

Gemeente Venlo
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Nr.	15/8028
	KFWCF
	23 DEC 2015
	Gemeente Venlo
	173122

GFWCF

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

PER FAX (077) 359 67 66

(excl. bijlagen van ingesloten beroepschriften)

alsmede per aangetekende post

DruTen, 22 december 2015

Ref. RH/jz/507-5215

Betreft: zienswijze ontwerp 5^e herziening Exploitatieplan Trade Port Noord

Geachte raad,

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerpbesluit 5^e herziening exploitatieplan Trade Port Noord, Venlo (hierna; het ontwerp), zoals bekend gemaakt op 11 november 2015 in het Gemeentebblad, nr. 105157 en de Staatscourant, nr. 39926 en zoals ter inzage gelegd van 12 november 2015 tot en met 23 december 2015, dien ik namens;

de heer L.P.H.B. in 't Zandt, wonend aan de Helenaveenseweg 14, 5975 MS te Sevenum

deze zienswijze in. Als bijlage is het afschrift van de bekendmaking van dit besluit bijgevoegd.

Ontwerpbesluit 5^e herziening exploitatieplan Trade Port Noord

Op grond van artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is uw raad voornemens om de 5^e herziening van het Exploitatieplan Trade Port Noord vast te stellen. Cliënt is eigenaar van gronden, gelegen in het exploitatiegebied en is derhalve belanghebbende bij uw voorgenomen besluit tot

vaststelling van deze 5^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord (hierna; ontwerp 5^e herziening).

Procedurele aspecten

Ten eerste wordt opgemerkt dat dit ontwerp ter inzage wordt gelegd op het moment dat de 3^e en 4^e herziening van het exploitatieplan niet onherroepelijk zijn. Onduidelijk is wat de rechtsgevolgen zullen zijn na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna; de Afdeling). Het is in strijd met een zorgvuldige voorbereiding en de rechtszekerheid om op basis van uitgangspunten die niet onherroepelijk zijn (de herziening van) een exploitatieplan te funderen.

Voor de volledigheid wordt genoemd dat de reeds ingestelde beroepsgronden tegen respectievelijk de 3^e en 4^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord eveneens van toepassing zijn op het ontwerp 5^e herziening. Als bijlage zijn deze beroepschriften bijgevoegd die als ingelast beschouwd dienen te worden.

Samenvattend gaat het erom dat voornoemde herzieningen, alsook dit ontwerp 5^e herziening, berusten op onjuiste uitgangspunten. De prijspeildatum is onjuist, de indicatieve fasering van de gebiedsontwikkeling is reeds achterhaald en de financiële parameters zijn niet naar de stand van vandaag de dag. Mede door de dynamische gebiedsontwikkeling, waar het bevoegd gezag in diverse besluiten en beleidsstukken over reept, zijn uitgifteprijzen onder druk komen te staan en dienen deze in een structurele herziening als het ontwerp 5^e herziening te worden verdisconteerd.

Worden deze parameters niet verdisconteerd in deze vijfde herziening, dan wordt het ontwerp 5^e herziening op onjuiste grondslagen vastgesteld. Dit met het gevolg dat het besluit onzorgvuldig en onvolledig is voorbereid. Daarnaast zal de uitvoering van een eventueel vastgestelde 5^e herziening in strijd zijn met het rechtszekerheidsbeginsel. Temeer nu reeds door de gemeente Venlo reeds kenbaar is gemaakt dat er thans een 6^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord wordt voorbereid.¹ Deze wijziging wordt voorbereid op basis van de reeds bij het bevoegd gezag bekende gegevens die een integrale aanpassing van het exploitatieplan rechtvaardigen. Reeds lange tijd is bekend dat een integrale herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord dient te volgen, maar wordt kennelijk steeds vooruitgeschoven. De gemeente Venlo lijkt hiermee willens en wetens te handelen in strijd met een zorgvuldige voorbereiding.

¹ Aldus de deskundige van de gemeente Venlo ter zitting bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State op 30 november 2015.

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

Op basis van deze gegevens kan het bevoegd gezag nimmer komen tot vaststelling van het ontwerp 5^e herziening. Louter wanneer de reeds voorgenomen volgende herziening van het exploitatieplan (de 6^e herziening) zou worden verdisconteerd in het ontwerp 5^e herziening, kan in alle redelijkheid het besluit tot wijziging van het exploitatieplan Trade Port Noord worden genomen. Samenvattend rechtvaardigen de gewijzigde omstandigheden (aanzienlijk verschil tussen geprognosticeerde uitgifteprijsen en gerealiseerde uitgifteprijsen en de wetenschap dat een 6^e herziening zal volgen) reeds nu geen 5^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord.

Opnieuw een herziening

Nu de gemeente Venlo keer op keer kiest om het exploitatieplan opnieuw te herzien, is het de vraag of steeds weer een nieuwe structurele herziening leidt tot het gewenste resultaat. Zoals hiervoor besproken, wordt de rechtszekerheid aangetast door voor ieder deelplan het exploitatieplan structureel te herzien. Hiervoor zijn ook andere opties mogelijk die op een later moment een integrale en goed onderbouwde herziening van het exploitatieplan mogelijk maken.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat er geen evenredige belangenafweging heeft plaatsgevonden, waardoor uw raad dit ontwerp in redelijkheid niet kan vaststellen. De belangen van grondeigenaren blijken in onvoldoende mate besproken in het ontwerp 5^e herziening.

Kostenverhaal

Opmerkelijk is dat er in de toelichting van het ontwerp 5^e herziening, op p. 60 nog steeds wordt gesproken over een fasering. Deze fasering is echter in de tweede herziening al losgelaten. De vraag is (en blijft) dan ook waarom deze fasering (nu wel) relevant is.

Verder valt op dat op p. 73 is vermeld dat onderzoekskosten ten behoeve van de klavers (en bestemmingsplannen) Trade Port Noord klaver 1 Oost en klaver 1 West worden verdisconteerd in het ontwerp 5^e herziening. Dit is opmerkelijk, nu deze onderzoeken en het ontwerpbestemmingsplan Trade Port Noord, Klaver 3 herziening, noodgedwongen tot stand komt door de ontwikkeling Klaver 1 Oost. Deze onderzoekskosten zouden daarom in het geheel voor rekening moeten komen van de partij die de aanpassing van de dassencorridor noodzakelijk maakt. Middels een anterieure overeenkomst zou dit zijn verzekerd, dus niets staat in de weg aan het volledige kostenverhaal hiervoor.

Zoals reeds is aangegeven kloppen belangrijke parameters in dit exploitatieplan niet en behoeven deze actualisatie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de gehanteerde uitgifteprijzen. Gedurende de tijd dat deze parameters niet zijn aangepast aan de markt, is het onmogelijk een realistisch kostenverhaal te berekenen. Van de fictie dat de gemeente de enige grondexploitant is, resulteert deze handelwijze in een fictief exploitatieplan.

Conclusie

Naar aanleiding van hetgeen in deze zienswijze is besproken, verzoekt cliënt uw raad om de 5^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord niet vast te stellen. In plaats hiervan zou, indien de ontwikkelingen doorgang vinden zoals beoogd, één integrale herziening van het bestemmings- en exploitatieplan Trade Port Noord plaats moeten vinden. Door nu met deze 5^e herziening vooruit te lopen op een 6^e herziening (waarin het plan volledig geactualiseerd wordt) worden nodeloos kosten gemaakt en levert dit schijnzekerheid op voor het kostenverhaal. Bij één integrale herziening van het bestemmings- en exploitatieplan Trade Port Noord kan bovendien een deugdelijke en evenredige belangenafweging plaatsvinden en kunnen deze plannen in voldoende mate worden gemotiveerd. Voordeel hiervan is dat alle ruimtelijke plannen in één keer kunnen worden meegenomen in het exploitatieplan. Daarnaast kan het kostenverhaal dat betrekking heeft op andere plandelen van het thans vigerende bestemmingsplan Trade Port Noord worden verzekerd, zodat de gemeente Venlo niet zelf opdraait voor de (plan-)kosten.

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

Mocht uw raad desondanks besluiten deze herziening alsnog vast te stellen, dan zal de onderbouwing van de exploitatiebijdrage, de waardering van de gronden, de te hanteren uitgifteprijzen etc. ook moeten worden herzien. Dit om recht te doen aan de werkelijkheid van vandaag de dag. Wordt de 5^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord niet nader gemotiveerd en wel als zodanig vastgesteld, dan resulteert dit in een besluit dat onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd. Daarnaast heeft er geen evenredige belangenafweging plaatsgevonden, door de belangen van grondeigenaren in onvoldoende mate mee te wegen in het exploitatieplan.

Graag ontvang ik van deze zienswijze een schriftelijke ontvangstbevestiging.

Hoogachtend,

^

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

R.S. Hoekstra



Bedrijventerrein Trade Port Noord te Venlo: ontwerpbestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3, ontwerpbesluit tot 5e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord, met bijbehorende stukken ter inzage



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

- ontwerpbestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3 (identificatienummer NL.IM-RO.0983.BP201521KLAVER3-ON01)
- ontwerpbesluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord (identificatienummer NL.IMRO.0983.EPL20150003TPN-ON01)

met de bijbehorende stukken

Het betreft de terinzagelegging op grond van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) en artikel 6.14 juncto 6.15 Wet ruimtelijke ordening (herziening exploitatieplan).

Ontwerp b estemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3

Het bestemmingsplan Trade Port Noord is op 31 oktober 2012 vastgesteld om ruimte te bieden aan grootschalige bedrijven in de logistiek, agrofood en maakindustrie. Het bedrijventerrein Trade Port Noord ligt in het noordwesten van Venlo, ten noorden van de A67 en ten westen van de A73.

Het ontwerpbestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3 vormt een herziening van de bestemmingsregeling voor een klein gedeelte van het bestemmingsplan Trade Port Noord (i.c. een klein gedeelte van het daarbinnen gelegen klaver 3). Het plangebied van de bestemmingsplanherziening betreft de locatie van klaver 3 in het oosten van het bedrijventerrein Trade Port Noord. Het gebied van de bestemmingsplanherziening is gelegen nabij en begrensd door de Greenportlane, Klaver 1 en de Sevenumseweg/Grubbenvorsterweg.

Deze herziening van het bestemmingsplan is nodig voor een optimalisatie van de ecologische verbindingzone (met name voor de das). Voor deze optimalisatie is een verbreding van de ten oosten van klaver 3 gelegen groenzone nodig, zodat tussen klaver 1 en klaver 3 een adequate ecologische verbindingzone tot stand wordt gebracht.

Ontwerp besluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord

Het exploitatieplan Trade Port Noord is op 31 oktober 2012 gelijktijdig met het bestemmingsplan Trade Port Noord vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is verplicht, indien ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord het verhaal van kosten niet anderszins is verzekerd en/of er een noodzaak is tot het stellen van eisen en regels over onder meer het bouwrijp maken, de fasering etc. Deze beide situaties deden zich voor. Het exploitatieplan Trade Poort Noord is inmiddels viermaal herzien.

De voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3 heeft tot gevolg dat het exploitatieplan Trade Port Noord eveneens dient te worden aangepast. Direct gevolg van de bestemmingsplanherziening is dat de ruimtegebruikkaart, zoals die als bijlage bij het exploitatieplan is opgenomen, aanpassing behoeft. Ook de exploitatieopzet, zoals die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan, behoeft daardoor aanpassing. Voorts worden in de regels van het exploitatieplan de begripsbepalingen aangepast aan de bestemmingsplanherziening. Tevens worden de kaarten en overige bijlagen bij het exploitatieplan als gevolg van de bestemmingsplanherziening aangepast.



