EXPLOITATIEPLAN TRADE PORT NOORD, ZOALS DAT LUIDT NA 7E HERZIENING

GEMEENTE VENLO

Status: definitief

RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp:	exploitatieplan Trade Port Noord, zoals dat luidt na 7e herziening
Identificatiecode:	NL.IMRO.0983.EPL20170003TPN-VA01
Opdrachtgever:	gemeente Venlo
Auteurs:	E. Linssen (Metafoor) J.A.M. van den Brand (Van den Brand Grondbeleid)
Versie:	1.1
Status:	definitief
Datum:	11 november 2016
Kenmerk:	2016003

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 5
1.1. Aanleiding 5
1.2. Leeswijzer 6
1.3. Wettelijke plicht vaststelling exploitatieplan 7
1.4. Voorafgaande herzieningen van het exploitatieplan Trade Port Noord 10
1.5. De planologische besluiten waaraan het exploitatieplan is gekoppeld 14
1.6. Begrenzing exploitatiegebied 15
1.7. Doel en functie van het exploitatieplan 18
1.8. Status van het besluit tot 7e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord 19
1.9. Toekomstige (jaarlijkse) herzieningen en eindafrekening 19
2. TOELICHTING OP DE PLANONTWIKKELING EN DE BIJLAGEN 21
2.1. Toelichting op de planontwikkeling 21
2.2. Toelichting op de bijlagen van het exploitatieplan 24
3. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN 30
3.1. Toelichting op de regels over begrippen 31
3.2. Toelichting bij de regels over koppelingen 31
3.3. Toelichting bij de regels over aanbesteding 33
3.4. Toelichting bij de regels over de bindende verkaveling 34
3.5. Toelichting bij de regels over de verbodsbepaling 36
3.6. Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in dit exploitatieplan opgenomen regels 36
3.7. Toelichting bij de regels over de slotbepalingen 36
4. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 37
4.1. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied 38
4.2. De aanleg van nutsvoorzieningen 38
4.3. De inrichting van de openbare ruimte 38
5. DE EXPLOITATIEOPZET 42
5.1. Inleiding 42
5.2. Rekentechnische uitgangspunten 42
5.3. Ruimtegebruik 44
5.4. Programma 44
5.5. Eigendomssituatie en inbrengwaarden 46

5.6. Kosten van bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte 49
5.7. Kosten van toekomstige grondexploitaties 58
5.8. De overige verhaalbare kosten 59
5.9. De gronduitgifteopbrengsten 63
5.10. De opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties 65
5.11. De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten 66
5.12. De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel 68
5.13. Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten 70
6. REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN 72
7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN 77
8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN 79

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord op 31 oktober 2012 is de planologische grondslag vastgelegd voor de ontwikkeling van een nieuw en hoogwaardig bedrijventerrein, bedoeld om ruimte te bieden aan bedrijven in de logistiek, agrofood en (maak)industrie.

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord is, voor een gedeelte van het bestemmingsplangebied, het exploitatieplan Trade Port Noord vastgesteld. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan waren, ondanks het door de gemeente op dat moment gevoerde verwervingsbeleid, niet alle gronden waarop bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waren voorzien, door de gemeente aangekocht of verworven. Evenmin waren op dat moment voor alle gronden van derden overeenkomsten over kostenverhaal en locatie-eisen gesloten. Daardoor was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord sprake van de situatie dat het kostenverhaal voor alle gronden waarop ingevolge het bestemmingsplan bouwplannen waren voorzien, niet anderszins was verzekerd. Daarnaast achtte de gemeenteraad het noodzakelijk regels over bepaalde onderwerpen van locatie-eisen, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro, vast te stellen. Dit alles maakte dat de plicht bestond gelijktijdig met het bestemmingsplan het genoemde exploitatieplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan Trade Port Noord en het exploitatieplan Trade Port Noord zijn onherroepelijk in werking getreden op 25 juli 2013. 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. Deze functie ziet erop dat voor zowel de omvang/opbouw van verhaalbare kosten als de toepassing van de regels over 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 Trade Port Noord zesmaal herzien. Voor u ligt het exploitatieplan Trade Port Noord, zoals dat luidt na 7e herziening.

De 1e tot en met 5e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord kunnen worden getypeerd als partiële herzieningen, waarbij steeds onderdelen van het exploitatieplan zijn herzien. In paragraaf 1.4 wordt een nadere toelichting gegeven op deze eerder vastgestelde herzieningen van het exploitatieplan.

Het besluit tot 6e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een integrale herziening van het exploitatieplan. Kenmerk hiervan is dat de regels, exploitatieopzet, omschrijving van werken en werkzaamheden en de toelichting op deze onderdelen integraal worden herzien. In paragraaf 1.4 wordt een nadere toelichting gegeven op deze eerder vastgestelde herziening van het exploitatieplan.

Het besluit tot 7e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord kan eveneens worden getypeerd als een integrale herziening. De herziening is het gevolg van de vaststelling van het intergemeentelijke

bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen[1]. Met dit intergemeentelijke bestemmingsplan wordt de planologische basis gelegd voor een gewenste duurzame ruimtelijke-economische structuurversterking, in de vorm van een railterminal met spooremplacement en daaraan verbonden noodzakelijke aanpassingen aan de bestaande spoorlijn Eindhoven-Venlo.

Er is sprake van een intergemeentelijk bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas. De inwerkingtreding van het intergemeentelijke bestemmingsplan heeft tot gevolg dat, voor zover het gaat om gronden die aanvankelijk in het bestemmingsplan Trade Port Noord zijn gelegen, het intergemeentelijke bestemmingsplan in de plaats treedt van het bestemmingsplan Trade Port Noord.
Op grond van het intergemeentelijke bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen ontstaat de planologische mogelijkheid om bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro te realiseren. Ingevolge artikel 6.12 lid 5 Wro leidt dit tot de beginselplicht dat de raden van de beide gemeenten, gelijktijdig met de vaststelling van het genoemde bestemmingsplan, een intergemeentelijk exploitatieplan vaststellen. Die beginselplicht leidt uitzondering indien:

a. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.
b. Er geen noodzaak is tot het stellen van locatie-eisen over een tijdvak, 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 het bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte.

Deze beide uitzonderingssituaties doen zich voor. Een en ander heeft tot gevolg dat gelijktijdig met het besluit tot vaststelling door de beide gemeenteraden van het bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen, aan de raden is voorgesteld te besluiten om voor het onderhavige plangebied geen intergemeentelijk exploitatieplan vast te stellen.

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 exploitatiegebied Trade Port Noord dient te worden verkleind, in die zin dat de gronden die worden opgenomen in het intergemeentelijke bestemmingsplan, niet langer in het exploitatieplan Trade Port Noord worden opgenomen. Een en ander heeft tot gevolg dat van het exploitatieplan onderdeel uitmakende exploitatieopzet een aantal bijlagen en de toelichting dienen te worden herzien. In het besluit tot 7e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord is hieraan invulling gegeven.
Daarbij zijn de verschillende hoofdstukken herschreven naar een voor het bevoegd gezag en de gebruiker leesbaar geheel.

1.2. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan, zoals dat luidt na het besluit tot 7e herziening, is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1, inleiding. Hierin komen onder meer aan de orde de toelichting op de wettelijke plicht tot vaststelling van het exploitatieplan, de voorgeschiedenis, de relatie met de planologische besluiten waaraan het exploitatieplan is gekoppeld, het doel en de functie van het exploitatieplan, de begrenzing van het exploitatiegebied.

[1] De aanduiding van het plangebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen is aangegeven op bijlage 2 van het exploitatieplan.

- Hoofdstuk 2, toelichting op het plan en de bijlagen. Hierin wordt een toelichting gegeven over de samenhang tussen de gebiedsontwikkeling Klavertje 4, de ontwikkeling van het bedrijventerrein Trade Port Noord en het exploitatieplan. Ook wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven op de inhoud en status van de bijlagen bij het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 3, toelichting op de regels. De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6.
- Hoofdstuk 4. Tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan behoort een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- Hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, opgenomen.
- Hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk zijn de regels van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 7. In dit hoofdstuk wordt het verwervingsbeleid nader toegelicht.
- Hoofdstuk 8. Tot het exploitatieplan behoren een aantal bijlagen. Deze bijlagen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

Het exploitatieplan bestaat uit bindende en toelichtende onderdelen. Bindend zijn de hoofdstukken 4 tot en met 6. De hoofdstukken 1, 2, 3 en 7 hebben een toelichtende functie, tenzij dit in de regels (hoofdstuk 6) anders is aangegeven. De status van de verschillende bijlagen is in hoofdstuk 8 per bijlage aangegeven.

1.3. Wettelijke plicht vaststelling exploitatieplan

Het bestemmingsplan Trade Port Noord biedt de planologische grondslag voor de ontwikkeling van een nieuw grootschalig bedrijventerrein voor bedrijven in de logistiek, agrofood en (maak)industrie. Het genoemde bestemmingsplan ziet op een gedeelte van het gebied van het te ontwikkelen intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord, dat zich ook uitstrekt over de gemeente Horst aan de Maas. De vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord door de gemeenteraad van Venlo vond plaats op 31 oktober 2012. Voor een gedeelte van het intergemeentelijk bedrijventerrein Trade Port Noord dat is gelegen op het grondgebied van Horst aan de Maas, is op 8 oktober 2013 het bestemmingsplan ‘Klaver 6b’ vastgesteld.

De gemeente Venlo is voorafgaand aan 2012 gestart met de planvorming voor een logistiek bedrijventerrein Trade Port Noord. Deze inspanningen hebben in januari 2006 uitgemond in een vastgesteld bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken[2]. Door de op dat moment naderende ontwikkeling rond de van nationale betekenis zijnde Greenport Venlo Klavertje 4 en de wens om dit grote gebied van circa 5.000 hectare te ontsluiten, het provinciale initiatief (en later het provinciale inpassingsplan) van de ‘Greenportlane’, en de daardoor veranderende inzichten in de gebiedsontsluiting, was onder meer de ontsluitingsvorm van het bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken deels achterhaald door de tijd.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 21 november 2007 het besluit tot goedkeuring van laatstgenoemd bestemmingsplan door gedeputeerde staten van Limburg deels vernietigd. Deze situatie is aangegeven op de kaart (vernietigde deel) bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken, die als bijlage 1 bij het exploitatieplan is opgenomen.

De ontwikkeling van het intergemeentelijke bedrijventerrein is vervolgens onderdeel gaan uitmaken van de grotere regionale gebiedsontwikkeling Klavertje 4 met een omvang van circa 5.000 ha. Deze regionale

[2] De kaart van het bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken is als bijlage 1 bij het exploitatieplan opgenomen.

gebiedsontwikkeling geschiedt in samenwerking tussen de provincie Limburg en de regiogemeenten Venlo, Horst aan de Maas en Peel aan de Maas. De gebiedsontwikkeling Klavertje 4 maakt daardoor onderdeel uit van de vijf grote Greenportontwikkelingen in ons land. Deze gebiedsontwikkeling is op dat moment ook opgenomen in de lijst van projecten, zoals opgenomen in bijlage II van de Crisis- en herstelwet. Het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord vormt een van de pijlers van de gebiedsontwikkeling Klavertje 4.

Het intergemeentelijke bedrijventerrein (ook wel aangeduid als: TPN-Groot) strekt zich uit over het grondgebied van de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas, zoals aangegeven op bijlage 2 van het exploitatieplan, en betreft een integrale ontwikkeling van beide gemeenten. In het voor het Venlose grondgebied in 2012 vastgestelde bestemmingsplan Trade Port Noord is rekening gehouden met de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein op het grondgebied van Horst aan de Maas. In het bestemmingsplan Trade Port Noord is ten noorden van de inmiddels aangelegde Greenportlane rekening gehouden met een aan de gemeentegrens met Horst aan de Maas uit te werken bestemming, waarin voorzien wordt in uitgeefbaar terrein met bijbehorende openbare ruimte. Dit deelgebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord grenst daardoor aan het gebied van het in de toekomst door de gemeente Horst aan de Maas in procedure te brengen bestemmingsplan voor het gedeelte van het bedrijventerrein op het grondgebied van laatstgenoemde gemeente.

De gemeenten Venlo, Horst aan de Maas, Peel aan de Maas en de provincie Limburg hebben op 2 november 2009 de commanditaire vennootschap Werklandschapsontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4 (Development Company Greenport Venlo (DCGV)) opgericht. Daarbij zijn specifieke afspraken gemaakt over de ontwikkelstructuur voor het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord, wat heeft geresulteerd in het door DCGV tezamen met de gemeente Venlo oprichten van de commanditaire vennootschap Trade Port Noord. Deze oprichting vond plaats op 12 oktober 2012.

De oprichting van de C.V. Trade Port Noord heeft tot gevolg dat, wat betreft het gedeelte van het bedrijventerrein Trade Port Noord op het grondgebied van de gemeente Venlo, de door provincie en gemeente Venlo eertijds verworven gronden in handen zijn gekomen van de ontwikkelentiteit C.V. Trade Port Noord (hierna: CV TPN). Voorts is op 26 oktober 2012 door de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas met BV TPN, als beherend vennoot van CV TPN, een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten, waarin onder meer is vastgelegd dat CV TPN is belast met het door haar en voor haar rekening en risico realiseren van de grondexploitatiewerkzaamheden van het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord, dit voor zover het betreft de door CV TPN verworven en nog te verwerven gronden. Voorafgaand aan het besluit tot vaststelling van de 7e herziening van het exploitatieplan vindt aanpassing en aanvulling van de anterieure overeenkomst plaats met betrekking tot het verhaal van de kosten van de grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) in relatie tot de realisatie van het intergemeentelijke bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen.

Voor de ontwikkeling van Trade Port Noord is in het bestemmingsplan Trade Port Noord aangesloten bij de klaverstructuur van Klavertje 4 conform het daarvoor opgestelde stedenbouwkundig ontwerp van Studio Marco Vermeulen. Een klaver is een ruimtelijk cluster dat in genoemd bestemmingsplan voorzien is van meerdere bestemmingsvlakken Bedrijventerrein, die via één centrale rotonde worden ontsloten op een ovonde van de Greenportlane. Met uitzondering van klaver 6 bestonden alle klavers uit drie of vier klaverbladen met in het midden een klaverhart. Als gevolg van latere planologische besluitvorming is de klaverstructuur in bepaalde delen van het bedrijventerrein aangepast. De klaverindeling, zoals deze luidt na

het besluit tot 7e herziening van het exploitatieplan, is onder meer op bijlage 2 (kaart TPN-Groot) en bijlage 26 (kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten) vastgelegd.

Ingevolge artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad, indien in een bestemmingsplan zogenaamde bouwplanmogelijkheden zijn opgenomen, bij dat bestemmingsplan in beginsel eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan geldt als publiekrechtelijke grondslag voor de wettelijke plicht tot kostenverhaal van de verhaalbare kosten van de grondexploitatie ten laste van die gronden waar sprake is van aangewezen bouwplanmogelijkheden. Ook geldt een exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor te stellen regels over de wijze van planuitvoering (zogenaamde locatie-eisen), bijvoorbeeld voor koppelingen tussen de uitvoering van werken/werkzaamheden en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, ruimtegebruik, kwaliteitseisen aanleg bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte etc.

