

Nota van zienswijze: reactie op zienswijze in het kader van het ontwerpbesluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord

1. Het ontwerpbesluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord en de bijbehorende stukken hebben vanaf 11 december 2014 tot en met 21 januari 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij de gemeentelijke Stadswinkel aan de Prinsessensingel 30 te Venlo. Genoemde stukken konden verder worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

3. Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties is gebruik gemaakt door:

- De Lorijn raadgevers, namens L. in 't Zandt, Helenaveenseweg 14, Sevenum (de zienswijze is gedateerd op 20 januari 2015 en ontvangen op 21 januari 2015).

4. Zienswijze

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

Deze nota zal bij de vaststelling van het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord elektronisch beschikbaar worden gesteld. De zienswijze zelf zal niet aan de reactienota gehecht worden en ook niet in analoge vorm ter inzage worden gelegd. Wil men deze toch inzien dan kan in concrete gevallen een verzoek tot inzage of afschrift worden gedaan op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

Ontvankelijkheid en inhoudelijke behandeling

Ontvankelijkheid

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

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 11 december 2014 tot en met 21 januari 2015. De namens de heer In 't Zandt ingediende zienswijze is gedateerd op 13 januari 2015 (faxbericht en per aangetekende post verzonden). De zienswijze is bij de gemeente ingekomen op 21 januari 2015. De namens de heer In 't Zandt ingediende zienswijze is mitsdien tijdig ingediend.

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

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

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

Inhoudelijke gronden zienswijze, gericht tegen het ontwerpbesluit

Procedurele aspecten

1. Belanghebbende geeft aan dat het hem bevreemdt dat er twee opvolgende wijzigingen van het exploitatieplan (het ontwerpbesluit tot 3e herziening respectievelijk het ontwerpbesluit tot 4^e herziening) een week na elkaar ter inzage zijn gelegd. Eén integrale herziening was efficiënter en duidelijker geweest. De manier waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt (belanghebbende spreekt van vier ontwerpbesluiten en één appellabel besluit, die alle praktisch in hetzelfde eindresultaat voorzien), heeft, aldus belanghebbende, alles weg van een schending van het verbod van détournement de procedure. Belanghebbende stelt dat voor een juist beeld van de gevolgen, zowel financieel als ruimtelijk, er sprake zou moeten zijn van één integrale herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord, waarbij klaver 1 West en klaver 1 Oost uitgezonderd worden (indien deze ontwikkelingen rechtens toelaatbaar zijn). Bovendien, zo stelt belanghebbende, is het steeds opnieuw wijzigen van het exploitatieplan in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.
2. In reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt het volgende overwogen. De toepassing van artikel 6.12 Wro brengt mee dat het bestuursorgaan dat bevoegd is een bestemmingsplan of wijzigingsplan vast te stellen of een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 of 3 Wabo te verlenen en waarbij sprake is van in een dergelijk plan of dergelijke vergunning opgenomen aangewezen bouwplanmogelijkheden, gehouden is om gelijktijdig met de vaststelling van dat plan of verlening van die vergunning een besluit 'omtrent het exploitatieplan' vast te stellen. Dit betreft een besluit tot het vaststellen van een exploitatieplan dan wel, indien de uitzonderingsgronden van artikel 6.12 lid 2 Wro zich voordoen, een besluit tot het niet-vaststellen van een exploitatieplan. Steeds als er sprake is van de vaststelling van een zodanig bestemmings- of wijzigingsplan respectievelijk van een dergelijke omgevingsvergunning, dient een zelfstandig besluit omtrent het exploitatieplan te worden genomen. Met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan klaver 1 West is sprake van een bestemmingsplan waarin een bouwplanmogelijkheid als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro is begrepen. Hierdoor ontstaat de plicht voor de raad een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan vast te stellen, tenzij zich de uitzonderingsgronden van artikel 6.12 lid 2 Wro voordoen. Van dit laatste is sprake. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan klaver 1 West begrepen gronden is anderszins verzekerd en voorts is er geen noodzaak tot het stellen van regels over de locatie-eisen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub b en c Wro. In paragraaf 1 van de toelichting, zoals die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbesluit, is dit gemotiveerd toegelicht. De raad zal dan ook worden voorgesteld om, gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan klaver 1 West, een besluit tot het niet-vaststellen van een exploitatieplan voor het laatstgenoemde bestemmingsplangebied vast te stellen.

Voor het gebied dat begrepen is in het bestemmingsplan klaver 1 West, geldt thans het exploitatieplan Trade Port Noord. De besluitvorming ingevolge artikel 6.12 Wro, verbonden aan het bestemmingsplan klaver 1 West, heeft tot gevolg dat het exploitatieplan Trade Port Noord dient te worden herzien. Als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan klaver 1 West houdt het bestemmingsplan Trade Port Noord voor het gedeelte dat begrepen wordt in het bestemmingsplan klaver 1 West, op te

gelden. Dit leidt ertoe dat de omvang van het gebied van het exploitatieplan Trade Port Noord daarop dient te worden aangepast. Voorts leidt dit ertoe dat:

- a. de raming van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie dient te worden aangepast aan de gewijzigde omvang van het exploitatieplangebied;
- b. de regels in het exploitatieplan TPN, voor zover deze betrekking hebben op gronden die niet langer in het exploitatieplan TPN zijn begrepen, dienen te worden verwijderd.