Terinzagelegging en zienswijzen

De bovengenoemde stukken liggen vanaf 12 november 2015 gedurende zes weken (dus tot en met 23 december 2015) ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3 en het ontwerpbesluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord, met inbegrip van bijbehorende stukken, liggen ter inzage in de Stadswinkel Venlo (receptie/centrale balie) aan de Prinsessesingel 30 te (5911 HT) Venlo. De stukken kunnen hier analoog en digitaal worden ingezien. De Stadswinkel is op werkdagen geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.00 uur tot 17.00 uur en op donderdag van 08.00 uur tot 20.00 uur.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan met inbegrip van bijbehorende stukken zijn tevens in te zien langs elektronische weg via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl, identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201521KLAVER3-ON01 (ontwerpbestemmingsplan) en identificatienummer NL.IMRO.0983.EPL20150003TPN-ON01 (ontwerpbesluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan).

Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken door een ieder mondeling of schriftelijk zienswijzen worden ingediend.

Ten aanzien van het ontwerpbesluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan kunnen mondelinge en schriftelijke zienswijzen alleen door belanghebbenden worden ingediend.

Schriftelijke zienswijzen moeten worden gemotiveerd en kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad van Venlo, postbus 3434, 5902 RK Venlo. Voor het naar voren brengen van mondelinge zienswijzen kunt u een afspraak maken met de afdeling Ruimte & Economie, telefoonnummer tel: 077-359 6588.

Het is niet mogelijk per e-mail zienswijzen in te dienen.

Vervolprocedure

De gemeenteraad zal een besluit nemen over vaststelling van de plannen. De zienswijzen die worden ingediend, zullen bij de besluitvorming worden betrokken.

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

Voorts wordt het besluit algemeen bekend gemaakt via publicatie en kan tegen het bestemmingsplan en het besluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om ontvankelijk beroep in te kunnen stellen tegen een of beide besluiten, is het op grond van artikel 6.13 van de Algemene wet bestuursrecht in beginsel van belang dat tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan respectievelijk ontwerpbesluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan is ingediend.

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

Venlo, 11 november 2015

 **KOPIE**

 **DeLorijn**
raadgevers o.g.

Raad van State
Voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

PER FAX (070) 365 13 80 alsmede per aangetekende post.

Druuten, 8 juli 2015

Ref. FH/jz/318-2815

Betreft: **beroepschrift tegen besluit tot vaststelling 3e herziening
van het exploitatieplan Trade Port Noord**

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

Geachte heer/mevrouw,

Namens de heer L.P.H.B. In 't Zandt, Helenaveenseweg 14, 5975 MS SEVENUM, stel ik hierbij beroep in inzake de 3e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord van de gemeente Venlo.

Op 29 april 2015 heeft de raad van de gemeente Venlo de 3e herziening van het Exploitatieplan Trade Port Noord (hierna: 3e herziening exploitatieplan TPN) vastgesteld. Op 27 mei 2015 is dit besluit gepubliceerd in de Staatscourant, nr. 14002. Een afschrift van de publicatie van het exploitatieplan is als bijlage 1 bijgevoegd.

Tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan is door cliënt, de heer In 't Zandt, tijdig een zienswijze ingediend. Cliënt is belanghebbende vanwege de grondpositie die hij van oudsher heeft binnen het plangebied Trade Port Noord.

De navolgende gronden worden aangevoerd ter vernietiging van het besluit tot vaststelling van de 3e herziening van het exploitatieplan TPN. Hierbij ga ik in op de formele gronden en de uitgangspunten waarop de 3e herziening exploitatieplan TPN is gestoeld.

Rentmeester **R^{*}NVR**



Handelsregister Rivierenland nr. 10041605

Geerstraat 8
Postbus 145, 6650 AC Druuten
tel. 0487 - 512147 1
fax. 0487 - 517586
www.delorijn.nl
raadgevers@delorijn.nl

1. Formele aspecten

Alvorens in wordt gegaan op de kern van de zaak, wordt een korte weergave gegeven van de samenloop van een vijftal procedures ter ontwikkeling van het plangebied. Deze procedures zijn allen nauw met elkaar verweven en resulteren in de legalisering van twee te ontwikkelen logistieke centra. Het gaat, naast de 3^e herziening van het exploitatieplan TPN, om de navolgende 4 procedures

1. Omgevingsvergunning o.g.v. art. 2.1 eerste lid onder c Wabo, om in afwijking van het bestemmingsplan Trade Port Noord een logistiek centrum te mogen realiseren en te gebruiken. Tegen deze omgevingsvergunning heeft cliënt beroep ingesteld en is derhalve nog niet onherroepelijk.
2. Het bestemmingsplan Trade Port Noord Klaver 1 oost (hierna: TPN Klaver 1 oost) is gelijktijdig met dit exploitatieplan vastgesteld, doch in een ander besluit. Tegen dit bestemmingsplan is namens cliënt op 7 juli 2015 afzonderlijk beroep ingesteld en verzocht om een voorlopige voorziening.
3. Het bestemmingsplan Trade Port Noord Klaver 1 west (hierna: TPN Klaver 1 west), welke op 24 juni 2015 is vastgesteld door de raad van de gemeente Venlo.
4. 4^e herziening van het Exploitatieplan Trade Port Noord (hierna: 4^e herziening exploitatieplan TPN), welke gelijktijdig met het bestemmingsplan TPN Klaver 1 west, doch in een afzonderlijk besluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Venlo.

Ondanks het feit dat het bevoegd gezag op zichzelf gezien beleidsvrijheid heeft om planologische besluiten door diverse procedures te nemen, lijkt het er sterk op dat er sprake is van schending van het beginsel van détournement de pouvoir en détournement de procédure. De 5 procedures zijn zo nauw met elkaar verweven en volgen elkaar in een zo korte tijd op, dat de zorgvuldigheid gebiedt deze procedures te clusteren in één integrale procedure om het bestemmings- en exploitatieplan Trade Port Noord te herzien.

Bestemmingsplan Trade Port Noord Klaver 1 oost

Bij vernietiging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan TPN Klaver 1 oost waarvoor afzonderlijk beroep ingesteld is en gelijktijdig verzocht is om een voorlopige voorziening (uw kenmerk daarvoor is thans nog niet bekend), kan onderhavig exploitatieplan nooit in stand blijven. Als de 3^e herziening van het exploitatieplan TPN in stand zou blijven, maar het bestemmingsplan TPN Klaver 1 oost wordt vernietigd, ontstaat een gebied binnen een bestaand bestemmingsplan Trade Port Noord (hierna: bestemmingsplan TPN) waarvan het kostenverhaal niet (meer) is verzekerd.

2. Fundamenten exploitatieplan

De basis van de 3^e herziening exploitatieplan TPN berust op verkeerde uitgangspunten. Als het exploitatieplan zo ingrijpend als nu wordt gewijzigd (vooruitlopend op een nog veel ingrijpender wijziging – de 4^e herziening exploitatieplan TPN), dan gebiedt de zorgvuldigheid het exploitatieplan in overeenstemming te brengen met de huidige marktomstandigheden.

Uit de motivering van het exploitatieplan en het bestemmingsplan TPN Klaver 1 oost blijkt dat de marktomstandigheden significant zijn gewijzigd t.o.v. het moment dat het moederplan (het Exploitatieplan TPN) werd vastgesteld. De fictieve uitgangspunten die gelden bij de 3^e herziening van het exploitatieplan TPN zijn daarmee onjuist en zouden in overeenstemming moeten worden gebracht met de huidige marktomstandigheden. Alle feiten en omstandigheden die thans bekend zijn, dienen te worden meegewogen in een herziening van het exploitatieplan.

Uit de 3^e herziening van het exploitatieplan TPN blijkt dat huidige marktgegevens niet de basis vormen van dit exploitatieplan. Uit onderzoek van het voorliggende exploitatieplan is gebleken dat deze substantieel lager liggen dan zijn geprognosticeerd in de 3^e herziening exploitatieplan TPN. Ter illustratie voeg ik een tweetal akten van levering en een akte tot vestiging van het recht van opstal als bijlage 2 in. Deze akten geven blijk van uitgifteprijzen van € 87,38/m² en € 95,-/m². Derhalve een aanzienlijk verschil met de uitgifteprijzen (€ 120,-/m² tot € 145,-/m²) zoals geprognosticeerd in het exploitatieplan. De (mededingingsrechtelijke) aanvaardbaarheid van deze transacties, in relatie tot hetgeen in het exploitatieplan wordt geprognosticeerd, zal middels een melding aan de Europese Commissie gemeld worden met verzoek de toelaatbaarheid van deze ogenschijnlijke staatsteun te toetsen.

Zoals in de motivering van het besluit tot vaststelling van de 3^e herziening exploitatieplan TPN wordt weergegeven, zouden (toekomstige) rechtsmiddelen bij (toekomstige) onjuistheden openstaan. Het is onaanvaardbaar dat al bij de vaststelling van een ingrijpende herziening van een exploitatieplan wordt gespeculeerd op het gebruik van deze (toekomstige) rechtsmiddelen. Dit duidt op een onzorgvuldige voorbereiding en motivering van dit plan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze leveringsakten dateren van na de vaststelling door de raad van de 3^e herziening exploitatieplan TPN. In het kader van de ex tunc toetsing zouden deze akten niet worden betrokken in uw oordeel. Desalniettemin benadruk ik dat dergelijke leveringsakten voorafgaan aan lang en intensief overleg tussen verschillende partijen, waaronder het bevoegd gezag. Daar deze leveringsakten transacties betreffen waarbij de gemeente Venlo direct (tevens als maat van de C.V. Trade Port Noord) betrokken is en direct verband houdt met de gegadigden waarvoor o.a. eerst procedures ex. artikel 2.1 eerste lid onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en vervolgens bestemmings- en exploitatieplanwijzigingen in

gang zijn gezet, mag worden verondersteld dat deze informatie reeds langere tijd bij het bevoegd gezag bekend was en betrokken had dienen te worden bij de totstandkoming van en in het voorliggende besluit.

~~Voornoemde feiten dienen derhalve te worden opgenomen in het exploitatieplan.~~

Door bij deze herziening de uitgifteprijzen niet in stand te laten, bestaat er een onjuist uitgangspunt voor het exploitatieplan. De opbrengsten worden buitenproportioneel hoog weergegeven, waardoor er meer ruimte ontstaat voor kostentoe rekening. De basis van het exploitatieplan is hiermee onjuist en geeft geen juist en volledig beeld van het kostenverhaal. Om deze reden zou het exploitatieplan vernietigd moeten worden, daar een solide basis ontbreekt. Vergelijk hiervoor de exploitatiebijdrage per gewogen omslag eenheid uitgeefbaar terrein (€ 89,062 per eenheid uitgeefbaar gebied) met de voornoemde referentietransacties. Deze gegevens leiden niet tot het resultaat zoals weergegeven in het exploitatieplan.

Op deze manier wordt er voor de minst duurzame oplossing gekozen, fouten kunnen later worden verrekend. Dit is in strijd met het beginsel van een zorgvuldige voorbereiding. Eveneens lijkt het belang van cliënt niet te zijn meegewogen, hij zit immers met de gebakken peren aan het einde van de rit.

Fasering

op p. 57 van het exploitatieplan (geconsolideerde versie 3e herziening) is vermeld dat er een fasering voor gronduitgifte binnen het plangebied wordt toegepast. Dit is vreemd, nu in eerdere herzieningen juist expliciet van fasering is afgestapt. Daarenboven is de grondslag voor de fasering, zoals opgenomen in de 3e herziening onjuist. Er dient ofwel gebruik te worden gemaakt van een (stringente) fasering of de fasering dient te worden losgelaten. Een tussenvariant, 'om onnodige uitgaven te voorkomen', is niet aanvaardbaar. Temeer nu het exploitatieplan voor een langere periode is vastgesteld. Investerings die binnen deze termijn worden gedaan, hoeven niet direct te worden terugverdiend. Het gaat erom bij de eindstreep het kostenverhaal te hebben verzekerd.

Conclusie

Op grond van hetgeen in het voorgaande is overwogen, verzoek ik u de 3e herziening van het exploitatieplan TPN te vernietigen.

Samengevat is het besluit tot vaststelling van de 3e herziening van het exploitatieplan TPN genomen:

- i. in strijd met het verbod op détournement de pouvoir en détournement de procédure;
- ii. een zorgvuldige voorbereiding en een evenredige belangenafweging;
- iii. het fair playbeginsel wordt geschonden doordat het bevoegd gezag een doelredeneratie volgt.