Die beginselplicht leidt uitzondering indien:

a. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan Trade Port Noord begrepen gronden met aangewezen bouwplannen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins is verzekerd; en
b. er geen noodzaak is tot het stellen van regels over een of meerdere onderwerpen inzake de genoemde locatie-eisen.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan werd niet voldaan aan de onder a genoemde uitzonderingsgrond, zodat er reeds om die reden sprake was van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen. Voorts bestond er op dat moment de noodzaak regels te stellen over onder meer de fasering, koppelingen tussen de aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, kwaliteitseisen en uitvoeringsregels over de aanleg van bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen, en de verkaveling van uitgeefbaar gebied.

Het exploitatieplan Trade Port Noord is gelijktijdig met het bestemmingsplan Trade Port Noord vastgesteld. De omvang van het exploitatiegebied betreft een gedeelte van genoemd bestemmingsplangebied. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 1.5 en 1.6.

De omvang van het exploitatiegebied zoals dat eertijds was opgenomen bij eerste vaststelling van het exploitatieplan Trade Port Noord, is hieronder opgenomen.



1.4. Voorafgaande herzieningen van het exploitatieplan Trade Port Noord

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, zoals eerder aangegeven, erop dat voor 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. Voorafgaand aan het besluit tot 7e herziening is het exploitatieplan Trade Port Noord dus inmiddels zesmaal herzien. Deze voorafgaande herzieningen worden hierna beknopt toegelicht.

1e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord

De 1e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord 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. De aanpassingen in de fasering hebben doorwerking naar de exploitatieopzet, zodat ook de exploitatieopzet is aangepast.

2e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord

Bij raadsbesluit van 26 maart 2014 is de 2e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord 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 met een particuliere grondeigenaar/marktpartij is onder meer de ondergrond van de toekomstige openbare ruimte in het exploitatiegebied zo goed als volledig in handen gekomen van CV TPN. Met het sluiten van de posterieure overeenkomst was het niet langer noodzakelijk dat nog moest worden beschikt over publiekrechtelijke regels in het exploitatieplan voor een bindende fasering, kwaliteitseisen over de aanleg van onder meer openbare ruimte, en uitvoeringsregels daarvoor.

3e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord

Bij raadsbesluit van 29 april 2015 is het besluit tot 3e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord vastgesteld. Dit besluit is op 30 december 2015 onherroepelijk in werking getreden. De vaststelling van de 3e herziening is het directe gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan Trade Port Noord - klaver 1 Oost[3]. Het gebied van laatstgenoemd bestemmingsplan is deels gelegen in het voorheen geldende bestemmingsplan Trade Port Noord. Op grond van de uitzonderingsgronden genoemd in 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 diende te worden herzien. De omvang van het exploitatiegebied 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 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.

4e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord

Bij raadsbesluit van 24 juni 2015 is het besluit tot 4e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord vastgesteld. Dit besluit is op 30 december 2015 onherroepelijk in werking getreden. De vaststelling van de 4e herziening is het directe gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan Trade Port Noord - Klaver 1 West[4]. Het gebied van laatstgenoemd bestemmingsplan is gelegen in het voorheen geldende bestemmingsplan Trade Port Noord. Op grond van de uitzonderingsgronden genoemd in 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 diende te worden herzien. De omvang van het exploitatiegebied 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 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.

5e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord

Bij raadsbesluit van 23 maart 2016 is het besluit tot 5e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord vastgesteld. Dit besluit is op 20 mei 2016 in werking getreden. De vaststelling van de 5e herziening is het directe gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan Trade Port Noord herziening klaver 3[5]. Het gebied van laatstgenoemd bestemmingsplan is gelegen in het voorheen geldende bestemmingsplan Trade Port Noord. Met het bestemmingsplan Trade Port Noord herziening klaver 3 wordt de planologische basis

[3] De aanduiding van het plangebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord - klaver 1 Oost is aangegeven op bijlage 2 van het exploitatieplan.
[4] De aanduiding van het plangebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord - Klaver 1 West is aangegeven op bijlage 2 van het exploitatieplan.
[5] De aanduiding van het plangebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord herziening klaver 3 is aangegeven op bijlage 2 van het exploitatieplan.

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) daalt. 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 wordt uitgebreid. De vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord herziening klaver 3 heeft tot gevolg dat het exploitatieplan eveneens dient 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.

6e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1, kan het besluit tot 6e herziening van het exploitatieplan worden getypeerd als een integrale herziening van het exploitatieplan. De doorgevoerde aanpassingen zijn hieronder beknopt omschreven:

a. Vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4.
   Met de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4 is een gewijzigde bestemmingsregeling in klaver 4 ontstaan. Het gevolg hiervan is dat het exploitatieplan diende te worden herzien.
b. Regels (hoofdstuk 6).
   Bij de 1e tot en met 5e herziening van het exploitatieplan zijn soms onderdelen van de regels (hoofdstuk 6) aangepast c.q. vervallen verklaard, waarbij de vervallen verklaarde onderdelen met doorhalingen zichtbaar zijn gebleven. Bij de 6e herziening zijn de regels hernummerd, 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 afwijkingen in de maatvoering is ook van toepassing op de kavelindeling.

   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).
   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 uitgifteprijzen op basis van nadere marktanalyse;
   5. (her)taxatie van de inbrengwaarde van gronden.
d. Omschrijving van de werken en werkzaamheden (hoofdstuk 4).
   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 gebruiksgereed maken[6] 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).
   Het exploitatieplan, zoals dat gold na 5e herziening, kende 28 bijlagen, waarvan een aantal bijlagen uit meerdere onderdelen bestaat. Het merendeel van deze bijlagen ondergaat bij de 6e herziening een aanpassing als gevolg van de aanpassingen onder a tot en met d. Voorts is bijlage 28 (Inrichtingsplan Klaver 6-1e herziening) komen te vervallen. Bijlagen die niet inhoudelijk wijzigen, zijn hernieuwd vastgesteld.
f. Toelichting (hoofdstuk 1 tot en met 3 en 7).
   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 6e herziening van het exploitatieplan alle hoofdstukken zijn herzien. Partiële doorhalingen en fragmentarische aanpassingen als gevolg van de 1e tot en met 5e herziening zijn hierbij doorgehaald en voorts herschreven naar een voor het bevoegd gezag en de gebruiker leesbaar geheel.

Het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4 ligt deels binnen het exploitatiegebied[7]. Voor het gedeelte dat is gelegen buiten het exploitatiegebied, is, op basis van de uitzonderingsgronden genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro, door de raad besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. Voor het gedeelte van het bestemmingsplangebied dat gelegen is binnen het exploitatiegebied, geldt dat het exploitatieplan is herzien. Daarnaast vindt herziening van het exploitatieplan plaats als gevolg van de andere oorzaken genoemd hierboven onder b tot en met f.

De aanduiding van het exploitatiegebied, zoals dat luidt na 6e herziening van het exploitatieplan, is hieronder opgenomen.

[6] Onder het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte wordt verstaan de definitieve afwerking van de inrichting van de eerder bouwrijp gemaakte openbare ruimte (zie par. 4.3). Voor woongebieden wordt dit ook wel aangeduid als 'woonrijp maken van de openbare ruimte'. In het exploitatieplan zoals dat luidde tot en met de 5e herziening, werden deze werken nog aangeduid als 'woonrijp maken van de openbare ruimte'. Omdat er sprake is van een bedrijventerrein, is dit begrip gewijzigd in 'gebruiksgereed maken van de openbare ruimte'.

[7] De aanduiding van het plangebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4 is aangegeven op bijlage 2 van het exploitatieplan.



7e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord

In paragraaf 1.1 is toegelicht wat de aanleiding, inhoud en omvang is van het besluit tot 7e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord. De vaststelling van het besluit tot 7e herziening van het exploitatieplan is het directe gevolg van het vaststellen van het intergemeentelijke bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen. Op grond van de uitzonderingsgronden genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro zullen de raden van Horst aan de Maas en Venlo worden voorgesteld om gelijktijdig bij de vaststelling van het intergemeentelijke bestemmingsplan geen intergemeentelijk exploitatieplan vast te stellen. De vaststelling van deze besluiten heeft tot gevolg dat het exploitatieplan Trade Port Noord dient te worden herzien. De omvang van het gebied van het exploitatieplan Trade Port Noord wordt daarbij verkleind, in die zin dat de gronden die zijn opgenomen in het genoemde intergemeentelijke bestemmingsplan, niet langer in dit exploitatieplan zijn opgenomen. Een en ander heeft tot gevolg dat de van het exploitatieplan onderdeel uitmakende exploitatieopzet, bijlagen en de toelichting worden aangepast.

1.5. De planologische besluiten waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Uit de toelichting als opgenomen in de paragrafen 1.3 en 1.4 volgt dat het exploitatieplan zoals dat luidt na 7e herziening, is gekoppeld aan de volgende planologische besluiten:

a. het bestemmingsplan Trade Port Noord;
b. het bestemmingsplan Trade Port Noord herziening klaver 3;
c. het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4.

Een visualisatie van de plangrenzen van de genoemde bestemmingsplannen, gekoppeld aan de begrenzing van het exploitatieplan, is opgenomen in bijlage 2 respectievelijk bijlage 3 van het exploitatieplan.

1.6. Begrenzing exploitatiegebied

1.6.1. Omvang exploitatiegebied ten tijde van eerste vaststelling exploitatieplan

Het gebied van het exploitatieplan omvatte bij de oorspronkelijke vaststelling een gedeelte van het bestemmingsplan Trade Port Noord. Het betreft de delen waar op grond van genoemd bestemmingsplan bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk worden gemaakt, en de delen waar werken en werkzaamheden worden verricht dan wel maatregelen worden getroffen om de openbare ruimte in te richten en nutsvoorzieningen aan te leggen.

Een gedeelte van het bestemmingsplangebied is op dat moment niet opgenomen in het exploitatieplan Trade Port Noord, dit om de volgende redenen:

a. Voor een gedeelte van het gebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord gold dat ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan de bestemming daar reeds was gerealiseerd. Waar sprake is van op dat moment gerealiseerde openbare ruimte respectievelijk verleende omgevingsvergunningen voor het bouwen, geldt dat er sprake is van ‘bestaande te handhaven functies’ zonder dat er nog sprake is van bouwplanmogelijkheden. Deze delen zijn niet in het exploitatieplan opgenomen.
b. Het overgangsrecht als opgenomen in artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro was voor bepaalde delen van het bestemmingsplangebied van toepassing.

De beide elementen worden hierna nader toegelicht.

Ad a. Bestaande te handhaven functies

Voorafgaand aan het bestemmingsplan Trade Port Noord gold voor een gedeelte van het bestemmingsplangebied het bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken. Voor een gedeelte van het onherroepelijk geworden gedeelte van laatstgenoemd bestemmingsplan waren er op dat moment reeds directe (bouw)titels voor bebouwing voor bedrijfsdoeleinden en voor inrichting van de openbare ruimte.

Voor een gedeelte van dit voormalige bestemmingsplan waren ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Trade Port Noord de daarin opgenomen bestemmingen reeds gerealiseerd door middel van de aanleg van openbare voorzieningen en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Er is daarom geen sprake van aangewezen bouwplanmogelijkheden, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Deze reeds gerealiseerde delen van het bestemmingsplan Trade Port Noord zijn om die reden niet in het exploitatiegebied opgenomen.

Ad b. Toepassing overgangsrecht artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro

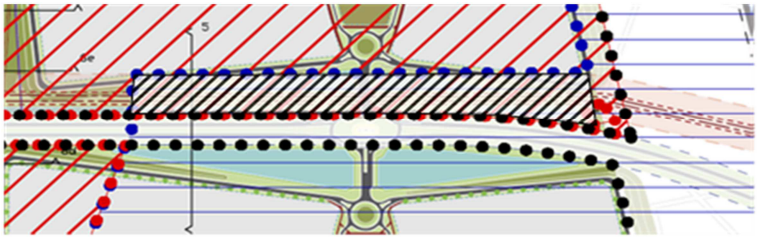
Het voorafgaand aan het bestemmingsplan Trade Port Noord onherroepelijk zijnde gedeelte van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken geldt als een bestemmingsplan, waarvan het ontwerp ter visie is gelegd vóór 1 juli 2008. Dit brengt met zich dat het overgangsrecht als opgenomen in artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro van toepassing is.

Op grond van deze overgangsregeling kunnen gronden waarop, ingevolge een bestemmingsplan dat als ontwerp ter visie is gelegd vóór 1 juli 2008, aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro zijn voorzien en waarvoor na 1 juli 2008 sprake is van een herziening van dat bestemmingsplan waarbij voor die gronden geen andere bestemmingsregeling wordt vastgesteld, niet in een exploitatieplan worden betrokken.

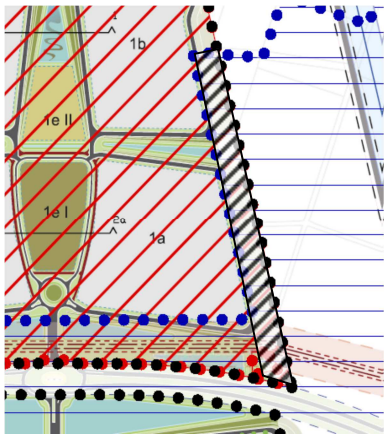
De gronden opgenomen in het onherroepelijk geworden gedeelte van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken, waarvoor niet reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen was verleend maar die wel beschikten over een directe bouwtitel, verkregen in het bestemmingsplan Trade Port Noord een inhoudelijk vergelijkbare bestemming zonder ruimere of verbeterde bouwmogelijkheid.

De toepassing van de criteria onder a en b heeft tot gevolg gehad dat het onherroepelijke deel van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken niet tot het exploitatiegebied in het aanvankelijk vastgestelde exploitatieplan behoorde, met uitzondering van:

- Een kleine strook bestemd voor de aanleg van openbare ruimte tussen de klaverbladen 2b1 en 4b, alsmede tussen 2b1 en 2a.
- een strook direct ten noorden van de Greenportlane grenzend aan de klaverbladen 1a en 1d; een strook zoals op de tekening hieronder met zwarte arcering weergegeven:



- een strook ten noorden van de Greenportlane aan de noordoostkant van het bestemmingsplangebied grenzend aan de klaverbladen 1a en 1b; een strook zoals op de tekening hiernaast met zwarte arcering weergegeven:



Beide tekeningen zijn uitsneden van bijlage 2 bij het exploitatieplan bij eerste vaststelling.