In het ontwerpbesluit is hieraan uitvoering gegeven.

Voor het gebied dat behoort tot het bestemmingsplan klaver 1 West vindt, zoals aangegeven, separaat besluitvorming plaats over de vaststelling van een besluit tot het niet-vaststellen van een exploitatieplan.

Het samenvoegen van de (voorgenomen) herziening van het exploitatieplan TPN voor zover die voortvloeit uit het bestemmingsplan klaver 1 Oost (i.c. de 3^e herziening) en het bestemmingsplan klaver 1 West (i.c. de 4^e herziening), is niet mogelijk, nu dit in strijd komt met artikel 6.12 Wro. Er is sprake van verschillende (in de tijd gespreide) vastgestelde/vast te stellen bestemmingsplannen.

De stelling van belanghebbende dat de gehanteerde procedure in strijd is met de rechtszekerheid of détournement de procedure (wat dit ook moge betekenen), is gezien het vorenstaande onjuist te achten. Voor zover belanghebbende met détournement de procedure bedoelt strijd met het beginsel van zorgvuldigheid (artikel 3:2 Awb) respectievelijk détournement de pouvoir (artikel 3:3 Awb) is hiervan geen sprake, nu er sprake is van een correcte uitvoering van de wettelijke verplichting als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

3. Belanghebbende stelt dat er een ontwerpbesluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan TPN ter inzage ligt en er tevens een besluit tot 3^e herziening van genoemd exploitatieplan in procedure is. Er vindt, aldus belanghebbende, een herziening plaats van een exploitatieplan dat geen formele rechtskracht heeft. Belanghebbende stelt dat het niet alleen slordig is maar ook evident onjuist is om in de 4^e herziening van het exploitatieplan letterlijk te stellen dat de 3^e herziening reeds is vastgesteld en onherroepelijk is. Dit is niet het geval. Belanghebbende stelt dat de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot 4^e herziening eerst mag plaatsvinden zodra het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan onherroepelijk is.
4. In reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt het volgende overwogen. Voor de besluitvorming van het ontwerpbesluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan TPN is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, zoals opgenomen in afdeling 3.4 Awb, van toepassing. Kenmerk van deze voorbereidingsprocedure is dat het ontwerp van het door de raad voorgenomen te nemen besluit, ter inzage wordt gelegd en aan belanghebbenden de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Voor de inhoud van het ontwerpbesluit wordt daarbij uitgegaan van de omstandigheden zoals deze zijn voorzien ten tijde van het moment van vaststelling van het voorgenomen besluit. Bij de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan TPN is ervan uitgegaan dat, ten tijde van de vaststelling van het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan TPN, inmiddels het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan TPN door de raad is vastgesteld en in werking is getreden.

De vaststelling van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan TPN heeft plaatsgevonden op 29 april 2015, waarbij dit besluit in werking is getreden op 28 mei 2015 (de dag na bekendmaking van het besluit).

Met de inwerkingtreding van het besluit tot 3^e herziening is er geen wettelijke belemmering om te besluiten over het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan TPN. De stelling dat voor het kunnen vaststellen van het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan het besluit tot 3^e herziening onherroepelijk in werking dient te zijn getreden, is onjuist.

De stelling van belanghebbende dat in het ontwerpbesluit tot 4^e herziening is gesteld dat het besluit tot 3^e herziening onherroepelijk is, is onjuist. In de toelichting op het ontwerpbesluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan TPN is in paragraaf 1 (onderdeel Voorgeschiedenis) gesteld dat ten tijde van de voorgenomen besluitvorming, het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan TPN in werking is getreden.

5. Belanghebbende stelt dat er sprake is van het gebruiken van procedurele instrumenten om het plangebied los te weken van het oorspronkelijke plangebied, zodat deze ontwikkeling ongestoord kan worden uitgevoerd. Er is sprake van détournement de pouvoir, omdat het gebied klaver 1 West planologisch en financieel wordt losgeweekt van het oorspronkelijke bestemmings- en exploitatieplan, dit met het doel om belanghebbenden in het gebied Trade Port Noord buitenspel te zetten. Belanghebbende stelt dat voordat de in gang gezette procedure tot verlening van een omgevingsvergunning waarbij voor het deelgebied Michael Kors wordt afgeweken van het bestemmingsplan onherroepelijk is, het in procedure brengen van andere ruimtelijke plannen en financiële plannen prematuur is. Voorts stelt belanghebbende dat het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan TPN eerst kan worden genomen nadat zowel het bestemmingsplan klaver 1 Oost als het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan TPN onherroepelijk in werking zijn getreden.
6. In reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt het volgende overwogen. Zoals aangegeven in onderdeel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van deze reactie op de zienswijze, volgt uit artikel 6.12 Wro dat de besluitvorming omtrent het exploitatieplan is gekoppeld aan een zelfstandig en specifiek planologisch besluit waarin aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn begrepen, in dit geval het bestemmingsplan klaver 1 West. Daarbij is voorzien in een besluit tot het niet-vaststellen van een exploitatieplan. Aan één gebiedsontwikkeling kunnen meerdere en daarmee verschillende (in de tijd gespreide) planologische besluiten ten grondslag liggen. Elke keer als een zodanig planologisch besluit wordt vastgesteld waarin aangewezen bouwplannen zijn begrepen, dient eveneens een bij dat planologisch besluit behorend besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan te worden genomen. Ook bij het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning, waarbij ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a3 Wabo is afgeweken van het bestemmingsplan TPN voor de gebiedsontwikkeling Michael Kors, is een besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan genomen. Van misbruik van bevoegdheid is dan ook geenszins sprake.