Een schriftelijke machtiging is als bijlage 3 bij dit beroepschrift ingesloten.

Slotopmerking

De 4e herziening van het exploitatieplan TPN is gepubliceerd. Hoewel het afzonderlijke besuiten betreft dient de vraag zich in dit kader aan of het niet praktisch is de (verdere) behandeling van dit beroepschrift vooralsnog aan te houden en op een later moment te voegen met de eventuele beroepsprocedure voor de 4e herziening van het exploitatieplan TPN.

Hoogachtend,

A.P.G. Hendrix





Vaststelling besluit exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 3e herziening



Burgemeester en wethouders van Venlo maken bekend dat de gemeenteraad van Venlo op 29 april 2015 het exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 3^e herziening gewijzigd heeft vastgesteld.

Het betreft de bekendmaking op grond van artikel 6.14 juncto 6.15 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Toelichting

Bij raadsbesluit van 31 oktober 2012 is, gelijktijdig met het bestemmingsplan Trade Port Noord, het exploitatieplan Trade Port Noord vastgesteld. Het exploitatieplangebied wordt gevormd door een gedeelte van voornoemd bestemmingsplan. Het exploitatieplangebied is gelegen in het noordwesten van Venlo, (globaal) ten noorden van de A67 en ten westen van de A73. De Greenportlane doorsnijdt het exploitatieplangebied.

Het vaststellen van een exploitatieplan is verplicht, indien ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord het verhaal van kosten niet anderszins is verzekerd en/of er een noodzaak is tot het stellen van eisen en regels over onder meer het bouwrijp maken, de fasering etc. Deze beide situaties deden zich voor. Zo had de gemeente niet alle gronden in eigendom, zodat de kosten niet voor alle gronden waarop bouwmogelijkheden zijn voorzien, via gronduitgiftepreizen konden worden gedekt. Voorts deed zich niet de situatie voor dat met alle particuliere eigenaren daarover overeenkomsten zijn gesloten. In het exploitatieplan Trade Port Noord was, naast de juridische basis voor kostenverhaal, onder meer voorzien in regels over de fasering en het ruimtegebruik.

De ontwikkelingen in de vraag naar bedrijventerrein hebben ertoe geleid dat voor het oostelijke deel van de bestaande klaver 1 en voor gronden ten oosten van de bestaande klaver 1 een nieuw bestemmingsplan nodig is. Dit bestemmingsplan, getiteld 'bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost' is separaat door de gemeenteraad op 29 april 2015 vastgesteld. Omdat voor het gebied van laatstgenoemd bestemmingsplan het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er geen noodzaak is tot het stellen van locatie-eisen, heeft de gemeenteraad daarbij tevens besloten om voor dat plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost in samenhang met het besluit tot het niet-vaststellen van een exploitatieplan voor laatstgenoemd plangebied, heeft tot gevolg dat het bestaande exploitatieplan Trade Port Noord dient te worden herzien. In het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan is daaraan uitvoering gegeven. De omvang van het exploitatieplangebied Trade Port Noord is daarbij verkleind, in die zin dat de gronden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost, niet langer in het exploitatieplan Trade Port Noord zijn opgenomen. Een en ander heeft gevolgen voor de van het exploitatieplan Trade Port Noord onderdeel uitmakende exploitatieopzet en voor een aantal in het exploitatieplan opgenomen regels over locatie-eisen. In het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord wordt hieraan invulling gegeven.

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



Terinzagelegging en beroep

Het vastgestelde besluit Exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 3e herziening met bijbehorende stukken ligt met ingang van 28 mei 2015 gedurende de beroepstermijn van zes weken (28 mei 2015 t/m 8 juli 2015) ter inzage in de Stadswinkel Venlo (centrale balie) aan de Prinsessesingel 30 te (5911 HT) Venlo. De stukken kunnen hier analoog en digitaal worden ingezien. Het Exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 3e herziening en de daarbij behorende stukken kunnen ook worden geraadpleegd via www.venlo.nl (via Wonen en Milieu, Bestemmingsplannen, Bedrijventerreinen, Trade Port Noord, Exploitatieplan) en via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatiecode: NL.IM-RO.0983.EPL20150001TPN-VA01).

Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze over het ontwerpbesluit exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 3^e herziening bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht, kunnen gedurende de beroepstermijn van zes weken, op grond van het bepaalde in artikel 8.2 Wro, tegen het raadsbesluit exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 3^e herziening, schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA te Den Haag. Indien beroep is ingesteld, kan tevens een verzoek om een voorlopige voorziening worden gedaan bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak op het voornoemde adres.

Belanghebbenden kunnen hun beroepschrift ook digitaal indienen via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl>. Daarvoor moeten zij beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Aan het instellen van beroep zijn kosten verbonden.

Ingevolge artikel 3:40 Algemene wet bestuursrecht treedt het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 3^e herziening in werking met ingang van de dag volgende op die van de bekendmaking.

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

Venlo, 27 mei 2015

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

PER FAX (070) 365 13 80 alsmede per aangetekende post

Druuten, 1 september 2015

Ref. FH/jz/387-3615

Betreft: beroepschrift tegen het besluit tot vaststelling 4^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord

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

Geachte heer/mevrouw,

Op 24 juni 2015 heeft de raad van de gemeente Venlo de 4^e herziening van het Exploitatieplan Trade Port Noord (hierna: 4^e herziening exploitatieplan TPN) vastgesteld. Op 22 juli 2015 is dit besluit gepubliceerd in de Staatscourant, nr. 21547. Een afschrift van de publicatie van het exploitatieplan is als bijlage 1 bijgevoegd.

Tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan is door cliënt, de heer L.P.H.B In 't Zandt, tijdig een zienswijze ingediend. Cliënt is belanghebbende vanwege de grondpositie die hij van oudsher heeft binnen het plangebied Trade Port Noord en de 4^e herziening van het exploitatieplan TPN.

De navolgende gronden worden aangevoerd ter vernietiging van het besluit tot vaststelling van de 4^e herziening van het exploitatieplan TPN. Hierbij ga ik in op de formele gronden en de uitgangspunten waarop de 3^e herziening exploitatieplan TPN is gestoeld.

rechtsbescherming leidt – in ieder geval voor zover het de 4^e herziening van het exploitatieplan TPN betreft – tevens tot een ernstige aantasting van zijn rechtsbescherming.

Zoals in het besluit tot vaststelling van de 4^e herziening van het exploitatieplan TPN is vermeld, is de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) van toepassing op dit besluit. Vanwege het karakter en de uitgangspunten van deze wet is het niet mogelijk om beroepsgronden aan te vullen gedurende de beroepsprocedure. Door de wijze waarop het bevoegd gezag de gebiedsontwikkeling heeft vormgegeven middels twee opvolgende herzieningen van het exploitatieplan, de 3^e en 4^e herziening, is het thans onmogelijk om een volledig beroepschrift in te dienen tegen het besluit tot vaststelling van de 4^e herziening van het exploitatieplan TPN. Deze onmogelijkheid is gelegen in het feit dat de 3^e herziening op het moment van indiening van dit beroepschrift niet onherroepelijk is. Cliënt was gedwongen reeds een afzonderlijk beroepschrift tegen de 3^e herziening van het exploitatieplan TPN in te dienen. Eventuele onjuistheden uit de 3^e herziening kunnen namens cliënt niet meer op een later moment worden aangevuld in dit beroepschrift.

Zolang de rechtmatigheid, de juistheid en de volledigheid van de 3^e herziening van het exploitatieplan TPN niet vaststaat en de 3^e herziening nog niet onherroepelijk is, is de rechtsbescherming van cliënt niet verzekerd. Uitsluitend na het onherroepelijk worden van de 3^e herziening van het exploitatieplan TPN, kan een besluit worden genomen over vaststelling van de 4^e herziening van het exploitatieplan TPN. Aantasting van het besluit tot vaststelling van de 3^e herziening tast de fundamenteën voor de 4^e herziening aan. Onjuistheden en wefffouten uit de 3^e herziening zullen doorwerken in de 4^e herziening, waartegen onderhavig beroep is ingesteld.

Alleen al om de voornoemde samenloop van procedures, in relatie tot de hindernissen die de Chw opwerpt, is de rechtsbescherming van cliënt niet verzekerd. Door het premature besluit tot vaststelling van de 4^e herziening van het exploitatieplan TPN handelt het bevoegd gezag in strijd met de beginselen détournement de procédure en détournement de pouvoir. Tevens heeft het bevoegd gezag nooit kunnen komen tot een zorgvuldig voorbereid besluit, nu dit besluit reeds is genomen op het moment dat de 3^e herziening niet onherroepelijk is. Op basis van deze formele gronden komt het besluit tot 4^e herziening voor vernietiging in aanmerking.

Tevens wordt het fair play beginsel geschonden, nu het bevoegd gezag er bewust voor heeft gekozen om de rechtsbescherming van cliënt en andere belanghebbenden op deze wijze aan te tasten.

Relatie 4^e herziening exploitatieplan tot overige procedures

Naast onderhavig beroepschrift is namens cliënt beroep ingesteld tegen de 3^e herziening van het exploitatieplan TPN en het gelijktijdig vastgestelde bestemmingsplan Trade Port Noord Klaver 1

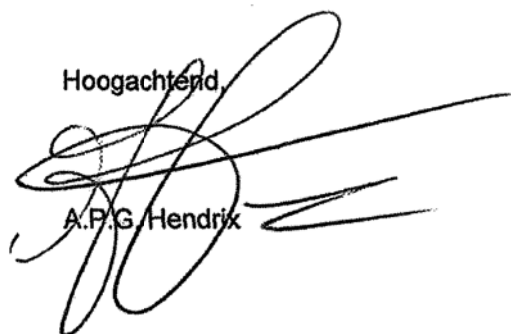
Uit de 3^e herziening van het exploitatieplan TPN blijkt dat de huidige marktgegevens niet de basis vormen van dit exploitatieplan. Uit onderzoek van het voorliggende exploitatieplan is gebleken dat deze substantieel lager liggen dan zijn geprognosticeerd in de 3^e herziening exploitatieplan TPN. Ter illustratie voeg ik een tweetal akten van levering en een akte tot vestiging van het recht van opstal als bijlage 2 is bijgevoegd. Deze akten geven blijk van uitgifteprijs van € 87,38/m² en € 95,--/m². Derhalve een aanzienlijk verschil met de uitgifteprijs (€ 120,--/m² tot € 145,--/m²) zoals geprognosticeerd in het exploitatieplan. Reeds in het beroepschrift tegen het besluit tot vaststelling van de 3^e herziening van het exploitatieplan is aangegeven de (mededingingsrechtelijke) aanvaardbaarheid van deze transacties, in relatie tot hetgeen in het exploitatieplan wordt geprognosticeerd, middels een melding aan de Europese Commissie te melden met het verzoek de toelaatbaarheid van deze ogenschijnlijk ontoelaatbare staatssteun te toetsen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze leveringsakten dateren van na de vaststelling door de raad van de 3^e herziening exploitatieplan TPN. In het kader van de ex tunc toetsing zouden deze akten niet worden betrokken in uw oordeel. Desalniettemin benadruk ik dat dergelijke leveringsakten voorafgaan aan lang en intensief overleg tussen verschillende partijen, waaronder het bevoegd gezag. Daar deze leveringsakten transacties betreffen waarbij de gemeente Venlo direct (tevens als maat van de C.V. Trade Port Noord) betrokken is en direct verband houdt met de gegadigden waarvoor o.a. eerst procedures ex. artikel 2.1 eerste lid onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en vervolgens bestemmings- en exploitatieplanwijzigingen in gang zijn gezet, mag worden verondersteld dat deze informatie reeds langere tijd bij het bevoegd gezag bekend was en betrokken had dienen te worden bij de totstandkoming van en in het voorliggende besluit.