Op deze stroken is de openbare ruimte ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Trade Port Noord nog niet ingericht. In het bestemmingsplan Trade Port Noord worden deze gronden bestemd voor voorzieningen van openbaar nut. In het eerst vastgestelde exploitatieplan is op deze gronden de aanleg van groen en water voorzien.

De visualisatie van de bestemmingsplannen zoals deze golden voorafgaand aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Trade Port Noord, is zichtbaar gemaakt op de kaart die als bijlage 2 bij het exploitatieplan is opgenomen.

De gronden die verband houden met de aanleg van de Greenportlane, vallen buiten het exploitatiegebied, omdat deze niet in het bestemmingsplan Trade Port Noord zijn opgenomen. Hiervoor is een inpassingsplan van de provincie Limburg van toepassing.

De omvang van het exploitatiegebied zoals dat was opgenomen in het eerst vastgestelde exploitatieplan, is opgenomen in het kaartoverzicht in paragraaf 1.3. De in het exploitatieplan opgenomen gronden vormen ruimtelijk en functioneel een samenhangend geheel.

1.6.2. Aanpassing exploitatiegebied als gevolg van 3e , 4e en 7e herziening exploitatieplan Trade Port Noord

Het bestemmingsplan Trade Port Noord - klaver 1 Oost, het bestemmingsplan Trade Port Noord - Klaver 1 West respectievelijk het (intergemeentelijke) bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen omvat bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De toepassing van artikel 6.12 lid 1 Wro brengt met zich dat met de vaststelling van de genoemde bestemmingsplannen ook een besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan moest/moet worden genomen.

Voor de gronden in de bestemmingsplangebieden Trade Port Noord - klaver 1 Oost en Trade Port Noord - Klaver 1 West gold dat deze in handen waren van CV TPN. Door de gemeente Venlo is daarover met CV TPN een anterieure overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro gesloten. Op basis van de uitzonderingsgronden genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro is bij de vaststelling van de beide bestemmingsplannen door de raad besloten om voor de betreffende plangebieden geen exploitatieplannen vast te stellen.

De vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan Trade Port Noord - klaver 1 Oost respectievelijk Trade Port Noord - Klaver 1 West had tot gevolg dat voor de gronden waar voorheen het bestemmingsplan Trade Port Noord vigeerde, het bestemmingsplan Trade Port Noord voor die gronden zijn rechtskracht heeft verloren. Een en ander heeft tot gevolg dat het gebied behorende tot het exploitatieplan Trade Port Noord, door middel van het besluit tot respectievelijk 3e en 4e herziening, dienovereenkomstig is verkleind.

Voor de gronden in het intergemeentelijke bestemmingsplangebied Trade Port Noord–Railterminal en Spoorse aanpassingen waar aangewezen bouwplannen zijn voorzien, geldt dat deze in handen zijn van CV TPN respectievelijk de gemeente Venlo en de provincie Limburg. Door CV TPN zijn de gronden van de gemeente en provincie inmiddels aangekocht. Door de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas wordt daarover, voorafgaand aan de vaststelling van het genoemde intergemeentelijke bestemmingsplan, met CV TPN een anterieure overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro gesloten. Op basis van de uitzonderingsgronden genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro is het voornemen dat bij de vaststelling van het intergemeentelijke bestemmingsplan door de raden van de beide gemeenten wordt besloten om voor het betreffende plangebied geen intergemeentelijk exploitatieplan vast te stellen.

De vaststelling en inwerkingtreding van het intergemeentelijke bestemmingsplan Trade Port Noord–Railterminal en Spoorse aanpassingen heeft tot gevolg dat voor de gronden waar voorheen het bestemmingsplan Trade Port Noord vigeerde, het bestemmingsplan Trade Port Noord voor die gronden zijn rechtskracht heeft verloren. Een en ander heeft tot gevolg dat het gebied behorende tot het exploitatieplan Trade Port Noord, door middel van het besluit tot 7e herziening, dienovereenkomstig is verkleind.

De begrenzing van het exploitatiegebied, zoals dat geldt in het exploitatieplan na 7e herziening, is opgenomen op de kaart van bijlage 4 van het exploitatieplan.

1.7. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van bedrijfsbebouwing en openbare ruimte te komen zijn werken en werkzaamheden nodig, namelijk voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderverdeeld in het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De kosten van deze werken en werkzaamheden gelden als wettelijk verhaalbare kosten van de grondexploitatie. Hierbij geldt, voor de toepassing van kostenverhaal, de wettelijke fictie dat de gemeente Venlo geldt als enige grondexploitant van het exploitatiegebied (artikel 6.13 lid 4 Wro). Die fictie brengt met zich dat tot de verhaalbare kosten ook behoren de kosten van inbrengwaarden van de gronden. Tot de verhaalbare kosten behoren voorts de kostensoorten genoemd in artikel 6.2.4 Bro, waaronder de kosten van onderzoeken, de kosten van opstelling van een bestemmingsplan, de planontwikkelingskosten, kosten van planschade en rentekosten. Deze kosten zullen, conform de regeling van afdeling 6.4 van de Wro, moeten worden verhaald op de eigenaren van de gronden waarop de bouwplanontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het exploitatieplan heeft daarmee primair de functie van de publiekrechtelijke basis voor de toepassing van kostenverhaal voor die gronden binnen het exploitatiegebied, waarvoor het kostenverhaal niet reeds anderszins is verzekerd.

Door of namens de gemeente Venlo wordt een actieve grondpolitiek gevoerd om de gebiedsontwikkelingen maximaal te kunnen sturen. Voor zover verwerving niet slaagt, wil zij deze sturing ook via haar publiekrechtelijke bevoegdheden uitoefenen. Daartoe zijn in het exploitatieplan voor verschillende onderwerpen regels over locatie-eisen opgenomen. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 van het exploitatieplan.

De eigendomssituatie per 1 januari 2016 is weergegeven op de eigendommenkaart, zoals opgenomen in bijlage 7 van het exploitatieplan. Op de verwervingskaart, zoals opgenomen in bijlage 9, is (gebaseerd op de situatie van 1 januari 2016) aangegeven welke gronden de gemeente wenst te verwerven. In hoofdstuk 7 wordt het verwervingsbeleid nader toegelicht.

De ontwikkeling van het exploitatiegebied verloopt in fasen. Mede met het oog daarop wordt een gebiedsindeling in klavers, klaverbladen en klaverharten[8] gehanteerd. Voor het westelijke gedeelte van klaver 3 geldt een uit te werken bestemming Bedrijventerrein. De voorlopig toegedachte globale indeling van dit gedeelte van klaver 3 is opgenomen in de ruimtegebruikskaart, zoals opgenomen in bijlage 6 van het exploitatieplan. De toepassing van artikel 6.13 lid 3 juncto artikel 6.15 lid 2 Wro brengt mee dat, zodra voor dit deelgebied een uitwerkingsplan wordt vastgesteld, het exploitatieplan wordt herzien.

Het exploitatieplan kent voorts regels over de volgende onderwerpen van locatie-eisen:

a. koppelingsregeling tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en/met de inrichting van de openbare ruimte in een klaverblad/klaverhart en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen ten behoeve van dat uitgeefbaar gebied;

[8] Deze begrippen zijn omschreven in de begripsomschrijving (artikel 1) van hoofdstuk 6.

b. regels over aanbesteding verband houdende met de werken en werkzaamheden inzake inrichting van de openbare ruimte;
c. regels over een bindend voorgeschreven wijze van verkaveling van het uitgeefbaar gebied, gericht op het bereiken van een doelmatige en efficiënte verkavelingsstructuur van het uitgeefbaar gebied; de verkavelingsregeling kent een flexibiliteitsregeling;
d. verbodsbepalingen;
e. regels waarbij met toepassing van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van nader aangeduide regels.

De wettelijke basis hiervoor ligt in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 juncto artikel 6.13 lid 2 Wro.

Dit exploitatieplan maakt onderdeel uit van de vorm van planuitvoering die de gemeente in het publieke belang nodig acht.

1.8. Status van het besluit tot 7e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord

De inhoud van het besluit tot 7e herziening leidt tot een integrale herziening van de exploitatieopzet, de (bindende) bijlagen en de toelichting.

De aard van deze herziening maakt dat het besluit tot 7e herziening 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 van de Algemene wet bestuursrecht (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).

1.9. Toekomstige (jaarlijkse) herzieningen en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door de gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de inhoud van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Voorts is er geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van dat exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een

eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat de exploitatiebijdragen voor het exploitatiegebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat, voor zover het betreft financiële bijdragen die zijn voldaan bij wijze van voorschrift verbonden aan een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger.

2. TOELICHTING OP DE PLANONTWIKKELING EN DE BIJLAGEN

2.1. Toelichting op de planontwikkeling

Zoals aangegeven in paragraaf 1.3 en 1.6, vormt het exploitatiegebied van het exploitatieplan een gedeelte van het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord. De ontwikkeling van het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord vormt op haar beurt een onderdeel van de regionale gebiedsontwikkeling Klavertje 4 in en rondom Venlo. In de hoofdstukken 3 en verder wordt ingegaan op de omschrijving van werken en werkzaamheden, de exploitatieopzet en de regels, gekoppeld aan het gebied van het exploitatieplan.

In deze paragraaf wordt beknopt de samenhang en verhouding tussen het schaalniveau van de verschillende plannen in het kader van de regionale ontwikkeling uiteengezet.

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven, maakt het in 2012 door de gemeenteraad van Venlo vastgestelde bestemmingsplan Trade Port Noord onderdeel uit van de regionale gebiedsontwikkeling Klavertje 4, zoals genoemd in de structuurvisie Trade Port Noord. Deze structuurvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2010. De gebiedsontwikkeling Klavertje 4 behelst het maken van een kwaliteitssprong in de economische ontwikkeling door het scheppen van banen, het ondersteunen van de kennisontwikkeling en -uitwisseling en het versterken van de ecologische hoofdstructuur van het gebied. Tot deze gebiedsontwikkeling Klavertje 4 behoren onder andere de ontwikkeling van de bedrijventerreinen Trade Port Noord, Trade Port Oost, Fresh Park Venlo, het bedrijvenpark Greenpark Venlo, de glastuinbouwontwikkelingsgebieden Californië en Siberië en de ontwikkeling van een Parc Zaarderheiken met mogelijkheden voor een golfbaan. De doelstellingen en uitgangspunten van deze regionale gebiedsontwikkeling zijn nader omschreven in paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan Trade Port Noord Venlo.

Het bedrijventerrein Trade Port Noord is een intergemeentelijk bedrijventerrein en wordt ontwikkeld deels op het grondgebied van de gemeente Venlo en deels op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. Het intergemeentelijke bedrijventerrein is aangeduid als ‘TPN-Groot’ op de kaart die als bijlage 2 bij het exploitatieplan is gevoegd. Het gedeelte op grondgebied van Venlo wordt hierna ook wel het Venlose deel (van het bedrijventerrein) genoemd en het gedeelte op grondgebied van Horst aan de Maas wordt hierna ook wel het Horster deel (van het bedrijventerrein) genoemd.
Met de vaststelling van het intergemeentelijke bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen is het gebied van TPN-Groot vergroot.

De indeling van het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord (TPN-Groot) vindt plaats naar ruimtelijke clusters, die zijn aangeduid als klavers. De aanduidingen met nummering van de klavers zijn eveneens aangegeven op onder meer bijlage 2 (kaart TPN-Groot). Binnen het Venlose deel van TPN-Groot bevinden zich de klavers 1, 2, een gedeelte van 3 en 4 en een gedeelte van 6. Binnen het Horster deel zijn gepland de resterende gedeelten van klaver 3, 4 en 6.
Oorspronkelijk ontbrak binnen het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord klaver 5. Dit is de klaver gelegen ten noordwesten van klaver 3 en 6. Klaver 5 betrof een verder in de toekomst te ontwikkelen gebied binnen het Klavertje 4 gebied op grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. Met de

vaststelling van het intergemeentelijke bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen, en de daarmee verband houdende vergroting van TPN-Groot, wordt een gedeelte van het deelgebied klaver 5 bestemd voor de aanleg van de spoorse aanpassingen (zie bijlage 2 kaart TPN-Groot).

Voor het Venlose deel van het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord is in 2012 het bestemmingsplan Trade Port Noord (Venlo) vastgesteld. De aanduiding van het bestemmingsplangebied is aangeduid in bijlage 2 van dit exploitatieplan. Het bestemmingsplan Trade Port Noord komt in de plaats van:

a. het gedeelte dat lag binnen het bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken;
b. delen die lagen binnen de bestemmingsplannen Trade Port West, deelplan II, Buitengebied Sevenum 1998 en Buitengebied Grubbenvorst.

De verhouding tussen het bestemmingsplan Trade Port Noord en de voorheen voor het bestemmingsplangebied geldende bestemmingsplannen is aangegeven in paragraaf 1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan Trade Port Noord Venlo, alsmede in bijlage 2 van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan bestond bij eerste vaststelling in 2012, zoals aangegeven in paragraaf 1.6.1, uit het gebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord, met uitzondering van het gedeelte dat betrokken was in het onherroepelijk geworden gedeelte van het voorheen geldende bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken, dit echter met uitzondering van:

a. een strook grond ten noorden van de Greenportlane nabij klaverblad 1a en 1d en een strook grond aan de oostzijde van de klaverbladen 1a en 1b;
b. een kleine strook grond voor de aanleg van openbare ruimte tussen klaverblad 2b1/4b en 2b/1/2a.

Zie daarvoor paragraaf 1.6.1, waarin dit nader is toegelicht.

Wanneer in het navolgende wordt gesproken over ‘het onherroepelijke deel’, wordt gedoeld op het deel van het bedrijventerrein waarvoor het bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken onherroepelijk is geworden, maar met uitzondering van de hiervoor onder a en b bedoelde gedeelten. Deze afbakening van het onherroepelijke deel is aangegeven op bijlage 14 (kaart gebieden Trade Port Noord) en meer gedetailleerd op bijlage 2 (kaart TPN-Groot). Aldus bestond het exploitatiegebied bij eerste vaststelling uit het gebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord, met uitzondering van het onherroepelijke deel zoals hiervoor geformuleerd.

Het bestemmingsplan Trade Port Noord kent aan de gronden in het exploitatiegebied zoals dat luidde na eerste vaststelling, in hoofdzaak de bestemmingen ‘Bedrijventerrein’, ‘Bedrijventerrein - Uit te werken - 1’, ‘Bedrijventerrein - Uit te werken - 2’, ‘Verkeer’, ‘Verkeer-Railverkeer’, ‘Groen’, ‘Natuur’ en ‘Water’ toe. Verder is er sprake van een aantal dubbelbestemmingen voor diverse leidingzones en archeologie. Tot de bestemming ‘Natuur’ behoort ook een deel waarbinnen natuurcompensatie plaatsvindt. Het bestemmingsplan Trade Port Noord voorziet voorts in een aantal wijzigingsbevoegdheden.

Voor het Horster deel van klaver 6b en een klein gedeelte van klaver 4 is op 8 oktober 2013 door de gemeenteraad van Horst aan de Maas het bestemmingsplan Klaver 6b vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 29 november 2013 onherroepelijk in werking getreden.

