

Toelichting behorende bij het raadsbesluit exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 6^e herziening

Aanleiding

Voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan Trade Port Noord (hierna: bestemmingsplan) en exploitatieplan Trade Port Noord (hierna: exploitatieplan) zijn op 31 oktober 2012 vastgesteld om ruimte te bieden aan grootschalige bedrijven in de logistiek, agrofood en (maak)industrie. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan en exploitatieplan was de marktbehoefte gericht op bouwkvavels van maximaal ca. 10 ha. Door middel van een in de regels van het exploitatieplan opgenomen bindende fasering is geregeld dat Trade Port Noord op een planologisch gewenste en kostenefficiënte volgorde in gebruik wordt genomen. De noodzaak tot het opnemen van een bindende faseringsregeling was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig, omdat er op dat moment sprake was van diverse grondposities van derden, die noch door C.V. Trade Port Noord/gemeente Venlo waren verworven respectievelijk waarvoor taakstellende afspraken over zelfrealisatie (en kostenverhaal) waren gemaakt. Ingevolge die faseringsregeling is erin voorzien dat steeds bouwkvavels tot ca. 10 ha beschikbaar zijn in de verschillende sectoren (fresh & food, recycling en overige) en de verschillende milieucategorieën.

Zoals bekend zijn het bestemmingsplan en het exploitatieplan op 25 juli 2013 onherroepelijk in werking getreden.

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te worden herzien. Dit houdt verband met de functie van het exploitatieplan. Die functie ziet erop dat ten aanzien van zowel de omvang/opbouw van verhaalbare kosten als de toepassing van publiekrechtelijke locatie-eisen het belang aanwezig is om steeds te beschikken over actuele kaders en regels. Een exploitatieplan is daardoor geen statische planfiguur, maar een plan dat meegroeit en zich mee-ontwikkelt met de actuele feitelijke en beleidsontwikkelingen. Inmiddels is het exploitatieplan vijfmaal herzien.

De 1^e herziening van het exploitatieplan is vastgesteld op 25 september 2013 en op 6 december 2013 onherroepelijk in werking getreden. Deze 1^e herziening ziet op het mogelijk maken van een, ten opzichte van de aanvankelijk opgenomen faseringsregeling, vervroegde ontwikkeling van klaver 6 op basis van een gewijzigde ruimtegebruiks- en kavelindeling. Met deze 1^e herziening kon Trade Port Noord voorzien in de behoefte aan vestiging van bedrijven met een benodigde kaveloppervlakte tot ca. 25 ha en kon de ontwikkeling van de railterminal ter hand genomen worden.

Bij raadsbesluit van 26 maart 2014 is de 2^e herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Dit besluit is op 30 mei 2014 onherroepelijk in werking getreden. Met de 2^e herziening zijn een aantal in het exploitatieplan opgenomen regels over locatie-eisen vervallen c.q. aangepast. Als gevolg van het eerder sluiten van een posterieure overeenkomst is onder meer de ondergrond van de toekomstige openbare ruimte in het plangebied zo goed als volledig in handen gekomen van C.V. Trade Port Noord. Met het sluiten van de posterieure

overeenkomst was het niet langer noodzakelijk dat nog moest worden beschikt over publiekrechtelijke regels in het exploitatieplan voor fasering, kwaliteitseisen over de aanleg van onder meer openbare ruimte, en uitvoeringsregels daarvoor.

Bij raadsbesluit van 29 april 2015 is het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Dit besluit is op 30 december 2015 onherroepelijk in werking getreden. De vaststelling van de 3^e herziening van het exploitatieplan is het directe gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan Trade Port Noord - klaver 1 Oost. Het gebied van laatstgenoemd bestemmingsplan is deels gelegen in het voorheen geldende bestemmingsplan Trade Port Noord. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro is voor het plangebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord - klaver 1 Oost tevens door de raad besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. De 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 diende te worden herzien. 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 tot gevolg dat ook de van het exploitatieplan onderdeel uitmakende exploitatieopzet en een aantal in het exploitatieplan opgenomen regels over locatie-eisen zijn aangepast.

Bij raadsbesluit van 24 juni 2015 is het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Dit besluit is op 30 december 2015 onherroepelijk in werking getreden. De vaststelling van de 4^e herziening van het exploitatieplan is het directe gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan Trade Port Noord - Klaver 1 West. Het gebied van laatstgenoemd bestemmingsplan is gelegen in het voorheen geldende bestemmingsplan Trade Port Noord. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro is voor het plangebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord - Klaver 1 West tevens door de raad besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. De 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 diende te worden herzien. 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 West, niet langer in het exploitatieplan Trade Port Noord zijn opgenomen. Een en ander heeft tot gevolg dat ook de van het exploitatieplan onderdeel uitmakende exploitatieopzet en een aantal in het exploitatieplan opgenomen regels over locatie-eisen zijn aangepast.