Voornoemde feiten dienen derhalve ook te worden opgenomen in de 4^e herziening van het exploitatieplan TPN, omdat deze gegevens een actueel beeld geven van de financiële werkelijkheid binnen het plangebied. Als voorbeeld noem ik de in het exploitatieplan, onder § 5.9, p. 72 van de 4^e herziening exploitatieplan TPN, zie hiervoor bijlage 3, opgenomen uitgifteprijs per vierkante meter. Deze uitgifteprijs zijn tot ruim € 50,--/m² hoger geprognosticeerd dan daadwerkelijk betaald wordt voor de grond. Er is ofwel sprake van staatssteun of er wordt een te optimistisch beeld geschetst van de uitgifteprijs. Dit optimistische beeld is in strijd met het beginsel van een zorgvuldige voorbereiding. Bij een zorgvuldige voorbereiding zou niet het prijspeil van 1 juli 2011 worden gehanteerd, voor te prognosticeren uitgifteprijs. De haastige planologische wijzigingen worden volgens het bevoegd gezag allen teweeg gebracht door gewijzigde trends in de bouw en vormgeving van logistieke centra en het gewijzigd economisch klimaat. De zorgvuldigheid gebiedt, met deze kennis en wetenschap, dat de onderliggende

Een schriftelijke machtiging van cliënt wordt binnen enkele dagen separaat aan u aangereikt.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right. The signature is positioned over the printed name 'A.P.G. Hendrik'.

A.P.G. Hendrik

Bijlagen:

1. afschrift publicatie exploitatieplan;
2. twee akten van levering en een akte tot vestiging van het recht van opstal;
3. kopie pagina 55 tot en met 72 van de 4^e herziening exploitatieplan TPN.



Vaststelling besluit exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 4e herziening



Burgemeester en wethouders van Venlo maken bekend dat de gemeenteraad van Venlo op 24 juni 2015 het exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 4^e herziening gewijzigd heeft vastgesteld.

Het betreft de bekendmaking op grond van artikel 6.14 juncto 6.15 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Toelichting

Bij raadsbesluit van 31 oktober 2012 is, gelijktijdig met het bestemmingsplan Trade Port Noord, het exploitatieplan Trade Port Noord vastgesteld. Het exploitatieplangebied wordt gevormd door een gedeelte van voornoemd bestemmingsplan. Het exploitatieplangebied is gelegen in het noordwesten van Venlo, (globaal) ten noorden van de A67 en ten westen van de A73. De Greenportlane doorsnijdt het exploitatieplangebied.

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

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

Het exploitatieplan Trade Port Noord is laatstelijk herzien bij raadsbesluit van 29 april 2015, een en ander als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost. De omvang van het exploitatieplangebied Trade Port Noord is daarbij verkleind, in die zin dat de gronden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost, niet langer in het exploitatieplan Trade Port Noord zijn opgenomen.

De ontwikkelingen in de vraag naar bedrijventerrein hebben ertoe geleid dat voor het resterende deel van de bestaande klaver 1 een nieuw bestemmingsplan nodig is. Dit bestemmingsplan, getiteld 'bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 West' is separaat door de gemeenteraad op 24 juni 2015 vastgesteld. Omdat voor het gebied van laatstgenoemd bestemmingsplan het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er geen noodzaak is tot het stellen van locatie-eisen, heeft de gemeenteraad daarbij tevens besloten om voor dat plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 West in samenhang met het besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan voor laatstgenoemd plangebied, heeft tot gevolg dat het bestaande exploitatieplan Trade Port Noord dient te worden herzien. In het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan is daaraan uitvoering gegeven. De omvang van het exploita-



tieplangebied Trade Port Noord is daarbij verkleind, in die zin dat de gronden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 West, niet langer in het exploitatieplan Trade Port Noord zijn opgenomen. Een en ander heeft gevolgen voor de van het exploitatieplan Trade Port Noord onderdeel uitmakende exploitatieopzet en voor een aantal in het exploitatieplan opgenomen regels over locatie-eisen. In het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord wordt hieraan invulling gegeven.

Het besluit tot 4e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord betreft een herziening van structurele onderdelen van het exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.14 Wro.

Terinzagelegging en beroep

Het vastgestelde besluit Exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 4e herziening met bijbehorende stukken ligt met ingang van 23 juli 2015 gedurende de beroepstermijn van zes weken (23 juli 2015 t/m 2 september 2015) ter inzage in de Stadswinkel Venlo (centrale balie) aan de Prinsessesingel 30 te (5911 HT) Venlo. De stukken kunnen hier analoog en digitaal worden ingezien. Het Exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 4e herziening en de daarbij behorende stukken kunnen ook worden geraadpleegd via www.venlo.nl (via Wonen en Milieu, Bestemmingsplannen, Bedrijventerreinen, Trade Port Noord, Exploitatieplan) en via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatiecode: NL.IM-RO.0983.EPL20150002TPN-VA01).

Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze over het ontwerpbesluit exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 4^e herziening bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht, kunnen gedurende de beroepstermijn van zes weken, op grond van het bepaalde in artikel 8.2 Wro, tegen het raadsbesluit exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 4^e herziening, schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA te Den Haag. Indien beroep is ingesteld, kan tevens een verzoek om een voorlopige voorziening worden gedaan bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak op het voornoemde adres.

Belanghebbenden kunnen hun beroepschrift ook digitaal indienen via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl>. Daarvoor moeten zij beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Aan het instellen van beroep zijn kosten verbonden.

Ingevolge artikel 3:40 Algemene wet bestuursrecht treedt het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 4^e herziening in werking met ingang van de dag volgende op die van de bekendmaking.

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

Venlo, 22 juli 2015

L E V E R I N G

2015 CF -

Dossier 21400467/DL

- Op zeventien juni twee duizend vijftien verschenen voor mij, mr. Christiaan -----
 Johannes Gerardus Frons, notaris te Horst aan de Maas: -----
1. mevrouw CATHARINA HUBERTINA HENDRINA KLEUSKENS-VAN OOIJEN, geboren te Horst op zesentwintig maart negentienhonderd -----
 tweeënzestig (Nederlandse identiteitskaart nummer: IY81263F1), te dezen -----
 woonplaats kiezende te Horst, gemeente Horst aan de Maas, Gebroeders van ----
 Doornelaan 86, en handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer -----
ANTONIUS JOHANNES ARNOLDUS MARTINUS BOS, geboren te Uden op -----
 achtentwintig december negentienhonderdtweeënzestig (rijbewijs nummer: ----
 4018891904), wonende Zeilbergsestraat 129 te 5751 LK Deurne, die deze -----
 volmacht heeft verstrekt in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur
 van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **B.V. TRADE** ----
PORT NOORD, gevestigd te Venlo, feitelijk adres Sint Jansweg 15 te 5928 RC
 Venlo, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel ----
 onder nummer 56241887, conform het bepaalde in de statuten de besloten ----
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid rechtsgeldig -----
 vertegenwoordigende; -----
 welke besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Trade Port --
 Noord te dezen handelt als enig beherend vennoot van de commanditaire -----
 vennootschap **C.V. TRADE PORT NOORD**, gevestigd te Venlo, feitelijk ----
 adres Sint Jansweg 15 te 5928 RC Venlo, ingeschreven in het Handelsregister --
 van de Kamer van Koophandel onder nummer 56260121, zodat de -----
 volmachtgever sub b. de commanditaire vennootschap eveneens rechtsgeldig ---
 vertegenwoordigt; -----
 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Trade Port -----
 Noord te dezen handelend als enig beherend vennoot van C.V. Trade Port Noord
 hierna genoemd: verkoper; -----
2. mevrouw MARLY MATHIEU JOHANNA VAN KEMPEN-KLEUSKENS, ----
 geboren te Sevenum op dertien april negentienhonderd tweeënzeventig -----
 (Nederlandse identiteitskaart nummer: IYBH603P2), te dezen woonplaats -----
 kiezende te Horst, gemeente Horst aan de Maas, Gebroeders van Doornelaan 86,
 te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----
 de publiekrechtelijke rechtspersoon **PROVINCIE LIMBURG**, gevestigd te ----
 Maastricht, feitelijk adres Limburglaan 10 te 6229 GA Maastricht, te dezer zake
 vertegenwoordigd door de heer Gerardus Joseph Johannes Vanwersch, -----
 ambtenaar in dienst van de provincie Limburg, manager vastgoed en -----
 grondzaken, geboren te Heerlen op twintig juni negentienhonderd zesenvijftig --
 (paspoort nummer NS7618KD4), wonende te 6285 AX Epen, Burgemeester mr.
 W.J. Merckelbachlaan 9, krachtens machtiging van de Commissaris van de -----
 Koning in de provincie Limburg, verleend bij vertegenwoordigingsbesluit -----
 CdK2013 (gepubliceerd op achttien juli twee duizend dertien in het Provinciaal

Hypotheken 4

2150374

- vijfentwintig centiare (05 ha en 25 ca), waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend;
6. het perceel grond, gelegen in het project Trade Port Noord, kadastraal bekend gemeente **VENLO** sectie **X** nummer **895**, groot circa twaalf are en acht centiare (12 a en 08 ca), waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend;

van welke percelen de verificatiemetingskosten reeds in rekening zijn gebracht bij een akte, op dertig april twee duizend vijftien voor mij, notaris, verleden, derhalve met een totale oppervlakte van tien hectare, zevenenzestig are en achtenvijftig centiare (10 ha, 67 a en 58 ca), hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als bouwterrein voor de uitgifte in erfpacht ten behoeve van bouw van een magazijn casu quo logistiek centrum.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Verkoper heeft de eigendom van na te noemen percelen (tezamen met andere percelen), verkregen:

- voor wat betreft de percelen Venlo sectie X nummers 883, 884 en 885 bij de inschrijving ten Kantore van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op eenendertig december twee duizend twaalf in deel 62417 nummer 100 van een afschrift van een akte van levering, op eenendertig december twee duizend twaalf verleden voor een waarnemer van mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven en tevens bij de inschrijving ten Kantore van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op zeven juni twee duizend dertien in deel 62960 nummer 35 van een afschrift van een akte van levering, op zes juni twee duizend dertien verleden voor een waarnemer van mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven;
- de percelen Venlo sectie X nummers 895 en 982 bij de inschrijving ten Kantore van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op eenendertig december twee duizend twaalf in deel 62417 nummer 100 van een afschrift van een akte van levering, op eenendertig december twee duizend twaalf verleden voor een waarnemer van mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven;
- voor wat betreft het perceel Venlo sectie X nummer 983 door de inschrijving ten Kantore van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register "Hypotheken 4" op zestien maart twee duizend vijftien in deel 65856 nummer 108 van een afschrift van een akte van levering, op dertien maart twee duizend vijftien verleden voor een waarnemer van mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt vijffennegentig euro (€ 95,00) exclusief omzetbelasting per vierkante meter, derhalve totaal tien miljoen eenhonderd tweeënveertig duizend tien euro (€ 10.142.010,00), te vermeerderen met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, derhalve totaal inclusief omzetbelasting **twaalf miljoen tweehonderd eenenzeventig duizend achthonderd tweeëndertig euro en tien eurocent (€ 12.271.832,10)**.

De koper heeft aan zijn verplichtingen tot het storten van de koopsom bij de notaris voldaan; de comparante sub 1., handelend namens verkoper, verleent de koper kwijting voor de betaling van de koopsom.