Voor het Horster deel van klaver 6a is op 23 juni 2015 door de gemeenteraad van Horst aan de Maas het bestemmingsplan Klaver 6a vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 9 januari 2016 onherroepelijk in werking getreden. Voor het Venloos deel van klaver 6a is op 24 juni 2015 door de gemeenteraad van Venlo het

bestemmingsplan Klaver 6a vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 21 augustus 2016 onherroepelijk in werking getreden.

Het is de bedoeling dat voor het Horster deel van klaver 3 van het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord in de toekomst ook een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het westelijke deel van klaver 3 (zie kaart bijlage 2) ligt op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas en zal dan ook in samenhang met het Venlose deel van het bedrijventerrein worden ontwikkeld.

Voor de westelijke zijde van klaver 3, voor zover gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Venlo, is in het bestemmingsplan Trade Port Noord een uitwerkingsplicht opgenomen. De toepassing van artikel 6.15 lid 2 Wro brengt mee dat gelijktijdig met de vaststelling van dit uitwerkingsplan een herziening van het exploitatieplan wordt vastgesteld. Zolang een bestemmingsplan voor het Horster deel niet is vastgesteld, wordt in dit exploitatieplan uitgegaan van een zodanige uitwerking in het westelijke gedeelte van klaver 3, dat wordt voorzien in een afrondende bufferzone op de grens van de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas. Deze bufferzone is vastgelegd in bijlage 6 (kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën). Wanneer een bestemmingsplan voor het Horster deel is vastgesteld, wordt dit uitgangspunt verlaten en zal de bufferzone worden verplaatst naar de rand van het bedrijventerrein op het Horster gedeelte. Gekoppeld aan de vaststelling van het uitwerkingsplan zal daarvoor dan een herziening van dit exploitatieplan worden vastgesteld.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient de watergang, genaamd ‘Gekkengraaf’, te worden verlegd. Deze verlegging vindt plaats in fasen, waarvan ten tijde van de vaststelling van het besluit tot 6e herziening van het exploitatieplan de aanleg van fase 1 in klaver 1 reeds heeft plaatsgevonden. Deze verlegging maakt onderdeel uit van onder meer de werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte. Uiteindelijk is het de bedoeling dat, zodra het Horster gedeelte wordt ontwikkeld, de Gekkengraaf wordt verlegd naar de Noordersloot, ten noorden/westen van klaver 3. Dit is echter niet direct mogelijk. In eerste instantie heeft, waar de Gekkengraaf klaver 1 doorkruist, verlegging plaatsgevonden binnen het Venlose plangedeelte naar een locatie westelijk van de groenzone tussen klaver 1 en 3. In tweede instantie zal waar de Gekkengraaf klaver 3 doorkruist, in het geval het bestemmingsplan voor het Horster deel niet tijdig rechtskracht zal verkrijgen, de Gekkengraaf vervolgens worden verlegd naar de thans opgenomen bufferzone aan de grens met Horst aan de Maas. Zoals aangegeven, zal, zodra het bestemmingsplan voor het Horster deel rechtskracht heeft verkregen, opnieuw verlegging plaatsvinden in dat geval naar de Noordersloot. De gefaseerde verlegging van de Gekkengraaf is weergegeven op bijlage 25 (kaart verlegging Gekkengraaf).

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord en de gelijktijdige vaststelling van het exploitatieplan Trade Port Noord hebben zich vervolgens voor het gebied van het bestemmingsplan Trade Port een aantal planologische wijzigingen voorgedaan. Deze planologische wijzigingen hebben tot gevolg gehad dat ook de inhoud en begrenzing van het eerst vastgestelde exploitatieplan moesten worden herzien. Deze planologische wijzigingen betreffen:

a. De vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord - klaver 1 Oost. Het gebied van dit bestemmingsplan heeft deels betrekking op het oostelijke gedeelte van klaver 1. Op grond van de uitzonderingsgronden genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro is door de gemeenteraad besloten voor het gebied van laatstgenoemd bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. Het gevolg hiervan is dat, middels het besluit tot 3e herziening van het exploitatieplan, het exploitatiegebied is verkleind.
b. De vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord - Klaver 1 West. Het gebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op het westelijke gedeelte van klaver 1. Op grond van de

uitzonderingsgronden genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro is door de gemeenteraad besloten voor het gebied van laatstgenoemd bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. Het gevolg hiervan is dat, middels het besluit tot 4e herziening van het exploitatieplan, het exploitatiegebied is verkleind.

c. De vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord herziening klaver 3. In laatstgenoemd bestemmingsplan is de planologische basis gelegd voor verbreding van de groene verbindingszone aan de oostzijde van klaver 3. Dit bestemmingsplangebied ligt geheel binnen het geldende exploitatieplan. Het exploitatieplan is, naar de indeling van ruimtegebruik en voor de exploitatieopzet, herzien (5e herziening exploitatieplan).
d. De vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4. In laatstgenoemd bestemmingsplan is de planologische basis gelegd voor wijziging van de bestemmingsregeling in klaver 4. Het exploitatieplan is, naar de indeling van ruimtegebruik en voor de exploitatieopzet, herzien (6e herziening exploitatieplan).
e. De vaststelling van het intergemeentelijke bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen. In laatstgenoemd bestemmingsplan is de planologische basis gelegd voor wijziging van de bestemmingsregeling in klaver 6, gericht op de realisatie van een railterminal, een spooremplacement en daarmee verband houdende aanpassingen aan de spoorlijn Venlo-Eindhoven. Op grond van de uitzonderingsgronden genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro is door de raden van de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas besloten voor het gebied van laatstgenoemd bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. Het gevolg hiervan is dat, middels het besluit tot 7e herziening van het exploitatieplan, het exploitatiegebied is verkleind.

Voor de realisatie van het bedrijventerrein voor zover dat is gelegen binnen het exploitatiegebied, zijn c.q. dienen verschillende werken en werkzaamheden (te worden) uitgevoerd. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in de volgende schaalgrootten:

a. werken en werkzaamheden die alleen profijt opleveren voor het exploitatiegebied;
b. werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied als het resterende gebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord, zoals dat luidt met inachtneming van de bestemmingsplannen Trade Port Noord herziening klaver 3 en Trade Port Noord Herziening Klaver 4;
c. werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied als het toekomstig te ontwikkelen gedeelte van het intergemeentelijke bedrijventerrein op het grondgebied van Horst aan de Maas;
d. werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied, de rest van het bedrijventerrein TPN-Groot, als gebieden buiten het bedrijventerrein TPN-Groot.

Een nadere toelichting van deze verschillende categorieën van werken/werkzaamheden en de uitwerking daarvoor voor de toepassing van kostenverhaal is opgenomen in paragraaf 5.6.1 van het exploitatieplan.

2.2. Toelichting op de bijlagen van het exploitatieplan

Zoals aangegeven in paragraaf 1.4 bevat het exploitatieplan zoals dat luidt na 7e herziening in totaal 27 bijlagen. Sommige bijlagen bestaan daarbij uit meerdere onderdelen. Omwille van de leesbaarheid is steeds, bij een besluit tot vaststelling van een herziening van het exploitatieplan, een bij het herzieningsbesluit gewijzigde bijlage aangeduid in de koptekst met een toevoeging van het nummer van de herziening. Zo is bijvoorbeeld bij de 5e herziening ‘Bijlage 4 exploitatiegebied - *4e herziening*’ vervangen door ‘Bijlage 4 exploitatiegebied - *5e herziening*’. Hierdoor wordt bij de koptekst zichtbaar bij welk herzieningsbesluit de bijlage het laatst is herzien. Waar in de tekst van de regels of de toelichting van het exploitatieplan wordt

verwezen naar een bijlage, blijft evenwel de oorspronkelijke aanduiding van die bijlage in de tekst van het exploitatieplan (en daarmee in relatie tot het voorbeeld, zonder de toevoeging '5e herziening') in stand. Zoals aangegeven, wordt in de koptekst van de bijlage zelf alsmede in het betreffende raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan inzichtelijk bij welk herzieningsbesluit de betreffende bijlage laatstelijk is herzien.

Voor de bijlagen geldt dat een aantal daarvan een juridisch bindende werking heeft. De overige bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status van toegelicht.

bijlage 1 Kaart vernietigde deel bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken
Op deze kaart is aangegeven welke delen van genoemd bestemmingsplan vernietigd zijn. De niet-vernietigde delen zijn op 21 november 2007 onherroepelijk geworden. De kaart heeft een informatieve en onderbouwende functie.

bijlage 2 Kaart TPN-Groot
Op deze kaart is de ruimtelijke indeling van het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord als onderlegger weergegeven, met daarop onder meer het bestemmingsplan Trade Port Noord, het bestemmingsplan Trade Port Noord - klaver 1 Oost, het bestemmingsplan Trade Port Noord - Klaver 1 West, het bestemmingsplan Trade Port Noord herziening klaver 3, het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4 en het intergemeentelijke bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen. Voorts is de begrenzing van het exploitatiegebied van het exploitatieplan opgenomen. De kaart heeft een informatieve en onderbouwende functie.

bijlage 3 Kaart bestemmingsplangebied
Deze kaart bevat de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Trade Port Noord (Venlo), zoals dat luidt na vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord herziening klaver 3, het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4 en het bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen. De kaart heeft voor het exploitatieplan een informatieve en onderbouwende functie. De bestemmingsplanverbeelding zelf, als onderdeel van het betreffende bestemmingsplan, heeft vanzelfsprekend een rechtstreeks zelfstandig werkende bindende functie.

bijlage 4 Kaart exploitatiegebied
Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatiegebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

bijlage 5 Faseringskaart
Op deze kaart is aangegeven volgens welke beleidsmatige en indicatieve fasering de klavers en klaverbladen zullen worden ontwikkeld. Voorts is aangegeven welk gedeelte van het exploitatiegebied is gerealiseerd. De kaart heeft een informatieve en onderbouwende functie.

bijlage 6 Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën
Deze kaart heeft een dubbele functie:

Bindende werking
Deze kaart geeft het grondgebruik aan, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de uitgeefbare delen van het exploitatiegebied (op het niveau van klaverbladen/-harten) en de openbare ruimte. Deze kaart geeft de situering van openbare ruimte en het uitgeefbare gebied aan. Deze kaart is voor de onderverdeling van het

exploitatiegebied naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte bindend van karakter door de verbinding met de regels in hoofdstuk 6 van dit exploitatieplan.

Toelichtende werking

1. Indeling grondgebruik openbare ruimte.
   In de exploitatieopzet (hoofdstuk 5) is onder meer een raming opgenomen van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied, die verband houden met de inrichting van de openbare ruimte. Voor de onderbouwing van die ramingen is gebruikgemaakt van de voorgenomen indicatieve indeling van de openbare ruimte naar functies, zoals aangegeven op deze kaart.
2. Uitgiftecategorieën.
   De exploitatieopzet (hoofdstuk 5) bevat onder meer ramingen van de uitgifteprijzen van de kavels binnen het uitgeefbare gebied. Deze uitgifteprijzen zijn onderverdeeld naar uitgiftecategorie. Op deze kaart is aangegeven voor welke delen van de binnen het uitgeefbare gebied gelegen gronden welke uitgiftecategorieën zijn vastgesteld. De uitgifteprijzen en uitgiftecategorieën zijn niet bindend voor de verkopers van gronden. De uitgiftecategorieën met bijbehorende gronduitgifteprijzen zijn opgenomen om inzicht te bieden in de waarde van de verschillende soorten uitgeefbare gronden in hun onderlinge verhouding met het oog op de kostentoedeling zoals aangegeven in hoofdstuk 5. De indeling naar de uitgiftecategorieën geldt daarmee als onderbouwing voor de opbrengsten van de exploitatieopzet en voor de omslagmethode van het kostenverhaal.

bijlage 7 Kaart eigendommen

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 1 januari 2016 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 8 Kaart bestaande situatie

Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de situatie bij de 7e herziening van het exploitatieplan. Vergeleken met de kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6) geeft dit inzicht in de verschillen tussen de bestaande situatie en de in het exploitatieplan beoogde ontwikkeling. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 9 Verwervingskaart

Deze kaart heeft een toelichtende functie en beoogt inzicht te bieden in welke gronden op 1 januari 2016 niet in eigendom zijn van de gemeente respectievelijk CV TPN. Uit de kaart volgt voorts voor welke gronden geldt dat CV TPN, vanuit de met de gemeente Venlo gesloten anterieure overeenkomst, deze voornemens is te verwerven.

bijlage 10 Invulling ontwerpregeling plankosten

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruikgemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze door de minister van IenM is vrijgegeven voor inspraak in januari 2010. Van de ontwerpregeling maakt deel uit een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad is opgenomen. Deze drie elementen zijn in bijlage 10 vastgelegd. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 11 Document Locatie-eisen voor bedrijventerrein Trade Port Noord

De bijlage heeft een onderbouwende en toelichtende functie voor de gehanteerde ramingen voor de kosten van bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte. Tot bijlage 11 behoren de onderdelen bijlage 11.1 tot en met 11.5, als volgt:

11.1 standaard dwarsprofielen;
11.2 veilig werken in RRP-leidingstrook (versie juni 2011);
11.3 beleidsregels voor de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid;
11.4 beleidsregels voor de budgettering van bluswatervoorzieningen;
11.5 gedragscode Flora- en faunawet, ruimtelijke ontwikkeling & inrichting.

bijlage 12 Strategisch Inkoopkader 2014

Dit document geeft in deel II beschrijvingen van aanbestedingsvormen en schrijft voor welke aanbestedingsvormen van toepassing zijn bij diverse drempelbedragen. Dit deel van bijlage 12 is bindend vanwege de verbinding met de regels van het exploitatieplan. Deel I en III van bijlage 12 hebben een toelichtend karakter.

bijlage 13 Ramingsoverzicht kosten voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

In deze bijlage zijn uitgangspunten opgenomen van hoeveelheden en aantallen van de werken en werkzaamheden inzake de genoemde werken en werkzaamheden. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de exploitatieopzet.

bijlage 14 Kaart gebieden Trade Port Noord

Deze kaart bevat de indeling van de verschillende delen van het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord (ook wel aangeduid als TPN-Groot), onderscheiden naar het exploitatiegebied en de rest van TPN-groot. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 15 Ruimtegebruik per eigendom

Deze bijlage bevat een inzicht van de verdeling van het ruimtegebruik (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte) per eigendom en heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 16 Taxatierapport Inbrengwaarden per eigenaar

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarden van de eigendommen per eigenaar. De bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.
Deze bijlage bestaat uit vier onderdelen, als volgt:

16 taxatierapport inbrengwaarden per eigenaar d.d. 4 mei 2016;
16.1 samenvattend overzicht inbrengwaarde per eigendom;
16.2 overzicht vergelijking eigendomsindeling per 1 januari 2016 met die van 1 januari 2012;
16.3. taxatierapport inbrengwaarden per eigenaar d.d. 24 februari 2012, zoals dat eertijds is opgemaakt ten behoeve van de eerste vaststelling van het exploitatieplan met inbegrip van de eertijds verkregen nadere verklaring van de taxateur, inhoudende dat de taxatiewaarden niet wijzigen als gevolg van gewijzigde vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan.

bijlage 17 Planschaderisicoanalyse

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet. Deze bijlage bestaat uit de onderdelen 17 en 17.1 als volgt:

17 planschaderisicoanalyse d.d. december 2011 en aanvulling augustus 2012;

17.1 nadere analyse planschade d.d. 11 november 2015.

bijlage 18 Toerekening kosten transportriool
Deze bijlage bevat een overzicht van de gebieden en het aantal woningen, die profijt hebben van het aangelegde transportriool, waarbij voorts is aangegeven hoe de proportionele toerekening van kosten aan het exploitatiegebied is bepaald. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 19 Kaart situering transportriool
Deze kaart geeft de ligging van het transportriool aan en heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 20 Resultaten marktanalyse uitgifteprijzen
Opgenomen zijn de resultaten van de door Stec Groep uitgevoerde marktanalyse voor de uitgifteprijzen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 21 Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie
Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet. Zij bevat een overzicht van de jaren van de gerealiseerde en geraamde verhaalbare kosten en opbrengsten.

bijlage 22 Overzicht macroaftopping en totaaloverzicht exploitatiebijdragen
Deze bijlage bevat een overzicht van de resultaten van de macroaftopping (bepaling maximaal verhaalbare kosten) en een totaaloverzicht van de exploitatiebijdragen van de eigendommen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 23a Gewogen eenheden totaal gebied
Deze bijlage bevat een overzicht van de gewogen eenheden voor het totale exploitatiegebied. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 23b Gewogen eenheden per eigendom
Deze bijlage bevat een overzicht van de gewogen eenheden, uitgesplitst per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 24 Bijdrage per eigendom
Deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet. Tot deze bijlage behoort ook onderdeel 24.1, waarin de exploitatiebijdrage per kavel is aangegeven. Ook dit onderdeel van de bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 25 Kaart verlegging Gekkengraaf
Op deze kaart is de gefaseerde verlegging van de Gekkengraaf, onderscheiden naar fasen, opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de wijze bij de exploitatieopzet

bijlage 26 Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten
Op deze kaart zijn de grenzen tussen de klavers, en indeling naar klaverbladen en de klaverharten aangegeven. Ook is daarop aangeduid het gebied waarbinnen de hoofdontsluitingen en de zone voor aanleg van nutsleidingen is gelegen. Deze kaart is bindend in verbinding met de in hoofdstuk 6 opgenomen regels.

bijlage 27 Verkavelingsplan

Op deze kaart is een bindende verkavelingsstructuur vastgelegd voor een gedeelte van het uitgeefbaar gebied. Deze kaart vormt daarmee een nadere detaillering van het ‘uitgeefbaar gebied’, zoals dat op de kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6) is aangeduid. Deze kaart is bindend in relatie met de in hoofdstuk 6 opgenomen regels.

3. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

De realisatie van Trade Port Noord is een grootschalig project, waarin sprake is van een volgtijdelijke gefaseerde uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en van bebouwing (i.c. van de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen voor het uitgeefbaar gebied).

De omvang en inhoud van de regels is als gevolg van de 1e tot en met 5e herziening van het exploitatieplan aangepast aan de ontwikkelingen in de tijd ten aanzien van de noodzaak regels te stellen. Daarbij zijn regels komen te vervallen en regels inhoudelijk aangepast. In het exploitatieplan zoals dat luidt tot en met de 5e herziening, zijn de oorspronkelijke regels zichtbaar, voorzien van doorgehaalde onderdelen c.q. aangebrachte wijzigingen. Dit kwam de leesbaarheid niet ten goede. Om die reden is bij de 6e herziening het geheel van regels ontdaan van de zichtbare vervallen passages en heeft vernummering plaatsgevonden. Voorts is bij de 6e herziening de koppelingsregeling inzake de ontsluiting van het uitgeefbaar gebied in klaver 6 aangepast, dit als gevolg van de inmiddels gerealiseerde verbinding tussen klaver 6 en de Greenportlane. Verder is bij die herziening de reeds opgenomen regeling voor binnenplanse afwijkingen ten behoeve van maatverschillen uitgebreid naar de grenzen van kavels.
Waar van toepassing, heeft technische verbetering van de vastlegging van de regels plaatsgevonden.

In het exploitatieplan zoals dat luidt na 7e herziening, is het noodzakelijk eisen en regels te stellen als bedoeld in artikel 6.12 respectievelijk 6.13 Wro ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en inrichting openbare ruimte en met de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen;
b. regels voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte (ten aanzien van aanbesteding);
c. regels voor ruimtegebruik, waarbij het gaat om het uitgeefbare gebied voor een daartoe aangewezen gedeelte, de verkaveling van dat uitgeefbare gebied;
d. verbodsbepalingen over de onderwerpen a tot en met c;
e. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

De wettelijke basis voor het opnemen van deze regels in het exploitatieplan ligt in artikel 6.13 Wro.

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 3 is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de paragrafen verwijzen naar het betreffende artikelnummer (bijvoorbeeld paragraaf 3.2 betreft de toelichting bij artikel 2 en zo verder).

Omwille van de leesbaarheid is steeds, bij een besluit tot vaststelling van een herziening van het exploitatieplan, een bij het herzieningsbesluit gewijzigde bijlage aangeduid in de koptekst met een toevoeging van het nummer van de herziening. Zo is bijvoorbeeld bij de 5e herziening ‘Bijlage 4 exploitatiegebied - *4e herziening*’ vervangen door ‘Bijlage 4 exploitatiegebied - *5e herziening*’. Hierdoor wordt bij de koptekst zichtbaar bij welk herzieningsbesluit de bijlage het laatst is herzien. Waar in de tekst van de regels of de toelichting van het exploitatieplan wordt verwezen naar een bijlage, blijft evenwel de oorspronkelijke aanduiding van die bijlage in de tekst van het exploitatieplan (en daarmee in relatie tot het voorbeeld, zonder de toevoeging ‘5e herziening’) in stand. Zoals aangegeven, wordt in de koptekst van de

bijlage zelf alsmede in het betreffende raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan inzichtelijk bij welk herzieningsbesluit de betreffende bijlage laatstelijk is herzien.

3.1. Toelichting op de regels over begrippen

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van de gekoppelde bestemmingsplannen, zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van het exploitatieplan daarvan expliciet wordt afgeweken (zie artikel 1 lid 1). Dit voorkomt dat deze begrippen dubbel moeten worden opgenomen.

In artikel 1 lid 2 zijn daarnaast een aantal begrippen opgenomen die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de regels van het exploitatieplan. Voor zover daarin wordt verwezen naar bijlagen of onderdelen van de toelichting van het exploitatieplan, hebben die bijlagen respectievelijk die onderdelen van de toelichting een bindende status. Zie voor de beschrijving van de status van de bijlagen voorts paragraaf 2.2.

3.2. Toelichting bij de regels over koppelingen

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over aan te brengen koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en voorts met de realisatie van bouwplannen (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen). In de onderhavige situatie is geen sprake van in het exploitatieplan opgenomen bindende faseringsregels. Wel doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels over verschillende koppelingen.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning op een kavel in een klaverhart of klaverblad is ingevolge artikel 2 lid 1 van de regels vereist dat:

- voor zover de kavel is gelegen in klaver 3 en de watergang Gekkengraaf geheel of gedeeltelijk in de kavel is gelegen waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft, de verlegging van de Gekkengraaf naar buiten die kavel heeft plaatsgevonden, en
- de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg van de klaver waarbinnen de kavel is gelegen, heeft plaatsgevonden, en
- het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van de kavel waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft, heeft plaatsgevonden, en
- het bouwrijp maken van de kavel, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, heeft plaatsgevonden.

De omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied is opgenomen in paragraaf 4.1. Een omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van de openbare ruimte en, als onderdeel daarvan, de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg respectievelijk het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel, is opgenomen in paragraaf 4.3 onderdeel ad a van het exploitatieplan.

De omschrijving van het begrip ‘hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg’ is opgenomen in paragraaf 4.3 ad a sub 6 van het exploitatieplan. Uit deze omschrijving volgt dat het begrip ‘hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg’ ook betrekking kan hebben op een gedeelte van de hoofdontsluiting, namelijk dat deel dat nodig is om te bereiken dat het aan snee zijnde deel van een klaverblad of klaverhart via een

bouwweg (voorzien van aansluitmogelijkheid op openbare riolering) is ontsloten naar het aansluitpunt op de Greenportlane.

De omschrijving van het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel', zoals opgenomen in paragraaf 4.3 onder a, omvat de volgende werken en werkzaamheden:

a. De aanleg van openbare wegen voor snelverkeer als bouwweg van de kavel (rechtstreeks dan wel via eerder in de klaver aangelegde openbare (bouw)wegen voor snelverkeer, naar de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg (zie paragraaf 4.3 onder ad a sub 6).
b. De aanleg van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogwaterafvoer (DWA)) binnen de openbare ruimte, waar van toepassing als onderdeel van de werkzaamheden onder ad a, vanaf het aansluitpunt nabij de kavel naar het aansluitpunt op de bestaande openbare riolering. Dit element is nader uitgewerkt in de omschrijving van het bouwrijp maken van de openbare ruimte in paragraaf 4.3 onder ad a sub 6 en 7.
c. De aanleg van de algemene voorbereidende werkzaamheden en het ophogen, voor zover van belang voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden genoemd onder ad a en b. Dit element is nader uitgewerkt in de omschrijving van het bouwrijp maken van de openbare ruimte in paragraaf 4.3 onder ad a sub 2 en 3.
d. De aanleg van openbaar water. Dit element is nader uitgewerkt in de omschrijving van het bouwrijp maken van de openbare ruimte in paragraaf 4.3 onder ad a sub 5.
e. Voor zover de kavel is gelegen in klaverblad 3b of 3c, de aanleg van de grondwal aan de noordzijde van het klaverblad waarin de kavel is gelegen.

Hiermee wordt bereikt dat een kavel binnen het uitgeefbare gebied binnen een klaver direct bij de start van de bebouwing is voorzien van een adequate hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg en, waar van toepassing, is voorzien van een aansluiting op die hoofdontsluiting middels een bouwweg en voorts dat de kavel beschikt over een aansluitpunt voor lozing van afvalwater op de openbare riolering.

In artikel 2 lid 2 en 3 van de regels is een koppelingsregeling opgenomen in de relatie tussen de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en openbare ruimte.

In deze koppelingsregeling wordt, wat betreft de werken/werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel, onderscheid gemaakt tussen:

- voor de toepassing in klaver 3, de genoemde werken enerzijds en de verlegging van de Gekkengraaf anderzijds (artikel 2 lid 2);
- voor de toepassing in alle klavers, de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg van de klaver waarin de kavel is gelegen enerzijds, en het bouwrijp maken van de kavel (als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de verlegging van de Gekkengraaf daarvan uitgezonderd) alsmede het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel anderzijds (artikel 2 lid 3).

Ingevolge artikel 2 lid 2 van de regels geldt dat, voor wat betreft klaver 3, met de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg, het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel (als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte) en het bouwrijp maken van de kavel (als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de verlegging van de Gekkengraaf daarvan uitgezonderd), voor zover de Gekkengraaf geheel of gedeeltelijk in die kavel en/of de ten behoeve van de kavel bouwrijp te maken openbare ruimte en de openbare ruimte bestemd voor de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg van klaver 3 is gelegen, met die werken en

werkzaamheden niet mag worden gestart dan nadat de verlegging van de Gekkengraaf naar buiten die kavel én naar buiten de ten behoeve van de kavel bouwrijp te maken openbare ruimte en de openbare ruimte bestemd voor de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg heeft plaatsgevonden.

Ingevolge artikel 2 lid 3 van de regels geldt, voor de klavers 3 en 4 binnen het exploitatiegebied, dat met de aanleg van het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel (als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte), en het bouwrijp maken van de kavel (als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, daarvan uitgezonderd de aanleg van de Gekkengraaf), eerst mag worden aangevangen nadat de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg heeft plaatsgevonden.

Doel van de koppelingsregeling in lid 3 is te bewerkstelligen dat bouwrijpmaakwerkzaamheden in de betreffende klaver, anders dan betrekking hebbende op de verlegging van de Gekkengraaf (alleen van toepassing in klaver 3) en de aanleg van een hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg, eerst mogen starten nadat de bedoelde Gekkengraaf is verlegd en de bedoelde hoofdontsluiting naar de Greenportlane als bouwweg is gerealiseerd.

In artikel 2 lid 4 is een koppelingsregeling opgenomen die ziet op de klaverbladen 3c en 3d. Voor de beide klaverbladen geldt dat ze deels onderdeel uitmaken van een in het bestemmingsplan opgenomen uit te werken bestemming Bedrijventerrein. Vastgelegd is dat in de beide klaverbladen niet mag worden begonnen met de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van kavels (als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en uitgezonderd de verlegging van de Gekkengraaf) en met het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van de kavels in klaverblad 3c of 3d, zolang het voor deze klaverbladen deels benodigde uitwerkingsplan in samenhang met een daarmee verband houdende herziening van het exploitatieplan (zie artikel 6.15 lid 2 Wro) niet is vastgesteld en in werking is getreden. Hiermee wordt bereikt dat gekomen kan worden tot een gestructureerde integrale ontwikkeling van de klaverbladen 3c en 3d.

De koppelingsregeling in artikel 2 lid 4 geldt dus niet voor de verlegging van de Gekkengraaf naar de bufferzone van klaver 3 tegen de gemeentegrens van Horst aan de Maas alsmede voor de aanleg van de hoofdontsluiting van klaver 3.

3.3. Toelichting bij de regels over aanbesteding

Op grond van Europees en nationaal recht en, in het verlengde daarvan, op grond van het gemeentelijke beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen waar het gaat om leveringen, diensten en werken die verband houden met de onderdelen die onderdeel uitmaken van de hoofdgroep ‘inrichting van de openbare ruimte’ voor zover gelegen binnen het exploitatiegebied. De wettelijke basis voor het opnemen van regels hierover wordt gevonden in artikel 6.2.9 Bro.

De voor de gemeente geldende aanbestedingsregels zijn vastgelegd in het Strategisch Inkoopkader 2014, dat als bijlage 12 bij het exploitatieplan is opgenomen. Paragraaf II (Marktbenadering en aanbestedingsprocedures inclusief afwijkingen) heeft daarin een bindend karakter. Samengevat kunnen de daarin opgenomen aanbestedingsregels als volgt worden onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst (alle bedragen exclusief btw):

Aanbestedingsvorm	Werken (grensbedragen)	Leveringen en diensten (grensbedragen)
Enkelvoudig onderhands	< € 50.000,--	< € 50.000,--
Meervoudig onderhands	€ 50.000,-- - < € 1.500.000,--	€ 50.000,-- - < € 150.000,--
Nationale openbare of niet-openbare aanbesteding	€ 1.500.000,-- - EU-drempel*)	€ 150.000,-- - EU-drempel*)
Europese openbare en niet-openbare procedure	➢ EU-drempel *)	➢ EU-drempel *)

*) De EU-drempel wordt iedere twee jaar door de Europese Commissie opnieuw vastgesteld.