Bij raadsbesluit van 23 maart 2016 is het besluit tot 5^e herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Dit besluit is op 20 mei 2016 in werking getreden. De vaststelling van de 5^e herziening is het directe gevolg van het gelijktijdig vastgestelde bestemmingsplan Trade Port Noord herziening klaver 3. Het gebied van laatstgenoemd bestemmingsplan is gelegen in het voorheen geldende bestemmingsplan Trade Port Noord. Met het bestemmingsplan Trade Port Noord herziening klaver 3 is de planologische basis gelegd tot vergroting van de groene verbindingszone aan de oostzijde van klaver 3. Verbreding van die zone is nodig om een adequate ecologische verbindingszone (met name voor de das) tot stand te brengen. De

verbreding van de groene zone heeft tot gevolg dat in eerste instantie de omvang van de oppervlakte uitgeefbaar gebied (bestemming Bedrijventerrein) is gedaald. Het bestemmingsplan Trade Port Noord herziening klaver 3 voorziet er voorts in dat de omvang van het uitgeefbaar gebied aan de westzijde van klaverblad 3a is uitgebreid. De vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord herziening klaver 3 had tot gevolg dat het exploitatieplan eveneens diende te worden aangepast. Direct gevolg van de bestemmingsplanherziening is dat de ruimtegebruikskaat zoals die als bijlage 6 bij het exploitatieplan was opgenomen, diende te worden aangepast. De aanpassingen in het ruimtegebruik hebben directe doorwerking naar de exploitatieopzet, zodat ook de exploitatieopzet is aangepast.

De inhoud en omvang van het besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord

Het besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een integrale herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord. Kenmerk hiervan is dat de regels, exploitatieopzet, omschrijving van werken en werkzaamheden en de toelichting op deze onderdelen integraal worden herzien, waarbij de doorgevoerde aanpassingen als volgt beknopt kunnen worden omschreven:

- a. *Vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4.*
Met de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4 ontstaat een gewijzigde bestemmingsregeling in klaver 4. Laatstgenoemd bestemmingsplan ziet op een wijziging in de bestemmingsregeling van klaver 4. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord is vanuit de contacten uit de markt gebleken dat nieuwe ontwikkelingen en schaalvergroting in de logistieke sector hebben plaatsgevonden. Gebleken is dat omvang en vorm van de uitgeefbare gronden in klaver 4 (en daardoor ook de klaverbladcontouren) niet meer aansluiten op de vraag. Met het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4 wordt, in navolging van een ontwikkeling die al in gang werd gezet met de bestemmingsplannen Trade Port Noord - klaver 1 Oost en Trade Port Noord - Klaver 1 West, de aanvankelijk gehanteerde wijze van de klaver(blad)structuur voor dit gedeelte van het bedrijventerrein aangepast. Het gevolg hiervan is dat het exploitatieplan dient te worden herzien.
- b. *Regels (hoofdstuk 6 van het exploitatieplan)*
Bij de 1^e tot en met 5^e herziening van het exploitatieplan zijn soms onderdelen van de regels (hoofdstuk 6 van het exploitatieplan) aangepast c.q. vervallen verklaard, waarbij de vervallen verklaarde onderdelen met doorhalingen zichtbaar zijn gebleven. Bij de 6^e herziening zijn de regels vernummerd, waarbij vervallen verklaarde onderdelen zijn verwijderd uit de tekst, nummeringen zijn aangepast etc. Voorts zijn de volgende inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd:
 1. De koppelingsregeling inzake de ontsluiting van het uitgeefbaar gebied in klaver 6 is aangepast, dit als gevolg van de inmiddels gerealiseerde verbinding tussen klaver 6 en de Greenportlane.
 2. De mogelijkheid van binnenplanse afwijking ingevolge van afwijkingen in de maatvoering is ook van toepassing op de kavelindeling.

Raadsbesluit

Er is voorts geen sprake van inhoudelijk nieuwe of gewijzigde regels, wel zijn enkele technische verbeteringen doorgevoerd. Voorts is de inhoud van de regels afgestemd op het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4. Als gevolg van de aanpassing van een aantal bijlagen met een bindend karakter is voorts op deze wijze sprake van een doorwerking naar de aanpassing van de regels.

- c. *De exploitatieopzet (hoofdstuk 5 van het exploitatieplan)*
De exploitatieopzet is geheel geactualiseerd. Verwerking heeft plaatsgevonden van onder meer:
1. de stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie;
 2. gewijzigde inzichten in de looptijd van de exploitatieperiode;
 3. de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4;
 4. aanpassingen uitgifteprijsen op basis van nadere marktanalyse;
 5. (her)taxatie van de inbrengwaarde van gronden.
- d. *Omschrijving werken en werkzaamheden (hoofdstuk 4 van het exploitatieplan)*
De omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte (onderverdeeld naar bouwrijp maken openbare ruimte en het gebruik gereed maken van de openbare ruimte) is aangepast op basis van de inzichten die zijn opgedaan vanuit de actuele stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie, en de thans voorgestane aanpak van de grondexploitatie.
- e. *Bijlagen (hoofdstuk 8 van het exploitatieplan)*
Het exploitatieplan zoals dat geldt na 5^e herziening, kent 28 bijlagen, waarvan een aantal bijlagen uit meerdere onderdelen bestaat. Het merendeel van deze bijlagen ondergaat een aanpassing als gevolg van de aanpassingen onder a tot en met d. Voorts is bijlage 28 (Inrichtingsplan Klaver 6-1^e herziening) komen te vervallen. Bijlagen die niet inhoudelijk wijzigen, worden hernieuwd vastgesteld.
- f. *Toelichting (hoofdstuk 1 tot en met 3 en 7 van het exploitatieplan)*
De algemene toelichting alsmede de toelichting op de regels zijn aangepast op basis van de aanpassingen die voortvloeien uit de onderdelen a tot en met e, en als gevolg van de actuele gewijzigde (beleidsmatige) omstandigheden betreffende de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling. Tot de toelichting behoort ook de beschrijving van het verwervingsbeleid (hoofdstuk 7).