Voor zover de zienswijze van belanghebbende zich richt op planologisch-ruimtelijke bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan klaver 1 West, is de zienswijze tegen het hier voorliggende ontwerpbesluit ongegrond te achten, nu het ontwerpbesluit niet het karakter en de status heeft van een planologisch besluit.

De stellingname van belanghebbende, inhoudende dat met het ontwerpbesluit wordt beoogd het gebied klaver 1 West financieel los te weken van het exploitatieplan Trade Port Noord, dit met het doel om belanghebbenden in het gebied Trade Port Noord buitenspel te zetten, is onjuist te achten. Met het ontwerpbesluit wordt het exploitatieplan Trade Port Noord herzien, onder meer erop gericht om de geraamde verhaalbare kosten bij te stellen als gevolg van de door de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan klaver 1 West zich wijzigende situatie, dit met inachtneming van de kostenverhaalsregels die daartoe in en krachtens de Wro zijn gesteld. Het standpunt van belanghebbende, inhoudende dat eigenaren in het exploitatieplangebied Trade Port Noord buitenspel zouden worden gezet, is, zonder nadere onderbouwing, onbegrijpelijk te achten.

De stelling dat het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan TPN eerst kan worden vastgesteld nadat zowel het bestemmingsplan klaver 1 Oost als het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan TPN onherroepelijk in werking zijn getreden, is onjuist te achten. Zoals aangegeven in onderdeel 4, is er, met de inwerkingtreding van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan TPN, geen wettelijke belemmering tot vaststelling van het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan TPN. Voorts is er geen sprake van een wettelijke procedurele koppeling tussen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan klaver 1 Oost en het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan TPN, zodat ook de stelling van belanghebbende, inhoudende dat laatstgenoemd bestemmingsplan onherroepelijke rechtskracht moet hebben verkregen, onjuist is te achten. Daarbij dient in acht te worden genomen dat gelijktijdig bij de vaststelling van het bestemmingsplan klaver 1 Oost tevens een besluit is genomen tot het niet-vaststellen van een exploitatieplan.

Financiële gevolgen verkleining exploitatiegebied

7. Belanghebbende stelt dat in het algemeen de kosten die op het exploitatiegebied drukken, lager worden. Het gevolg hiervan dat de exploitatiebijdrage bij een bouwvergunning (naar wordt aangenomen bedoelt belanghebbende hier een omgevingsvergunning voor het bouwen) lager wordt, is naar de opvatting van belanghebbende niet vanzelfsprekend. Als gevolg van de gebrekkige en overhaaste besluitvorming over de westelijke en oostelijke helft van Klaver 1 leidt dit op lange termijn tot een lastenverzwaring voor partijen binnen het exploitatiegebied. Een verkleining van het exploitatiegebied leidt niet automatisch tot verlaging van de exploitatiebijdrage.
8. In reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt het volgende overwogen. Met het ontwerpbesluit dalen de verhaalbare kosten in het exploitatieplangebied Trade Port Noord van € 79.329.017,— naar € 65.364.675,— (beide bedragen op netto contante waarde per 1-1-2012). Het gevolg van de 4e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord is voorts dat de oppervlakte van het uitgeefbare gebied [lees: het aantal gewogen omslageenheden] daalt. De exploitatiebijdrage per gewogen omslageenheid uitgeefbaar terrein daalt per saldo van € 89,062 naar € 88,794 per eenheid uitgeefbaar gebied. In paragraaf 3 onderdeel ad 5 (herziening exploitatieopzet) van de toelichting op het ontwerpbesluit alsmede in het met het ontwerpbesluit te wijzigen hoofdstuk 5 (exploitatieopzet) en de daarop betrekking hebbende bijlagen worden de aanpassingen in de ramingen van de verhaalbare kosten en de tariefberekening nader en specifiek toegelicht. Nadere controle van paragraaf 3 onderdeel ad 5 (herziening exploitatieopzet) van de toelichting behorende tot het ontwerpbesluit leert dat onder punt 6 daar

abusievelijk gesproken wordt van een stijging van de verhaalbare kosten respectievelijk het aantal gewogen eenheden, resulterende in een daling van het tarief per eenheid.. Dit moet zijn een daling van de verhaalbare kosten respectievelijk gewogen eenheden, die leidt tot een daling van het tarief per eenheid. Voorgesteld wordt de toelichting op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

De stelling van belanghebbende is in zoverre onbegrijpelijk te achten, dat op grond van het ontwerpbesluit sprake is van een daling van de verhaalbare kosten en daarmee van een daling van de exploitatiebijdrage voor de gronden van belanghebbende.

