgenomen. Voor sommige werken geldt dat een tussentijdse inspectie nodig is. Tijdens het uitvoeringsproces worden voorzieningen afgerond die bij de eindinspectie niet meer gecontroleerd kunnen worden. Met name valt te denken aan ondergrondse voorzieningen. Inspecteurs van de gemeente hebben om deze reden een controlerende taak. In artikel 4.3. is aangegeven dat zij te allen tijde vrije toegang hebben tot het exploitatiegebied.

Hun inspecterende bevoegdheid is daarmee niet beperkt tot de (toekomstige) openbare ruimte, maar heeft ook betrekking op het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied. Immers, ook ten aanzien van het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied geldt dit exploitatieplan als vorm van planuitvoering die de gemeente in het publieke belang nodig acht (bijvoorbeeld peilhoogte van de bouwkavels et cetera).

Indien uit de (tussentijds) inspecties blijkt dat voldaan is aan de regels van dit exploitatieplan wordt hiervan een verklaring opgesteld. Hiermee wordt voor zelfrealisatoren helderheid geschapen dat er geen redenen (meer) zijn voor burgemeester en wethouders handhavend op te treden. Indien uit de (tussentijdse) inspecties blijkt dat niet voldaan is aan de regels van dit exploitatieplan geldt het regime van de bestuursrechtelijke handhaving van de Algemene wet bestuursrecht en kan daarnaast ook strafrechtelijk worden gehandhaafd.

3.5 Bindende verkaveling

De omvang van het uitgeefbare gebied per klaverblad is aanzienlijk. Daarnaast is binnen de klaverbladen sprake van een versnipperde eigendomssituatie. Hierdoor ontstaat het risico dat een verkaveling gaat ontstaan die louter gebaseerd is op eigendomsgrenzen. Een dergelijke, willekeurig ingedeelde en versnipperde verkaveling is niet doelmatig en reeds om die reden zeer ongewenst. Daarnaast bestaat het risico dat een eigenaar zich daarbij bij de verkaveling louter richt op de toevallige eigendomsgrenzen van zijn eigendom, en geen oog heeft voor de ligging van de op deze wijze ontstane kavels met de directe omgeving van het uitgeefbaar gebied en de geplande omgeving in de openbare ruimte. Dit leidt tot een onaanvaardbare stedenbouwkundige structuur. Ook kan het ertoe leiden dat de uitgeefbare gronden buiten een individueel eigendom dan niet meer aan de eisen van marktconformiteit voldoen. Dit is reden voor de gemeente om voor de klaverbladen een bindende verkavelingsstructuur op te nemen in artikel 5 van de Regels. Voor de klaverharten is er geen noodzaak een bindende verkavelingsstructuur op te nemen. Voor de gedeelten van het exploitatieplan met een uit te werken bestemming geldt dat er op dit moment geen reden is voor een bindende verkavelingsregeling. Die vraag is pas aan de orde zodra het uitwerkingsplan is vastgesteld.

De bindende verkavelingsstructuur voor de klaverbladen brengt met zich mee dat ten aanzien van het bouwrijp maken van kavels en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen de kavelindeling en daarmee ook de kavelgrenzen in acht dienen te worden genomen. In artikel 5.2 is voorzien in een flexibiliteitsregeling, inhoudende dat naast elkaar gelegen kavels kunnen worden samengevoegd tot een "samengevoegde kavel". Een samengevoegde kavel kan maximaal de omvang hebben van het totale uitgeefbare gebied van een klaverblad.

Het opsplitsen van een kavel in meerdere kleinere perceeltjes en/of het opsplitsen van een eenmaal samengevoegde kavel is niet mogelijk. Evenmin is het mogelijk de op het Verkavelingsplan (bijlage 27) opgenomen kavelgrenzen te verschuiven of te verleggen. Van het samenvoegen van een of meerdere kavels dient door de eigenaar van de samen te voegen kavels melding te worden gemaakt aan burgemeester en wethouders. Het samenvoegen van kavels heeft de volgende gevolgen:

1. Het bepaalde in de Regels is vanaf het moment van samenvoeging van overeenkomstige toepassing. Waar in de Regels gesproken wordt van “kavel” dient dan te worden gelezen “samengevoegde kavel”
2. Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd voor een samengevoegde kavel wordt de exploitatiebijdrage, zoals bedoeld in artikel 6.19 Wro, verbonden aan de samengevoegde kavel. In bijlage 24.1 is de exploitatiebijdrage per kavel, zoals opgenomen in het verkavelingsplan van bijlage 27, gespecificeerd. Voor de bepaling van de exploitatiebijdrage van een samengevoegde kavel wordt uitgegaan van de volgende formule:

bruto-exploitatiebijdrage samengevoegde kavel= A - B

waarbij wordt verstaan onder:

- a. De optelsom van de in bijlage 24.1 opgenomen exploitatiebijdragen verbonden aan het totaal van de samen te voegen kavels
- b. De optelsom van de in bijlage 24.1 opgenomen exploitatiebijdragen verbonden aan de in samenvoeging betrokken kavels, waarbij geldt dat die bijdrage anderszins is verzekerd of voorafgaand aan de indiening van de vergunningaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot die kavel(s) overeengekomen en verzekerd is

3.6 Verbods- en afwijkingsbepalingen

De verbodsbepalingen van de leden 1 en 2 van artikel 6 zijn bedoeld om in het algemeen te regelen dat handelen in strijd met de regels verboden is, waardoor er een normstelling ontstaat om, indien nodig, bestuursrechtelijk handhavend op te kunnen treden. Het verbod is ook bedoeld om duidelijk te maken dat deze overtreding een economisch delict is (op grond van de Wet economische delicten) en uit dien hoofde strafbaar is (zie artikel 6 lid 6)

In artikel 6 lid 3 is een algemene mogelijkheid opgenomen voor het door burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van de genoemde regels van het exploitatieplan. De vergunning kan slechts worden verleend als de voorgenomen afwijking past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan, waarvan het ontwerp-besluit tot herziening ter visie is gelegd. Dit in lijn met artikel 6.15 lid 3 Wro, waar het gaat om structurele herzieningen van het exploitatieplan.

In artikel 6 lid 4 is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de situering van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut en het uitgeefbaar gebied, zoals die is aangegeven op de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6) respectievelijk op de Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten (bijlage 26). Deze kaarten bevatten exacte situeringen van de uitgeefbare delen en de openbare ruimte, waarbij bijlage 26 een nadere detaillering / specificatie vormt van bijlage 6.

Deze kaarten zijn opgesteld op een moment dat het exploitatiegebied nog niet ingemeten is. Niet uitgesloten is dat bij inmeting of andere feitelijke oorzaken geringe verschillen tussen werkelijkheid en kaart naar voren komen. In lid 4 is een flexibiliteitsbepaling opgenomen die de mogelijkheid biedt om binnen de gestelde bandbreedte af te kunnen wijken van de op de kaarten aangegeven situering. De situeringen hiervan mogen ten hoogste 2 meter verschillen van de situatie als aangegeven op de kaart. Bij grotere verschillen zal dit tot situeringsproblemen kunnen leiden, zodat voor grotere verschillen een herziening van het exploitatieplan nodig wordt geacht. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning besluiten in te stemmen met een verzoek om qua situering af te wijken, mits binnen de bandbreedte wordt gebleven. Verder geldt dat ook met een afwijkende situering dient te worden voldaan aan de verdere regels die betrekking hebben op de aanleg van de voorzieningen et cetera. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de werking van het document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord, bijlage 11. In onderdeel 4.1.2 van deze bijlage staat bijvoorbeeld dat hoofdriolen onder de wegen dienen te worden geprojecteerd. Ook met een verschuiving van 1 of 2 meter blijft een dergelijke eis uiteraard van kracht.

In artikel 6 lid 5 is een bepaling opgenomen om, indien nodig, te kunnen afwijken van de regel die in artikel 4.1.1 is gesteld over de toetsing van een bestek aan een, middels vaststelling en inwerking treding van een tussentijds besluit tot herziening van het exploitatieplan, inrichtingsplan.

Ingeval de gefaseerde voortgang dit vereist kan via de afwijkingsregel worden geanticipeerd op een vast te stellen besluit tot herziening van het exploitatieplan, waarbij een inrichtingsplan van kracht wordt, door te bepalen dat de toetsing kan plaatsvinden zodra het ontwerp-besluit tot herziening van het exploitatieplan ter visie is gelegd (afdeling 3.4. Awb).

In lid 6 is overtreding van een regel van dit exploitatieplan aangemerkt als strafbaar feit. Dit ingevolge de Wet op de economische delicten

3.7 Slotbepaling

Deze regels van hoofdstuk 6 kunnen worden aangehaald als 'regels exploitatieplan Trade Port Noord Venlo'.

4 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

De omschrijving van de werken en werkzaamheden in de paragrafen 4.1 tot en met 4.3 betreft het gehele exploitatiegebied. Deze werken en werkzaamheden zijn in dit hoofdstuk beschreven, waarbij zij voorts nader zijn aangeduid op de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6), de kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-leiding (bijlage 25) en de kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten. (bijlage 26). Een nadere kwalitatieve omschrijving is opgenomen in het document Locatie-eisen Trade Port Noord Venlo (bijlage 11).

Het exploitatiegebied bestaat uit een aantal klavers. Elk klaver is vervolgens weer verdeeld in een aantal klaverbladen en, met uitzondering van klaver 6, een klaverhart.

Wat betreft de uit te voeren werken en werkzaamheden kan, zoals dat ook is aangegeven in artikel 6.13 lid 1 sub b Wro, onderscheid worden gemaakt in 3 hoofdgroepen:

- a. Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied
- b. Aanleg van nutsvoorzieningen
- c. Inrichting van de openbare ruimte

Hoofdgroep c (inrichting van de openbare ruimte) is in dit exploitatieplan vervolgens onderverdeeld in de volgende groepen:

1. Verlegging van de Gekkengraaf (voor klaver 1 en 3)
2. Aanleg van de hoofdontsluiting (voor de klavers 1 tot en met 4)
3. Het verleggen van de WBL-leiding (voor klaver 1)
4. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen een klaverhart- of blad
5. Het woonrijp maken van de openbare ruimte binnen een klaverhart- of blad

De hoofdgroepen a tot en met c worden hierna nader omschreven.

4.1 Omschrijving van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het verwijderen van opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels van het uitgeefbare gebied
- Het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in het uitgeefbare gebied
- Het uitvoeren van grondwerkzaamheden (afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en opheffen) in het uitgeefbare gebied
- Het dempen van bestaande watergangen in het uitgeefbare gebied
- Het aanbrengen van de aansluiting op riolering (vuilwater, hemelwater en schoonwater)
- Het aanbrengen van drainage binnen het uitgeefbare gebied

4.2 Aanleg van nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden uitgevoerd: de aanleg van, en indien van toepassing, het amoveren van leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, dataverkeer, centraal antenne systeem inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten. Inrichting van openbare ruimte

4.3 De inrichting van de openbare ruimte bestaat uit de volgende groepen:

1. Verlegging Gekkengraaf
Voor de Klavers 1 en 3 dient de bestaande Gekkengraaf te worden verlegd.
2. Aanleg hoofdontsluiting
Voor de Klavers 1 tot en met 4 gaat het om de aan te leggen rotonde bij de ingang van het klaver, inclusief de aansluitingsweg van de rotonde naar het aansluitpunt op de GPL en het aanbrengen van de aansluiting op de GPL, de aanleg van de binnenring met omliggende fietspaden, dit alles voorzien van bijbehorende aanleg van riolering ten behoeve van het klaver. Tot de aan te leggen hoofdontsluiting behoren de volgende werken en werkzaamheden:
 - De aanleg van een rotonde
 - De aanleg van (bouw)wegen en fietspaden
 - Het aanbrengen van riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogwater afvoer (DWA) binnen de openbare ruimte
 - De aanleg van nieuwe watergangen en waterpartijen en andere waterhuishoudkundige werken inclusief waterbergingsvoorzieningen en blusvijvers
 - Het uitvoeren van drainage
 - Het uitvoeren van grondwerkzaamheden (afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen)
3. Verlegging WBL-leiding
Ten behoeve van de ontwikkeling van Klaverbladen 1A tot en met 1C dient de bestaande riooltransportleiding (WBL-leiding) te worden verlegd.
4. Bouwrijp maken van de openbare ruimte
Zodra, wat betreft de klavers 1 tot en met 4, de hoofdontsluiting is aangelegd en voor wat betreft klaver 1 de WBL-leiding is verlegd, kan gestart worden met het bouwrijp maken van klaverbladen en klaverharten, dan wel delen van die bladen en harten. De omvang van die werken volgt steeds de uitgifte van kavels. Zo kan het voorkomen dat een klaverblad in meerdere fasen, steeds voor een gedeelte, bouwrijp wordt gemaakt.