Uit het vorenstaande volgt dat bij de 6^e herziening van het exploitatieplan alle hoofdstukken zijn herzien. Partiële doorhalingen en fragmentarische aanpassingen als gevolg van de 1^e tot en met 5^e herziening zijn hierbij doorgehaald en voorts herschreven naar een voor het bevoegd gezag en de gebruiker leesbaar geheel.

Status van het besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan

De inhoud van het herzieningsbesluit leidt tot het aanpassen van de regels, de omschrijving van de werken en werkzaamheden, de exploitatieopzet en de toelichting (inclusief bijlagen) van het exploitatieplan.

De aard van deze herziening maakt dat het besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een besluit waarbij zogenoemde structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wro worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich dat op de voorbereiding van het besluit tot 6^e herziening afdeling 3.4 Awb van toepassing is (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 onder f Wro).

Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan

De verschillende onderdelen van het besluit tot 6^e herziening worden als volgt toegelicht.

Algemeen

Het exploitatieplan Trade Port Noord kent bindende en toelichtende onderdelen. Het onderscheid is vastgelegd in het exploitatieplan (zie onder meer paragraaf 1.2). De doorgevoerde aanpassingen zien in eerste instantie op de bindende onderdelen van het exploitatieplan. Daarnaast zijn toelichtende onderdelen van het exploitatieplan aangepast. Daarbij is zo veel mogelijk ook de chronologische ontwikkeling van de besluitvorming inzichtelijk gemaakt tot en met de 6^e herziening van het exploitatieplan. Dit laatste komt de leesbaarheid ten goede.

Ad 1. Herziening titelblad en inhoudsopgave exploitatieplan

Als gevolg van vijf herzieningsbesluiten was een moeilijk leesbare geconsolideerde versie van het exploitatieplan ontstaan. Er is voor gekozen het exploitatieplan nu integraal te herzien. Dit is ook tot uitdrukking gebracht in het titelblad dat is komen te luiden "Exploitatieplan Trade Port Noord, zoals dat luidt na 6^e herziening". Voorts is de inhoudsopgave als gevolg van de herziene hoofdstukken en bijlagen aangepast.

Ad 2. Herziening hoofdstukken 1 tot en met 8 exploitatieplan

Volstaan wordt met de toelichting dat alle hoofdstukken 1 tot en met 8 integraal zijn herzien.

Ad 3. Herziening bijlagen exploitatieplan

Omwille van de leesbaarheid wordt elke via dit herzieningsbesluit gewijzigde of hernieuwd vastgestelde bijlage bij het exploitatieplan aangeduid in de titeltekst met de toevoeging "6^e herziening" om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage is herzien c.q. hernieuwd is vastgesteld bij het besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan. Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een gewijzigde bijlage, blijft evenwel de oorspronkelijke

Raadsbesluit

aanduiding van die bijlage in de tekst van het exploitatieplan (dat wil zeggen zonder de toevoeging "6^e herziening") in stand.

De aard van de integrale herziening maakt dat alle bijlagen, met uitzondering van de bijlagen 1 en 11, en 11.1 tot en met 11.5, zijn herzien. Bijlage 28 (die bestaat uit de bijlagen 28.1 tot en met 28.3 en het inrichtingsplan van klaver 6 betreft) is komen te vervallen.

Vanuit de wens om te kunnen beschikken over een volledig geïntegreerd en geactualiseerd exploitatieplan na 6^e herziening, is ervoor gekozen om de bijlagen 1, 11 en 11.1 tot en met 11.5 ongewijzigd hernieuwd vast te stellen.

Ad 4. Overgangsbepalingen

Het exploitatieplan zoals dat luidt na vaststelling van het herzieningsbesluit, is van toepassing op vóór de datum van vaststelling van herzieningsbesluit ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied, waarop vóór de datum van vaststelling van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

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

Ad 5. Inwerkingtreding en citeertitel

Het herzieningsbesluit treedt in werking met ingang van de dag volgende op die van de bekendmaking. Het herzieningsbesluit kan worden aangehaald als "exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 6^e herziening".

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Venlo van 30 november 2016

De griffier,

De voorzitter,



Geert van Soest



Antoin Scholten