Vanaf de ondertekening van deze akte houdt de notaris het gestorte bedrag ten behoeve van de verkoper. Zodra de notaris heeft vastgesteld dat dit hem - gezien het tussen de partijen overeengekomene - vrij staat, zal de notaris het gestorte bedrag

zakelijke lasten voor rekening van koper komen met ingang van een januari twee --- duizend zestien. -----

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken -----

Artikel 4 -----

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven. -----

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), ----- installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze ----- aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 - Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een ----- overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen. -----

garanties van verkoper -----

Artikel 5 -----

De comparante sub 1., handelend namens verkoper, garandeert het navolgende: -----

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; -----
2. het verkochte wordt geheel vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken totgebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd overgedragen. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden; -----
3. het verkochte is niet betrokken in een herverkaveling ; -----
4. het verkochte is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van ----- leegstand van het registergoed krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet --voortvloeiende regelingen; -----
5. ten aanzien van het verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen ----- handhavingsbesluiten aangekondigd of medegedeeld; -----
6. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde --van een voorkeursrecht of optierecht; -----
7. aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met ----- artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten; -----
8. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of ----- arbitrage aanhangig. -----

bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest -----

Artikel 6 -----

1. Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van: -----
 - eigen deskundigheid; -----
 - publicaties in lokale bladen; -----
 - een uitgevoerd bodemonderzoek; -----
 - het gebezigde gebruik van het registergoed; -----
 - of anderszins; -----

waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze ---- verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of ----- milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen. -----

2. Voor zover aan verkoper bekend: -----

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden -----
hetgeen in de onderliggende overeenkomst en ook overigens tussen hen is -----
overeengekomen. -----

VOLMACHTEN EN GOEDKEURINGEN -----

Van de volmacht van koper blijkt uit een onderhandse volmacht, gehecht aan een ---
akte van levering op dertig juli tweeduizend tien, verleden voor mij, notaris. -----
Van de goedkeuring van Gedeputeerde Staten blijkt uit een brief, waarvan een kopie
aan deze akte zal worden gehecht. -----

Van voormelde volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse volmacht, die is --
gehecht aan een akte op zeventwintig januari twee duizend vijftien verleden voor-
mij, notaris. -----

Het bestaan van de volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken. -----

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE -----

Tevens verklaarden de comparanten volmacht te geven aan ieder van de -----
medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om voor en namens hen -----
comparanten, in hun gemelde hoedanigheid, eventuele herstellingen en -----
onvolledigheden en onjuistheden, welke achteraf mochten blijken in deze akte en in
eventuele andere akten (waaronder met name begrepen akten ter vestiging van -----
beperkt (zekerheids)rechten) voor te komen, hieronder met name ook begrepen -----
onvolledigheden en onjuistheden in de kadastrale omschrijvingen en opgaven van --
grootten, bij notariële akte te effectueren. -----

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN) -----

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van de notaris werkzame ----
personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, --
voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op -
het verkochte. -----

WOONPLAATSKEUZE -----

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. -----

Partijen geven bij deze voorts volmacht aan de notaris, bewaarder van deze minuut,
om namens hen eventuele bezwaarschriften bij de Belastingdienst in te dienen en in
voorkomende gevallen gelden namens hen te innen. -----

BEROEP OP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING -----

Terzake de krachtens onderhavige verkrijging verschuldigde overdrachtsbelasting --
wordt een beroep gedaan op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het--
bepaalde in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer daar
het een verkrijging door een provincie betreft. -----

AAN TE HECHTEN STUKKEN -----

Aan deze akte zullen worden gehecht: -----

- goedkeuring van Gedeputeerde Staten; -----
- een door Provincie Limburg goedgekeurd concept; -----
- een door B.V. Trade Port Noord goedgekeurd concept; -----
- een kopie van het bodemonderzoek van Oranjewoud; -----
- een kopie van het NEN-rapport; -----
- een kopie van de brief inzake bouwrijpe staat. -----

SLOT AKTE -----

Daar waar in deze akte melding wordt gemaakt van of (rechts)gevolgen verbonden -
worden aan of voortvloeien uit het aangaan, het al dan niet bestaan, de beëindiging -
of het beëindigd zijn van een huwelijk, zijn deze (rechts)gevolgen van -----
overeenkomstige toepassing op het aangaan, het al dan niet bestaan, de beëindiging-
dan wel het beëindigd zijn van een geregistreerd partnerschap. Daar waar in de -----

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 17-06-2015 om 14:17 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 66344 nummer 19.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

5207084211EB89AA55DDE2B855D1BD04 toebehoort aan Christiaan Johannes Gerardus Frons.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT

2015 CF -

Dossier 21400467/DL

Op zeventien juni twee duizend vijftien, verschenen voor mij, mr. Christiaan-----
Johannes Gerardus Frons, notaris te Horst aan de Maas: -----

1. mevrouw MARLY MATHIEU JOHANNA VAN KEMPEN-KLEUSKENS, ----
geboren te Sevenum op dertien april negentienhonderd tweeënzeventig-----
(Nederlandse identiteitskaart nummer: IYBH603P2), te dezen woonplaats -----
kiezende te Horst, gemeente Horst aan de Maas, Gebroeders van Doornelaan 86,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----
 - a. de publiekrechtelijke rechtspersoon PROVINCIE LIMBURG, gevestigd te
Maastricht, feitelijk adres Limburglaan 10 te 6229 GA Maastricht, te dezer-
zake vertegenwoordigd door de heer Gerardus Joseph Johannes Vanwersch,
ambtenaar in dienst van de provincie Limburg, manager vastgoed en-----
grondzaken, geboren te Heerlen op twintig juni negentienhonderd -----
zesenvijftig (paspoort nummer NS7618KD4), wonende te 6285 AX Epen, --
Burgemeester mr. W.J. Merckelbachlaan 9, krachtens machtiging van de ---
Commissaris van de Koning in de provincie Limburg, verleend bij -----
vertegenwoordigingsbesluit CdK2013 (gepubliceerd op achttien juli twee---
duizend dertien in het Provinciaal Blad 2013/66) en krachtens mandaat van
de directie van de provincie Limburg bij besluit van zeventien februari twee
duizend veertien en laatst gewijzigd bij besluit van zesentwintig augustus---
twee duizend veertien (Provinciaal Blad 2014/72);-----
de provincie Limburg hierna genoemd: eigenaar; -----
 - b. de heer ANTONIUS JOHANNES ARNOLDUS MARTINUS BOS, -----
geboren te Uden op achtentwintig december negentienhonderdtweeënzig
(rijbewijs nummer: 4018891904), wonende Zeilbergsestraat 129 te 5751 LK
Deurne, die deze volmacht heeft verstrekt in zijn hoedanigheid van -----
zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte --
aansprakelijkheid B.V. TRADE PORT NOORD, gevestigd te Venlo, -----
feitelijk adres Sint Jansweg 15 te 5928 RC Venlo, ingeschreven in het -----
Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 56241887, --
conform het bepaalde in de statuten de besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid rechtsgeldig vertegenwoordigende; -----
welke besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Trade ---
Port Noord te dezen handelt als enig beherend vennoot van de -----
commanditaire vennootschap C.V. TRADE PORT NOORD, gevestigd te-
Venlo, feitelijk adres Sint Jansweg 15 te 5928 RC Venlo, ingeschreven in --
het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer -----
56260121, zodat de volmachtgever sub b. de commanditaire vennootschap -
eveneens rechtsgeldig vertegenwoordigt; -----
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Trade Port--
Noord te dezen handelend als enig beherend vennoot van C.V. Trade Port --
Noord hierna genoemd: TPN;-----

Hypotheken 4

2141425

1. een bouwterrein, gelegen in het bestemmingsplan "Trade Port Noord" te Venlo, kadastraal bekend gemeente VENLO sectie X nummer 883, groot -- circa twee hectare, veertig are en eenentwintig centiare (02 ha, 40 a en ----- 21 ca), waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en -oppervlakte is-- toegekend; -----
2. een bouwterrein, gelegen in het bestemmingsplan "Trade Port Noord" te Venlo, kadastraal bekend gemeente VENLO sectie X nummer 885, groot -- circa twee hectare, achtennegentig are en vierentachtig centiare (02 ha, 98 a en 84 ca), waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en -oppervlakte- is toegekend;-----
3. het perceel grond, gelegen in het bestemmingsplan "Trade Port Noord", ---- kadastraal bekend gemeente VENLO sectie X nummer 982, groot veertien- are en vierenzestig centiare (14 a en 64 ca), waaraan door het Kadaster een - voorlopige grens en -oppervlakte is toegekend;;-----
4. het perceel grond, gelegen in het bestemmingsplan "Trade Port Noord", ---- kadastraal bekend gemeente VENLO sectie X nummer 983, groot een are -- en zesenvijftig centiare (01 a en 56 ca), waaraan door het Kadaster een ----- voorlopige grens en -oppervlakte is toegekend;-----
5. het perceel grond, gelegen in het project Trade Port Noord, kadastraal ----- bekend gemeente VENLO sectie X nummer 884, groot circa vijf hectare en vijfentwintig centiare (05 ha en 25 ca), waaraan door het Kadaster een ----- voorlopige grens en oppervlakte is toegekend;-----
6. het perceel grond, gelegen in het project Trade Port Noord, kadastraal ----- bekend gemeente VENLO sectie X nummer 895, groot circa twaalf are en - acht centiare (12 a en 08 ca), waaraan door het Kadaster een voorlopige ---- grens en oppervlakte is toegekend;-----

van welke percelen de verificatiemetingskosten reeds in rekening zijn gebracht bij -- een akte, op dertig april twee duizend vijftien voor mij, notaris, verleden, ----- derhalve met een totale oppervlakte van tien hectare, zevenenzestig are en ----- achtenvijftig centiare (10 ha, 67 a en 58 ca), hierna ook te noemen "de grond" of "de zaak" of "het registergoed", door erfpachter te gebruiken als ondergrond voor de ---- bouw van een magazijn casu quo logistiek centrum ter huisvesting van de in de----- overeenkomst in artikel 2 van hoofdstuk 2 genoemde partij en eventuele andere ---- bedrijven, een en ander conform het als bijlage 4 bij de overeenkomst gehecht ----- bouwplan. -----

Dit bouwplan past vooralsnog niet binnen casu quo is niet toegestaan op grond van - het vigerende bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldregieplan. Voor rekening en risico van TPN is op achttien juni twee duizend veertien een aanvraag ingediend ---- voor een deelvergunning afwijkend van het vigerende bestemmingsplan en een ----- aanpassing van het vigerende bestemmingsplan. Deze vergunning is verleend, doch nog niet onherroepelijk.-----

Voor zover erfpachter voornemens is de grond voor andere doelstelling casu quo---- bedrijfsactiviteit te gebruiken dan wel in de toekomst te gaan gebruiken, zal hij ---- hiervoor schriftelijk toestemming vragen aan TPN. TPN zal een dergelijke ----- toestemming niet op onredelijke gronden weigeren, maar kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden. -----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING-----

Het registergoed zal door de eigenaar in eigendom worden verkregen door de ----- inschrijving ten Kantore van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register "Hypotheek 4" van een afschrift van een akte van levering, ---- houdende kwijting voor de koopsom, op heden verleden voor mij, notaris. -----

procent (7,5 %) per jaar van de hiervoor vermelde actuele grondwaarde -----
(exclusief omzetbelasting).-----

- e. Het bepaalde in artikel 13 lid d. en e. van gemelde Algemene-----
erfpachtvoorwaarden TPN 2014 is onverkort van toepassing-----

OPZEGGING EN WAARDEVERGOEDING -----

Conform het bepaalde in artikel 4 van de Algemene erfpachtvoorwaarden TPN 2014
geldt ten aanzien van de opzegging van de erfpacht:-----