Tot de werkzaamheden van het bouwrijpmaken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel behoren:

- De aanleg van (bouw)wegen van de kavel (rechtstreeks dan wel via eerder in het klaver aangelegde bouwwegen) naar de hoofdontsluiting
- Het aanbrengen van riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogwater afvoer (DWA) van de kavel naar het aansluitpunt van de riolering bij de hoofdontsluiting binnen de openbare ruimte
- De aanleg van nieuwe watergangen en waterpartijen en andere waterhuishoudkundige werken inclusief waterbergingsvoorzieningen en blusvijvers
- Het uitvoeren van drainage
- Het uitvoeren van grondwerkzaamheden (afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen) ten behoeve van de aanleg van (bouw)wegen en riolering
- Het verwijderen van zich in de bodem bevindende resten, puinverhardingen, funderingen en andere obstakels, alsmede het kappen van bomen, alsmede het afvoeren van resten et cetera ten behoeve van de aanleg van (bouw)wegen en riolering
- Het aanleggen van de grondwallen aan de noordzijde van de klaverbladen 1b, 1c, 3b en 3c

5. Woonrijp maken van de openbare ruimte

Nadat de uitgifte en bebouwing van een klaverblad of -hart is voltooid vindt aanleg van het woonrijpmaken van het betreffende blad of hart plaats. Daarbij gaat het om de volgende werken:

- De aanleg van definitieve verharding van wegen
- Het aanbrengen van verdere riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogwater afvoer (DWA) en/of drainage binnen de openbare ruimte
- Het uitvoeren van verdere grondwerkzaamheden (afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen)
- De aanleg van openbare verlichting
- De aanleg van een calamiteitenroute
- Het aanleggen van (vrijliggende) fietspaden, voetpaden en bijbehorende afwerking van de bermen
- Het aanbrengen van een decentrale zuivering binnen het plangebied
- De aanleg van bovengrondse hemelwaterafvoer door middel van kolken
- Het aanbrengen van straatmeubilair
- Het aanbrengen van grondwallen rondom de terreinen, met uitzondering van de grondwallen zoals omschreven onder "bouwrijpmaken van de openbare ruimte"
- De aanleg van bluswatervoorzieningen binnen het plan
- De aanleg van voorzieningen voor het openbaar vervoer (indien noodzakelijk)
- Het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening, belijning en eventuele verkeersregelininstallaties

- De aanleg van groenvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerste jaar onderhoud van deze groenvoorzieningen
- Mitigerende maatregelen in verband met vleermuizen

Daarnaast is sprake van het reeds buiten het exploitatiegebied aangelegde hoofdtransportriool. Nu het gaat om een reeds aangelegd werk is dit exploitatieplan niet bedoeld om dienaangaande uitvoeringseisen en regels ten aanzien van deze aanleg te stellen.

5 De exploitatieopzet

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet.

Schaalniveau, tijdvak van investeren en situering investeringen

Zoals in de hoofdstukken 1 en 2 is uiteengezet maakt het bedrijventerrein Trade port Noord onderdeel uit van de grotere omliggende gebiedsontwikkeling Klavertje 4.

Deze opzet brengt met zich mee dat wat betreft het niveau van de uit te voeren investeringen er ook verschillende schaalniveaus kunnen worden onderscheiden. In paragraaf 2.1 zijn in totaal vier schaalniveaus onderscheiden.

Deze niveaus worden hierna samengevat met het oog op de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit voor de vaststelling van de verhaalbare kosten.

Het gaat om de volgende vier schaalniveaus:

- a. Werken en werkzaamheden die alleen profijt opleveren voor het exploitatiegebied. Het overgrote deel van de investeringen heeft dit schaalniveau
- b. Werken werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied als het resterende gebied van het bestemmingsplan. Het gaat hier om de volgende investeringen:
 1. De hoofdontsluiting van Klaver 2. Het grootste deel van Klaver 2 ligt buiten het exploitatiegebied. Een beperkt deel ligt binnen het exploitatiegebied. De kosten van de hoofdontsluiting worden hierdoor proportioneel toegerekend aan het exploitatiegebied (zie paragraaf 5.6)
 2. De hoofdontsluiting van Klaver 4 is gelegen binnen het exploitatiegebied, maar is ook bedoeld voor de ontsluiting van dat gedeelte van Klaver 4, dat is gelegen buiten het exploitatiegebied. Ook hier geldt dat de kosten van deze hoofdontsluiting proportioneel aan het exploitatiegebied worden toegerekend (zie paragraaf 5.6)
- c. Werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied als het toekomstige Horster deel van het bedrijventerrein.

Het gaat hier om de hoofdontsluiting van Klaver 3. Deze ligt binnen het exploitatiegebied doch is mede bestemd voor dat gedeelte van Klaver 3, dat is gelegen op het grondgebied van Horst aan de Maas. De totale kosten van de hoofdontsluiting zijn ten laste van dit exploitatieplan gebracht, waarbij, op grond van artikel 6.2.7 Bro, bij de opbrengsten is rekening gehouden met een bijdrage vanuit de toekomstige grondexploitatie van het deelgebied Horst (zie paragraaf 5.10)

- d. Werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied, de rest van het bedrijventerrein TPN-Groot als gebieden buiten het bedrijventerrein Trade Port Noord-Groot. Het gaat hier om de aanleg van een hoofdtransportriool buiten het exploitatiegebied. Dit riool leidt tot profijt voor zowel het exploitatiegebied, het resterende deel van het bestemmingsplan, het Horster deel maar ook voor andere gebieden binnen Venlo, namelijk Trade Port Oost, Fresh Park Venlo en Greenpark Venlo, alsmede een beperkt aantal woningen (zie paragraaf 5.7)

De met elkaar samenhangende gebieden van het bedrijventerrein zijn aangegeven op de Kaart gebieden Trade Port Noord, bijlage 14. De ten aanzien van schaalniveau d onderscheiden deelgebieden in relatie tot het transportriool zijn aangeduid op de Kaart situering transportriool (bijlage 19).

Naast het schaalniveau van de investeringen is van belang het tijdvak waarbinnen de investeringen plaatsvinden. Uit paragraaf 1.5 volgt dat de ontwikkeling van het Bedrijventerrein Trade Port Noord niet wordt gestart op basis van het onderhavige bestemmingsplan, maar reeds eerder is aangevangen op basis van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken. De in laatstgenoemd bestemmingsplan, wat in november 2007 onherroepelijk is geworden, opgenomen bestemmingsregeling voor een deel van het bedrijventerrein is thans opnieuw opgenomen in het bestemmingsplan Trade Port Noord. Een en ander brengt met zich mee dat in 2008 reeds is aangevangen met de realisatie van het bedrijventerrein

Naast het schaalniveau en het tijdvak waarbinnen investeringen inzake verhaalbare kosten zijn verricht dient nog te worden gewezen op de situering van de locatie waar de investeringen hebben plaatsgevonden. Het overgrote deel van de verhaalbare investeringen betreft werken en werkzaamheden die binnen het exploitatiegebied zijn of worden verricht. Een deel van de werken vindt plaats buiten het exploitatiegebied, zoals de aanleg van het hoofdtransportriool. Ingevolge artikel 6.2.4 sub e Bro dient ook de aanleg van werken buiten het exploitatiegebied te worden verhaald, indien die werken leiden tot profijt voor (een gedeelte van) het exploitatiegebied.

Leeswijzer: om de exploitatiebijdrage per eigendom/exploitant te kunnen berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op:

- De uitgangspunten (paragraaf 5.2)
- Het ruimtegebruik (paragraaf 5.3)
- Het programma (paragraaf 5.4)
- De inbrengwaarden en de eigendomssituatie (paragraaf 5.5)
- De kosten van bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (paragraaf 5.6)
- De kosten van het transportriool (paragraaf 5.7)
- De overige kosten zoals plankosten, onderzoekskosten, planschade en rente (paragraaf 5.8).

- De gronduitgifteopbrengsten (paragraaf 5.9)
- De opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (paragraaf 5.10)
- De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 5.11)
- De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 5.12)
- Het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 5.13)

De in hoofdstuk 6 gehanteerde begrippen zijn ook voor dit hoofdstuk van toepassing. Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders aangegeven.

5.2 Uitgangspunten

In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met de volgende rekentechnische uitgangspunten conform het gemeentelijk beleid:

Tabel 5.1

Rekentechnische uitgangspunten	
Prijsspeildatum civieltechnische kosten	1 januari 2012
Startdatum grondexploitatie	1 januari 2012
Einddatum grondexploitatie	31 december 2022 ¹³
Rentevoet per jaar	5,5 %
Rentevoet contante waarde berekening	5,5 %
Kostenstijging per jaar	2,5 %
Opbrengststijging per jaar	2,0 %

5.3 Ruimtegebruik

Via de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën in bijlage 6 wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen. Een totaaloverzicht is hieronder opgenomen:

¹³ In het laatste jaar vinden afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken plaats

Tabel 5.2

RUIMTEGEBRUIK	in m2
Exploitatiegebied	1.876.414
Uitgeefbaar	1.249.787
Groen/water/ grondwallen	504.865
Snelverkeer/ fietspaden	121.762
Overig	0

De berekende oppervlakten kunnen enigszins afwijken van de kadastrale oppervlakken. Als deze afwijkingen aan de orde zijn, zijn ze echter dusdanig marginaal dat ze geen invloed op de hoogte van de exploitatiebijdrage.

5.4 Programma

Het te realiseren programma is hieronder opgenomen:

Tabel 5.3

PROGRAMMA	in m2
Logistiek 25m hoogte Zichtlocatie	288.629
Logistiek 25m hoogte	644.892
Logistiek max 15m hoogte	162.679
Recycling	81.189
Centrale voorzieningen en of Kleinschalig	72.398
TOTALEN	1.249.787

5.5 Inbrengwaarden en eigendomssituatie

De kosten van de grondexploitatie zijn onderscheiden in ten eerste de kosten van inbrengwaarden van de gronden, ten tweede de kosten van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (de kosten van transportriool uitgezonderd), ten derde de kosten van het transportriool en ten vierde de overige kosten. De tweede tot en met vierde categorie worden achtereenvolgens behandeld in de paragrafen 5.6 tot en met 5.8. De kosten van inbrengwaarden worden in deze paragraaf behandeld. Ze worden per eigendom benoemd. We onderscheiden de volgende eigendommen in het exploitatiegebied.