De stelling van belanghebbende dat er op lange termijn sprake is van een lastenverzwaring voor de gronden in het exploitatieplangebied Trade Port Noord, is zonder nadere motivering onbegrijpelijk te achten. Het is voorts ook prematuur gesteld, nu, zoals dat ook volgt uit het ontwerpbesluit, in casu sprake is van een daling van de verhaalbare kosten. Zou er in de toekomst sprake zijn van stijging van de verhaalbare kosten, dan komen aan belanghebbende rechtsmiddelen toe daartegen in rechte op te komen.

9. Belanghebbende stelt dat de financiële gevolgen voor het resterende deel van het exploitatieplan, in tegenstelling tot wat in het ontwerpbesluit wordt voorgehouden, negatief zijn te noemen. De complete inrichting van het plangebied Trade Port Noord wordt ingrijpend veranderd. Het Landschapsplan Klavertje 4 wordt aangetast. De gewijzigde vormgeving van klaver 1 Oost leidt tot een verstoring van de (ecologische) infrastructuur van het gehele gebied Klavertje 4. Zolang niet duidelijk is hoe het resterende deel van Trade Port Noord zal worden ingericht om ruimtelijk één geheel met Klaver 1 te vormen, kan niet worden toegekomen aan de herziening van het exploitatieplan. Gebeurt dit wel, dan vreest belanghebbende dat duurdere maatregelen moeten worden genomen dan waarmee nu in het ontwerpbesluit rekening is gehouden. Belanghebbende stelt dat in Klaver 1 al is gebleken dat de ruimtelijke kaders onvoldoende zijn voor de marktontwikkelingen, met als gevolg een hogere exploitatiebijdrage. Omwille van een duidelijk beeld van de financiële voorwaarden bij ontwikkelingen in het gebied is het noodzaak het bestemmingsplan Trade Port Noord en het bijbehorende exploitatieplan integraal te herzien. Dit is, aldus belanghebbende, de enige manier om (potentiële) partijen binnen het plangebied de benodigde rechtszekerheid te bieden. Zo komen de uit de uitvoering van het bestemmingsplan klaver 1 Oost voor het treffen van maatregelen voor het verleggen van de dassenroute ten oosten van het plangebied klaver 1 Oost ten laste van het gebied behorende tot het bestemmingsplan klaver 1 Oost en niet ten laste van het exploitatieplangebied Trade Port Noord.
10. In reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt het volgende overwogen. De stelling dat de financiële gevolgen voor het resterende deel van het exploitatieplan, naar wordt aangenomen doelt belanghebbende hier op het gebied van het exploitatieplan Trade Port Noord zoals dat luidt na 4e herziening, negatief zijn te noemen, is onjuist en, zonder nadere onderbouwing, onbegrijpelijk te achten. Voor zover belanghebbende doelt op de ontwikkeling van de exploitatiebijdrage, is dit standpunt onjuist, nu er sprake is van een daling van de exploitatiebijdrage voor de gronden in het exploitatieplan Trade Port Noord (zie hiervoor onderdeel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van de reactie op de zienswijze). Zo komen de uit de uitvoering van het bestemmingsplan klaver 1 Oost voortvloeiende kosten voor het treffen van maatregelen voor het verleggen van de dassenroute ten oosten van het plangebied klaver 1 Oost en het aanleggen van groenvoorzieningen ten noorden van het plangebied klaver 1 Oost, ten laste van het

gebied behorende tot het bestemmingsplan klaver 1 Oost en niet ten laste van het exploitatieplangebied Trade Port Noord.

Wat betreft de uit de uitvoering van het bestemmingsplan klaver 1 West voortvloeiende kosten van groenvoorzieningen geldt dat deze kosten ten laste komen van het gebied behorende tot het bestemmingsplan klaver 1 West en niet ten laste van het exploitatieplangebied Trade Port Noord.

De stelling van belanghebbende, inhoudende dat er sprake is van een hogere exploitatiebijdrage als gevolg van de voor de huidige marktontwikkelingen onvoldoende ruimtelijke kaders in Klaver 1, is zonder nadere onderbouwing onbegrijpelijk te achten. Zoals aangegeven, is er sprake van een daling van de verhaalbare kosten en het tarief dat ten laste komt van de gronden in het ontwerpbesluit.

11. Belanghebbende geeft aan dat de bovenplanse kosten in onvoldoende mate inzichtelijk zijn gemaakt in het exploitatieplan. Hierdoor is onduidelijk in welke mate partijen buiten het exploitatiegebied profiteren van de voorzieningen die worden bekostigd met middelen uit de exploitatiebijdragen. Er wordt in algemene bewoordingen weergegeven dat het kostenverhaal is verzekerd, maar de summiere onderbouwing geeft hiervoor onvoldoende garanties. Evenmin is, aldus belanghebbende, het 'Ramingsoverzicht kosten bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte' duidelijk. Ten opzichte van deze bijlage uit voorgaande versies van het exploitatieplan is onnavolgbaar waar de kostenverlaging door teweeg is gebracht. Een nadere specificatie is nodig om de opgenomen totaalbedragen te kunnen duiden. Het ontwerpbesluit is onvoldoende gemotiveerd, nu er sprake is van een gebrekkige financiële onderbouwing en het voor belanghebbende niet mogelijk is het exploitatieplan te controleren op onjuistheden en fouten.
12. In reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt het volgende overwogen. Zoals aangegeven in onderdeel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van deze reactie op de zienswijze, is in paragraaf 3 onderdeel ad 5 (herziening hoofdstuk 5 Exploitatieopzet) van de toelichting behorende bij het ontwerpbesluit een beschrijving op hoofdlijnen opgenomen van de voornaamste aanpassingen in de exploitatieopzet behorende bij de voorgenomen derde herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord. Daar is onder punt 3 aangegeven dat de gedeeltelijke toerekening van de kosten van de hoofdontsluiting van Klaver 1 aan de gronden in het exploitatieplan Trade Port Noord (als zijnde een bovenwijkse voorziening) is komen te vervallen. Uit onderdeel 5 van het ontwerpbesluit volgt dat hoofdstuk 5 Exploitatieopzet wordt vervangen door een nieuw hoofdstuk 5 Exploitatieopzet (4^e herziening). De toepassing van de wettelijke kostenverhaalsregels maken dat een correctie in verhaalbare kosten al snel leidt tot aanpassingen van diverse onderdelen van de exploitatieopzet, van toelichtende specificaties in bijlagen etc. In hoofdstuk 5 Exploitatieopzet is in paragraaf 5.6, 5.8 en 5.10 een toelichting opgenomen van de wijze van toerekening van bovenwijkse kosten, zoals deze luidt na vaststelling van het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord.