- a. De erfpacht kan door de eigenaar worden opgezegd in geval de erfpachter in ---
ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen als bedoeld in
artikel 5:87 lid 2 BW, zulks met inachtneming van een opzegtermijn van één---
maand. Voorts kan de erfpacht door de eigenaar worden opgezegd indien de ---
erfpachter surséance van betaling aanvraagt, in staat van faillissement wordt ---
verklaard of - indien de erfpachter een rechtspersoon, maatschap of -----
eenmanszaak is - wordt ontbonden, opgeheven of in staat van liquidatie komt te
verkeren. In deze gevallen geldt een opzegtermijn van één jaar. De eigenaar zal
de beperkt gerechtigde(n) (onder andere de hypotheekhouder(s)) of -----
beslaglegger(s) op de erfpacht die in de openbare registers staan ingeschreven --
tijdig in kennis stellen van haar voornemen tot beëindiging van de erfpacht. ----
- b. De erfpachter mag bij het eindigen van de erfpacht de nog aanwezige gebouwen,
werken en beplantingen noch geheel, noch gedeeltelijk wegnemen. De eigenaar
heeft echter het recht om bij het eindigen van de erfpacht van de erfpachter te---
vorderen dat de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen geheel of ---
gedeeltelijk worden weggenomen en de onroerende zaak vóór het einde van de -
erfpacht ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat---
waarin deze zich bevond ten tijde van de ingebruikneming door de erfpachter. --
De eigenaar dient binnen drie (3) maanden na opzegging, of binnen een half jaar
voor afloop van de overeengekomen duur van de erfpachtovereenkomst, -----
schriftelijk aan de erfpachter mede te delen of zij van dit recht gebruik maakt. --
- c. Wanneer de erfpacht eindigt treedt de eigenaar in de volle eigendom van de op -
de zaak gerealiseerde gebouwen, werken en beplantingen, zonder tot enige -----
schadevergoeding verplicht te zijn, zulks evenwel met dien verstande dat: -----
1. indien de erfpacht eindigt op grond van het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 van
het Burgerlijk Wetboek, dient de eigenaar aan de erfpachter conform het in-
dat artikel bepaalde de waarde van de erfpacht te vergoeden; -----
 2. ingeval van opzegging door de eigenaar anderszins en ingeval van wijziging
of opheffing van de erfpacht door de rechter op grond van onvoorziene-----
omstandigheden als bedoeld in artikel 5:97 lid 1 van het Burgerlijk-----
Wetboek, de erfpachter recht heeft op vergoeding van de waarde van de-----
gebouwen, werken en beplantingen alsdan op de onroerende zaak aanwezig,
mits en voor zover die door hemzelf zijn opgericht, tenzij deze zaken-----
onverplicht door de erfpachter of een rechtsvoorganger zijn aangebracht en-
hij deze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen. -----
- d. In alle gevallen waarin de erfpacht eindigt (met uitzondering van vermenging)--
dient de onroerende zaak door de erfpachter te worden opgeleverd vrij van -----
(ingeschreven) hypotheek en beslagen en in zodanige mate vrij van stoffen, die
volgens de op het tijdstip van beëindiging van de erfpacht geldende maatstaven-
en inzichten schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid, dat de----
bestemming die de onroerende zaak dan heeft zonder nadere bodemsanering kan
worden geëffectueerd.-----
De erfpachter is verplicht om voor het eindigen van de erfpacht op zijn kosten --
een bodemonderzoek te laten verrichten door een terzake kundig milieubureau, -

verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of -----
milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere
maatregelen. -----

4. Voor zover aan de eigenaar bekend: -----
 - a. is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties --
nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging -
uitgebracht; -----
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het -
registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of----
bevelen uitgevaardigd. -----
5. Voor zover aan TPN bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, --
zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. -----
6. Het is TPN bekend dat zich in het registergoed asbest-houdende materialen-----
bevonden, te weten in een waterleiding. Door en op kosten van TPN is deze----
conform de geldende regelgeving hiervoor verwijderd in het kader van het-----
bouwrijp maken van de grond. Voor het overige is verkoper niet bekend dat zich
in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden. -----

OVERDRACHT VAN RECHTEN-----

Ten aanzien van de overdracht van de rechten en verplichtingen uit de onderhavige -
erfpacht is in artikel 17 van de Algemene erfpachtvoorwaarden TPN 2014 bepaald: -

- a. Het is de erfpachter verboden om zonder voorafgaande schriftelijke-----
toestemming van TPN (lees: Provincie Limburg) rechten en verplichtingen uit--
de erfpachtovereenkomst en/of eventuele met de erfpachtovereenkomst -----
samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te--
dragen aan derden. -----
- b. TPN (lees: Provincie Limburg) is bevoegd om aan het verlenen van-----
toestemming voorwaarden te verbinden. -----

GARANTIES EN AANVULLINGEN OP DE ALGEMENE----- **ERFPACHTVOORWAARDEN TPN 2014**-----

- a. De comparante sub 1., handelend namens de eigenaar, garandeert het -----
navolgende: -----
 1. Provincie Limburg is bevoegd om een recht van erfpacht op de grond te----
vestigen, conform de voorwaarden zoals opgenomen in deze akte en de ----
overeenkomst; -----
 2. Provincie Limburg vestigt ten behoeve van erfpachter een recht van erfpacht
dat niet is bezwaard met beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan of
andere beperkte rechten; -----
 3. Provincie Limburg vestigt ten behoeve van erfpachter een recht van erfpacht
dat vrij is van gebruiksrechten. -----
- b. Het is erfpachter toegestaan het erfpachtrecht over te dragen aan een nader te ---
noemen meester, bestaande uit een besloten of naamloze vennootschap waarvan
erfpachter eenhonderd procent (100%) aandelen en zeggenschap heeft. -----
- c. Ten aanzien van de Algemene erfpachtvoorwaarden TPN 2014 gelden de-----
navolgende aanvullingen: -----
 1. In aanvulling op de definitie van bouwrijp in de Algemene-----
erfpachtvoorwaarden TPN 2014 wordt bepaald dat voor rekening van TPN -
alle inritten, zoals opgenomen in de **als bijlage 4** aan de aan deze akte te----
hechten overeenkomst gehechte tekening, worden aangelegd. Als in het----
kader van het verkrijgen van de omgevingsvergunning het onoverkomelijk -
blijkt dat er een extra calamiteiten-inrit moet worden gemaakt zal TPN-----
hiervoor zorg dragen.-----

3. de grond is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening -- aangewezen; er is geen sprake van leegstand van het registergoed krachtens de - Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;-----
4. ten aanzien van de grond zijn tot op heden van overheidswege geen----- handhavingsbesluiten aangekondigd of medegedeeld;-----
5. aan de eigenaar is niet bekend dat de grond is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of--- tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met ----- artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;-----
6. met betrekking tot de grond is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage --- aanhangig; -----
7. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van--- een voorkeursrecht of optierecht.-----

KOOPOPTIE-----

De erfpachter heeft het recht de in erfpacht uitgegeven grond in eigendom over te--- nemen (te kopen), conform het bepaalde in artikel 15 lid 2 van de algemene ----- Erfpachtvoorwaarden TPN 2014. -----

De aankoop (levering) van de grond dient plaats te vinden bij notariële akte van ---- levering, te verleden voor mij, notaris, of mr. W.M.H.J. Gulikers, verbonden aan ---- notariskantoor De Laat & Gulikers te Horst. -----

NADERE BEPALINGEN TUSSEN TPN EN ERFPACHTER-----

Canon en grondprijs-----

1. In aanvulling op de hiervoor vermelde bepalingen betreffende de erfpacht en in- aanvulling casu quo afwijking van artikel 13 van de Algemene----- erfpachtvoorwaarden TPN 2014 is ten aanzien van de erfpachtcanon het ----- navolgende overeengekomen: -----
 - a. Gedurende de periode vanaf heden tot acht (8) maanden na heden of zoveel eerder als de onderhavige deelfase (of een deel daarvan) in gebruik wordt--- genomen door de erfpachter zal TPN de maandelijks door de erfpachter te -- betalen canon vergoeden op de hierna te noemen wijze. -----
Onder in gebruik genomen wordt verstaan dat activiteiten----- aanvangen/plaatsvinden in de gerealiseerde bouw, niet zijnde promotionele of incidentele activiteiten van erfpachter. -----
Bij gedeeltelijk ingebruikname zal de canon pro rata naar oppervlakte ----- (gebruikte hal en totale grond) door TPN worden vergoed. -----
 - b. Erfpachter zal voor de te vergoeden canons telkenmale een factuur sturen--- ten bedrage van de te vergoeden canon in de maand voorafgaand aan de---- maand waarover de canon verschuldigd is. TPN zal vervolgens ervoor----- zorgdragen dat het bedrag van deze factuur is voldaan aan erfpachter ----- uiterlijk twee dagen voor de eerste dag van de maand waarover de canon --- verschuldigd is.-----
 - c. Indien erfpachter op risico wenst te bouwen zal voor (dat deel van) de ----- onderhavige deelfase overleg plaats dienen te vinden met TPN, zodat nadere afspraken kunnen worden gemaakt over een andere of latere datum van ---- aanvang van betaling van de erfpachtcanon. Het vorenstaande houdt geen--- toezegging vooraf van TPN in; een en ander dient per moment en casus in -- onderling overleg te worden bepaald.-----
Nu voor alsdan heeft erfpachter aangegeven de in het jaar----- tweeduizendvijftien op risico te ontwikkelen fase 2 van deel A (een perceel met een oppervlakte van vijf ha twaalf are en drieëndertig centiare (05 ha, --

parkmanagement echter nimmer hoger zullen zijn dan het maximumbedrag van twintig eurocent (€ 0,20) per vierkante meter (m2) (prijspeil een januari twee --- duizend veertien en te indexeren met CPI).-----

Arbeid-----

5. Erfpachter neemt een inspanningsverplichting op zich om zelf en haar huurders tenminste vijftien procent (25%) van de nieuw te creëren arbeidsplaatsen - op de door erfpachter te ontwikkelen locatie te laten invullen door ----- werkzoekenden bemiddeld door het Werkgevers Service Punt Venlo.-----

Duurzaamheid-----

6. Erfpachter zal voor wat betreft de realisatie en exploitatie van het totale gebouw de praktisch toepasbare duurzaamheidsmaatregelen treffen, waaronder ----- bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen op het dak. Daarnaast zal erfpachter het gebouw certificeren conform BREEAM.-----

KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING-----

1. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de eigenaar en TPN (hierna --- zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: de gerechtigde), waarvoor de -- comparante sub 1. dit aanvaardt, de in artikel 18 van de Algemene ----- erfpachtvoorwaarden TPN 2014 omschreven verplichtingen alsmede de in het -- voorgaande artikel onder hoofdstuk "parkmanagement" vermelde verplichtingen bij overdracht van de erfpacht van het geheel of een gedeelte van grond, ----- alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt of----- zakelijk gerechtigde of niet-goederenrechtelijke gebruiker ten behoeve van de -- gerechtigde op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en, in -- verband daarmee, om deze verplichtingen in de akte van overdracht in ----- eigendom of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet- ----- goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, behoudens de ----- vervanging van de naam van de erfpachter door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van --- vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag met een maximum van tweehonderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00) ten behoeve van de gerechtigde, met bevoegdheid - voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de -- erfpachter te vorderen. -----
2. De in artikel 16 van de algemene erfpachtvoorwaarden TPN 2014 opgenomen -- verplichtingen worden bij deze tevens aan de eigenaar en TPN (hierna zowel---- tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: de gerechtigde) toegekend door de---- erfpachter als kwalitatieve verbintenis, rustende op de grond en ten behoeve van de gerechtigde, zulks in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. --- Deze verplichting is zodanig gevestigd, dat het bij overgang van de erfpacht van de grond daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van dit erf ---- zullen verkrijgen. -----
3. Degenen die gehouden zijn de uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen na te komen zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of ----- toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie), zonder dat enige ingebrekestelling -- daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding -- der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.---

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN, EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN-----

Van de goedkeuring van Gedeputeerde Staten blijkt uit een brief, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht. -----

Van voormelde volmacht van TPN blijkt uit een onderhandse volmacht, die aan deze akte zal worden gehecht. -----

Van voormelde volmacht van erfpachter blijkt eveneens uit een onderhandse volmacht, die aan deze akte zal worden gehecht. -----

Het bestaan van de volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken. -----

WOONPLAATSKEUZE -----

Terzake van de uitvoering van de erfpacht, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. -----

AAN TE HECHTEN -----

Aan de minuut van deze akte wordt gehecht:-----

- een kopie van de drie-partijen-overeenkomst met de daarbij behorende bijlagen-----
- een situatietekening van de in erfpacht gegeven grond -----
- een door de Provincie Limburg voor akkoord getekend concept van deze akte---
- een door TPN voor akkoord getekend concept van deze akte-----
- de goedkeuring van Gedeputeerde Staten-----
- het nader rapport NEN 5740 -----
- een onderhandse volmacht van erfpachter -----
- een kopie van de concerngarantie -----
- een kopie van de brief van TPN inzake de bouwrijpe staat-----
- een situatietekening van de infrastructuur.-----

SLOT-----

Daar waar in deze akte melding wordt gemaakt van of (rechts)gevolgen verbonden worden aan of voortvloeien uit het aangaan, het al dan niet bestaan, de beëindiging of het beëindigd zijn van een huwelijk, zijn deze (rechts)gevolgen van----- overeenkomstige toepassing op het aangaan, het al dan niet bestaan, de beëindiging dan wel het beëindigd zijn van een geregistreerd partnerschap. Daar waar in de ----- comparitie blijkt van een ongehuwde status, dan wordt daaronder tevens verstaan --- niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap.----- De verschenen personen, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de in de aanhef van deze akte genoemde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Horst aan de Maas op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. ----- De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en----- toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, dat partijen tijdig voor het verlijden een conceptakte----- hebben ontvangen, van de inhoud van de akte hebben kennisgenomen en zijn ----- geweest op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien. ----- Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna eerst door de verschenen -- personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en vijf minuten (12:05 uur). -----

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT de dato 17 juni 2015:

(getekend): mr. C.J.G. Frons.