Voor de waarborging van de handhaving van de aanbestedingsregels is bepaald dat steeds, voor de start van werken/werkzaamheden, diensten en leveringen inzake de inrichting van de openbare ruimte, een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient voor het voorgenomen werk, levering en/of dienst te worden vastgelegd welke aanbestedingsvorm zal worden gehanteerd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd, indien dit in strijd is met het Strategisch Inkoopkader 2014 (artikel 3.2).

Indien en nadat de instemming aan een aanbestedingsprotocol is verleend, dient vervolgens een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd (artikel 3.4). De instemming wordt geweigerd indien de doorlopen aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het betreffende aanbestedingsprotocol, waarmee eerder is ingestemd.

Voorzien is in een verbodsbepaling, inhoudende dat niet eerder met de werken, werkzaamheden, leveringen en diensten mag worden gestart dan nadat het aanbestedingsverslag met het voorgenomen besluit tot gunning de instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen (artikel 3.5).

In het geval de voorgenomen opdrachtverstrekking voor werken, werkzaamheden, diensten en/of leveringen geschiedt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders over het aanbestedingsprotocol en/of het aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning niet vereist. Wel blijft de eis van toepassing dat een aanbestedingsprotocol wordt opgemaakt dat voldoet aan het Strategisch Inkoopkader 2014 en voorts dat een aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning wordt opgemaakt dat voldoet aan het aanbestedingsprotocol (artikel 3.6).

3.4. Toelichting bij de regels over de bindende verkaveling

De omvang van het uitgeefbare gebied per klaverblad is aanzienlijk. Daarbij komt dat er binnen de ontwikkelvelden sprake is van een versnipperde eigendomspositie. Voorts geldt er voor grote delen van het gebied van het bestemmingsplan een minimale kavelgrootte. Dit brengt het risico met zich dat, als gevolg van deze min of meer toevallige eigendomsgrenzen, een willekeurig ingedeelde en niet-doelmatige verkaveling gaat ontstaan. Dit is geenszins wenselijk te achten. Ook kan op deze wijze een onaanvaardbare stedenbouwkundige structuur gaan ontstaan.

Dit alles is reden voor het gemeentebestuur om een bindende verkavelingsregeling, als onderdeel van de regeling over het ruimtegebruik, in het exploitatieplan op te nemen. Die bindende verkavelingsregeling

beperkt zich in dit exploitatieplan tot de klaverbladen zoals aangegeven in het deelgebied ‘bindende verkaveling’ van het verkavelingsplan (bijlage 27 van het exploitatieplan).

De bindende verkavelingsstructuur voor de klaverbladen brengt mee dat bij het bouwrijp maken van kavels (de werkzaamheden inzake de verlegging van de Gekkengraaf daarvan uitgezonderd), het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, de kavelindeling en daarmee ook de kavelgrenzen in acht dienen te worden genomen.

In het besluit tot 5e herziening van het exploitatieplan zijn onder meer de gevolgen van de uitbreiding van het uitgeefbaar gebied aan de westzijde van klaverblad 3a, dit laatste als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord herziening klaver 3, verwerkt. Een en ander leidt ertoe dat twee kavels, genummerd 3a_9 en 3a_10, aan het uitgeefbaar gebied van klaverblad 3a worden toegevoegd. Deze beide laatstgenoemde kavels hebben ieder een oppervlakte van minder dan 1 ha, waardoor zelfstandige exploitatie op gespannen voet staat met de minimale perceelsomvang van 1 ha in de regels van het bestemmingsplan. Om die reden is in artikel 4.2 opgenomen, dat voor de toepassing van de regels over de bindende verkaveling voor kavel 3a_9 de samenvoeging als bedoeld in artikel 4.3 met ten minste de naastgelegen kavel 3a_5 dient te hebben plaatsgevonden. Een vergelijkbare bepaling is opgenomen voor kavel 3a_10 in relatie tot de naastgelegen kavel 3a_6.

In artikel 4.3 is voorzien in een flexibiliteitsregeling, inhoudende dat naast elkaar gelegen kavels kunnen worden samengevoegd tot een ‘samengevoegde kavel’. Een samengevoegde kavel kan maximaal de omvang hebben van het totale uitgeefbare gebied van een klaverblad.

Het opsplitsen van een kavel in meerdere kleinere perceeltjes en/of het opsplitsen van een eenmaal samengevoegde kavel is niet mogelijk. Evenmin is het mogelijk de op het verkavelingsplan (bijlage 27) opgenomen kavelgrenzen te verschuiven of te verleggen.

Van het samenvoegen van een of meerdere kavels dient door de eigenaar van de samen te voegen kavels melding te worden gemaakt aan burgemeester en wethouders. Het samenvoegen van kavels heeft de volgende gevolgen:

1. Het bepaalde in de regels is vanaf het moment van samenvoeging van overeenkomstige toepassing. Waar in de regels gesproken wordt van ‘kavel’, dient dan te worden gelezen ‘samengevoegde kavel’.
2. Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd voor een samengevoegde kavel, wordt de exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.19 Wro verbonden aan de samengevoegde kavel. In bijlage 24.1 is de exploitatiebijdrage per kavel, zoals opgenomen in het verkavelingsplan (bijlage 27), gespecificeerd. Voor de bepaling van de exploitatiebijdrage van een samengevoegde kavel wordt uitgegaan van de volgende formule:
   bruto-exploitatiebijdrage samengevoegde kavel = A – B,
   waarbij wordt verstaan onder:
   A. de optelsom van de in bijlage 24.1 opgenomen bruto-exploitatiebijdragen verbonden aan het totaal van de samen te voegen kavels;
   B. de optelsom van het aan de in bijlage 24.1 opgenomen exploitatiebijdragen verbonden aandeel in die bijdragen betrekking hebbende op de in de samenvoeging betrokken kavels, waarvoor geldt dat het betreffende aandeel van de exploitatiebijdrage anderszins is verzekerd of voorafgaand aan de indiening van de vergunningaanvraag voor dat aandeel een exploitatiebijdrage met betrekking tot die kavel(s) overeengekomen en verzekerd is.

3.5. Toelichting bij de regels over de verbodsbepaling

Zonder verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het exploitatieplan, zou men zich niet behoeven te houden aan de regels van het exploitatieplan en zou de gemeente geen instrumenten hebben voor handhaving. Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het exploitatieplan, een algemeen gebruiksverbod opgenomen (artikel 7.2 onder b Wro).

De toepassing van artikel 7.2 onder b Wro brengt mee dat een gebruiksverbod alleen rechtskracht heeft, indien tevens is bepaald dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Om die reden is het van belang dit in het exploitatieplan vast te leggen.

3.6. Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in dit exploitatieplan opgenomen regels

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Dit afwijken gebeurt niet in de vorm van een ontheffing of iets dergelijks, maar in de vorm van een omgevingsvergunning in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Zo is in artikel 2.12 lid 1 onder b Wabo bepaald dat, voor zover de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd is met een exploitatieplan, de vergunning slechts kan worden verleend (onder meer) met toepassing van de in dat exploitatieplan opgenomen afwijkingsregels. Het opnemen van afwijkingsregels komt de flexibiliteit ten goede.

Vastgelegd is dat bij vergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan, indien de voorgenomen afwijking past in een ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie gelegd ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan (artikel 6.1).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot 5 meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart opgenomen situeringen van de begrenzing van de openbare ruimte en de begrenzing van het uitgeefbaar gebied alsmede van de situering van de begrenzing van de kavels zoals opgenomen in het verkavelingsplan, mogelijk te maken (artikel 6.2).

3.7. Toelichting bij de regels over de slotbepalingen

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.

4. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 Wro dient een exploitatieplan een omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied te bevatten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

a. bouwrijp maken van het exploitatiegebied;
b. aanleg van nutsvoorzieningen;
c. inrichting van de openbare ruimte van het exploitatiegebied.

De omschrijving van de werken en werkzaamheden in de paragrafen 4.1 tot en met 4.3 betreft het gehele exploitatiegebied. Deze werken en werkzaamheden zijn in dit hoofdstuk beschreven, waarbij zij voorts nader zijn aangeduid op de kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6), de kaart verlegging Gekkengraaf (bijlage 25) en de kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten (bijlage 26). Een nadere kwalitatieve omschrijving is opgenomen in het document Locatie-eisen Trade Port Noord Venlo (bijlage 11).

Het exploitatiegebied bestaat uit een aantal klavers. Elke klaver is vervolgens weer verdeeld in een aantal klaverbladen en in klaver 3 een klaverhart.

Elke klaver kent een hoofdontsluiting naar de Greenportlane. Wat betreft de klavers 3 en 4 is die hoofdontsluiting gelegen binnen het exploitatiegebied. De hoofdontsluitingen voor de klavers 2 en 6 ligt buiten het exploitatiegebied.

Daarbij wordt opgemerkt dat, voor wat betreft de hoofdgroep ‘bouwrijp maken’, er sprake is van werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte. Gezien de verschillende functies van de betreffende gronden (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte), wat ook tot uitdrukking komt in de regels van het exploitatieplan, is ervoor gekozen om ook bij de beschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken onderscheid te maken tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte.

Het bouwrijp maken van de openbare ruimte kent naar zijn aard ook werken en werkzaamheden die, zonder nadere verduidelijking en toelichting, ook zouden kunnen worden getypeerd als werken en werkzaamheden inzake de ‘inrichting van de openbare ruimte’. Zo vormt de aanleg van bouwwegen een onderdeel van het bouwrijp maken van openbare ruimte, maar is het tevens het begin van de inrichting van de openbare ruimte.

Gezien het vorenstaande wordt de beschrijving van werken en werkzaamheden voor de toepassing in dit exploitatieplan als volgt onderverdeeld:

a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
b. aanleg van nutsvoorzieningen;
c. inrichting van de openbare ruimte, die vervolgens kan worden onderverdeeld naar:
    1. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
    2. gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De hoofdgroepen a tot en met c worden hierna nader omschreven.

4.1. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied is als zodanig aangeduid op de als bijlage 6 bij het exploitatieplan gevoegde ruimtegebruikskaart.

Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied omvat in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden.

1. De verlegging van de Gekkengraaf voor zover deze betrekking heeft op het uitgeefbaar gebied.
   De verlegging van de bestaande watergang de Gekkengraaf heeft zowel betrekking op uitgeefbaar gebied als op de openbare ruimte. De verlegging vindt fasegewijs plaats, zoals aangeduid op de kaart verlegging Gekkengraaf, die als bijlage 25 bij het exploitatieplan is gevoegd. Voor zover de verlegging betrekking heeft op de openbare ruimte, is dit hierna in paragraaf 4.3 toegelicht.
2. Algemene werkzaamheden, die in hoofdlijnen bestaan uit de volgende werken en werkzaamheden:
   a. benaderen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven;
   b. verwijderen van opstallen bovengrondse en ondergrondse obstakels;
   c. verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
   d. egaliseren (in de vorm van plaatselijk ophogen en afgraven);
   e. verleggen en dempen van bestaande watergangen uitgezonderd de verlegging van de Gekkengraaf;
   f. aanbrengen van de aansluiting op openbare riolering (vuil water, hemelwater en schoon water).
3. Ophogen uitgeefbaar gebied
   In gedeelten van klaver 4 van het exploitatiegebied is ophoging noodzakelijk. Hier zal zand van buiten het exploitatiegebied aangevoerd en verwerkt moeten worden.

4.2. De aanleg van nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden uitgevoerd: de aanleg c.q. aanpassing van leidingen voor gas, water, en elektra, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening en risico van de nutsbedrijven en zijn als zodanig niet in de begroting opgenomen.

Daarnaast dienen in klaver 6 kabels en leidingen van gas, water, elektra, dataverkeer en telefonie verlegd te worden. De kosten hiervan zijn specifiek begroot en opgenomen in de verhaalbare kosten.

4.3. De inrichting van de openbare ruimte

De voorgenomen indicatieve indeling van de openbare ruimte is als zodanig aangeduid op de als bijlage 6 bij het exploitatieplan gevoegde ruimtegebruikskaart.

De inrichting van de openbare ruimte is onderverdeeld in twee groepen:

a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
b. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

Ad a. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

Het gaat hier in hoofdlijnen om de volgende werken en werkzaamheden.

1. De verlegging van de Gekkengraaf voor zover deze betrekking heeft op de openbare ruimte
   De verlegging van de bestaande watergang de Gekkengraaf heeft zowel betrekking op uitgeefbaar gebied als op de openbare ruimte. De verlegging vindt fasegewijs plaats, zoals aangeduid op de kaart verlegging Gekkengraaf, die als bijlage 25 bij het exploitatieplan is gevoegd. Voor zover de verlegging betrekking heeft op uitgeefbaar gebied, is dit hiervoor in paragraaf 4.1 toegelicht.
2. Algemene werkzaamheden, die in hoofdlijnen bestaan uit de volgende werken en werkzaamheden:
   a. benaderen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven;
   b. verwijderen van opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels;
   c. verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
   d. egaliseren (in de vorm van plaatselijk ophogen en afgraven);
   e. verleggen en dempen van bestaande watergangen (uitgezonderd de Gekkengraaf).
3. Ophogen openbare ruimte
   In gedeelten van klaver 4 van het exploitatiegebied is ophoging noodzakelijk. Hier zal zand van buiten het exploitatiegebied aangevoerd en verwerkt moeten worden.
4. Aanleg grondwallen
   Deze werken en werkzaamheden bestaan uit het realiseren van grondwallen rondom het uitgeefbare gebied in de klaverbladen. De grondwallen worden gerealiseerd met (overtollige) grond van het exploitatiegebied.
5. Aanleg openbaar water
   Deze werken en werkzaamheden bestaan uit het graven van waterpartijen die dienen als buffer voor regenwater in het exploitatiegebied en tevens als secundaire bluswatervoorzieningen. De uitkomende grond en zand wordt gebruikt voor het egaliseren en het realiseren van de grondwallen. Tot de uitvoering van deze werken behoort niet de verlegging van de bestaande Gekkengraaf fase 2 en 3.
6. De aanleg van hoofdontsluitingen in bruikbare vorm als bouwweg
   Er is voorzien in een hoofdontsluiting per klaver. De hoofdontsluitingen voor de klavers 3 en 4 liggen binnen het exploitatiegebied. Via de hoofdontsluitingen wordt het te ontwikkelen uitgeefbare gebied, al dan niet via binnen de klaver aan te leggen openbare wegen, ontsloten naar de Greenportlane.
   Tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoort dat de hoofdontsluiting in bruikbare vorm is aangelegd, zodat zij kan dienen als bouwweg. Onder een bouwweg wordt verstaan een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van een of meerdere kavels, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied. Hierbij gaat het dan om de volgende werken en werkzaamheden:
   - de aanleg van een rijweg en rotonde inclusief de aansluiting op de Greenportlane, als bouwweg;
   - de aanleg van bijbehorende (bouw)wegen voor snelverkeer, fietspaden en wandelpaden, voor zover gelegen binnen de op bijlage 26 als zodanig aangeduide zone hoofdontsluiting, naar een klaverblad of klaverhart;
   - het aanleggen van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogwaterafvoer (DWA)) binnen de openbare ruimte;
   - het aanbrengen van primaire blusvoorzieningen (hydranten).