De integrale herziening van hoofdstuk 5 Exploitatieopzet heeft tot gevolg dat ook de financiële toelichtingen in diverse bijlagen bij het exploitatieplan zijn aangepast. Zie voor een nadere toelichting hiervoor eveneens paragraaf 3, onderdeel ad 5 (herziening hoofdstuk 5 Exploitatieopzet) van de toelichting behorende bij het ontwerpbesluit. Belanghebbende merkt over bijlage 13 (ramingsoverzicht kosten bouwrijp maken

uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte) op dat het, vergeleken met deze bijlage zoals die luidt na de 3^e herziening van het exploitatieplan, onnavolgbaar is waar de kostenverlaging door teweeg wordt gebracht.

Bijlage 13 vormt een nadere toelichting op wat in paragraaf 5.6 van hoofdstuk 5

Exploitatieopzet is opgenomen. Het gaat hier om de kosten van bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied. De verkleining van het exploitatieplangebied, in relatie tot de aanpassing van de ruimtegebruikskaat (bijlage 6 van het exploitatieplan), heeft tot gevolg dat de totale kosten van grondwerken, riolering, aanleg van wegen etc. dalen. Dit is in bijlage 13 nader toegelicht.

De stelling van belanghebbende dat in paragraaf 5.6 (van hoofdstuk 5 Exploitatieopzet, zoals dat onderdeel uitmaakt van het ontwerpbesluit) dezelfde gegevens staan als in bijlage 13 waarnaar op die pagina wordt verwezen, is onjuist te achten. Er is in bijlage 13 sprake van een nadere toelichting van de cijfermatige opstelling in paragraaf 5.6.

Belanghebbende stelt dat een nadere specificatie nodig is om totaalbedragen te kunnen duiden. Dit standpunt is zonder nadere onderbouwing onbegrijpelijk te achten. Hoofdstuk 5 en de daarbij behorende financiële bijlagen maken in deze vorm onderdeel uit van het in eerste instantie vastgestelde exploitatieplan. Door middel van het ontwerpbesluit worden hoofdstuk 5 en de bijbehorende financiële bijlagen integraal vervangen door een nieuw hoofdstuk 5 met bijbehorende bijlagen, waarbij de methodiek van inrichting en de opbouw van de exploitatieopzet niet is gewijzigd. Niet valt in te zien dat daarmee nu voor belanghebbende de situatie ontstaat dat totaalbedragen niet meer kunnen worden geduid, nu aan de methodiek en opbouw van de exploitatieopzet niets is gewijzigd. Het ontwerpbesluit is op dit onderdeel dan ook niet onvoldoende gemotiveerd.

Belanghebbende stelt voorts dat in algemene bewoordingen is weergegeven dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Belanghebbende laat na dit onderdeel van zijn zienswijze nader te onderbouwen.

Voor zover de zienswijze van belanghebbende ziet op het besluit tot het niet-vaststellen van een exploitatieplan behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan klaver 1 West, is deze zienswijze, wat betreft het ontwerpbesluit, ongegrond te achten. Het besluit tot het niet-vaststellen van een exploitatieplan voor het bestemmingsplan klaver 1 West maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbesluit.

13. Belanghebbende geeft aan dat uit de toelichting bij het ontwerpbesluit volgt dat door de gemeente Venlo, de gemeente Horst aan de Maas en de commanditaire vennootschap CV Trade Port Noord (CV TPN) een overeenkomst over de grondexploitatie is gesloten. Belanghebbende geeft aan dat uit de zakelijke beschrijving van die overeenkomst, zoals opgenomen op de website van de gemeente Venlo, blijkt dat CV TPN volledig vrij is om naar eigen goeddunken en volledig zelfstandig het kostenverhaal te regelen van de door CV TPN aangekochte gronden. Hiermee wordt, aldus belanghebbende, gezorgd dat er voor die gronden geen financiële voorwaarden bij te verlenen omgevingsvergunningen hoeven te worden gesteld door het bevoegd gezag. Belanghebbende geeft aan dat de in de 4^e herziening opgenomen exploitatiebijdragen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen een loze letter zijn, omdat het bevoegd gezag geen financiële voorwaarden wenst te verbinden aan een dergelijke vergunning.