De ondergetekende, mr. Christiaan Johannes Gerardus Frons, notaris te Horst aan de Maas, verklaart dat op het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten:

- geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 17-06-2015 om 14:17 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 66344 nummer 20.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

5207084211EB89AA55DDE2B855D1BD04 toebehoort aan Christiaan Johannes Gerardus Frons.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

N2015-3276

**AKTE VAN LEVERING EIGENDOM EN VERVALLENVERKLARING
KWALITATIEVE VERPLICHTING**

Op vijftien mei tweeduizend vijftien is voor mij, mr. Jacobus Leonardus Frederik Joseph Verasdonck, notaris te Amsterdam, verschenen:

mr. Laura Ann Hendriks, geboren te Utrecht op elf september negentienhonderd vierentachtig, met kantooradres De Entree 139-141, 1101 HE Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. **B.V. Trade Port Noord**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Venlo, kantoorhoudende te Sint Jansweg 15, 5928 RC Venlo, geregistreerd bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 56241887, handelende als enig behorend vennoot van de commanditaire vennootschap C.V. Trade Port Noord, gevestigd te Venlo, kantoorhoudende te Sint Jansweg 15, 5928 RC Venlo, geregistreerd bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 56260121 (B.V. Trade Port Noord handelend als enig behorend vennoot van C.V. Trade Port Noord, hierna te noemen "**Verkoper**"); en
2. **Michael Kors (Europe) B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Herikerbergweg 238, Luna ArenA, te 1101 CM Amsterdam, geregistreerd bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34301064 (hierna te noemen "**Koper**").

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde het volgende:

A. KOOP

Verkoper en Koper hebben bij onderhandse akte met zeven (7) bijlagen, ondertekend op vijf en negen december tweeduizend veertien, een koopovereenkomst gesloten, alsmede daarop aanvullende afspraken gemaakt bij brief van eenendertig maart tweeduizend vijftien, die tezamen als **bijlage 1** aan deze akte worden gehecht en hierna gezamenlijk worden aangeduid als de "**Koopovereenkomst**". Partijen zijn in de Koopovereenkomst overeengekomen dat Koper van Verkoper koopt en Verkoper aan Koper verkoopt het hierna te vermelden registergoed.

B. OMSCHRIJVING REGISTERGOED

Wat betreft de heffing van overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed beroepen partijen zich op de vrijstelling van artikel 15, lid 1, letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

F. KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de Koopovereenkomst en deze akte verschuldigde, een en ander zoals nader omschreven op de nota van afrekening van de notaris, voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van de notaris bij deze akte. Verkoper verleent Koper kwijting voor ontvangst van de koopprijs en de verschuldigde omzetbelasting.

Uitbetaling van hetgeen blijkens de nota van afrekening ter zake van de levering toekomt aan Verkoper zal op grond van het bepaalde in artikel 7:26 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek geschieden zodra na aanbidding van een afschrift van deze akte aan de openbare registers aan de notaris bij deze akte is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het Registergoed bij de aanbidding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijving die aan de notaris bij deze akte bij ondertekening van deze akte niet bekend waren.

G. VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het Registergoed is door Verkoper verkregen als volgt:

Perceel Gemeente Venlo, sectie X, nummer 878:

door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op eenendertig december tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4, deel 62417, nummer 100 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op eenendertig december tweeduizend twaalf verleden voor mr. S.J. Billet, destijds notaris te Eindhoven.

Perceel Gemeente Venlo, sectie X, nummer 879:

door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op veertien oktober tweeduizend veertien in register Hypotheken 4, deel 65032, nummer 3 van een afschrift van een akte van ruiling op veertien oktober tweeduizend veertien, verleden voor mr. W.M.H.J. Gulikers, destijds notaris te Horst aan de Maas.

Perceel Gemeente Venlo, sectie X, nummer 880

deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op eenendertig december tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4, deel 62417, nummer 100 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op eenendertig december tweeduizend twaalf verleden voor mr. S.J. Billet, destijds notaris te Eindhoven; en

deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zeven juni tweeduizend dertien in register Hypotheken

bepaalde in deze akte afwijkt van het bepaalde in de Koopovereenkomst prevaleert het bepaalde in deze akte.

I. GARANTIES KOOPOVEREENKOMST

De bepalingen van de Koopovereenkomst en met name de in de Koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties, alsmede de beperkingen daarop, blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

J. ONTBINDENDE VOORWAARDEN KOOPOVEREENKOMST

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst, zijn thans uitgewerkt en komen bij deze te vervallen. Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde en/of opschortende voorwaarde beroepen.

K. OVERIGE BEDINGEN

Artikel 1

Kosten

Alle kosten wegens de levering en overdracht van het Registergoed zijn voor rekening van Koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat, over/ondermaat.

1. Onverminderd het bepaalde in de Koopovereenkomst staat Verkoper er jegens de Koper voor in dat:
 - a. de levering bij deze akte onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. het Registergoed, of een gedeelte daarvan, niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, waaronder begrepen erfdienstbaarheden en opstalrechten;
 - c. het Registergoed, of een gedeelte daarvan, niet belast is met andere bijzondere (publiekrechtelijke of privaatrechtelijke) lasten en beperkingen zoals bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, waaronder mede begrepen ruilverkavelingrente(n), behoudens de in deze akte vermelde;
 - d. dat ter zake het Registergoed, of een gedeelte daarvan, geen ketting- of derdenbedingen zijn overeengekomen die aan de Koper moeten worden opgelegd, behoudens de in deze akte vermelde;
 - e. het Registergoed, of een gedeelte daarvan, niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het Registergoed dient – met inachtneming en onverminderd het bepaalde in de Koopovereenkomst –

a. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde bepaling(en) uit deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van TPN een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopprijs van de onroerende zaak, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.

b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden partijen het recht om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde bepaling(en) uit deze algemene verkoopvoorwaarden, in rechte nakoming te vorderen.

c. Artikel 27 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst."

enzovoorts

"Artikel 20 Parkmanagement

1. Op het bedrijvenpark is een basispakket parkmanagement van toepassing. Koper is verplicht hieraan deel te nemen. Dit pakket bestaat uit bewegwijzering vanaf de Greenportlane naar de gevestigde bedrijven en camera toezicht:

a) Bewegwijzering bestaat uit het ontwerpen, realiseren en in stand houden van een systeem van markeringen en borden om bezoekers vanaf de Greenportlane (N295) tot aan de inrit van koper de meest gunstige route te wijzen.

b) Camera toezicht bestaat uit het ontwerpen, realiseren en in stand houden van een systeem om toezicht te houden op het bedrijvenpark. Hierbij kan zowel registratie van beeldmateriaal als overige registratie plaatsvinden. In geval van incidenten kan koper het geregistreerde materiaal opvragen bij TPN of een door TPN aan te wijzen partij.

2. Koper is bekend met het gegeven dat de ontwikkeling van het bedrijvenpark een gefaseerde ontwikkeling betreft, die verspreid zal zijn c.q. worden over meerdere jaren. De mate, waarin en waarop aan parkmanagement op c.q. ten behoeve van het bedrijvenpark uitvoering zal worden gegeven en het kwaliteitsniveau van de inrichting en uitstraling van het bedrijvenpark zal afhankelijk zijn van de voortgang c.q. fasering van de ontwikkeling.

3. TPN draagt zorg voor uitvoering van het basispakket parkmanagement. TPN kan dit zelf doen of dit door of namens hem laten doen door een derde partij. De uitvoering en het kwaliteitsniveau van het basispakket parkmanagement wordt bepaald door of namens TPN. Hierbij zal TPN rekening houden met de wensen van de op het park gevestigde bedrijven, waaronder die van koper.

4. Indien TPN in de toekomst het basispakket parkmanagement wenst uit te

het beding aan."

enzovoorts.

M. VERVALLEN KWALITATIEVE VERPLICHTING

Blijkens de kadastrale recherche van heden van de percelen kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie X, nummers 880 en 887, is thans een kwalitatieve verplichting aangetekend welke is ontstaan door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, destijds te Roermond, op twintig september negentienhonderd negenennegentig in register Hypotheken 4, deel 11764, nummer 32 van een afschrift van een akte van levering op zeventien september negentienhonderd negenennegentig verleden voor mr. A.P.C.G. Wolfs, notaris te Heerlen. De tekst van voormelde kwalitatieve verplichting luidt als volgt:

"OMSCHRIJVING KWALITATIEVE VERPLICHTING

Verkoper en koper vestigen bij deze akte een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:

Verkoper, en/of zijn rechtsopvolger(s) en/of gebruiker(s), zal/zullen dulden als kwalitatieve verplichting dat het/de na de ruilverkaveling toegedeelde perceel/percelen betrokken wordt/worden in het bestemmingsplan "Trade Port Noord (TPN)"."

Verkoper verklaart dat de in voormeld citaat bedoelde percelen inmiddels zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Trade Port Noord", dat derhalve voldaan is aan voormelde kwalitatieve verplichting en dat deze kwalitatieve verplichting mitsdien is komen te vervallen. In dat kader verzoekt Verkoper bij dezen aan de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers om de kadastrale aantekening met voormeld deel en nummer door te halen in de Openbare Registers.

N. AANVAARDING DOOR KOPER

Koper aanvaardt slechts doch uitdrukkelijk de hiervoor onder L beschreven bijzondere lasten en beperkingen, in de vorm van een ketting- en derdenbeding. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door Koper aanvaard. Voor zover in bovengenoemde bepalingen rechten, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen die ten behoeve van (een) derde(n) zijn en/of moeten worden bedongen, worden die rechten, verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

O. DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Elk van Verkoper en Koper geven bij dezen volmacht aan ieder (afzonderlijk) van de medewerkers verbonden aan het kantoor van de notaris bij deze akte om

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 15-05-2015 om 14:46 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 66173 nummer 107.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

5ED68112AD1EB6AF9E9697C1B3FEB451CC64D36E toebehoort aan Jacobus L. F. J. Verasdonck.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

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 bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost, het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 West, 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)

Als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 West is het exploitatiegebied van het exploitatieplan verder verkleind (besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan TPN). Een en ander heeft tot gevolg dat vanaf dat moment (het resterende deel van) klaver 1 in het exploitatiegebied is vervallen. Voorts heeft het tot gevolg dat fase 1 van de verlegging van de Gekkengraaf niet langer onderdeel uitmaakt van de werken en werkzaamheden inzake inrichting van de openbare ruimte binnen 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)

Omwille van de leesbaarheid is de opzet van de exploitatieopzet, verbonden aan het exploitatiegebied zoals dat luidde na de 3^e herziening van het exploitatieplan, als basis gehanteerd. In de navolgende paragrafen is daardoor steeds zichtbaar welke elementen, als gevolg van de verdere verkleining van het exploitatiegebied, wegvallen of wijzigen. Een voorbeeld: Zo maken, als gevolg van de 4^e herziening van het exploitatieplan, de klaverbladen 1C tot en met 1E geen onderdeel meer uit van het exploitatiegebied. In de toelichtende onderbouwingen zijn waar van toepassing deze vervallen klaverbladen wel nog opgenomen, waarbij dan evenwel de cijfermatige toepassing naar die weggevallen klaverbladen is aangepast.

