Toelichting behorende bij het raadsbesluit exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 8e herziening

Aanleiding

Inleiding
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. Het bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn 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 zevenmaal herzien. Thans ligt voor het besluit tot 8e herziening van het exploitatieplan, dat het gevolg is van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 2 en 3. Dit wordt hierna nader toegelicht. Alvorens in te gaan op het besluit tot 8e herziening, wordt een overzicht gegeven van de eerdere herzieningsbesluiten.

Voorgeschiedenis (1e tot en met 7e herziening exploitatieplan)
De 1e herziening van het exploitatieplan is vastgesteld op 25 september 2013 en op 6 december 2013 onherroepelijk in werking getreden. Deze 1e herziening ziet op het mogelijk maken van een, ten opzichte van de aanvankelijk in het exploitatieplan opgenomen faseringsregeling, vervroegde ontwikkeling van klaver 6 op basis van een gewijzigde ruimtegebruiks- en kavelindeling. Met deze 1e 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 2e herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Dit besluit is op 30 mei 2014 onherroepelijk in werking getreden. Met de 2e 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 (thans: B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo). 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 3e herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Dit besluit is op 30 december 2015 onherroepelijk in werking getreden. De vaststelling van de 3e 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 4e herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Dit besluit is op 30 december 2015 onherroepelijk in werking getreden. De vaststelling van de 4e 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 5e herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Dit besluit is op 20 mei 2016 onherroepelijk in werking getreden. De vaststelling van de 5e 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 ruimtegebruikskaart 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.

Bij raadsbesluit van 30 november 2016 is het besluit tot 6e herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Dit besluit is op 27 januari 2017 onherroepelijk in werking getreden. De oorzaak voor deze herziening ligt allereerst in de 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, wat directe doorwerking heeft naar het exploitatieplan. Daarnaast is de exploitatieopzet geheel geactualiseerd
Voorts is de in het exploitatieplan opgenomen omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare

ruimte aangepast op basis van de inzichten die zijn opgedaan vanuit de actuele stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie. Verder heeft een beperkte aanpassing van de regels plaatsgevonden. Ten slotte zijn de bijlagen en de toelichting als gevolg van het vorenstaande aangepast en gewijzigd.

Bij raadsbesluit van 19 april 2017 is het besluit tot 7e herziening van het exploitatieplan vastgesteld. De vaststelling van de 7e herziening van het exploitatieplan is het directe gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan Trade Port Noord – Railterminal en Spoorse aanpassingen, voor zover dit ziet op het grondgebied van de gemeente Venlo. De ontwikkeling van de te realiseren railterminal en de daaraan verbonden door te voeren aanpassingen aan het spoor vindt plaats op deels het grondgebied van de gemeente Venlo en deels het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. Er is sprake van een gemeentegrensoverschrijdende ontwikkeling.
Het gebied van laatstgenoemd bestemmingsplan is gelegen in het voorheen geldende bestemmingsplan Trade Port Noord. Op grond van artikel 6.12 lid 2 juncto lid 5 Wro is voor het intergemeentelijke plangebied van de gezamenlijke bestemmingsplanen Trade Port Noord – Railterminal en Spoorse aanpassingen deelgebied Venlo en deelgebied Horst aan de Maas tevens door de beide raden besloten om geen intergemeentelijk exploitatieplan vast te stellen. De vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord – Railterminal en Spoorse aanpassingen deelgebied Venlo in samenhang met het besluit tot het niet-vaststellen van een intergemeentelijk 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 - Railterminal en Spoorse aanpassingen deelgebied Venlo, 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 (en daarmee bijlagen en de toelichting) zijn aangepast.

De inhoud en omvang van het besluit tot 8e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord
Het besluit tot 8e herziening van het exploitatieplan is het directe gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 2 en 3. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat een gewijzigde bestemmingsregeling in klaver 2 en 3. 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 2 en 3 (en daardoor ook de klaverbladcontouren) niet meer aansluiten op de vraag. Met het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 2 en 3 wordt, in navolging van een ontwikkeling die al in gang werd gezet met de bestemmingsplannen Trade Port Noord - klaver 1 Oost, Trade Port Noord - Klaver 1 West en Trade Port Noord Herziening Klaver 4, de aanvankelijk gehanteerde wijze van de klaver(blad)structuur voor dit gedeelte van het bedrijventerrein aangepast.
Het exploitatieplan TPN heeft betrekking op een gedeelte van het gebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 2 en 3. Het gevolg is dat het exploitatieplan dient te worden herzien.

Deze herziening van het exploitatieplan betreft de volgende onderdelen:

a. Regels (hoofdstuk 6 van het exploitatieplan)
   Met de nieuwe bestemmingsregeling voor Klaver 3 komt de aanvankelijk in het bestemmingsplan Trade Port Noord opgenomen uitwerkingsverplichting te vervallen. Voorts leidt de gewijzigde bestemmingsregeling in Klaver 2 en 3 tot aanpassing van het verkavelingsplan.
b. De exploitatieopzet (hoofdstuk 5 van het exploitatieplan)
   De exploitatieopzet is als gevolg van de gewijzigde bestemmingsregeling aangepast.

c. Bijlagen (hoofdstuk 8 van het exploitatieplan)
   Het exploitatieplan zoals dat geldt na 7e herziening, kent 27 bijlagen, waarvan een aantal bijlagen uit meerdere onderdelen bestaat. Het merendeel van deze bijlagen ondergaat een aanpassing als gevolg van de aanpassingen onder a en b. Bijlagen die niet inhoudelijk wijzigen, worden hernieuwd vastgesteld.
d. 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 c.

Uit het vorenstaande volgt dat bij de 8e herziening van het exploitatieplan alle hoofdstukken zijn herzien.

Status van het besluit tot 8e herziening van het exploitatieplan

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

De aard van deze herziening maakt dat het besluit tot 8e 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 8e 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 8e herziening van het exploitatieplan

De verschillende onderdelen van het besluit tot 8e 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 8e herziening van het exploitatieplan. Dit laatste komt de leesbaarheid ten goede.

Ad 1. Herziening titelblad en inhoudsopgave exploitatieplan

Er is voor gekozen het exploitatieplan 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 8e 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 "8e herziening" om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage is herzien c.q. hernieuwd is vastgesteld bij het besluit tot 8e herziening van het exploitatieplan. Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een gewijzigde bijlage, blijft evenwel de oorspronkelijke aanduiding van die bijlage in de tekst van het exploitatieplan (dat wil zeggen zonder de toevoeging "8e herziening") in stand.

De aard van de integrale herziening maakt dat alle bijlagen, met uitzondering van de bijlagen 1, 11.1 tot en met 11.5, 12, 16, 16.1, 16.2, 16.3 17, 17.1 en 20, zijn herzien.
Vanuit de wens om te kunnen beschikken over een volledig geïntegreerd en geactualiseerd exploitatieplan na 8e herziening, is ervoor gekozen om de laatstgenoemde groep van bijlagen ongewijzigd hernieuwd vast te stellen.

Voorts zijn, voor de leesbaarheid, twee kaarten met de actuele eigendomssituatie per 1 januari 2017 toegevoegd (i.c. bijlage 7.1 en 9.1).

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 1 van de regels van het exploitatieplan, zoals dat luidt na 7e 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 4 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, 8e herziening".

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Venlo van 25 oktober 2017
Mij bekend,

De griffier, De voorzitter,

Geert van Soest Antoin Scholten