Belanghebbende stelt dat onduidelijk is hoe CV TPN daadwerkelijk zorg draagt voor het kostenverhaal op een open en transparante manier. Hierdoor kan niet worden getoetst

hoe de verhoudingen liggen tussen de vereiste exploitatiebijdrage voor een omgevingsvergunning bij zelfrealisatie en de te verrekenen kosten door de CV TPN. De grondexploitatieovereenkomst heeft de absolute schijn dat de gemeente niet voornemens is de exploitatiebijdrage te gaan innen. Belanghebbende stelt dan ook de vraag welke waarde aan het exploitatieplan kan worden gehecht, nu de uitvoeringsorganisatie de ontwikkeling intern regelt en er geen vergelijking is te maken tussen het kostenverhaal via separate overeenkomsten en het exploitatieplan (bij zelfrealisatie).

Belanghebbende stelt dat de gemeente aandeelhouder is in de CV TPN en met de gesloten overeenkomst het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Bij een negatief resultaat van de CV TPN ligt er een financieel risico bij de gemeente. Het bevoegd gezag heeft dan geen mogelijkheden om eventuele tekorten van het kostenverhaal te verzekeren en publiekrechtelijke handvatten ontbreken. Hierdoor loopt het resterende deel van het exploitatiegebied eveneens een (financieel) risico.

14. In reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt het volgende overwogen. Op 26 oktober 2012 is door de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas met CV TPN een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten. Op 18 november 2014 is deze overeenkomst aangevuld waar het gaat om de toepassing van de ontwikkeling van onder meer klaver 1 West. In deze anterieure overeenkomst is onder meer de afspraak gemaakt dat de uitvoering van de grondexploitatie, waartoe onder meer behoort de aanleg van het bouwrijp maken van uitgeefbaar terrein en de inrichting van de openbare ruimte, plaatsvindt door en voor rekening en risico van CV TPN. Een en ander heeft tot gevolg dat nu de kosten van de grondexploitatie voor rekening komen van CV TPN, daarmee, voor zover het betreft de uitgeefbare gronden in handen van de CV TPN, het kostenverhaal van die gronden anderszins is verzekerd. De toepassing van artikel 6.17 Wro heeft tot gevolg dat burgemeester en wethouders aan een omgevingsvergunning voor het bouwen een financieel voorschrift verbinden, inhoudende dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage is verschuldigd, tenzij de bijdrage anderszins is verzekerd. Voor zover het betreft uitgeefbare gronden in handen van CV TPN, zal voor de CV TPN dekking van de voor haar rekening komende grondexploitatiekosten plaatsvinden door middel van verkopen van bouw kavels door de CV TPN. De stelling van belanghebbende dat de in het ontwerpbesluit opgenomen exploitatiebijdragen een loze letter zijn omdat het bevoegd gezag geen financiële voorwaarden wenst te verbinden aan een dergelijke verbinding, is gezien het vorenstaande stellig onjuist te achten. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie naar de gemeente is, wat betreft de gronden van de CV TPN, anderszins verzekerd, nu zij zich contractueel heeft verbonden jegens de gemeente de kosten van de grondexploitatie voor haar rekening te nemen.

Voor zover belanghebbende bedoelt te stellen dat CV TPN geldt als een uitvoeringsorganisatie als onderdeel van de gemeente, is dit standpunt onjuist te achten. CV TPN is een aparte vennootschap, die voor eigen rekening en risico belast is met de grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling Trade Port Noord.

Voorts kent belanghebbende een onjuiste status toe aan de exploitatieopzet, zoals die onderdeel uitmaakt van een exploitatieplan. De exploitatieopzet van een exploitatieplan geldt als een rekenkundig model, waarbij de ingevolge de Wro als verhaalbaar

aangemerkt kosten van de grondexploitatie worden omgeslagen over de uitgeefbare gronden in het exploitatieplangebied waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd (zie ABRvS 9 februari 2011, Beverwijk, LJN: BP3699). Deze exploitatieopzet is, ingevolge artikel 6.13 lid 4 Wro, opgesteld vanuit de fictie dat de gemeente heeft te gelden als enige grondexploitant. Die fictie brengt mee dat in de raming van de opbrengsten van de exploitatieopzet wordt uitgegaan van opbrengsten uit kaveluitgifte. Er wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met opbrengsten uit financiële voorschriften verbonden aan omgevingsvergunningen voor het bouwen, als gevolg van zelfrealisatie (zie artikel 6.2.7 Bro).