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 5.3

PROGRAMMA	In m2
Logistiek 25m hoogte Zichtlocatie	203.746
Logistiek 25m hoogte	534.449
Logistiek max 15m hoogte	91.417
Recycling	81.189
Centrale voorzieningen en of Kleinschalig	48.734
TOTALEN	959.535

Met het oog op een evenwichtige, gedifferentieerde en marktconforme afzet van kavels 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 van het exploitatieplan. Trade Port Noord houdt rekening met een gefaseerde gronduitgifte. De noodzakelijke werken zoals de aanleg van de hoofdontsluitingen, de verlegging van de Gekkengraaf, het bouwrijp maken van de uit te geven gronden en het bouwrijp en woonrijp maken van de openbare ruimte zijn gekoppeld aan de beoogde gefaseerde gronduitgifte. Hiermee worden te vroege investeringen en daarmee onnodige rentelasten voorkomen.

TPN houdt rekening met een fasering naar deelgebieden, waarbij wordt aangesloten 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 primair Klaverblad 2A, 2D en 2BII en de gehele Klaver 3 voorzien. De bladen van Klaver 2 zijn reeds grotendeels in realisatie en/of uitgegeven. Hierna zullen vervolgens de Klaverbladen 3A en 3B in gebruik genomen worden. 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 laatst te ontwikkelen delen van het plangebied.
- Recyclebedrijven tot en met milieucategorie 5.2*
 Klaverblad 4B is de enige locatie in het plangebied waar recyclebedrijven tot milieucategorie 5.2 mogelijk zijn. 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, dat gelegen is buiten het exploitatiegebied, uitgegeven zal zijn. Dan is ruimte in Klaver 4 noodzakelijk. Er

CODE EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak in m ²
14	HEGELSOM, dhr. H.P. VAN	21.030
15	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	23.347
16.1	PROVINCIE LIMBURG	-
16.2	PROVINCIE LIMBURG	9.402
16.3	PROVINCIE LIMBURG	-
16.4	PROVINCIE LIMBURG	14.895
16.5	PROVINCIE LIMBURG	28.363
16.6	PROVINCIE LIMBURG	-
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.	25.704
20	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	47.633
21.1	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	-
21.2	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	8.461
21.3	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	5.962
21.5	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	13.885
21.6	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	812
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	-
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
		1.359.844

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:

- a. De waarde van de gronden in het exploitatiegebied
- b. De waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt

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 (vervallen)		€ 0	€ 0
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	€ 196.989	€ 411.196

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	1.567.704
Bodemsanering	-
Grondwerk	3.190.968
Groen	1.909.423
Verharding en verlichting	7.251.822
Riolering en nutsvoorzieningen	9.643.401
Waterhuishouding	720.954
Kunstwerken	1.723.100
Diversen	213.983
TOTAAL	26.221.355

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).

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

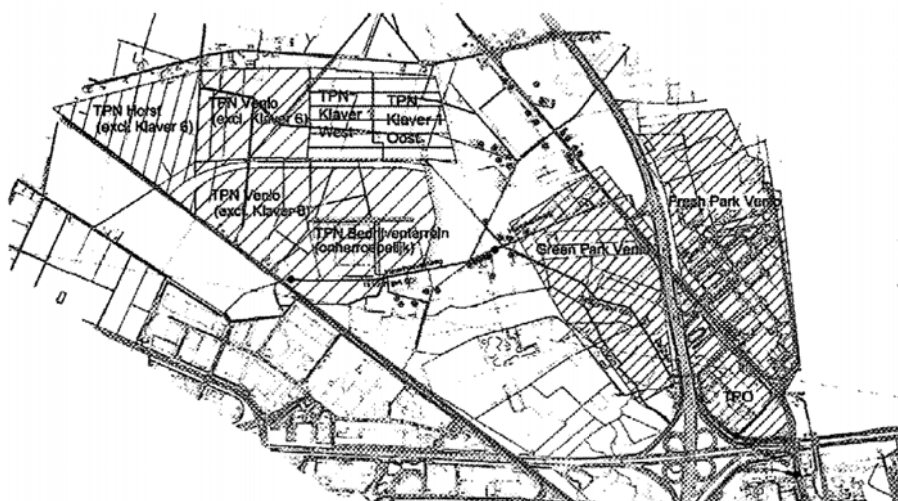
- Klaver 2: Voor het uitgeefbare gebied van klaver 2 binnen het exploitatiegebied, geldt dat er gebruik wordt gemaakt van een hoofdontsluiting buiten het exploitatiegebied (profijt). Deze is ook aangelegd voor het deel van Klaver 2 dat binnen het exploitatiegebied valt (toerekenbaarheid)
- Klaver 4: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

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), klaver 1 Oost, klaver 1 West, 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 profijtverkkrijgende gebieden als verdeelsleutel gehanteerd. Het aandeel voor het exploitatiegebied komt uit op 22,5%. Zie hieronder:

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 resultaatoverzicht van de toepassing van de ontwerp-ministeriële regeling is opgenomen. De totale te verhalen plankosten bedragen EUR 8.911.580,00. 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	3.560	€ 427.200
Stedenbouw	14.265	€ 1.711.764
Ruimtelijke Ordening	748	€ 89.723
Civiele en cultuur techniek	1.598	€ 3.861.723
Landmeten/vastgoedinformatie	1.134	€ 103.168
Communicatie	639	€ 216.737
Gronduitgifte	560	€ 68.320
Management	15.872	€ 1.879.695
Planeconomie	4.535	€ 553.252
TOTAAL		€ 8.911.580

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. Daarbij geldt dat voor een deel die onderzoekskosten ook gemaakt zijn c.q. worden voor het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost en het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 West. Om die reden dienen ook de plangebieden van de beide laatstgenoemde bestemmingsplannen in de omslag van de kosten te worden betrokken. Als verdeelsleutel is gekozen voor de verhouding m2 brutogebied van het exploitatieplan ten opzichte

Tabel 5.10

ONDERZOEKSKOSTEN (raming)	TOTAAL
Asfaltonderzoek bestaande situatie (teeronderzoek en bestaande verhardingen)	15.104
Nader onderzoek integrale grondbalans plan (voor 3D model)	37.761
Flora en fauna onderzoek -> werkprotocollen/gedragscode/detailonderzoek	30.209
Explosievenonderzoek	75.522
Milieutechnisch onderzoek (Besluit Bodemkwaliteit) inclusief veldwerk (voor verkoop kavels)	45.313
Geotechnisch onderzoek en advies bouwrijp maken inclusief veldwerk (boringen en sonderingen)	45.313
Geohydrologisch onderzoek inclusief veldwerk (peilbuizen)	30.209
Waterhuishoudkundigplan (detailuitwerking waterstructuurplan en waterbodemonderzoeken)	45.313
TOTAAL	324.746

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). Deze analyse was gekoppeld aan het oorspronkelijke bestemmingsplan TPN. Om die reden dient een proportioneel van deze kosten toegerekend te worden aan het gebied behorende tot de bestemmingsplannen Trade Port Noord klaver 1 Oost en Trade Port Noord klaver 1 West. De te maken kosten van planschade zijn daarmee voor 78% toerekenbaar aan het exploitatiegebied.

Het rapport van de planschaderisicoanalyse van bureau Saoz is als bijlage 17 van dit exploitatieplan opgenomen.

Ad d. Rentekosten

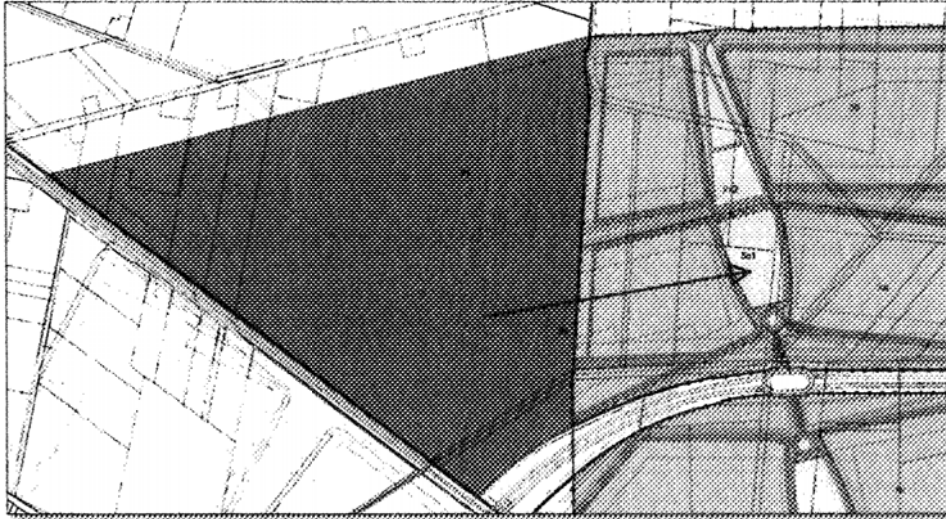
De rentekosten bestaan uit twee componenten:

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.



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.

Transportriool

In paragraaf 5.7 is aangegeven dat het Horster deel alsmede de plangebieden van de bestemmingsplannen Trade Port Noord klaver 1 Oost en Trade Port Noord klaver 1 West ook profijt hebben 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, het gebied klaver 1 Oost en het gebied klaver 1 West 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 65.875.975,00 bedraagt:

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 uitgifbare 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 uitgifbare 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 uitgifbare 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 736.141 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).

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
1	AKTIVABEDRIJF ENEXIS LIMBURG B.V.; GEMEENTE VENLO	4	3	303	-	303
2	(vervallen)	-	-	-	-	-
3	BILLEKENS, dhr. H.J.	7.906	6.150	546.070	158.120	387.950
4	BOUTEN, dhr. M.G.	13.617	9.055	803.998	375.122	428.877
5	BUSSEMAKERS, mevr. J.J.	4.173	2.773	246.266	83.460	162.806
6.1	(vervallen)	-	-	-	-	-
6.2	CV K4	7.678	5.103	453.110	153.549	299.561
6.3	CV K4	606	403	35.763	12.121	23.641
6.4	(vervallen)	-	-	-	-	-
7.1	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	42.430	29.896	2.654.578	848.600	1.805.978
7.2	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	945	673	59.768	31.873	27.896
8	DE ERVEN dhr. P.H.T.IN 'T ZANDT	28.306	23.239	2.063.474	566.120	1.497.354
9	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	40.069	27.587	2.449.575	801.380	1.648.195
10.1	ENGELS, mevr. A.M.H.	-	-	-	-	-
10.2	ENGELS, mevr. A.M.H.	1.092	970	86.163	21.842	64.322
11	GEMEENTE VENLO	542.475	427.065	37.920.899	14.649.001	23.271.698
12	(vervallen)	-	-	-	-	-
13	GEMEENTE VENLO; GOODMAN VENLO LOGISTICS (NETHERLANDS) BV	9.852	7.497	665.659	293.807	371.852
14	HEGELSOM, dhr. H.P. VAN	9.971	7.468	663.122	199.401	463.721
15	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	7.302	4.821	428.033	146.040	281.993
16.1	(vervallen)	-	-	-	-	-
16.2	PROVINCIE LIMBURG	5.167	3.434	304.926	103.340	201.586
16.3	(vervallen)	-	-	-	-	-
16.4	PROVINCIE LIMBURG	14.289	12.611	1.119.756	285.780	833.976

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 1.749.576,00 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	898.503	51%
Plankosten	0	0%
Kosten transportriool (incl. VTU)	775.936	100%
Planschade	0	0%
Kosten tijdelijke voorzieningen	0	0%
Historische rente	75.137	100%
TOTAAL	1.749.576	2%

In totaal is daarmee 2% van de verhaalbare kosten reeds gerealiseerd.