   Uit het vorenstaande volgt dat met de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg niet de gehele hoofdontsluiting behoeft te worden aangelegd. Volstaan kan worden met dat gedeelte van de hoofdontsluiting aan te leggen vanuit de aansluiting op de Greenportlane met een bouwweg naar het klaverblad of klaverhart binnen een klaver, dat in dat kader dient te worden ontsloten.
   De aanleg van de hoofdontsluitingen in bruikbare vorm als bouwweg voor klaver 2 en 6 behoort ook tot de werken en werkzaamheden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, zij het dat het hier gaat om werken en werkzaamheden voor openbare ruimte die gelegen is buiten het exploitatiegebied.
7. De aanleg van openbare wegen voor snelverkeer als bouwweg
   Hierbij gaat het om de volgende werken en werkzaamheden:

- de aanleg van (bouw)wegen ter plaatse van toekomstig snelverkeer;
- het aanleggen van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogwaterafvoer (DWA)) binnen de openbare ruimte.

8. De aanleg van openbare groenvoorzieningen, in de vorm van het treffen van mitigerende maatregelen voor dassen en vleermuizen.

Voor wat betreft klaver 3 is van belang dat eerst en fasegewijs, gekoppeld aan de werkzaamheden in de openbare ruimte en/of uitgeefbaar gebied, de verlegging van de Gekkengraaf heeft plaatsgevonden.

Zodra de hoofdontsluiting voor een klaver in bruikbare vorm als bouwweg is aangelegd, kan gestart worden met het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en openbare ruimte in de klaverbladen en klaverharten van de klavers, dan wel delen van die bladen en harten. De omvang van die werken volgt steeds de uitgifte van kavels. Zo kan het voorkomen dat een klaverblad in meerdere fasen, steeds voor een gedeelte, bouwrijp wordt gemaakt.

Deze aanpak maakt dat, afgeleid van en als onderdeel van het totaal van werken en werkzaamheden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, het begrip '*bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel*' dient te worden onderscheiden. Tot de werken en werkzaamheden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel behoren:

a. De aanleg van openbare wegen voor snelverkeer als bouwweg van de kavel (rechtstreeks dan wel via eerder in de klaver aangelegde openbare (bouw)wegen voor snelverkeer, naar de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg (zie hiervoor onder ad 6).
b. De aanleg van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogwaterafvoer (DWA)) binnen de openbare ruimte, waar van toepassing als onderdeel van de werkzaamheden onder ad a, vanaf het aansluitpunt nabij de kavel naar het aansluitpunt op de bestaande openbare riolering (zie hiervoor onder ad 6 en ad 7).
c. De aanleg van de algemene voorbereidende werkzaamheden als bedoeld onder ad 2 en het ophogen als bedoeld onder ad 3, voor zover van belang voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden genoemd onder ad a en ad b.
d. De aanleg van openbaar water, zie hiervoor onder ad 5.
e. Voor zover de kavel is gelegen in klaverblad 3b of 3c, de aanleg van de grondwal aan de noordzijde van het klaverblad waarin de kavel is gelegen.

Ad b. Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte

Het betreft hier werken en werkzaamheden die zien op de verdere inrichting en afwerking van de (eerder bouwrijp gemaakte) openbare ruimte, welke werken en werkzaamheden als volgt op hoofdlijnen kunnen worden omschreven:

1. De afwerking van de eerder als bouwweg aangelegde hoofdontsluitingen. Hierbij gaat het onder meer om de volgende werken en werkzaamheden:
   - de definitieve afwerking van de verharding etc. van rijwegen en rotonde inclusief de aansluiting op de Greenportlane, met inbegrip van bijbehorende werken.
2. De definitieve afwerking van de verharding etc. van als bouwweg aangelegde wegen voor snelverkeer, met inbegrip van bijbehorende werken.
3. De aanleg van openbare fiets- en voetpaden.
4. Het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening, belijning en eventuele verkeersregelinstallaties.

5. Het aanbrengen en aanleggen van de daarbij noodzakelijke voorzieningen, zoals openbare verlichting, straatmeubilair, voorzieningen voor openbaar vervoer.
6. De aanleg van openbaar groen. Hierbij gaat het onder meer om de volgende werken en werkzaamheden:
    - de aanleg van een calamiteitenroute;
    - het op peil brengen en aanbrengen van grondverbetering voor de aanleg van groen;
    - het inzaaien van grondwallen en groengebieden;
    - het aanplanten van bollen, bomen en struiken;
    - het onderhoud en beheer gedurende het 1e jaar.

Zodra de hoofdontsluiting voor klaver 3 en 4 in bruikbare vorm om te dienen als bouwweg is aangelegd, kan gestart worden met het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en openbare ruimte in de klaverbladen en klaverharten van de beide klavers, dan wel delen van die bladen en harten. De omvang van die werken volgt steeds de uitgifte van kavels. Zo kan het voorkomen dat een klaverblad in meerdere fasen, steeds voor een gedeelte, bouwrijp wordt gemaakt.

Ten tijde van de vaststelling van het besluit tot 6e herziening van het exploitatieplan waren de buiten het exploitatiegebied gelegen hoofdontsluitingen voor de klavers 2 en 6 reeds gerealiseerd. Voorts is op dat moment ook de aanleg van het buiten het exploitatiegebied gelegen hoofdtransportriool gerealiseerd.

5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet van het exploitatieplan opgenomen. Daartoe bevat dit hoofdstuk eveneens de toelichting op die exploitatieopzet. Verder hebben een aantal bijlagen een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via een posterieure overeenkomst of via een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, in de situatie als bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro.

Ingevolge artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet van een exploitatieplan uit:
- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Deze onderdelen komen achtereenvolgens in dit hoofdstuk aan de orde.
- algemene en rekentechnische 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 toekomstige grondexploitaties (paragraaf 5.7)
- de overige verhaalbare 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)

De in hoofdstuk 6 gehanteerde begrippen zijn ook voor dit hoofdstuk van toepassing, tenzij hiervan in dit hoofdstuk wordt afgeweken.

Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders aangegeven.

5.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet worden de volgende rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
Prijspeildatum civieltechnische kosten	1-jan-16
Startdatum grondexploitatie(berekening)	1-jan-12
Startdatum herberekening grondexploitatie	1-jan-16
Einddatum grondexploitatie	31-dec-25
Rentevoet per jaar tot en met 2015	5,50%
Rentevoet per jaar vanaf 2016	0,55%
Rentevoet contante waarde berekening	0,55%
Kostenstijging per jaar vanaf 2016	2,50%
Opbrengststijging per jaar 2016 - 2018	0,00%
Opbrengststijging per jaar 2019 e.v.	1,00%

Ten opzichte van de gehanteerde rekentechnische uitgangspunten, zoals deze zijn gehanteerd in het exploitatieplan zoals dat luidt na 5e herziening, zijn bij de 6e herziening een aantal wijzigingen doorgevoerd die als volgt kunnen worden toegelicht:

a. Er is rekening gehouden met een verlenging van de uitgifteperiode, met als gevolg dat de einddatum van de grondexploitatie wordt verlegd van 31 december 2022 naar 31 december 2025.
b. Voor de rentevoet, vanaf de periode van de start van de grondexploitatie (2012) tot 1 januari 2016, is aangesloten bij de rentevoet die door de gemeente Venlo voor langlopende grondexploitaties is gehanteerd.
c. Voor de rentevoet vanaf 1 januari 2016 wordt uitgegaan van een rentevoet (disconteringsvoet) van 0,55% per jaar. De rentevoet zoals deze was gehanteerd in het exploitatieplan zoals dat luidt na 5e herziening, bedroeg 5,5% per jaar. De renteaanpassing vloeit voort uit de gewijzigde regelgeving voor gemeenten, zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), welke wijzigingen zijn ingegaan per 1 januari 2016. Ingevolge de door de Commissie BBV in maart 2016 vastgestelde notitie Grondexploitaties 2016 en de notitie Faciliterend grondbeleid zijn voor gemeenten de te hanteren regels inzake de te hanteren methodiek van renteberekening bij grondexploitaties gewijzigd. Een van de gevolgen van deze maatregelen is dat het niet langer is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties.
   Op basis van deze gewijzigde regelgeving is, met de vaststelling van het besluit tot 6e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord, de rente- en disconteringsvoet in het exploitatieplan Trade Port Noord aangepast. Deze aanpassing voor het exploitatieplan Trade Port Noord houdt in dat, ter uitvoering van de in een exploitatieplan te hanteren fictie inhoudende dat de gemeente geldt als enige grondexploitant, voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet vanaf 1 januari 2016 wordt uitgegaan van de fictie van projectfinanciering van de grondexploitatie. Deze aanpassing van de rente- en disconteringsvoet voor het exploitatieplan Trade Port Noord zal een (gemeentebrede) doorwerking verkrijgen door middel van vastlegging van dit beleidskader in een herziening van de Nota Grondbedrijf. De in het exploitatieplan Trade Port Noord vanaf 1 januari 2016 opgenomen rente- en disconteringsvoet bedraagt 0,55% per jaar en is gebaseerd op een offerte van Bank Nederlandse Gemeenten, ten behoeve van een fictieve projectfinanciering van de grondexploitatie zoals die in deze exploitatieopzet is opgenomen.
d. De kostenindexering is ongewijzigd gehandhaafd. Voor de opbrengstenstijging is aangesloten bij de in 2016 door de Stec Groep uitgevoerde marktanalyse en waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 20 van het exploitatieplan.

5.3. Ruimtegebruik

Het exploitatiegebied kent, na 7e herziening, een oppervlakte van circa 110,29 ha. De grens van het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart exploitatiegebied, die als bijlage 4 bij het exploitatieplan is gevoegd.

In bijlage 6 is het toekomstige ruimtegebruik vastgelegd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de hoofdrubrieken openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. In onderstaande tabel is een totaaloverzicht opgenomen.

RUIMTEGEBRUIK	in m2
Exploitatiegebied	1.102.940
Uitgeefbaar	741.052
Snelverkeer	43.235
Fietspad	6.616
Voetpad	1.397
Groen	187.750
Water	29.635
Grondwal (Manchet)	93.255

In bijlage 15 is het ruimtegebruik per eigendom in het exploitatiegebied gespecificeerd.

Bij de bepaling van de oppervlakten is uitgegaan van digitale inmeting. De hieruit ontstane resultaten kunnen marginaal afwijken van de kadastrale oppervlakken.

Ten opzichte van de ruimtegebruiksindeling zoals die was opgenomen in het exploitatieplan na 6e herziening, is er sprake van een afname van het bruto-exploitatiegebied met circa 256.881 m² en van het uitgeefbaar gebied met circa 210.569 m². Dit is het gevolg van de verkleining van het exploitatiegebied als gevolg van de vaststelling van het intergemeentelijke bestemmingsplan Railterminal en Spoorse aanpassingen en het daaraan verbonden besluit van de raden van de gemeenten Horst aan de Maas en Venlo tot het niet-vaststellen van een intergemeentelijk exploitatieplan.

5.4. Programma

Het te realiseren programma binnen het uitgeefbaar gebied is opgenomen in onderstaande tabel.

PROGRAMMA	in m2
Kleinschalige logistiek	23.043
Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	148.499
Zeer grootschalige logistiek	378.625
Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.	88.742
Grootschalige industrie zichtlocatie	51.810
Grootschalige industrie	50.333
TOTAAL	**741.052**

De inhoud van het uitgifteprogramma is bij de 6e herziening aangepast ten opzichte van het exploitatieplan zoals dat luidt na 5e herziening.
In het exploitatieplan Trade Port Noord zoals vastgesteld in 2012, werd uitgegaan van de volgende uitgiftecategorieën:

- logistiek (maximale bouwhoogte 25 m zichtlocatie)
- logistiek (maximale bouwhoogte 25 m)
- logistiek (maximale bouwhoogte 15 m)
- centrale voorzieningen / kleinschalig
- recycling

In de visie op uitgifteprijzen zoals uitgevoerd door Stec Groep, welke visie als bijlage 20 bij het exploitatieplan is opgenomen, is een andere indeling van de uitgiftecategorieën gehanteerd:

- zeer grootschalige logistiek zichtlocatie
- zeer grootschalige logistiek
- grootschalige industrie zichtlocatie
- grootschalige industrie
- kleinschalige logistiek

Er zijn een aantal oorzaken voor deze aanpassingen:

- In 2012 is klaver 4b uitsluitend bestemd voor recyclingbedrijven, omdat er concrete behoefte was aan ruimte voor deze bedrijven, omdat op Trade Port West een bestaand deel van het gebied getransformeerd zou worden naar de Sunrise Campus. De daar gevestigde bedrijven moesten verplaatst worden. Inmiddels is besloten dat de Sunrise Campus geen doorgang vindt en het betreffende deel van Trade Port West beschikbaar blijft voor recyclingbedrijven. Er behoeven ook geen bedrijven verplaatst te worden. Daardoor vervalt de behoefte om in Trade Port Noord specifiek recyclingbedrijven te faciliteren. In het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4 dat mede aanleiding vormde voor de 6e herziening, is klaver 4 opnieuw ingedeeld en bestemd in een andere vorm en bestemd voor logistieke bedrijven en industrie.
- In 2012 werd er nog van uitgegaan dat klaverbladen in kleinere delen uitgegeven konden worden voor kleinschalige en middelgrote logistiek, en dus via een rondweg ontsloten moesten worden. Inmiddels blijkt dat Trade Port Noord een gebied is voor zeer grootschalige logistieke bedrijven en focust Trade Port Noord zich daar ook op; dus zeer grote klaverbladen zonder rondwegen. Hierin ligt ook de oorzaak van de herziening van het bestemmingsplan klaver 4. Daarom als categorie zeer grootschalige logistiek opgenomen i.p.v. logistiek.
- Voor alle klaverharten was in 2012 een categorie ‘Centrale voorzieningen / kleinschalig’ voorzien. Inmiddels is duidelijk dat er onvoldoende behoefte is aan centrale voorzieningen in de klaverharten. Dergelijke centrale voorzieningen, zoals tankstation, parkeren en restaurantfuncties, worden meer in de nabijheid van de autosnelwegen gerealiseerd en voorzien ook Trade Port Noord. Kleinschalige bedrijven vinden ook elders in Venlo ruimte op bestaande herontwikkelingslocaties en inbreidingslocaties en op Venlo Greenpark. Daarom is deze functie in klaver 4 niet langer voorzien en resteert alleen het klaverhart van klaver 3. Voor dat klaverhart is de focus meer gericht op kleinschalige logistieke activiteiten, die de zeer grootschalige logistieke activiteiten op de omliggende klavers ondersteunen.

