

Toelichting behorende bij het raadsbesluit Exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 1^e herziening

1. Aanleiding

Op 31 oktober 2012 is het Exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo door de gemeenteraad vastgesteld. Ingevolge artikel 6.15 eerste lid Wro dient een exploitatieplan na de inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar te worden herzien. In het geval tegen het vastgestelde exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de eerste jaartermijn aan op de dag nadat het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan onherroepelijk is geworden. Nu (ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan) er sprake is van beroep, is deze eerstejaarstermijn op dat moment nog niet aangevangen.

Het bepaalde in artikel 6.15 eerste lid Wro laat onverlet dat op een eerder moment besloten wordt tot een herziening van het exploitatieplan. Dit moment doet zich thans voor.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan Trade Port Noord zijn op 31 oktober 2012 vastgesteld om ruimte te bieden aan grootschalige bedrijven in de logistiek, agrofood en maakindustrie. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan en exploitatieplan was de marktbehoefte gericht op bouwkavels van maximaal ca. 10 ha. Door middel van een fasering in het exploitatieplan is geregeld dat Trade Port Noord op een planologisch gewenste en kostenefficiënte volgorde in gebruik wordt genomen. Er is voorzien dat steeds bouwkavels tot ca. 10 ha beschikbaar zijn in de verschillende sectoren (Fresh & food recycling en overige) en de verschillende milieucategorieën. In de logistieke markt gaat de schaalvergroting echter sneller dan voorzien. Inmiddels is gebleken dat er behoefte bestaat aan de realisatie van zeer grootschalige logistieke complexen, waar logistieke activiteiten van één of meerdere verladers door één dienstverlener worden samengebracht in een zo efficiënt en duurzaam mogelijke operatie. Deze behoefte heeft betrekking op bouwkavels van ca. 15 ha oplopend tot ca 25 ha. Een goede ontsluiting over de weg, water en spoor is daarbij essentieel. Trade Port Noord biedt als gevolg van zijn ligging en trimodale ontsluiting hiervoor geschikte mogelijkheden. Binnen het vastgestelde bestemmingsplan is een dergelijke grootschalige bouwkavel beschikbaar in Klaver 6, naast de beoogde railterminal.

In Klaver 6 is tevens de railterminal Greenport Venlo voorzien. De plannen hieromtrent worden steeds concreter en de maatvoering en locatie zijn bepaald.

Het vorenstaande is aanleiding tot een herziening van het exploitatieplan, gericht op een vervroegde ontwikkeling van Klaver 6 op basis van een ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan gewijzigde ruimtegebruiks- en kavelindeling. De vervroegde ontwikkeling leidt tot de noodzaak om het voor Klaver 6 benodigde inrichtingsplan vast te stellen.

Deze herziening van het exploitatieplan beperkt zich daarmee tot Klaver 6, waarbij het inrichtingsplan voor Klaver 6 wordt vastgesteld, de ruimtegebruiksindeling wordt aangepast en daarnaast de fasering aangepast. Een en ander leidt er voorts toe dat de exploitatieopzet zoals die is opgenomen in hoofdstuk 5 van het vastgestelde exploitatieplan, wijzigt.

Het geheel van de door te voeren aanpassingen leidt ertoe dat Trade Port Noord nu ook kan voorzien in de behoefte aan vestiging van bedrijven met een benodigde kaveloppervlakte tot ca. 25 ha.

2. Status van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan

De inhoud van het herzieningsbesluit leidt tot aanpassingen in de regels van het exploitatieplan. Dit heeft tot gevolg dat ook de omvang van de verhaalbare kosten en de omslag van kosten gaat wijzigen. Aan deze aanpassingen liggen beleidsmatige overwegingen ten grondslag.

Dit alles maakt dat het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een besluit waarbij zogenaamde structurele onderdelen zoals bedoeld in artikel 6.15 Wro, worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich mee dat op de voorbereiding van het besluit tot 1^e herziening afdeling 3.4 Awb van toepassing is (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub f Wro).

3. Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan

De verschillende onderdelen van het besluit tot 1^e herziening worden als volgt toegelicht:

ad 1. Herziening hoofdstuk 1 Inleiding

sub a

In het vastgestelde exploitatieplan is in Klaver 6 voorzien in een klaverbladstructuur naar klaverblad 6b1, 6b2 en 6e. Als gevolg van de wijziging van het ruimtegebruik wordt de indeling in de klaverbladen gewijzigd naar klaverblad 6b en 6e. Daarbij voorziet klaverblad 6b in de mogelijkheid van vestiging van bedrijven in de logistieke sector. Klaverblad 6e is bedoeld voor de vestiging van een railterminal.

De wijziging in de klaverbladindeling heeft tot gevolg dat de hier bedoelde passage in het exploitatieplan niet meer ziet op klaverblad 6b2 maar op klaverblad 6e.

ad 2. Herziening hoofdstuk 2 Toelichting op de kaarten en overige bijlagen

sub a

Het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan heeft tot gevolg dat diverse bijlagen van het exploitatieplan wijzigen. Zie hiervoor onderdeel 5 van het besluit. Daarnaast wordt bijlage 28 aan het exploitatieplan toegevoegd. Het betreft het inrichtingsplan voor Klaver 6. In dit inrichtingsplan zijn de (kwalitatieve) eisen opgenomen met betrekking tot het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte voor zover betrekking hebbende op Klaver 6. Ingevolge artikel 4.1.1 van de regels van het exploitatieplan zullen de op te stellen bestekken voor de uitvoering van de genoemde werken worden getoetst aan het inrichtingsplan. Deze bijlage heeft daarmee een bindende status.

ad 3. Herziening hoofdstuk 3 Toelichting op de regels

sub a tot en met c

In paragraaf 3.2.1 wordt in de tweede alinea een toelichting verstrekt van de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de gehanteerde faseringsregels in het exploitatieplan. Klaver 6 is in het vastgestelde exploitatieplan voorzien voor de vestiging van een railterminal met daaraan gekoppelde bedrijvigheid. Hiervoor is in onderdeel '1. Aanleiding' ingegaan op de beleidsmatige redenen voor aanpassing van het ruimtegebruik in Klaver 6. Een en ander leidt ertoe dat Klaver 6 niet langer in hoofdzaak is bedoeld voor vestiging van een railterminal met daaraan gekoppelde bedrijvigheid, maar dat deze Klaver beoogt te voorzien in zowel de vestiging van bedrijven voor logistieke functies die behoefte hebben aan grote bouwkavels, als in een railterminal.

In de oorspronkelijke faseringstabel was voorzien in de start met de ontwikkeling van Klaver 6 in 2015. De ontwikkelingen in de markt maken dat er behoefte bestaat om reeds in 2013 een aanvang te kunnen maken met de realisatie van Klaver 6.

In het vastgestelde exploitatieplan is ten slotte onder de vijfde bullet sprake van een redactionele omissie. Vanaf de derde volzin wordt daar ingegaan op Klaver 5. Dit behoort echter een onderdeel te zijn van een nieuwe aparte bullet. Deze omissie wordt in onderdeel sub c van het herzieningsbesluit hersteld.

sub d tot en met f

De behoefte om de start van de realisatie van Klaver 6 te kunnen vervroegen leidt tot een aanpassing van de faseringstabel (Tabel 3.1). Voor klaverblad 6b en 6e wordt de start van de realisatie vervroegd van 2015 naar 2013.