Tabel 5.4

CODE_ EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak in m2
1	AKTIVABEDRIJF ENEXIS LIMBURG B.V.; GEMEENTE VENLO	4
2	(vervallen)	-
3	BILLEKENS, dhr. H.J.	9.937
4	BOUTEN, dhr. M.G.	18.829
5	BUSSEMAKERS, mevr. J.J.	4.173
6.1	CV K4	7.537
6.2	CV K4	13.753
6.3	CV K4	8.181
6.4	CV K4	73
7.1	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	49.148
7.2	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	18.091
8	DE ERVEN dhr. P.H.T.IN 'T ZANDT	38.255
9	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	47.413
10.1	ENGELS, mevr. A.M.H.	10.883
10.2	ENGELS, mevr. A.M.H.	13.614
11	GEMEENTE VENLO	1.086.301
12	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL EN MAAS; PROVINCIE LIMBURG; GEMEENTE SEVENUM; GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	1.504
13	GEMEENTE VENLO; GOODMAN VENLO LOGISTICS (NETHERLANDS) BV	17.917
14	HEGELSOM, dhr. H.P. VAN	21.030
15	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	23.347
16.1	PROVINCIE LIMBURG	11.941
16.2	PROVINCIE LIMBURG	9.402
16.3	PROVINCIE LIMBURG	39.795
16.4	PROVINCIE LIMBURG	14.895
16.5	PROVINCIE LIMBURG	28.363
16.6	PROVINCIE LIMBURG	39.621
16.7	PROVINCIE LIMBURG	6.481
16.8	PROVINCIE LIMBURG	17.220
16.9	PROVINCIE LIMBURG	63.004
17	PROVINCIE LIMBURG; FRESH PARK VENLO B.V.	17.446
18	RAILINFRATRUST B.V.	8.385
19	RECA-BERG VASTGOED B.V.	26.016
20	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	47.633
21.1	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	1.834

CODE EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak in m2
21.2	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	13.135
21.3	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	5.962
21.5	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	13.885
21.6	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	808
21.7	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	125
22	ZANDT, dhr. F.P.H. IN 'T; ZANDT, dhr. P.F.J. IN 'T; ZANDT, mevr. M.F.J. IN 'T	5.866
23	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	74.072
24	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T; JANSSEN, mevr. G.L.	254
25	ZANDT, dhr. L.J.P. IN 'T	3.617
26.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	21.353
26.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	15.311
		1.876.414

De nummering van de eigendommen correspondeert met de nummers op de Kaart eigendommen in bijlage 7.

De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- De waarde van de gronden in het exploitatiegebied
- De waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt
- De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten
- De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied

Ad a en b. De waarde van de gronden en niet te handhaven opstallen in het exploitatiegebied

De inbrengwaarde van de voor de ontwikkeling nodige gronden en opstallen is gebaseerd op een taxatie van de externe en onafhankelijke deskundigen, de heren K.F.J.P de Bont RT, verbonden aan De Bont Adviesbureau bestuursrechtelijke schadevergoedingen en B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS van Steenhuijs Real Estate.

Dit taxatierapport per eigenaar is opgenomen als bijlage 16. Een totaaloverzicht van de inbrengwaarde per eigendom, uitgezonderd de component sloop (zoals hiervoor onder d genoemd) is in bijlage 16 toegevoegd onder bijlage 16.1.

Zoals in hoofdstuk 7 is aangegeven heeft de gemeente op basis van haar actieve grondbeleid het voornemen om de niet-gemeentelijke gronden te verwerven. Voor de taxatie is ten aanzien van de gronden van derden uitgegaan van het gemeentelijke uitgangspunt dat momenteel geen sprake is van onteigening. De inbrengwaarden van deze zijn daarom, conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

Voor een aantal van de door de gemeente reeds verworven eigendommen is uitgegaan van een inbrengwaarde tegen volledige onteigeningsschadeloosstelling, nu deze gronden op onteigeningsbasis zijn verworven. Voor deze percelen zijn de inbrengwaarden, conform de tweede zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, getaxeerd tegen de volledige schadeloosstelling. In het overzicht in bijlage 16.1 is dit aangeduid in de kolom "bijkomende kosten in verband met schadeloosstelling".

Ad c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten

Deze kosten bedragen EUR 98.904,00. Zie voorts het als bijlage 16 opgenomen taxatierapport en het als bijlage 16.1 opgenomen samenvattend overzicht van taxatiewaarde.n

Ad d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Bij de bepaling van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de sloop van voor de realisatie van de nieuwe bestemming niet te handhaven opstallen. Het gaat om een aantal woonhuizen, boerderijen en bedrijfsgebouwen. Het totaal van de reeds gemaakte en nog te maken kosten voor het slopen van de opstallen bedragen EUR 413.987,--(NCW 1 januari 2012). Deze kosten zijn gemaakt door de huidige eigenaar (gemeente Venlo). De nog te maken sloopkosten worden hieronder weergegeven:

Tabel 5.5

CODE EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Gerealiseerde sloopkosten in EUR	Geraamde sloopkosten in EUR op NCW	Totale sloopkosten in EUR op NCW
4	BOUTEN, dhr. M.G.		€ 51.197	€ 51.197
7.2	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS		€ 38.306	€ 38.306
11	GEMEENTE VENLO	€ 214.207	€ 59.603	€ 273.810
16.3	PROVINCIE LIMBURG		€ 2.791	€ 2.791
24	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'TJANSSEN, mevr. G.L.		€ 30.645	€ 30.645
25	ZANDT, dhr. L.J.P. IN 'T		€ 17.238	€ 17.238
	(SUB)TOTAAL	€ 214.207	€ 199.780	€ 413.987

5.6 Kosten van bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

In de grondexploitatie zijn de investeringen voor werken en werkzaamheden opgenomen passend binnen de kostensoortenlijst (art. 6.2.4 en 6.2.5 Bro). In de paragrafen 4.1 tot en met 4.3 is hiervan reeds een beschrijving gegeven. Een overzicht van de kostenraming voor de kosten van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte is hieronder opgenomen:

Tabel 5.6

KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET	Totale kosten (in EUR op startwaarde)
Opschonen, ontruimen	1.752.654
Bodemsanering	-
Grondwerk	4.340.946
Groen	2.775.974
Verharding en verlichting	10.597.204
Riolering en nutsvoorzieningen	13.807.100
Waterhuishouding	1.102.012
Kunstwerken	2.457.240
Diversen	293.170
TOTAAL	37.126.299

In bijlage 13 is een gedetailleerd ramingsoverzicht van deze kosten opgenomen.

Toelichting:

De raming van de kosten voor bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte is gebaseerd op de Standard Systematiek Kostenraming (SSK-raming).

Tabel 5.7

Kostensoort	Toelichting
Opschonen en ontruimen	Opschonen en frezen (agrarisch) terrein, opbreken wegen incl. stort, opschonen watergang, uitmaaïen greppel, egaliseren, treffen van mitigerende maatregelen.
Bodemsanering:	Er zijn geen kosten voor bodemsanering opgenomen. Op basis van verkennend bodemonderzoek (uitgevoerd op de reeds verworven gronden) worden vooralsnog geen saneringskosten verwacht in het gebied Trade Port Noord.
Grondwerk	Vervoeren en verwerken van vrijkomend zand naar depot, ontgraven zand uit depot, vervoeren van zand naar grondwal, opruimen en herstellen depotruimte. Voorlopig wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans.
/Groen:	Aanbrengen teelaarde in wegbermen, aanbrengen boom inclusief grondverbetering (50% bestaande uit formaat 16/18 en 50% bestaande uit formaat 20/25). Bemesten en inzaaien bermen (gras), inzaaien infiltratie/bergingsvelden (schraalgras), bemesten en inzaaien taluds 'Gekkengraaf' (gras). Aanleg bufferzone. Inboeten en daarmee verband houdend 1 ^e jaars onderhoud beplantingen
Verharding en verlichting:	Zand ontgraven uit cunet, aanbrengen fundering en kantopsluiting. Aanbrengen asfaltverharding rijweg (met fietssuggestiestroken in rood asfalt) en calamiteitenweg/vrijliggend fietspad. Aanbrengen betonverharding rotonde. Aanbrengen markering, onderhoud (1jaar). Aanbrengen verlichting met armatuur en incl. kabel en verlichting (1st/20m weg).
Riolering en nutsvoorzieningen:	Aanleggen HWA (gvk250 t/m gvk800) en DWA (gvk200 t/m gvk400) incl. putten. Aanleggen persleiding (pe63 t/m pe110) incl. grondwerk en hulpstukken. Aansluiten persleiding op vrijvervalstelsel, aanleg gemaal, aanbrengen huisaansluitingen HWA en DWA (1st/50m weg). Aanbrengen uitstroombak, bodembescherming HWA. Aanbrengen kolken en kolkaansluitingen (2st/20m weg). Tijdelijke voorzieningen riolering. Verleggen kabels en leidingen, onrendabele voorinvestering (eerste aanleg van) kabels en leidingen (betreffen de kosten die niet te verhalen zijn via de gebruikstarieven). Verleggen WBL-leiding.
Waterhuishouding:	Dempen greppels en watergangen. Ontgraven zand uit infiltratie-/bergingsgebieden. Verlegging Gekkengraaf. Aanleg duikers. Aanleg beschermconstructie leidingkruising ter plaatse van Gekkengraaf.
Kunstwerken:	Verwerken van zand in grondwal, afwerken en profileren grondwal, verschralen en inzaaien grondwal. Aanleg beschermconstructie leidingkruising ter plaatse van grondwal/verharding.

Volgens artikel 6.13 lid 6 geldt dat kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan naar rato van proportionaliteit worden opgenomen in de exploitatieopzet. Het gaat hier om de criteria profijt, toerekenbaarheid (causaal verband) en proportionaliteit.

Van deze civiel- en cultuurtechnische kosten geldt dat ze worden gemaakt voor het exploitatieplan, dat ze profijt opleveren voor het exploitatiegebied (omdat door de betreffende investeringen een bedrijventerrein volgens de gemeentelijke kwaliteitseisen mogelijk wordt) en dat andere gebieden van de meeste van deze investeringen geen profijt hebben, zodat van de kosten voor 100 % in de exploitatieopzet worden opgenomen als proportionele toerekening.

Hier geldt een uitzondering ten aanzien van de aan te leggen hoofdontsluitingen in de klavers 2 tot en met 4.