Voor zover belanghebbende bedoelt te stellen dat het kostenverhaal voor de uitgeefbare gronden van CV TPN ingevolge de gesloten overeenkomst niet is verzekerd om reden dat bij een negatief resultaat in de grondexploitatie bij de CV TPN er bij de gemeente, als commanditaire vennoot, een financieel risico ligt, is die stelling onjuist te achten. De feitelijke bedrijfsvoering van de grondexploitatie door de CV TPN heeft niets van doen met het rekenkundige model van de exploitatieopzet, zoals dat is opgenomen in een exploitatieplan. Uit de exploitatieopzet, behorende tot het ontwerpbesluit, volgt dat de opbrengsten zijn geraamd op € 106.740.384,— (netto contante waarde per 1-1-2012), terwijl de verhaalbare kosten zijn geraamd op € 65.364.675,— (netto contante waarde per 1-1-2012), zodat daar geenszins sprake is van een te verwachten tekort in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

Voor zover belanghebbende bedoelt te stellen dat, in geval van een tekort in de feitelijke grondexploitatie in de CV TPN, dit tekort dan onderdeel zal worden van de ingevolge een exploitatieplan te verhalen kosten op de dan resterende gronden, is die stelling onjuist te achten. De omvang van de ingevolge een exploitatieplan verhaalbare kosten wordt bepaald door de regels die daartoe zijn opgenomen in en krachtens de Wro. Ingeval er een tekort zou ontstaan in de exploitatieopzet van een exploitatieplan, is in artikel 6.16 Wro bepaald dat de omvang van het kostenverhaal is beperkt tot het niveau van de in het exploitatieplan opgenomen opbrengsten. Uit genoemd wetsartikel volgt daarmee reeds dat in de situatie van een tekort in de exploitatieopzet van het exploitatieplan, dit tekort geen onderdeel wordt van de verhaalbare kosten. De stelling dat het resterende deel van het exploitatiegebied hierdoor een (financieel) risico zou lopen, is daarom onjuist te achten.

Grondwaarde

15. Belanghebbende geeft aan dat in het ontwerpbesluit (i.c. hoofdstuk 5 Exploitatieopzet) is vermeld dat voor de uitgiftepreizen is uitgegaan van prijspeil 1 juli 2011. Voor de inbrengwaarde wordt in de exploitatieopzet uitgegaan van de inbrengwaarden, zoals deze zijn opgenomen in het exploitatieplan Trade Port Noord (moederplan). De structurele herziening van het exploitatieplan, zoals het geval bij de 4^e herziening, is niet alleen gebaat bij een herziening van de plankosten. Gezien de mate waarop de wijziging ingrijpt op het oorspronkelijke plangebied, dient er een volledige herwaardering plaats te vinden van de grondposities binnen het plangebied en de beoogde uitgiftepreizen. Belanghebbende geeft aan dat indien de raad van opvatting zou zijn dat de herziening niet ingrijpend genoeg is voor een volledige herwaardering, er dan wordt gewezen op de ter inzage liggende 4^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord. De 3^e en 4^e herziening van het exploitatieplan hebben tot gevolg dat het plangebied één derde kleiner wordt. Belanghebbende geeft aan dat de voorgenomen wijzigingen in het

bestemmingsplan en exploitatieplan gevolgen hebben voor het resterende deel. Belanghebbende wijst op het verbod van détournement de procedure. Belanghebbende geeft aan dat een integrale herziening van het gehele bestemmingsplan Trade Port Noord de enige oplossing is om een actueel en concludent beeld te geven van de exploitatie van het plangebied.

16. In reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt het volgende overwogen. Het exploitatieplan Trade Port Noord is vastgesteld bij raadsbesluit van 31 oktober 2012 en onherroepelijk in werking getreden op 24 juli 2013. Sinds de onherroepelijke inwerkingtreding is het exploitatieplan driemaal herzien. De 1^e en 2^e herziening hadden betrekking op aanpassingen van de regels over locatie-eisen, met waar nodig een doorwerking naar de exploitatieopzet, een en ander als gevolg van voortschrijdend beleidsmatig inzicht in de gebiedsontwikkeling. Ingevolge de 3^e herziening wordt het exploitatieplangebied verkleind, met doorwerking naar aanpassing van de regels over locatie-eisen en de exploitatieopzet, als gevolg van de totstandkoming van het bestemmingsplan klaver 1 Oost en het aan dat bestemmingsplan verbonden besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan.

Het voorliggende ontwerpbesluit is, zoals aangegeven in onderdeel **Fout!**

Verwijzingsbron niet gevonden. van de reactie op de zienswijze van belanghebbende, het gevolg van de in gang gezette procedure tot vaststelling van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan klaver 1 West en het aan dat bestemmingsplan verbonden besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan.

De inhoud en omvang van het ontwerpbesluit maakt dat er sprake is van een herziening van zogenaamde structurele onderdelen van het exploitatieplan Trade Port Noord als bedoeld in artikel 6.15 Wro. Voor zover belanghebbende bedoelt te stellen dat een herziening van structurele onderdelen van een exploitatieplan in alle gevallen automatisch kwalificeert als een zogenaamde periodieke herziening van de exploitatieopzet van een exploitatieplan, dan is dit standpunt onjuist te achten. Ingevolge artikel 6.15 lid 1 Wro wordt een exploitatieplan na onherroepelijke inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien. In de Wro is niet bepaald dat een herziening van een exploitatieplan in alle gevallen betrekking dient te hebben op een actualisatie van de exploitatieopzet, als onderdeel van het exploitatieplan. Aan een herziening kunnen ook andere oorzaken ten grondslag liggen.

De doelstelling van het ontwerpbesluit is te bereiken dat de werking en toepassing van het exploitatieplan Trade Port Noord gekoppeld blijft aan het (als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan klaver 1 West te wijzigen) gebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord. Voor zover het betreft de daaruit voortvloeiende aanpassingen van de exploitatieopzet van het exploitatieplan is, omwille van de inzichtelijkheid, uitgegaan van aanpassingen van de ramingen, zoals die golden na vaststelling en inwerkingtreding van de 3^e herziening van het exploitatieplan.