De wijziging van het ruimtegebruik in Klaver 6 komt tot uitdrukking in een wijziging van de ruimtegebruiksk kaart (bijlage 6 van het exploitatieplan). In de oorspronkelijke opzet van de klaverbladindeling was voorzien in ontsluiting van de klaverbladen 6e en 6b1 en 6b2 naar de binnen het exploitatieplangebied gelegen Jacob Roggeveenweg. In de gewijzigde klaverbladindeling komt de bestaande Jacob Roggeveenweg, voor zover die is gelegen binnen het exploitatieplangebied, te vervallen. Dit komt de doelmatigheid van de verkaveling ten goede. De ontsluiting van de bouw kavels in klaverblad 6b zal plaatsvinden naar de bestaande aan de zuidgrens van Klaver 6 gelegen Dorperdijk. Deze weg is voorzien van riolering. Voor de bouw kavel in klaverblad 6e zal de ontsluiting kunnen plaatsvinden naar het bestaande gedeelte van de Jacob Roggeveenweg, voor zover dat is gelegen buiten het exploitatieplangebied. In de komende jaren zal ook de bedrijfsweg die is voorzien tussen de klaverbladen 6b en 6e worden aangelegd en dan voorzien in een verdere ontsluiting van de bouw kavels in Klaver 6.

sub g

De vervroegde start van de realisatie van Klaver 6 heeft tot gevolg dat ook tijdig moet worden beschikt over een inrichtingsplan voor Klaver 6. Dit inrichtingsplan maakt onderdeel uit van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan.

Dit brengt met zich mee dat tabel 3.2 die ziet op de planning en fasering van de vaststelling van inrichtingsplannen en, daarop gebaseerd, bestekken, ook is aangepast voor Klaver 6. Voor de op te maken bestekken voor de klaverblad 6b en 6e betekent dit dat dit is voorzien in het derde kwartaal van 2013.

ad 4. Herziening hoofdstuk 5 De Exploitatieopzet

sub a

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

De doorgevoerde aanpassingen wat betreft de inrichting en fasering van Klaver 6 hebben tot gevolg dat, op hoofdlijnen, de volgende aanpassingen in de exploitatieopzet ontstaan (alle hierna te noemen bedragen zijn exclusief btw):

1. Het ruimtegebruik in het exploitatieplangebied wijzigt. De uitteefbare oppervlakte neemt toe met 4969 m², en daarmee neemt de omvang van de openbare ruimte in gelijke omvang af.
2. De nominale kosten van de grondexploitatie nemen toe. Het verwijderen en weghalen van de binnen het exploitatieplangebied gelegen bestaande Jacob Roggeveenweg leidt tot een stijging van de kosten van bouwrijp maken met € 45.000,-- nominaal. Dit leidt vervolgens dan tot een beperkte stijging van de plankosten (onderdeel: civiele en cultuurtechniek).
3. De nominale opbrengsten van de grondexploitatie nemen toe. Door de toename van het uitteefbaar gebied ontstaat een meeropbrengst van gronduitgifte van € 642.595,--.
4. De vervroegde realisatie leidt tot een stijging van de netto contante waarde van zowel kosten als opbrengsten van de grondexploitatie. De netto contante waarde van de verhaalbare kosten per 1 januari 2012 neemt toe met € 236.163,--.

5. Doordat er sprake is van een vervroeging van de realisatie en geplande uitgifte van bouwkavels in Klaver 6, neemt het aantal gewogen eenheden, zoals bedoeld in artikel 6.18 Wro, toe van 953.400 naar 980.240.
6. De stijging van de netto contante waarde van de verhaalbare kosten, in relatie met de stijging van het aantal gewogen eenheden, leidt ertoe dat het tarief per gewogen eenheid daalt van € 93,143 naar € 90,834.
7. Het vorenstaande leidt ertoe dat de bruto-exploitatiebijdrage voor de eigendommen die niet zijn gelegen in Klaver 6, zal dalen. Voor de eigendommen in Klaver 6 is sprake van een stijging van de bruto-exploitatiebijdrage indien voor het betreffende eigendom sprake is van een toename van het uitgeefbaar gebied.

De wettelijke systematiek en methodiek die verbonden is aan de exploitatieopzet van het exploitatieplan heeft tot gevolg dat vanuit een oogpunt van leesbaarheid gekozen is om hoofdstuk 5 integraal te herzien. Het nieuwe hoofdstuk 5 is opgenomen als een bijlage bij dit herzieningsbesluit.