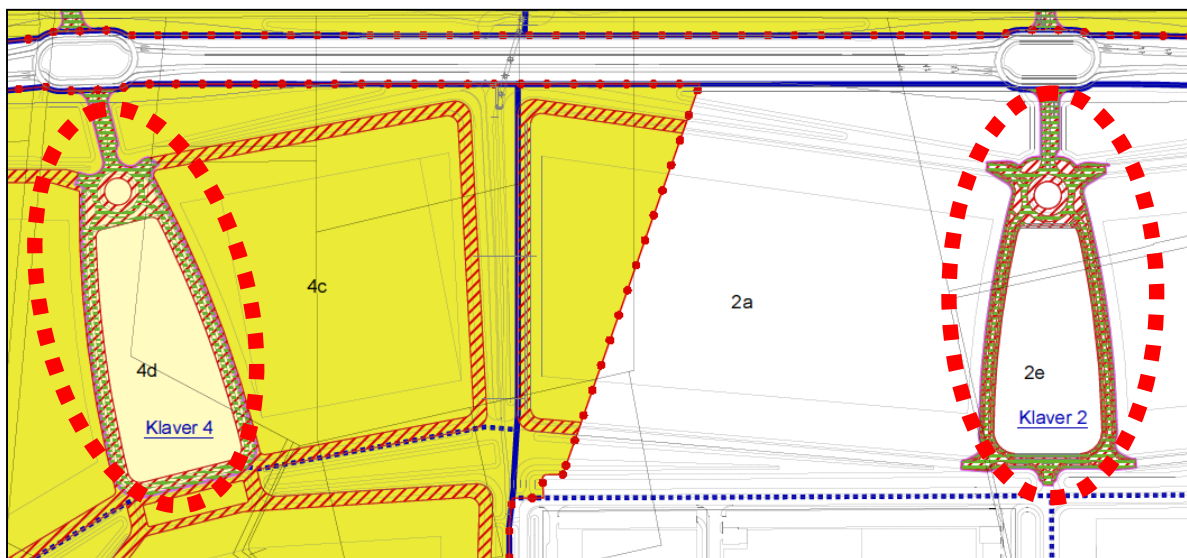
De Klavers 2 en 4

- Klaver 2: Voor het uitgeefbare gebied van klaver 2 binnen het exploitatiegebied, geldt dat er gebruik wordt gemaakt van een hoofdontsluiting buiten het exploitatiegebied (profijt). Deze is ook aangelegd voor het deel van Klaver 2 dat binnen het exploitatiegebied valt (toerekenbaarheid)
- Klaver 4: Voor het uitgeefbare gebied van klaver 4 buiten het exploitatiegebied, geldt dat er gebruik wordt gemaakt van een hoofdontsluiting binnen het exploitatiegebied (profijt). Deze wordt ook aangelegd voor het deel van Klaver 4 dat buiten het exploitatiegebied valt (toerekenbaarheid)

In beide van bovenstaande gevallen zijn de kosten van de hoofdontsluiting bepaald en vindt een proportionele bijdrage plaats ten laste van dit exploitatieplan op basis van uitgeefbaar gebied binnen de klaver.

Klaver 2 heeft in totaal 58,3 ha uitgeefbaar gebied. Daarvan valt 2,7 ha binnen het exploitatiegebied. Dat is 4,7 % van het totale aantal m2 uitgeefbaar gebied van Klaver 2. Het proportionele aandeel in de kosten van de hoofdontsluiting voor Klaver 2 bedraagt hiermee 4,7 % van de aanlegkosten.

Klaver 4 heeft in totaal 31,8 ha uitgeefbaar gebied. Daarvan valt 2,8 ha buiten het exploitatiegebied. Dat is 8,8 % van het totale aantal m2 uitgeefbaar gebied van Klaver 4. Het proportionele aandeel in de kosten van de hoofdontsluiting voor Klaver 4 bedraagt hiermee 91,2 %



De totale kosten voor de hoofdontsluitingen van klaver 2 en 4 bedragen in totaal EUR 2.444.000,00 op NCW per 1 januari 2012 (is EUR 1.231.000,00 op NCW per 1 januari 2012 voor klaver 2 en EUR 1.213.000,00 op NCW per 1 januari 2012 voor klaver 4). In de kosten zijn meegenomen alle verhardingen, riolering, verlichting en straatmeubilair. Het bedrag is inclusief alle opslagen, grondaankoop, VTU kosten en exclusief BTW.

Op basis van bovenstaande bedraagt de aan dit exploitatieplan toe te rekenen kosten voor klaver 2 (bij de genoemde 4,7 %) EUR 57.600,00 op NCW per 1 januari 2012. Voor klaver 4 bedragen de kosten (bij de genoemde 91,2 %) EUR 1.106.500,00 op NCW per 1 januari 2012.

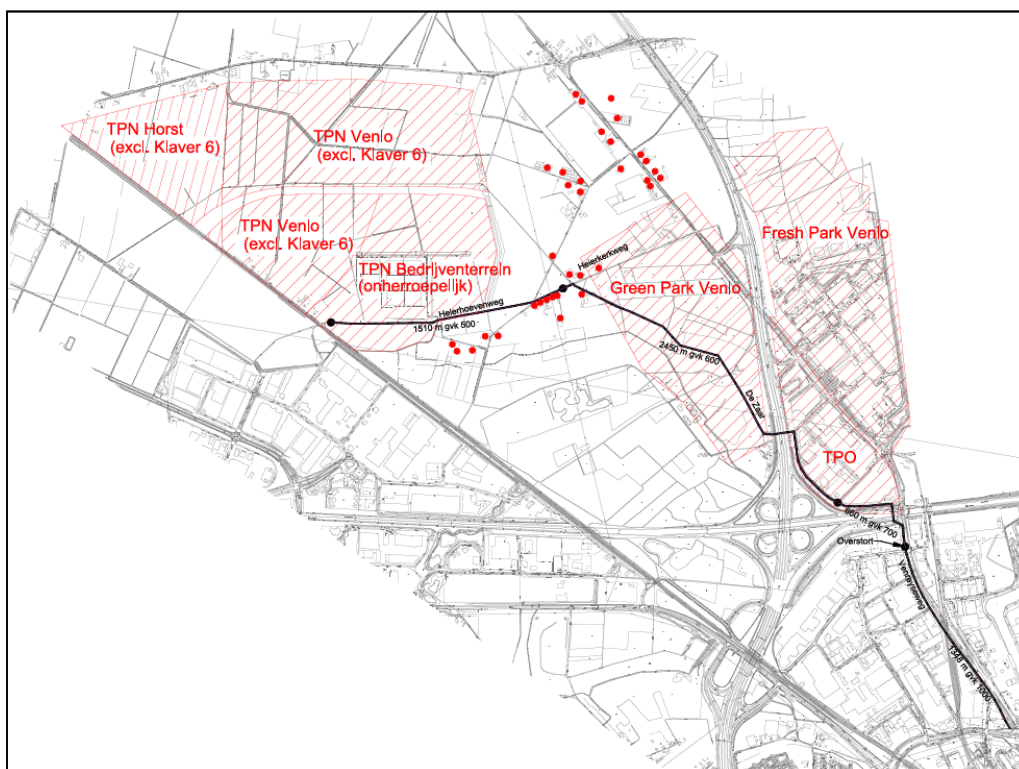
Beide bedragen zijn opgenomen in het kostenoverzicht van tabel 5.6.

Klaver 3

Ook voor de aan te leggen hoofdontsluiting geldt dat de aanlegkosten niet volledig ten laste dienen te komen van dit exploitatieplangebied. De hoofdontsluiting van Klaver 3 wordt ook aangelegd voor het Horster deel. Het Horster deel maakt er in de toekomst gebruik van en ondervindt om die reden tevens profijt van deze hoofdontsluiting. De aanlegkosten van de hoofdontsluiting zijn in zijn geheel opgenomen in de exploitatieopzet van dit exploitatieplan, nu op dit moment nog geen bestemmingsplan voor het Horster deel in procedure is gebracht. Voor het Horster deel geldt derhalve dat sprake is van een toekomstige ontwikkellocatie. Het proportionele deel dat toegerekend dient te worden aan het Horster deel is in paragraaf 5.10, op grond van artikel 6.2.7 sub c Bro, als opbrengst van toekomstige grondexploitaties verantwoord. Per saldo is daarmee alleen het proportionele deel van de aan het exploitatieplangebied opgenomen.

5.7 Kosten van transportriool

Het transportriool ligt deels in en deels buiten het exploitatiegebied. Deze is mede aangelegd voor het exploitatieplan, maar ook voor andere gebieden. Het exploitatiegebied heeft er profijt van omdat het bedrijventerrein vuil water moet lozen via dit transportriool. Ook andere gebieden moeten er hun vuil water op lozen zodat ook deze gebieden er profijt van ondervinden. Daardoor worden de kosten niet voor 100 % in deze exploitatieopzet opgenomen. Het betreft de gebieden Trade Port Noord (Venlose deel minus Klaver 6), Trade Port Noord (Horster deel minus Klaver 6), Trade Port Oost, Greenpark Venlo en Fresh Park Venlo en een beperkt aantal woningen. Ter verduidelijking is hieronder een overzichtskaart opgenomen:



Ten behoeve van de duidelijkheid is deze overzichtskaart in groter formaat opgenomen als Bijlage 19 bij dit exploitatieplan. Om tot een evenredige toerekening van de kosten naar het exploitatiegebied van dit exploitatieplan te komen is de te verwachten omvang van de lozingsomvang vanuit de verschillende profijtverkrijgende gebieden als verdeelsleutel gehanteerd. Het aandeel voor het exploitatiegebied komt uit op 33,9 %. Zie hieronder:

Tabel 5.8

Toerekening kosten transportriool			
Bedrijventerreinen	ha	capaciteit per dag	bedrag toe te rekenen
TPO	32 ha	2764,8 m3	€ 231.902
Fresh Park Venlo	90 ha	7776 m3	€ 652.223
TPN Venlo (excl. Klaver 6)	161 ha	13910,4 m3	€ 1.166.755
TPN bedrijventerrein (onherroepelijk)	79 ha	6825,6 m3	€ 572.507
TPN Horst (excl. Klaver 6)	53 ha	4579,2 m3	€ 384.087
Greenpark Venlo	60 ha	5184 m3	€ 434.815
Subtotaal	475 ha	41040 m3	€ 3.442.289
woningen		20,4 m3	€ 1.711
TOTAAL		41060,4 m3	€ 3.444.000

€ 3.444.000,00	Proportionele bijdrage in %	33,9%
41060,4 m3		
€ 83,88 per m3		

In bijlage 18 is een nadere uitwerking van het vorenstaande opgenomen.

De kosten van realisatie van dit transportriool bedragen in totaal EUR 3.444.000,00 op startwaarde. Voor het exploitatieplangebied betekent dit een bijdrage van EUR 1.166.755,00 op startwaarde.

5.8 Overige kosten

Onder deze noemer worden de kosten geraamd van achtereenvolgens

- De plankosten
- De onderzoekskosten
- De kosten van planschade, en
- Rentekosten

Van deze overige kosten geldt dat ze worden gemaakt voor het exploitatieplangebied, dat ze profijt opleveren voor alleen het exploitatiegebied (omdat door de betreffende investeringen een bedrijventerrein volgens de gemeentelijke kwaliteitseisen mogelijk wordt) en dat andere gebieden van de meeste van deze investeringen geen profijt hebben, zodat van de kosten voor 100 % in de exploitatieopzet worden opgenomen. Alleen waar uitzonderingen gelden worden deze apart benoemd.

Ad a. Plankosten

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Vooruitlopend op de vaststelling van een ministeriële regeling voor plankosten is voor de raming van de plankosten gewerkt met het ontwerp van deze ministeriële regeling, zoals deze voor een consultatieronde in 2010 gepubliceerd is op de website van het toenmalige ministerie van VROM. Deze ontwerpregeling bevat de zogenaamde “plankostenscan”. Deze scan is voor de raming van de plankosten toegepast.

Mochten er in de definitieve versie wijzigingen worden doorgevoerd ten opzichte van de consultatieversie dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen aangepast.

De uitkomsten van de scan geven een forfaitair bedrag aan van de raming van plankosten. Verwezen wordt naar bijlage 10 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst maar ook het resultaatsoverzicht van de toepassing van de ontwerp-ministeriële regeling is opgenomen. De totale te verhalen plankosten bedragen EUR 11.242.708,00. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat het bestemmingsplangebied groter is dan het exploitatiegebied (zie vraag 13 van de vragenlijst van de ontwerp-ministeriële regeling).