De stelling van belanghebbende dat, gezien de mate waarin de herziening van het exploitatieplan ingrijpt in het oorspronkelijke gebied van het exploitatieplan Trade Port Noord, er een volledige herwaardering dient plaats te vinden van de inbrengwaarde en de beoogde uitgifteprijs, is zonder nadere onderbouwing onbegrijpelijk te achten. Niet valt in te zien waarom de aanpassing van het gebied van het exploitatieplan Trade Port Noord zou moeten leiden tot aanpassing van de getaxeerde inbrengwaarden. Dit geldt eveneens voor de stelling van belanghebbende dat om die reden herwaardering van uitgifteprijs dient plaats te vinden. Ingevolge artikel 6.13 lid 4 Wro geldt voor de

opstelling van de exploitatieopzet van het exploitatieplan de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant. De in het exploitatieplan thans opgenomen uitgifteprijsen zijn gebaseerd op de toepassing van deze wettelijke fictie en gebaseerd op een marktanalyse, met peildatum 1-7-2011. Uit het door burgemeester en wethouders op 10 december 2013 voor 2014 vastgestelde grondprijzenbeleid volgt dat voor het bedrijventerrein Trade Port Noord geen specifieke uitgifteprijsen zijn vastgesteld. De vaststelling van het gronduitgifteprijsbeleid voor bedrijventerreinen voor 2015 zal op een later tijdstip plaatsvinden. Eerst nadat het gemeentelijke gronduitgifteprijsbeleid voor 2015 is vastgesteld, kan worden gezien of er aanleiding is tot een actualisatie van de in het exploitatieplan opgenomen uitgifteprijsen.

De stelling van belanghebbende dat indien de voorgenomen besluitvorming over de 4^e herziening van het exploitatieplan niet ingrijpend genoeg zou worden gevonden, in dat geval ook de voorgenomen besluitvorming over de 4^e herziening (naar wordt aangenomen doelt belanghebbende hier op de 3^e herziening) van het exploitatieplan Trade Port Noord daarbij dient te worden betrokken, is naar onze opvatting onjuist te achten. Voor zover belanghebbendes zienswijze zich richt op het ontwerpbesluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan, is deze ongegrond te achten, nu dit geen onderdeel uitmaakt van het ter inzage gelegde ontwerpbesluit. Van détournement de procedure is, zoals al aangegeven in onderdeel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van deze reactie op de zienswijze van belanghebbende, geen sprake.

De stelling van belanghebbende dat een integrale herziening van het bestemmingsplan Trade Port Noord de enige oplossing is om een actueel en concludent beeld te geven van de exploitatie van het plangebied, is onjuist te achten. Niet wordt ingezien dat een herziening van het bestemmingsplan dit bedoelde beeld zou geven. Voor zover belanghebbende bedoelt te stellen dat het gaat om een integrale herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord, wordt verwezen naar wat hierover in onderdeel 2 is opgemerkt.

Fasering

17. Belanghebbende geeft aan dat, nadat bij het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord de fasering is losgelaten, deze in het ontwerpbesluit lijkt te worden voortgezet. Belanghebbende geeft aan het onduidelijk te vinden of de fasering bindend is en of (en zo ja, hoe) hiervan kan worden afgeweken. Belanghebbende geeft aan dat op dit onderdeel het ontwerpbesluit onvoldoende is gemotiveerd.
18. In reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt het volgende overwogen. Voor zover belanghebbende bedoelt te stellen dat bij het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord de aanvankelijk opgenomen bindende faseringsregels zijn komen te vervallen, is dit standpunt juist te achten. Bij het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan zijn de regels over de fasering, zoals aanvankelijk opgenomen in artikel 2.1 van de regels van het exploitatieplan, komen te vervallen. De als bijlage 5 opgenomen faseringskaart van het exploitatieplan heeft vanaf dat moment daarom niet langer een bindend karakter, maar een toelichtende en onderbouwende functie voor de

voorgenomen fasering, zoals die in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is opgenomen.

In het ontwerpbesluit blijft dit onderdeel ongewijzigd. De toelichtende faseringskaart is alleen aangepast als gevolg van de verkleining van het exploitatieplangebied. Er is geen sprake van een bindende faseringsregeling. Naar onze opvatting is het ontwerpbesluit op dit onderdeel niet onvoldoende gemotiveerd, omdat de beleidsmatige onderbouwing van de fasering ten opzichte van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan niet inhoudelijk is herzien, maar alleen aangepast als gevolg van verkleining van het exploitatieplangebied.

Samenvattend wordt voorgesteld:

- a. deze zienswijze ongegrond te verklaren;
- b. de toelichting behorende bij het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord gewijzigd vast te stellen, in die zin dat in paragraaf 3, onderdeel ad 5, herziening hoofdstuk 5 Exploitatieopzet, onder 6 de tekst wordt vervangen door: *“De daling van de netto contante waarde van de verhaalbare kosten, in relatie tot de daling van het aantal gewogen eenheden, leidt ertoe dat het tarief per gewogen eenheid daalt van € 89,06 naar € 88,79 (netto contante waarde per 1-1-2012).”*