De integrale herziening van hoofdstuk 5 heeft tot gevolg dat daarmee ook de financiële toelichtingen zoals die op onderdelen zijn vastgelegd in de bijlagen 10, 13, 15, 21, 22, 23A, 23B, 24 en 24.1 van het exploitatieplan, eveneens worden gewijzigd. Zie onderdeel 5 van het besluit tot 1^o herziening van het exploitatieplan.

ad 5. Herziening en toevoeging bijlagen exploitatieplan

algemeen

Omwille van de leesbaarheid wordt elke via dit herzieningsbesluit gewijzigde bijlage bij het exploitatieplan aangeduid in de titeltekst met de toevoeging "1^o herziening" om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage dan is herzien bij het besluit tot 1^o herziening van het exploitatieplan. Waar in de tekst van het exploitatieplan dan wordt verwezen naar een gewijzigde bijlage, blijft evenwel de oorspronkelijke aanduiding van die bijlage in de tekst van het exploitatieplan in stand.

sub a

Zoals hiervoor is aangegeven, is de indeling van Klaver 6 in klaverbladen gewijzigd. De oorspronkelijke indeling in de klaverbladen 6b1, 6b2 en 6e maakt plaats voor een indeling in twee klaverbladen: 6b en 6e.

De indeling en aanduiding van de klaverbladen is op diverse kaarten aangegeven en behoeft daarmee aanpassing. Dit geldt onder meer voor de kaart die is opgenomen als bijlage 2 TPN Groot.

sub b, e, f, g en r

Door de gewijzigde indeling van Klaver 6 in klaverbladen wijzigt de ruimtegebruikskaart (zie sub d van dit besluit). De kaart ruimtegebruik is op diverse kaarten van het exploitatieplan in grijstint als ondergrond opgenomen. Dit geldt voor de kaarten die zijn opgenomen als bijlage 4 (Kaart exploitatiegebied), 7 (Kaart eigendommen), 8 (Kaart bestaande situatie), 9 (Verwervingskaart) en 25 (Kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-leiding).

sub c

Als gevolg van de aanpassingen in de faseringstabel (zie onderdeel 3d van het besluit) dient ook de faseringskaart te worden aangepast voor Klaver 6. Voorts is de toelichting bij sub a ook bij deze bijlage van overeenkomstige toepassing.

sub d

Als gevolg van de beoogde wijziging om te komen tot grotere kavels voor logistieke functies en de aanpassing van de inrichting (verkleining bouwkavel railterminal en verleggen ontsluitingsweg)

wordt de kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën gewijzigd. Voorts is de toelichting bij sub a ook bij deze bijlage van overeenkomstige toepassing.

sub h, i, k, l, m, n, o, p en q

Het betreft hier aanpassingen in de financiële toelichtingen op de gewijzigde exploitatieopzet (hoofdstuk 5). Zie hiervoor de toelichting bij onderdeel ad 4.

sub j

De toelichting bij sub a van dit onderdeel is van overeenkomstige toepassing.

sub s

De toelichting bij sub a van dit onderdeel is van overeenkomstige toepassing.

sub t

De wijziging van het ruimtegebruik (inrichting) in Klaver 6 leidt, met inachtneming van de doelstelling om te kunnen voorzien in grotere bouwkavels, tot een aanpassing van het verkavelingsplan voor Klaver 6. Voorts is de toelichting bij sub a ook bij deze bijlage van overeenkomstige toepassing.

sub u

Als nieuwe bijlage (28) wordt toegevoegd het inrichtingsplan voor Klaver 6. Dit plan is toetsingskader voor de bestekken die voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte een klaverblad van Klaver 6 worden opgesteld.

ad 6. Overgangsbepalingen

Het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking (zie onderdeel 7 van het herzieningsbesluit). Het exploitatieplan zoals dit luidt vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit, blijft van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied, waarop vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

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

ad 7. Inwerkingtreding en citeertitel

Het herzieningsbesluit treedt in werking met ingang van de dag volgende op die van de bekendmaking. Het herzieningsbesluit kan worden aangehaald als "Exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 1^e herziening".

Behoort bij raadsbesluit nr. 53 van de gemeenteraad van Venlo van 25 september 2013.

De griffier,

Geert van Soest

De voorzitter,

Antoin Scholten