Tabel 5.9

Produkt/activiteit	uren	euro's
Verwerving	4.260	€ 511.200
Stedenbouw	18.586	€ 2.230.275
Ruimtelijke Ordening	800	€ 96.034
Civiele en cultuur techniek	1.604	€ 5.506.788
Landmeten/vastgoedinformatie	1.155	€ 105.086
Communicatie	642	€ 217.547
Gronduitgifte	800	€ 97.600
Management	16.167	€ 1.914.642
Planeconomie	4.619	€ 563.538
TOTAAL		€ 11.242.708

In de toepassing van de plankostenscan wordt geen rekening gehouden met de kosten van VTU op die werken, die niet voor 100 % aan het exploitatiegebied kunnen worden gerekend. In dit geval betreft dit de kosten van de VTU over aanlegkosten van de hoofdontsluitingen voor de klavers 2 en 4. Deze kosten van VTU bedragen EUR 264.900,- exclusief btw.

Ad b. Onderzoekskosten

Alle kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het nieuwe bestemmingsplan en realiseren van het plan zijn proportioneel meegenomen in de exploitatieopzet. De onderzoekskosten in het kader van het nieuwe bestemmingsplan zijn mede gemaakt voor het exploitatieplan (causaal verband) en zijn van nut voor het exploitatiegebied (profijt). Derhalve is proportionele toerekening gemaakt om zo een evenredig deel van de kosten mee te nemen in dit exploitatieplan. Als verdeelsleutel is gekozen voor de verhouding m2 bruto gebied van het exploitatieplan ten opzichte van het aantal m2 plangebied in het bestemmingsplan (zoals ten aanzien van de plankosten ook aangegeven in bijlage 10 in vraag 13). Dit aandeel bedraagt 67 % van het bestemmingsplangebied.

Een deel van de onderzoeken is reeds uitgevoerd en is derhalve als boekwaarde opgenomen in de exploitatieopzet. In totaal bedragen deze kosten per 31 december 2011 EUR 1.308.689,00.

De kosten zijn besteed aan de volgende onderzoeken:

- Milieueffectrapportage: Besluit-MER TPN en Toetsingsadvies planMER structuurvisie
- Bodem: Vooronderzoek bedrijventerrein Trade Port Noord
- Vooronderzoek klaver 3 en klaver 6a
- Geluid en trillingen: Rekenresultaten en figuren geluid en Nota Industriegeluid
- Luchtkwaliteit: Luchtkwaliteitonderzoek met bijlagen
- Externe veiligheid: Quickscan externe veiligheid, QRA's bestemmingsplan, Kwantitatieve risicoanalyse railterminal, Basisrapport verantwoording groepsrisico, Verantwoording groepsrisico, Rapportage advies externe veiligheid
- Ecologie en landschap: Natuurcompensatieplan, Passende Beoordeling, Onderzoek Flora- en faunawet Klavertje 4, Veldonderzoek, Vleermuizenonderzoek
- Ontheffing Flora- en faunawet: Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet: Activiteitenplan ruimtelijke ontwikkelingen Klavertje 4 Deelgebied Trade Port Noord (inclusief bijlage 4)
- Archeologie: Bedrijventerrein Trade Port Noord, conditie archeologie
- Quickscan archeologie TPN, Archeologisch onderzoek klaver 3 en 6
- Water: Waterparagraaf Trade Port Noord
- Planschadeonderzoek

Daarnaast dienen nog de volgende onderzoeken te worden verricht:

- Onderzoek teer en asfalt bestaande verhardingen
- Onderzoek grondbalans
- Flora- en fauna-onderzoek (detailonderzoek)
- Explosievenonderzoek
- Milieutechnisch onderzoek
- Geotechnisch en -hydrologisch onderzoek
- Waterhuishoudkundig onderzoek

De kosten van de nog uit te voeren onderzoeken worden geraamd op EUR 473.000,00 te specificeren als volgt:

Tabel 5.10

ONDERZOEKSKOSTEN (raming)	TOTAAL
Asfaltonderzoek bestaande situatie (teeronderzoek en bestaande verhardingen)	€ 22.000,00
Nader onderzoek integrale grondbalans plan (voor 3D model)	€ 55.000,00
Flora en fauna onderzoek --> werkprotocollen/gedragscode/detailonderzoek	€ 44.000,00
Explosievenonderzoek	€ 110.000,00
Milieutechnisch onderzoek (Besluit Bodemkwaliteit) inclusief veldwerk (voor verkoop kavels)	€ 66.000,00
Geotechnisch onderzoek en advies bouwrijp maken inclusief veldwerk (boringen en sonderingen)	€ 66.000,00
Geohydrologisch onderzoek inclusief veldwerk (peilbuizen)	€ 44.000,00
Waterhuishoudkundigplan (detailuitwerking waterstructuurplan en waterbodemonderzoeken)	€ 66.000,00
TOTAAL	€ 473.000,00

Ad c. Kosten van planschade

Het gaat om kosten als bedoeld in art. 6.1 van de Wro. Op basis van een beoordeling van bureau Saoz van december 2011 is een kostenraming opgenomen van EUR 8.000,00 (op startwaarde). Alle te maken kosten van planschade zijn voor 100 % toerekenbaar aan het exploitatiegebied. Het rapport van de planschaderisicoanalyse van bureau Saoz is als bijlage 17 van dit exploitatieplan opgenomen.

Ad d. Rentekosten

De rentekosten bestaan uit twee componenten:

1. De rentekosten over de voor 1 januari 2012 gemaakte verhaalbare kosten, tot 1 januari 2012
2. De (negatieve) rentekosten over de na 1 januari 2012 voorziene verhaalbare kosten, contant gemaakt naar 1 januari 2012

Beide componenten zijn opgenomen in het Jaarschijvenoverzicht Grondexploitatie, dat als bijlage 21 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

5.9 Gronduitgifte-opbrengsten

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten en opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties. Er is geen sprake van subsidies of bijdragen van derden. De gronduitgifte-opbrengsten worden in deze paragraaf bepaald. De opbrengsten van toekomstige grondexploitaties komen in de volgende paragraaf aan de orde.

Voor het bepalen van de verkoopprijs van de uit te geven gronden is een marktanalyse uitgevoerd door een beëdigd taxateur (Hauzer&Partners). Het rapport met de marktanalyse is opgenomen in bijlage 20. De verkoopprijzen, gebaseerd op prijspeil 1 juli 2011 zijn als volgt:

Tabel 5.11

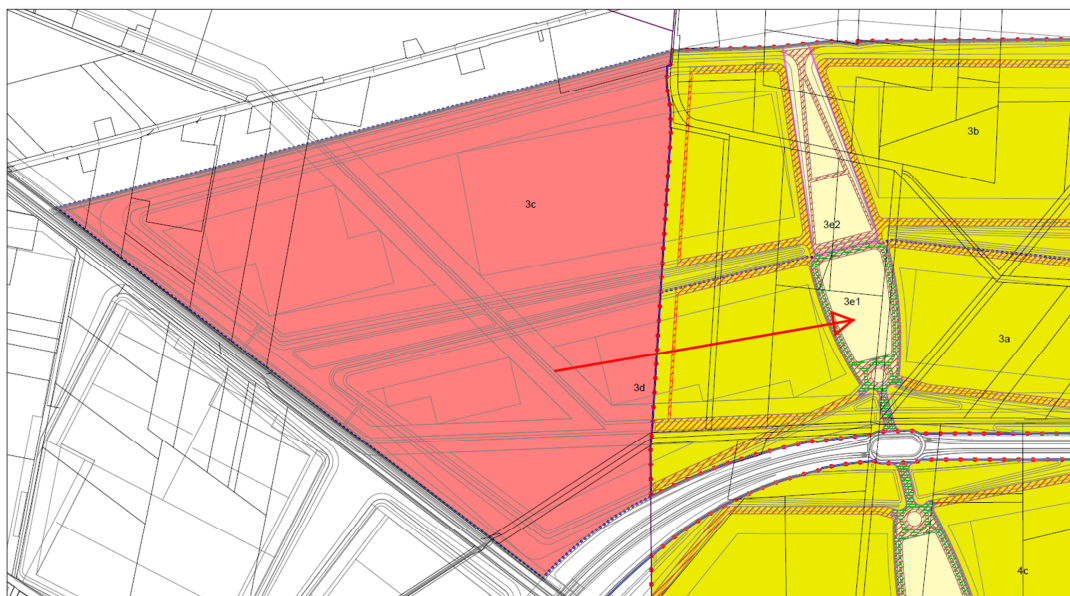
PROGRAMMA	in m2	EUR/m2
Logistiek 25m hoogte Zichtlocatie	288.629	145,00
Logistiek 25m hoogte	644.892	130,00
Logistiek max 15m hoogte	162.679	120,00
Recycling	81.189	117,50
Centrale voorzieningen en of Kleinschalig	72.398	137,50
TOTALEN	1.249.787	164.703.078

De opgenomen totaalopbrengst is de raming startwaarde. Bovenstaande opbrengsten zijn opgenomen in deze exploitatieopzet. Op de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6) is de ligging van de hierboven beschreven uitgiftecategorieën aangegeven.

5.10 Opbrengsten van toekomstige grondexploitaties

Voor het uitgeefbare gebied van het Horster deel van klaver 3 geldt dat er gebruik wordt gemaakt van een hoofdontsluiting in klaver 3 welke binnen het exploitatiegebied wordt aangelegd (profijt). Deze wordt ook aangelegd voor het Horster deel van Klaver 3 (toerekenbaarheid). De totale geraamde kosten van deze hoofdontsluiting zijn in de exploitatieopzet opgenomen. Er is rekening gehouden met een opbrengst vanuit de toekomstige grondexploitatie van het Horster deel van TPN. De proportionele bijdrage vindt plaats op basis van het aandeel uitgeefbaar gebied binnen Klaver 3. Klaver 3 heeft in totaal 73,2 ha uitgeefbaar gebied. Daarvan valt 34,4 ha in het Horster deel van het bedrijventerrein. Dat is 47 % van het totale aantal m2 uitgeefbaar gebied. De proportioneel toe te rekenen opbrengst vanuit het Horster deel bedraagt dus 47 %).

De ten laste van het Horster deel te brengen kosten bestaan uit de aanleg van de hoofdontsluiting. Ter verduidelijking is hieronder een overzichtskaart opgenomen:



De totale kosten voor de hoofdontsluiting van Klaver 3 bedragen in totaal EUR 1.257.000,00 op startwaarde (is EUR 1.088.000,00 op NCW per 1 januari 2012) exclusief BTW.

Het bedrag is inclusief de kosten van verwerving van de ondergrond van de hoofdontsluiting en de kosten van VTU.

Op basis van bovenstaande bedraagt de aan dit exploitatieplan toe te rekenen opbrengst (bij de genoemde 47 %) EUR 511.300,00 op NCW per 1 januari 2012. Dit bedrag is in deze exploitatieopzet meegenomen aan de opbrengstenkant.

In paragraaf 5.7 is aangegeven dat het Horster deel ook profijt heeft van het aangelegde transportriool. Omdat de in dit exploitatieplan toegerekende kosten voor het transportriool beperkt zijn tot het aandeel dat aan het exploitatiegebied kan worden toegerekend, wordt geen rekening meer gehouden met een opbrengst vanuit het Horster deelgebied aan het exploitatiegebied.

