Toelichting behorende bij het raadsbesluit exploitatieplan Trade Port Noord, gemeente Venlo, 7e 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. 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 zesmaal herzien. Thans ligt voor het besluit tot 7e herziening van het exploitatieplan, dat het gevolg is van de vaststelling van het intergemeentelijke bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen. Dit wordt hierna nader toegelicht.

Voorgeschiedenis (1e tot en met 6e 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 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. 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.

Raadsbesluit

Bij raadsbesluit van 30 november 2016 is het besluit tot 6e herziening van het exploitatieplan vastgesteld.
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
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 is aangepast op basis van de inzichten die zijn opgedaan vanuit de actuele stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie. Voorts heeft een beperkte aanpassing van de regels plaatsgevonden. Ten slotte zijn de bijlagen en de toelichting als gevolg van het vorenstaande aangepast en gewijzigd.

De inhoud en omvang van het besluit tot 7e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord
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, waarbij tussen de deelgebieden van de beide gemeenten sprake is van ruimtelijke en functionele samenhang.

De planologische verankering vindt plaats door:
- het bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen, voor zover dit ziet op het grondgebied van de gemeente Venlo, en
- het bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen, voor zover dit ziet op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas.

De beide bestemmingsplangebieden grenzen aan elkaar.

De voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen heeft tot gevolg dat, voor zover het gaat om de gronden binnen het grondgebied van Venlo die thans in het bestemmingsplan Trade Port Noord zijn begrepen, het eerstgenoemde bestemmingsplan in de plaats treedt van het bestemmingsplan Trade Port Noord.

Op grond van het samenstel van de beide bestemmingsplannen Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen ontstaat de planologische mogelijkheid om bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro te realiseren.
In het geval van een gemeentegrensoverschrijdende gebiedsontwikkeling waarin door raden van verschillende aangrenzende gemeenten een bestemmingsplan wordt vastgesteld, zoals hier aan de orde, voorziet artikel 6.12 lid 5 Wro in de mogelijkheid dat voor de toepassing van het kostenverhaal wordt uitgegaan van het nemen van een besluit omtrent een intergemeentelijk exploitatieplan.

Ingevolge artikel 6.12 Wro leidt dit tot de beginselplicht dat de beide raden, gelijktijdig met de vaststelling van de betreffende bestemmingsplannen, tezamen tevens een intergemeentelijk exploitatieplan vaststellen. Die beginselplicht leidt uitzondering indien:

a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in gebied van de beide bestemmingsplannen begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd;
b. er geen noodzaak is tot het stellen van locatie-eisen over een tijdvak, een fasering, het aanbrengen van koppelingen tussen de aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, het stellen van eisen en regels over (de uitvoering van) werken met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte.

Deze beide uitzonderingssituaties doen zich hier voor.

Ad a.
De gronden in het betreffende gedeelte van het bestemmingsplan waarop de bouwplanmogelijkheden ontstaan, zijn ten tijde van de tervisielegging voor het overgrote deel in eigendom van de commanditaire vennootschap CV TPN. Daarnaast is een beperkt gedeelte van deze gronden in eigendom van de gemeente Venlo en van de provincie Limburg. Ingevolge een eerder gesloten samenwerkingsovereenkomst zijn de gronden van de gemeente Venlo verkocht aan CV TPN. Door CV TPN is voorts een koopovereenkomst met provincie Limburg gesloten.

Door de gemeente Venlo, de gemeente Horst aan de Maas en de CV TPN is op 26 oktober 2012 de Samenwerkingsovereenkomst toepassing Grondexploitatiewet gebied TPN gesloten, welke overeenkomst geldt als een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro. Deze samenwerkingsovereenkomst bevat de afspraken over kostenverhaal en te hanteren locatie-eisen voor de ontwikkeling van het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord. Het te ontwikkelen bedrijventerrein is deels gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Venlo respectievelijk de gemeente Horst aan de Maas.
In 2014 hebben de gemeente Venlo, de gemeente Horst aan de Maas en de CV TPN de Aanvullende overeenkomst Grondexploitatiewet TPN gesloten, waardoor de reikwijdte van de afspraken over kostenverhaal en de toepassing van locatie-eisen zich mede uitstrekken over nader te nemen planologische besluiten voor zover die betrekking hebben op het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord.

Voorafgaand aan het door de raad van respectievelijk Venlo en Horst aan de Maas vast te stellen bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen zal een Aanvullende overeenkomst Grondexploitatiewet TPN worden gesloten, waarbij de genoemde samenwerkingsovereenkomst is aangepast, met het gevolg dat de reikwijdte van de afspraken over kostenverhaal en locatie-eisen zich mede uitstrekt over het gehele gebied van de beide bestemmingsplannen Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen.

Als gevolg van het eigendom van gronden bij de gemeente Venlo en, wat betreft de gronden die in eigendom zijn bij CV TPN, het sluiten van de laatstgenoemde aanvullende overeenkomst, is het kostenverhaal voor de in het onderhavige gedeelte van het bestemmingsplangebied gelegen gronden waarop bouwplannen kunnen worden ontwikkeld, anderszins verzekerd.

Ad b.
Er is voor het gebied dat behoort tot de beide bestemmingsplannen, geen noodzaak aanwezig tot het stellen van publiekrechtelijke locatie-eisen over de onder b genoemde onderwerpen. Met de gesloten Samenwerkingsovereenkomst toepassing Grondexploitatiewet gebied TPN en het tijdig sluiten van de Aanvullende overeenkomst Grondexploitatiewet TPN is een gestructureerde ontwikkeling van de railterminal met bijbehorende spoorse aanpassingen voor de beide gemeenten voldoende verzekerd.

Slotsom besluitvorming (intergemeentelijk) exploitatieplan
Een en ander leidt ertoe dat, gelijktijdig met het door de raad van Venlo respectievelijk Horst aan de Maas te nemen besluit tot vaststelling van bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen, aan de beide raden zal worden voorgesteld te besluiten om voor het gebied van de beide bestemmingsplannen geen intergemeentelijk exploitatieplan vast te stellen.

Voor een gedeelte van het gebied waarop het bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen (grondgebied Venlo) betrekking heeft, geldt het exploitatieplan Trade Port Noord. De vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen in samenhang met het besluit tot het niet-vaststellen van een intergemeentelijk exploitatieplan heeft tot gevolg dat het bestaande exploitatieplan Trade Port Noord dient 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 (grondgebied Venlo) niet langer in het genoemde exploitatieplan zijn opgenomen. Een en ander heeft tot gevolg dat de van het exploitatieplan onderdeel uitmakende exploitatieopzet (en daarmee bijlagen en de toelichting) dienen te worden aangepast. In het thans voorliggende ontwerpbesluit tot 7e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord wordt hieraan invulling gegeven.

Status van het besluit tot 7e 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 7e 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 7e 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 7e herziening van het exploitatieplan
De verschillende onderdelen van het besluit tot 7e 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 7e 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 7e 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 "7e herziening" om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage is herzien c.q. hernieuwd is vastgesteld bij het besluit tot 7e 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 "7e 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, 16.3 17, 17.1 en 20, zijn herzien.

Vanuit de wens om te kunnen beschikken over een volledig geïntegreerd en geactualiseerd exploitatieplan na 7e herziening, is ervoor gekozen om de laatstgenoemde groep van bijlagen 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 1 van de regels van het exploitatieplan, zoals dat luidt na 6e 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, 7e herziening".

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Venlo van 19.. april 2017

De griffier, De voorzitter,

Geert van Soest Antoin Scholten