5.11 Vaststelling van het niveau van verhaalbare kosten

In onderstaande tabel is te zien dat de netto contante waarde van de kosten in de exploitatieopzet op 1 januari 2012 EUR 89.314.279,00 bedraagt:

Tabel 5.12

RESULTAAT	in EUR op startwaarde	in EUR op NCW per 1-1-12
<i>Kosten:</i>		
Inbrengwaarde	43.787.691	
Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte	37.126.299	
Onderzoekskosten	1.781.689	
Plankosten en VTU	11.242.708	
Overige kosten		
- VTU over hoofdontsluitingen	264.900	
- Planschade	8.000	
- Historische rente	109.438	
Kosten transportriool (incl. VTU)	1.166.755	
Totale kosten	95.487.480	89.314.279
<i>Opbrengsten:</i>		
Gronduitgifte	164.703.078	138.243.047
Opbrengsten uit toekomstige grondexploitatie(s)	511.300	511.300
Totale opbrengsten	165.214.378	138.754.347
TOTAAL RESULTAAT op NCW per 1-1-12		49.440.068

Tevens laat de bovenstaande tabel zien dat het totale exploitatieresultaat positief is. De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd.

Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden (daartoe ook te rekenen bijdragen uit toekomstige grondexploitaties), hoger zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macroaftopping genoemd. Voor dit plan luidt de toets aan de macroaftopping als volgt:

Tabel 5.13

VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDRAGEN		CONTANTE WAARDE per 01-01-2012
Totaal investeringen	€ 89.314.279	
Opbrengsten uit toekomstige grondexploitatie(s)	€ 511.300	
Maximaal te verhalen kosten		€ 88.802.979
MACRO AFTOPPING: KOSTEN VS. OPBRENGSTEN		
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)		€ 138.243.047
Maximaal te verhalen kosten	€ 88.802.979	
Macro aftopping: te verhalen kosten in exploitatieplan		€ 88.802.979

5.12 Exploitatiebijdrage per eigenaar en per kavel

In artikel 6.18 Wro artikel is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro, lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3) het totale aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Lid 1 uitgiftecategorieën

De uitgiftecategorieën in deze exploitatieopzet zijn gebaseerd op type uitgifte (bedrijventerrein) en segment. We onderscheiden de uitgiftecategorieën:

- Logistiek 25 m hoogte zichtlocatie
- Logistiek 25 m hoogte
- Logistiek max 15m hoogte
- Recycling
- Centrale voorzieningen en/of kleinschalig

Lid 2 basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgeefbare oppervlakte gehanteerd.

Lid 3 gewichten

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid. In de volgende tabel kan dit als volgt worden weergegeven:

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	Uitgifteprijs per basiseenheid	Gewicht
Log 25 m hoogte zicht	m ²	EUR 145,00	1,0
Log 25 m hoogte	m ²	EUR 130,00	0,897
Log max. 15 m hoogte	m ²	EUR 120,00	0,827
Recycling	m ²	EUR 117,50	0,810
Centrale voorzieningen cs	m ²	EUR 137,50	0,948

Lid 4

Totaal aantal gewogen eenheden Het totaal aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie, van de vermenigvuldiging van de uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, met de bijbehorende gewichtsfactor, rekening houdende met de fasering in de tijd. Het totaal aantal gewogen eenheden per 1 januari 2012 komt uit op 953.400 eenheden. Verwezen wordt naar bijlage 23a (Overzicht gewogen eenheden totaalgebied), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen.

Lid 5

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is de uitkomst van de formule: totale verhaalbare kosten (ncw 1 januari 2012) gedeeld door totaal aantal gewogen eenheden (ncw 1 januari 2012). Derhalve EUR 88.802.979,00 gedeeld door 953.400 eenheden = EUR 93,143 per gewogen eenheid (ncw 1 januari 2012).

De berekening van de (bruto)exploitatiebijdrage per eigendom

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat per uitgiftecategorie en het totale aantal gewogen eenheden per eigendom dan vervolgens te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

In bijlage 23b (Overzicht gewogen eenheden per eigendom) is per eigendom inzicht gegeven in de uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, in de tijd gespreid. Voorts is dit per eigendom contant gemaakt naar de datum 1 januari 2012.

In bijlage 24 (Overzicht bijdrage per eigendom) is per eigendom de bruto- en netto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt. Onderstaande tabel biedt een voorbeeld van de in bijlage 24 voor een van de eigendommen opgenomen bijdrage. Hierin is de bruto-exploitatiebijdrage opgenomen.

Artikel 6.19 Wro geeft aan dat de inbrengwaarde van de gronden van het uitgeefbare gebied van het eigendom in mindering wordt gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage. Deze is in de tabel opgenomen met de aanduiding 'correctie: aandeel uitgeefbaar'.

Tabel 5.14

Code eigendom = 11			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	590.630	€ 93,143	€ 55.013.352
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	70,22%	€ 26.949.828	€ 18.924.329
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 36.089.023

In onderstaand totaaloverzicht is de lijst met eigendommen opgenomen met daarbij aangegeven de bijbehorende bruto-exploitatibijdrage, de correctie inbrengwaarde uitgeefbaar gebied en de netto-exploitatibijdrage. De netto-exploitatibijdrage is de ncw per 1 januari 2012 en geldt als de exploitatiebijdrage die verbonden is aan het financieel voorschrift, zoals dat onderdeel uitmaakt van een omgevingsvergunning voor het bouwen (rente: 5,5 % per jaar)

Tabel 5.15

CODE_ EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak uitgeefbaar	Gewogen basis- eenheden	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwomgevingsvergunning
AKTIVABEDRIJF ENEXIS LIMBURG						
1	B.V.; GEMEENTE VENLO	-	-	-	-	-
2	(vervallen)	-	-	-	-	vervallen
3	BILLEKENS, dhr. H.J.	7.906	6.150	572.820	158.120	414.700
4	BOUTEN, dhr. M.G.	13.617	9.055	843.383	375.122	468.262
5	BUSSEMAKERS, mevr. J.J.	4.173	2.773	258.329	83.460	174.869
6.1	CV K4	7.174	4.937	459.819	143.499	316.320
6.2	CV K4	7.678	5.103	475.306	153.549	321.758
6.3	CV K4	606	403	37.514	12.121	25.393
6.4	CV K4	-	-	-	-	-
7.1	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	42.430	29.896	2.784.617	848.600	1.936.017
7.2	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	945	673	62.696	31.873	30.824
8	DE ERVEN dhr. P.H.T.IN 'T ZANDT	28.306	23.239	2.164.557	566.120	1.598.437
9	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	40.069	27.587	2.569.571	801.380	1.768.191
10.1	ENGELS, mevr. A.M.H.	4.337	3.794	353.399	86.740	266.659
10.2	ENGELS, mevr. A.M.H.	1.092	970	90.384	21.842	68.542
11	GEMEENTE VENLO	762.807	590.630	55.013.352	18.924.329	36.089.023

CODE_	EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak uitgeefbaar	Gewogen basis- eenheden	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwomgevingsvergunning
		GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL EN MAAS; PROVINCIE LIMBURG; GEMEENTE SEVENUM; GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	-	-	-	-	-
12		GEMEENTE VENLO; GOODMAN VENLO LOGISTICS (NETHERLANDS)					
13		BV	9.852	7.497	698.267	293.807	404.461
14		HEGELSOM, dhr. H.P. VAN	9.971	7.468	695.606	199.401	496.205
15		MULDER, dhr. H.J.M. DEN	7.302	4.821	449.001	146.040	302.961
16.1		PROVINCIE LIMBURG	5.048	3.712	345.782	100.952	244.830
16.2		PROVINCIE LIMBURG	5.167	3.434	319.863	103.340	216.523
16.3		PROVINCIE LIMBURG	18.708	13.670	1.273.295	375.500	897.794
16.4		PROVINCIE LIMBURG	14.319	11.831	1.101.980	286.380	815.600
16.5		PROVINCIE LIMBURG	21.467	16.725	1.557.857	429.340	1.128.517
16.6		PROVINCIE LIMBURG	26.208	21.342	1.987.868	524.134	1.463.734
16.7		PROVINCIE LIMBURG	6.401	4.314	401.820	128.020	273.800
16.8		PROVINCIE LIMBURG	10.019	6.224	579.756	200.380	379.376
16.9		PROVINCIE LIMBURG	46.211	33.966	3.163.733	924.191	2.239.543
17		PROVINCIE LIMBURG; FRESH PARK	545	409	38.107	10.900	27.207

CODE_	EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak uitgeefbaar	Gewogen basis- eenheden	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwmgevingsvergunning
		VENLO B.V.					
18		RAILINFRATRUST B.V.	1.206	929	86.525	24.120	62.405
19		RECA-BERG VASTGOED B.V.	11.239	9.987	930.244	224.780	705.464
20		VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	26.763	18.161	1.691.554	535.271	1.156.282
21.1		WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	1.079	794	73.910	21.580	52.330
21.2		WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	8.763	6.476	603.177	175.220	427.957
21.3		WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	4.340	3.392	315.956	86.785	229.170
21.5		WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	4.619	3.115	290.098	92.373	197.724
21.6		WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	743	572	53.307	14.860	38.447
21.7		WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	125	96	8.968	2.500	6.468
22		ZANDT, dhr. F.P.H. IN 'T; ZANDT, dhr. P.F.J. IN 'T; ZANDT, mevr. M.F.J. IN 'T	4.251	3.964	369.188	85.020	284.168
23		ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	65.574	52.727	4.911.144	1.245.138	3.666.006

CODE_	EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak uitgeefbaar	Gewogen basis- eenheden	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwmgevingsvergunning
24		ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T; JANSSEN, mevr. G.L.	-	-	-	-	-
25		ZANDT, dhr. L.J.P. IN 'T	1.927	1.435	133.682	155.693	22.011-
26.1		ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	10.745	7.318	681.634	214.900	466.734
26.2		ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	6.055	3.810	354.909	121.116	233.793
TOTAAL			1.249.787	953.400	88.802.979	28.928.494	59.874.484

De berekening van een bruto-exploitatiebijdrage per kavel.

Ingevolge artikel 5 van de Regels geldt een bindende verkaveling. Om die reden is het, naast een weergave van de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom, gewenst ook inzicht te bieden in de bruto-exploitatiebijdrage per kavel.

In bijlage 24.1 (Overzicht bijdrage per kavel) is een overzicht opgenomen van de per kavel, zoals onderscheiden op het Verkavelingsplan (bijlage 27), verschuldigde bruto-exploitatiebijdrage.

Er wordt geen financiële voorwaarde aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voor die gronden, waarvoor geldt dat het kostenverhaal ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag anderszins is verzekerd. Bijvoorbeeld wanneer er een bouwperceel van de gemeente wordt gekocht of wanneer er sprake is van een eerder met de gemeente gesloten overeenkomst over de grondexploitatie.

5.13 Percentage van reeds gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 31 december 2011 EUR 2.584.882,00 van de geraamde kosten zijn gerealiseerd. Deze kosten zijn als volgt besteed:

Tabel 5.16

KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET	Doorgevoerde boekwaarde (per 31-12-2011)	% gerealiseerd
Opschonen, ontruimen	-	0%
Bodemsanering	-	0%
Grondwerk	-	0%
Groen	-	0%
Verharding en verlichting	-	0%
Riolering en nutsvoorzieningen	-	0%
Waterhuishouding	-	0%
Kunstwerken	-	0%
Diversen	-	0%
Onderzoekskosten	1.308.689	51%
Plankosten	0	0%
Kosten transportriool (incl. VTU)	1.166.755	100%
Planschade	0	0%
Kosten tijdelijke voorzieningen	0	0%
Historische rente	109.438	100%
TOTAAL	2.584.882	3%

Kenmerk R001-4725222EVJ-iap-V02-NL

In totaal is daarmee 3 % van de verhaalbare kosten reeds gerealiseerd.

6 Regels

Artikel 1 Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden, voor zover van toepassing, de definities van begrippen die in het bestemmingsplan Trade Port Noord zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan

Daarnaast geldt dat in deze regels wordt verstaan onder:

Aanleg nutsvoorzieningen

Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 4.2, ten behoeve van de op de Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten (bijlage 26) als "Ruimte voor kavels, leidingen en riolering" aangeduide gronden.

Bestek

De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, die dient tot verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier.

Bouwrijp maken van de openbare ruimte

Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 4.3, ten behoeve van de op de Kaart Grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6) als "openbare ruimte" aangeduide gronden, nader gespecificeerd op de Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten (bijlage 26).

Bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied

Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 4.1, ten behoeve van de op de Kaart Grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6) als "uitgeefbaar" aangewezen gronden.

Bouwweg

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.

Burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo.

Eigenaar

Degene die in de openbare registers van het kadaster staat vermeld als eigenaar van een binnen het exploitatiegebied gelegen eigendom.

Eigendom

Een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied, van dezelfde eigenaar.

Exploitatiegebied

Het gebied waar het Exploitatieplan Trade Port Noord betrekking op heeft en zoals dat is aangeduid op bij dit exploitatieplan behorende Kaart Exploitatiegebied (bijlage 4).

Exploitatiegrens

De begrenzing van het exploitatiegebied, één en ander zoals aangegeven op de Kaart Exploitatiegebied (bijlage 4).

Gekkengraaf

De watergang, zoals die bij de aanvang van de exploitatie in de bestaande situatie is gelegen in het gebied van het toekomstige Klaver 1 en 3 (zie Kaart bestaande situatie (bijlage 8)).

Hoofdontsluiting

Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 4.3, en als zodanig aangeduid op de Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten (bijlage 26).

Inrichting van de openbare ruimte

Het geheel van werken en werkzaamheden, verband houdende met de aanleg van de openbare ruimte, als zodanig omschreven in paragraaf 4.3, bestaande uit de volgende onderdelen:

- a. Verlegging van de Gekkengraaf
- b. Aanleg van hoofdontsluitingen
- c. Verlegging van de WBL-leiding
- d. Bouwrijpmaken van de openbare ruimte
- e. Woonrijpmaken van de openbare ruimte

Inrichtingsplan

Een op basis van het Document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord (bijlage 11) per klaver vast te stellen plan voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte bestaande uit ten minste de onderdelen, zoals genoemd in paragraaf 3.3.

Kaart bestaande situatie

De kaart waarop de situatie van het bestaande grondgebruik en de bestaande infrastructuur is aangegeven, zoals deze situatie gold op 16 november 2011, die als bijlage 8 bij dit exploitatieplan behoort.

Kaart bestemmingsplangebied

De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Trade Port Noord die als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behoort.

Kaart eigendommen

De kaart waarop de eigendommen zijn aangegeven, zoals deze situatie gold op 1 januari 2012 en zoals aangeduid op de Kaart Eigendommen (bijlage 7).

Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën

De kaart waarop de indeling van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte is aangegeven, waarbij de openbare ruimte nader is onderverdeeld naar Groen, Water, et cetera, en welke kaart als bijlage 6 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten

De kaart waarop de begrenzing is aangegeven van de klavers, klaverbladen en klaverharten en waarop de indeling van de openbare ruimte van de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6) nader is gespecificeerd voor de hoofdontsluiting alsmede voor de zonering van het tracé van de nutsleidingen, en welke kaart als bijlage 26 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

Kavel

Een gedeelte van het uitgeefbaar gebied zoals dat is aangeduid op het als bijlage 27 in de deelgebieden “bindende verkaveling” en “vrije verkaveling” bij het exploitatieplan behorende Verkavelingsplan, en wat geldt als een nadere detaillering van een in de regels van het Bestemmingsplan aangeduid “bouwperceel”.

Klaver

Een op de Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten (bijlage 26) als zodanig aangeduid ruimtelijk cluster.

Klaverblad

Een op de Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten (bijlage 26) als zodanig aangeduid onderdeel van een klaver.

Klaverhart

Een op de Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten (bijlage 26) als zodanig aangeduid onderdeel van een klaver.

Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord Venlo

De eisen voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, betrekking hebbende op onder meer de onderdelen openbare verlichting, verkeerstechniek, verhardingen, groenvoorzieningen, bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid, ecovoorzieningen, bebordingen, markeringen, verkeersmaatregelen en wegmeubilair en werken in de RRP-leidingstrook en zoals opgenomen in het Document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord (bijlage 11), nader uit te werken naar per klaver vast te stellen inrichtingsplannen en op basis van de inrichtingsplannen vast te stellen bestekken.

Netto contante waarde

De door discontering berekende waarde per 1 januari van het startjaar van de exploitatie van het exploitatieplan) van in de tijd gefaseerde kosten en opbrengsten rekening houdend met indexering en rentekosten.

Openbare ruimte

Gebied dat wordt ingericht met en aangewend voor de openbare ruimte, waarbij de openbare ruimte bestaat uit de onderdelen: verlegging Gekkengraaf, Hoofdontsluiting, verlegging WBL-leiding, bouwrijpmaken van de openbare ruimte en woonrijp maken van de openbare ruimte, welk gebied als zodanig is aangegeven op de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6), de kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-leiding (bijlage 25) en de kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten (bijlage 26).

Samengevoegde kavel

Een samenstel van twee of meer met een of meer zijden aan elkaar grenzende kavels, gelegen in het als bijlage 27 opgenomen Verkavelingsplan als "bindende verkaveling" aangeduide deelgebied.

Startwaarde

De bedragen zonder rente of indexering bepaald op het moment overeen komend met het startjaar van de exploitatie van het exploitatieplan.

Strategisch inkoopkader 2011

Het normenkader van de gemeente Venlo voor het inkopen en aanbesteden van Werken en Leveringen&Diensten, in werking getreden op 1 juli 2011, zoals dat als bijlage 12 bij dit exploitatieplan behoort.

Uitgeefbaar gebied

Gebied dat wordt uitgegeven voor bebouwing en gebruik voor bedrijfsterreindoeleinden, niet zijnde openbare ruimte, en dat als zodanig is aangegeven op de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6).

Verkavelingsplan

De indeling van het uitgeefbaar gebied naar kavels, welke indeling als zodanig is aangegeven op het Verkavelingsplan (bijlage 27).

Verwervingskaart

Kaart met daarop aangegeven de percelen welke de gemeente, zo nodig door middel van onteigening, wenst te verwerven, één en ander zoals beschreven in hoofdstuk 7 van dit exploitatieplan, welke kaart als bijlage 9 bij dit exploitatieplan behoort.

Voorzieningen van openbaar nut

Voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, welke tezamen de openbare ruimte vormen.

VTU

De werkzaamheden verband houdende met voorbereiding en toezicht op de uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

WBL-leiding

De riooltransportleiding, zoals die bij de aanvang van de exploitatie in de bestaande situatie is gelegen in het gebied van het toekomstige Klaver 1 (zie Kaart bestaande situatie, bijlage 8).

Werk

Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Woonrijpmaken van de openbare ruimte

Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 4.3, ten behoeve van de op de Kaart Grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6) als “openbare ruimte” aangeduide gronden, nader gespecificeerd op de Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten (bijlage 26).

De begrippen kunnen in de regels zowel zonder als met hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2 Fasering en koppelingen

Artikel 2.1 Fasering en tijdvakken

1. Voor de gefaseerde verlegging van de Gekkengraaf, de aanleg van de hoofdontsluitingen, de verlegging van de WBL-leiding, het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en voor de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen gelden voor de klavers, klaverbladen en klaverharten uitvoeringstijdvakken zoals aangegeven op de Faseringskaart en zoals uitgewerkt in tabel 3.1
2. Met de gefaseerde verlegging van de Gekkengraaf, de aanleg van de hoofdontsluitingen en de verlegging van de WBL-leiding in de daartoe aangewezen klavers mag niet worden aangevangen voor aanvang van het in tabel 3.1. daartoe genoemde kalenderjaar
3. Met de aanleg van het bouwrijpmaken van het uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van de openbare ruimte in een klaverblad of klaverhart mag niet worden aangevangen voor aanvang van het in tabel 3.1. daartoe genoemde kalenderjaar in de kolom “Brm kavels Brm openbare ruimte, Beginjaar”
4. Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor in een klaverblad of klaverhart op te richten bebouwing wordt geweigerd indien de aanvraag wordt ingediend voor aanvang van het in de tabel 3.1. daartoe genoemde kalenderjaar in de kolom “Verlenen omgevingsvergunning, Beginjaar”
5. De aan burgemeester en wethouders verzochte instemming ten aanzien van een opgesteld bestek, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, wordt geweigerd indien het verzoek tot instemming wordt ingediend voor aanvang van het tijdvak zoals aangegeven in tabel 3.2. in de kolom “Bestek”

Artikel 2.2 Koppelingen

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel in een klaverblad of klaverhart mag niet worden verleend voordat:
 - a. Voor zover de kavel is gelegen in klaverblad 1C: de verlegging van de Gekkengraaf (fase 1) heeft plaatsgevonden, en
 - b. Voor zover de kavel is gelegen in Klaver 3, de verlegging van de Gekkengraaf (fase 2) heeft plaatsgevonden, en

- c. Voor zover de kavel is gelegen in klaverblad 1A tot en met 1C, de verlegging van de WBL-leiding heeft plaatsgevonden, en
 - d. Voor zover de kavel is gelegen in de Klavers 1 tot en met 4, de aanleg van de hoofdontsluiting van de betreffende klaver heeft plaatsgevonden, en
 - e. Het bouwrijp maken van de betreffende kavel en het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van de betreffende kavel is voltooid en de inspectie als bedoeld in artikel 4.3 heeft plaatsgevonden met als resultaat een verklaring dat voldaan is aan de regels van dit exploitatieplan
2. Met de aanleg van het bouwrijp maken van een kavel en het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van de betreffende kavel mag niet eerder worden aangevangen dan:
- a. Voor zover de kavel is gelegen in klaverblad 1C: de verlegging van de Gekkengraaf (fase 1) heeft plaatsgevonden, en
 - b. Voor zover de kavel is gelegen in Klaver 3, de verlegging van de Gekkengraaf (fase 2) heeft plaatsgevonden, en
 - c. Voor zover de kavel is gelegen in klaverblad 1A tot en met 1C, de verlegging van de WBL-leiding heeft plaatsgevonden, en
 - d. Nadat de aanleg van de hoofdontsluiting van de betreffende klaver zodanig is gevorderd dat deze bruikbaar is om te dienen als bouwweg, voorzien van riolering en de inspectie als bedoeld in artikel 4.3 heeft plaatsgevonden met als resultaat een verklaring dat voldaan is aan de regels van dit exploitatieplan
3. Met het bouwrijp maken van kavels in en het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van kavels in de Klaverbladen 3C en 3D, mag niet worden gestart zolang het voor deze klaverbladen benodigde uitwerkingsplan in samenhang met een daarop betrekking hebbende herziening van het exploitatieplan is vastgesteld en in werking is getreden

Artikel 3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

Artikel 3.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, vindt plaats volgens de eisen zoals vervat in het document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord Venlo en overeenkomstig het in artikel 4.1. bedoelde bestek waarmee burgemeester en wethouders hebben ingestemd.

Artikel 3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

De aanleg van nutsvoorzieningen, vindt plaats volgens de eisen zoals vervat in het document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord Venlo en overeenkomstig het in artikel 4.1 bedoelde bestek waarmee burgemeester en wethouders hebben ingestemd

Artikel 3.3 Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte vindt plaats volgens de eisen zoals vervat in het document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord Venlo en overeenkomstig het in artikel 4.1 bedoelde bestek waarmee burgemeester en wethouders hebben ingestemd.

Artikel 4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Artikel 4.1 Bestekken

Artikel 4.1.1 Indienen van en instemming met bestekken

1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de verlegging van de Gekkengraaf, de aanleg van een hoofdontsluiting, de verlegging van de WBL-leiding, het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het woonrijp maken van de openbare ruimte dient een bestek te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan het document Locatie-eisen Trade Port Noord Venlo en het inrichtingsplan voor het betreffende Klaver, dit laatste voor zover het inrichtingsplan ten tijde van de indiening van het verzoek tot instemming onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Een bestek dient ten minste de omvang te hebben van de op een klaverblad of klaverhart betrekking hebbende werken en werkzaamheden. De instemming met het bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met het Document Locatie-eisen Trade Port Noord en/of een vastgesteld inrichtingsplan
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte voordat de in lid 1 bedoelde instemming heeft plaatsgevonden
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in lid 1, tweede tot en met laatste volzin van overeenkomstige toepassing is op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld

Artikel 4.1.2 Termijnen van beslissing omtrent instemming

Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de ontvangst van het in artikel 4.1.1 genoemde bestek of met het bestek wordt ingestemd.

Artikel 4.2 Aanbesteding

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan in hoofdstuk 4 genoemde werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebbend op de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende leveringen en diensten, zijn de Europese en nationale regels omtrent aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn, is het Strategisch inkoopkader 2011 van toepassing
2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsprotocol aan het college van burgemeester en wethouders ter instemming voorgelegd. De instemming wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in het eerste lid
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst omtrent de instemming van het in lid 2 bedoelde aanbestedingsprotocol. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de termijn als bedoeld in de eerste volzin.
4. Na instemming met het aanbestedingsprotocol en voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. In het aanbestedingsverslag wordt in ieder geval vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het aanbestedingsprotocol. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst omtrent de instemming van het in lid 4 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de termijn als bedoeld in de eerste volzin
5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders met het in lid 4 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd
6. In afwijking van het bepaalde in lid 1 en lid 5 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in lid 1, lid 2 tweede volzin, lid 4 derde volzin van overeenkomstige toepassing is ingeval de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld

Artikel 4.3 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

1. Met het oog op het voldoen aan de regels van dit exploitatieplan voor wat betreft het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied vinden inspecties plaats
2. Met het oog op de totstandkoming van de aanleg van nutsvoorzieningen vinden tussentijdse inspecties plaats met betrekking tot de aanleg van onder- en bovengrondse werken
3. Met het oog op de totstandkoming en voltooiing van de inrichting van de openbare ruimte vinden tussentijdse inspecties plaats met betrekking tot onder- en bovengrondse werken en vinden, direct voorafgaande aan de overdracht in beheer aan de Gemeente eindinspecties plaats waarbij burgemeester en wethouders toetsen of de voorzieningen van openbaar nut voldoen aan de regels gesteld in dit exploitatieplan waarbij rekening wordt gehouden met het gestelde in het document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord en het bestek waarmee eerder is ingestemd
4. In aanvulling op het bepaalde in lid 3 vindt, ingeval toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 2.2. lid 2 in een situatie dat de aanleg van de hoofdontsluiting nog niet is voltooid, een tusseninspectie plaats van de voortgang van de in aanleg zijnde hoofdontsluiting, met het doel om na te gaan of sprake is van een zodanig vergevorderde aanleg, dat deze kan dienen als bouwweg, voorzien van riolering, voor de bereikbaarheid van de kavel, waartoe ingevolge laatstgenoemd artikellid het voornemen bestaat deze bouwrijp te maken
5. In het kader van de eindinspecties en tussentijdse inspecties worden plannen met betrekking tot revisie en inspectie van de aangelegde riolering ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. Tussentijdse inspecties en eindinspecties monden uit in een verklaring van burgemeester en wethouders waarin wordt vastgesteld of voldaan is aan de in dit artikel bedoelde regels
6. De personen, belast met de in de vorige leden bedoelde inspecties hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied

Artikel 5 Bindende verkaveling

1. Bij het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel, het bouwrijp maken van een kavel alsmede bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel wordt, voor zover de kavel is gelegen in het als bijlage 27 opgenomen Verkavelingsplan aangeduide deelgebied "bindende verkaveling", de indeling in kavels, zoals opgenomen in het als bijlage 27 opgenomen Verkavelingsplan, in acht genomen
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kunnen twee of meer met een of meer zijden aan elkaar grenzende kavels in een klaverblad worden samengevoegd tot een samengevoegde kavel. Van een samenvoeging zoals bedoeld in de vorige volzin wordt schriftelijk mededeling gedaan aan burgemeester en wethouders

3. In geval een samengevoegde kavel is gevormd, is het bepaalde in de Regels van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat voor “kavel” wordt gelezen “samengevoegde kavel”

Artikel 6 Verbods- en afwijkingsbepalingen

1. Het is verboden de in artikel 2.1 lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren in strijd met de in artikel 2 genoemde faserings- en koppelingsregels
2. Het is verboden de in artikel 2 lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren in strijd met de in artikel 3 en 4 genoemde regels
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in de artikelen 2 tot en met 5 lid 2, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerp-besluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Awb, ter inzage is gelegd
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de situering van voorzieningen van openbaar nut en van de uitgeefbare gronden, zoals aangegeven op de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6) en/of de Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten (bijlage 26), wanneer uit inmeting van of andere feitelijke oorzaken in het exploitatiegebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van maten zoals opgenomen in de als bijlage 6 en/of 26 opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 2 meter verschilt van de situering zoals aangegeven in de als bijlage 6 en/of 26 opgenomen maatvoering en voor het overige aan de regels met betrekking tot de voorzieningen van openbaar nut van dit exploitatieplan wordt voldaan
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van artikel 4.1.1. lid 1 waar het gaat om de toetsing van het daar bedoelde bestek aan een vastgesteld inrichtingsplan, in die zin dat met een bestek kan worden ingestemd, indien de aanvraag van de vergunning voldoet aan het ontwerp-inrichtingsplan, zoals dat als onderdeel van een ontwerp-besluit tot herziening van het exploitatieplan, en ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met toepassing van afdeling 3.4 Awb ter visie is gelegd
6. Overtreding van het bepaalde in de regels van dit hoofdstuk is een strafbaar feit

Artikel 7 Slotbepalingen

Deze regels kunnen worden aangehaald als ‘regels exploitatieplan Trade Port Noord Venlo’.

7 Grondeigenaren en te verwerven percelen

De gemeente Venlo voert voor het gebied van Trade Port Noord een actief grondbeleid en heeft het grootste deel van de gronden van het exploitatiegebied in eigendom.

Daarnaast heeft de gemeente een aandeel in onverdeelde eigendom aan de noordrand van het exploitatiegebied verworven, samen met de samenwerkende overheden in Greenport Klavertje 4, middels de opgerichte commanditaire vennootschap Development Company Greenport Venlo (hierna: DCGV). De gemeente Venlo onderzoekt de mogelijkheden om samen met DCGV een aparte samenwerkingsentiteit CV TPN op te richten die vervolgens de beoogde realisator / uitvoeringsorganisatie wordt. Zolang de samenwerking tussen de gemeente en deze beoogde CV niet contractueel is geregeld, geldt de gemeente Venlo als feitelijke realisator voor het gehele exploitatiegebied.

Op de overige nog te verwerven particuliere plangronden (zie de Verwervingskaart, bijlage 9) is een voorkeursrecht tot koop gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Een deel van de gronden is in eigendom van marktpartijen danwel van andere particuliere eigenaren. De gemeente wenst ook deze gronden te verwerven om, zelf of via de op te richten CV TPN, de integrale ontwikkeling van het gehele exploitatiegebied op zich te kunnen nemen.

Integrale planuitvoering is nodig om de inrichting van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied op elkaar af te kunnen stemmen en per Klaverblad of ook meerdere Klaverbladen tegelijk in ontwikkeling te kunnen brengen en daartoe tegelijk de daarop betrekking hebbende werken en werkzaamheden als geheel te kunnen aanbesteden. De eigendomsposities doorsnijden soms de grenzen van de Klaverbladen. Wanneer de verlegging van de Gekkengraaf, de aanleg van de hoofdstructuur, de verlegging van de WBL-leiding, het bouwrijp en woonrijp maken van de openbare ruimte per Klaver of Klaverblad/-hart niet gelijktijdig integraal kan worden aanbesteed leidt dit tot een aanzienlijke kostenefficiëncyverlies. Dat leidt tot hogere kosten dan nodig is, hetgeen zich doorvertaalt in de exploitatiebijdragen op basis van dit exploitatieplan. Ook ten aanzien van de ontwikkeling van het uitgeefbaar gebied is het noodzaak dat gekomen wordt tot een consistente en doelmatige ontwikkeling. Ook dienaangaande is in bepaalde delen van het exploitatiegebied sprake van een versnipperde eigendomspositie.

In paragraaf 5.5 is aangegeven dat de gemeente voor de meeste van de nog te verwerven gronden ten tijde van de vaststelling van dit exploitatieplan nog niet het uitgangspunt van (verwerving op basis van) onteigening hanteert.

Ten aanzien van door de gemeente inmiddels verworven eigendommen waarbij sprake is van opstallen geldt dat er is verworven op basis van onteigening. Voor die gronden met opstallen zijn in paragraaf 5.5 de inbrengwaarden geraamd tegen de volledige schadeloosstelling.

8 Bijlagen

- Bijlage 1 Kaart vernietigde deel bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken.**
- Bijlage 2 TPN groot**
- Bijlage 3 Kaart bestemmingsplangebied**
- Bijlage 4 Kaart exploitatiegebied**
- Bijlage 5 Faseringskaart**
- Bijlage 6 Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën**
- Bijlage 7 Kaart eigendommen**
- Bijlage 8 Kaart bestaande situatie**
- Bijlage 9 Verwervingskaart**
- Bijlage 10 Invulling ontwerpregeling plankostenscan**
- Bijlage 11 Document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord**
 - Bijlage 11.1 Standaard dwarsprofielen**
 - Bijlage 11.2 Veilig werken in de RRP-leidingstrook (versie juni 2011)**
 - Bijlage 11.3 Beleidsregels voor de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid**
 - Bijlage 11.4 Beleidsregels eisen voor de budgettering bluswatervoorzieningen**
 - Bijlage 11.5 Gedragscode Flora en Faunawet, ruimtelijke ontwikkeling & inrichting**
- Bijlage 12 Strategisch inkoopkader 2011**
- Bijlage 13 Ramingsoverzicht kosten voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte**
- Bijlage 14 Kaart gebieden Trade Port Noord**
- Bijlage 15 Ruimtegebruik per eigenaar**
- Bijlage 16 Taxatierapport inbrengwaarden per eigenaar**
 - Bijlage 16.1 Samenvattend overzicht taxatiewaarden**
 - Bijlage 16.2 Aanvullende verklaring taxateur**
- Bijlage 17 Planschaderisico-analyse**
 - Bijlage 17.1 Aanvullende verklaring planschade-analist**
- Bijlage 18 Toerekening kosten transportriool**
- Bijlage 19 Kaart situering transportriool**
- Bijlage 20 Resultaten marktanalyse uitgifteprijzen**
- Bijlage 21 Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie**
- Bijlage 22 Overzicht macroaftopping en totaaloverzicht grondexploitatiebijdragen**
- Bijlage 23A Gewogen eenheden totaal gebied**
- Bijlage 23B Gewogen eenheden per eigendom**

Bijlage 24 Bijdrage per eigendom

Bijlage 24.1 Bijdrage per kavel

Bijlage 25 Kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-leiding

Bijlage 26 Kaart grenzen klavers, klaverharten en klaverbladen

Bijlage 27 Verkavelingsplan