Ingevolge het besluit tot 7e herziening blijft de indeling naar uitgiftecategorieën zoals die is opgenomen in het exploitatieplan na de 6e herziening, ongewijzigd. Door de verkleining van het exploitatiegebied is de oppervlakte van het uitgifteprogramma aangepast.

De realisatie van het programma, en daaraan verbonden de uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (bestaande uit bouwrijp respectievelijk gebruiksgereed maken van de openbare ruimte),

wordt voorzien in de periode van de grondexploitatie. Zoals aangegeven in paragraaf 5.2, is de einddatum van de grondexploitatie 31 december 2025.

Hoewel er geen sprake is van een bindende faseringsregeling, is ook duidelijk dat met de ontwikkeling van het bedrijventerrein een reeks van jaren is gemoeid. De gemeente gaat dan ook voor de wijze van ontwikkeling van een gefaseerde aanpak, waarbij de kosten van ontwikkeling en opbrengsten (uit (fictieve) gronduitgifte) in de tijd zijn gespreid. Deze indicatieve beleidsmatige fasering is zichtbaar gemaakt op de faseringskaart, zoals deze als bijlage 5 bij het exploitatieplan is opgenomen. Uit die faseringskaart blijkt dat de fasering niet per klaver gebeurt, maar dat gelijktijdig in meerdere klavers ontwikkelingen plaatsvinden.

Voorts wordt opgemerkt dat in een gedeelte van de gebieden die zijn opgenomen in de in paragraaf 1.5 genoemde bestemmingsplannen, toepassing is gegeven aan artikel 3.4 Wro (noodzaak versnelde verwezenlijking).

Waar het gaat om de geplande gefaseerde aanleg van de uit te voeren werken en werkzaamheden, kan het volgende overzicht worden verstrekt:

Deelgebied	Verlegging Gekkengraaf fase 2	Verlegging Gekkengraaf fase 3	Hoofd-ontsluiting	Bouwrijp maken (uitgeefbaar en openbaar)	Gebruiksgereedmaken openbare ruimte
Klaver 2 gedeeltelijk			gereed (2012)	gereed	2016
Klaver 3 gedeeltelijk	2019-2021	2019-2021	2016-2018	2013-2022	2017-2025
Klaver 4 gedeeltelijk			2016-2018	2013-2022	2017-2025
Klaver 6 gedeeltelijk			gereed (2014)	2013-2020	2017-2021

5.5. Eigendomssituatie en inbrengwaarden

5.5.1. De eigendomssituatie

Het exploitatiegebied kent een oppervlakte van circa 1.102.940 m². In het exploitatieplan, zoals dat luidde na 5e herziening, was voor de aanduiding van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden nog uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 januari 2012. Dit resulteerde in een onderscheid naar 42 eigendommen, verdeeld over 23 eigenaren. Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied van dezelfde eigenaar.

Ingevolge de 6e herziening is de kadastrale eigendomssituatie geactualiseerd naar de peildatum van 1 januari 2016.

Ingevolge de 7e herziening is eveneens uitgegaan van de kadastrale eigendomssituatie naar de peildatum van 1 januari 2016, aangepast naar het verkleinde exploitatiegebied. Er is sprake van 21 eigendommen, verdeeld over 12 eigenaren, zoals opgenomen in het navolgende overzicht.

CODE_ EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak in m2
1.1	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	43.286
1.2	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	11.816
2.1	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	59.904
2.2	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	338.778
2.3	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	392.387
2.4	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	12.416
3	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	27.334
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	47.413
5	GEMEENTE VENLO	13.851
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	20.665
7	PROVINCIE LIMBURG	1.735
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	22.391
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	3.299
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	47.634
11.3	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	13.885
11.4	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	2
11.5	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	2
11.6	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.911
11.7	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	5.568
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	15.312
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	21.351
TOTAAL		**1.102.940**

Het overzicht maakt duidelijk dat zich sinds de start van de grondexploitatie diverse eigendomsmutaties hebben voorgedaan. Door of namens de gemeente zijn gronden verworven, maar ook heeft gronduitgifte van kavels door CV TPN aan derden plaatsgevonden. Op de eigendommenkaart die als bijlage 7 bij het exploitatieplan is gevoegd, is de eigendomssituatie weergegeven. Op deze kaart is, naast de kadastrale situatie per 1 januari 2016, ook inzicht gegeven in de door CV TPN gesloten overeenkomst met een particuliere grondeigenaar, die ziet op een medio 2016 uitgevoerde grondruil.

5.5.2. De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied

Tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie behoren de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied. 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;
c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De raming van de inbrengwaarde in het eerst vastgestelde exploitatieplan is gebaseerd op een taxatie van 24 februari 2012 van de externe en onafhankelijke deskundigen, de heren K.F.J.P. de Bont RT RMT, verbonden aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen en B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT van Steenhuijs Real Estate. Deze taxatie is gebaseerd op de peildatum 1 februari 2012. Het taxatierapport is opgenomen als bijlage 16.3 bij dit exploitatieplan.

Voor de taxatie is op dat moment voor de gronden van derden uitgegaan van het gemeentelijke uitgangspunt dat momenteel geen sprake is van onteigening. De inbrengwaarden van deze gronden zijn daarom, conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor de door de gemeente in 2012 reeds verworven eigendommen is uitgegaan van een inbrengwaarde tegen volledige onteigeningsschadeloosstelling, nu deze gronden op

onteigeningsbasis waren verworven. Voor deze percelen zijn de inbrengwaarden, conform de tweede zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, getaxeerd tegen de volledige schadeloosstelling.

Als gevolg van de ontwikkelingen in de markt is aan de taxateur eind 2015 verzocht over te gaan tot actualisatie van de eerder uitgevoerde taxatie. De door de bovengenoemde taxateurs uitgevoerde geactualiseerde taxatie dateert van 4 mei 2016, met peildatum 12 november 2015, en is, als onderdeel van de 6e herziening van het exploitatieplan, opgenomen als bijlage 16 bij het exploitatieplan. Door de taxateurs is in het rapport aangegeven dat de opgenomen geactualiseerde waarde per 12 november 2015 niet wijzigt, indien wordt uitgegaan van de peildatum 1 januari 2016.

Een totaaloverzicht van de inbrengwaarde per eigendom is in bijlage 16 toegevoegd onder bijlage 16.1.

Zoals in hoofdstuk 7 is aangegeven, wordt door de gemeente Venlo, in samenwerking met CV TPN, een actief grondbeleid gevoerd, met het voornemen om de daarvoor in aanmerking komende gronden die in handen zijn van derden te verwerven. Voor de taxatie is ten aanzien van de gronden van derden uitgegaan van het gemeentelijke uitgangspunt dat er momenteel geen sprake is van onteigening. De inbrengwaarden van deze gronden zijn daarom, conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

Voor de door de gemeente reeds verworven eigendommen is uitgegaan van een inbrengwaarde tegen volledige onteigeningsschadeloosstelling, nu deze gronden op onteigeningsbasis zijn verworven. Voor deze percelen zijn de inbrengwaarden, conform de tweede zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, getaxeerd tegen de volledige schadeloosstelling. In het overzicht in bijlage 16.1 is dit aangeduid in de kolom ‘bijkomende kosten in verband met schadeloosstelling’.

Uit de actualisatie van de taxatie volgt dat voor het merendeel van de gronden sprake is van een aangepaste geactualiseerde taxatiewaarde. Een uitzondering geldt voor de gronden waar ten tijde van de geactualiseerde taxatie sprake is van een gerealiseerde bestemming. Onder een gerealiseerde bestemming wordt verstaan:

a. de gronden waar de openbare ruimte is gerealiseerd, dit voor zover het gaat om gronden die behoren tot het gebied dat ingevolge de ruimtegebruikskaart (bijlage 6) behoort tot de openbare ruimte;
b. de gronden gelegen binnen het in de ruimtegebruikskaart opgenomen uitgeefbaar gebied, waar op de peildatum van de nieuwe taxatie sprake is van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

Deze wijze van uitvoering is in lijn met de aanpak zoals opgenomen in de door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties uitgegeven handreiking ‘Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan’[9].

Als bijlage 16.2 is een overzicht opgenomen, waarin zichtbaar is de indeling naar eigendommen per 1 januari 2016 vergeleken met de eigendomscodering per 1 januari 2012. Ook is in dit overzicht opgenomen of er sprake is van een wijziging van de getaxeerde inbrengwaarde, en zo ja, wat dan de omvang is van deze wijziging.

Onderdeel van de inbrengwaarde vormen de sloopkosten van opstallen, die ingevolge de toekomstige bestemming dienen te worden of zijn gesloopt. Het gaat om een aantal woonhuizen, boerderijen en

[9] De handreiking dateert van september 2014 en is raadpleegbaar op de website van onder meer het ministerie van IenM.

bedrijfsgebouwen. In onderstaand overzicht is zichtbaar wat het bedrag is van de reeds gemaakte en nog te maken sloopkosten.

CODE_ EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Gerealiseerde sloopkosten per 1-1-2012	2013	2014	Rente toerekening	Geraamde sloopkosten in EUR NCW 1-1-2016	Totale sloop-kosten in EUR (NCW 1-1-2016)
2.1	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	€ 22.339			€ 5.335		€ 27.675
2.2	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	€ 11.348	€ 49.096		€ 9.742	€ 9.057	€ 79.243
2.3	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4			€ 15.000	€ 1.254	€ -	€ 16.254
TOTAAL		**€ 33.687**	**€ 49.096**	**€ 15.000**	**€ 16.331**	**€ 9.057**	**€ 123.172**

De totale geactualiseerde inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied bedraagt € 27.286.642. In relatie tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie is daarbij het volgende onderscheid van belang:

a. De gronden bestemd voor uitgeefbaar gebied en de aanleg van openbare ruimte, waarvan de kosten van aanleg ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit voor 100% kunnen worden toegerekend aan het exploitatiegebied. Dit gedeelte van de inbrengwaarde bedraagt € 26.656.666.
b. De gronden bestemd voor de aanleg van openbare ruimte, waarvan de kosten van aanleg ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet voor 100% kunnen worden toegerekend aan het exploitatiegebied. Het gaat hier om zogenaamde bovenwijkse voorzieningen gelegen binnen het exploitatiegebied. Het gaat hier om de aanleg van de hoofdontsluiting voor klaver 3 en klaver 4. De toepassing van de wettelijke kostenverhaalsmethodiek brengt mee dat de inbrengwaarde van de ondergrond van deze onderdelen van de aan te leggen openbare ruimte, voor het aandeel dat de realisatiekosten niet aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend, ten laste worden gebracht van de kostenpost ‘kosten voor toekomstige grondexploitaties’ (artikel 6.2.4 onder f Bro). De totale inbrengwaarde voor de ondergrond van de beide genoemde hoofdontsluitingen bedraagt € 1.839.553. Het niet aan het exploitatiegebied toe te rekenen aandeel van de inbrengwaarde, als onderdeel van de kosten van realisatie van de beide hoofdontsluitingen, bedraagt € 629.976 (zie hierna paragraaf 5.7).

5.6. Kosten van bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte

5.6.1. Schaalniveau, tijdvak en situering van de werken en werkzaamheden

Schaalniveau werken en werkzaamheden

Zoals aangegeven in paragraaf 1.3 en 2.1, maakt de ontwikkeling van het bedrijventerrein Trade Port Noord onderdeel uit van de regionale gebiedsontwikkeling Klavertje 4. Dit brengt met zich dat wat betreft het niveau van de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte voor het exploitatiegebied er ook verschillende schaalniveaus kunnen worden onderscheiden.

Deze niveaus worden hierna samengevat met het oog op de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 6 Wro, 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 uitgevoerde en nog uit te voeren werken en werkzaamheden voor het exploitatiegebied heeft dit schaalniveau.
b. *Werken werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied als het resterende gebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord, zoals dat luidt met inachtneming van het bestemmingsplan Trade Port Noord herziening klaver 3 respectievelijk Trade Port Noord Herziening*

Klaver 4.

Het gaat hier om de volgende werken en werkzaamheden:

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).
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. De totale kosten van de hoofdontsluiting zijn ten laste van dit exploitatieplan gebracht, waarbij, op grond van artikel 6.2.4 onder f juncto 6.2.7 Bro, rekening is gehouden met een bijdrage vanuit de toekomstige grondexploitatie van het deelgebied klaver 4, dat is gelegen buiten het exploitatiegebied (zie paragraaf 5.6.2).

c. *Werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied als het toekomstig te ontwikkelen gedeelte van het bedrijventerrein Trade Port Noord, dat is gelegen op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas.*

Het gaat hier om de hoofdontsluiting van klaver 3. Deze ligt binnen het exploitatiegebied, maar is mede bestemd voor het nog te ontwikkelen gedeelte van klaver 3, dat is gelegen op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. De totale kosten van de hoofdontsluiting zijn ten laste van dit exploitatieplan gebracht, waarbij, op grond van artikel 6.2.4 onder f juncto 6.2.7 Bro, rekening is gehouden met een bijdrage vanuit de toekomstige grondexploitatie van het deelgebied klaver 3, dat is gelegen op het grondgebied van Horst aan de Maas (zie paragraaf 5.6.2).

d. *Werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied, de rest van het intergemeentelijk bedrijventerrein Trade Port Noord als gebieden buiten het intergemeentelijke bedrijventerrein.*

Het gaat hier om de volgende werken:

1. De hoofdontsluiting van klaver 6. Deze ligt buiten het exploitatiegebied, maar is mede bestemd voor het in ontwikkeling zijnde/nog te ontwikkelen deel van klaver 6 dat is gelegen op het grondgebied van Horst aan de Maas, respectievelijk het gedeelte dat is gelegen binnen het grondgebied van Venlo buiten het exploitatiegebied (waaronder de railterminal). De kosten van deze hoofdontsluiting worden hierdoor proportioneel toegerekend aan het exploitatiegebied (zie paragraaf 5.6.2).
2. De aanleg van een hoofdtransportriool buiten het exploitatiegebied. Dit transportriool leidt tot profijt voor zowel het exploitatiegebied, het resterende deel van het bestemmingsplan Trade Port Noord (met inachtneming van de bestemmingsplannen Trade Port Noord herziening klaver 3 en Trade Port Noord Herziening Klaver 4), het bestemmingsplan Trade Port Noord - klaver 1 Oost, het bestemmingsplan Trade Port Noord - Klaver 1 West, het intergemeentelijke bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen, het op het grondgebied van Horst aan de Maas gelegen deelgebied van het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord alsmede voor een aantal andere gebieden binnen Venlo en de gemeente Horst aan de Maas (zie paragraaf 5.6.3).

De verschillende schaalniveaus van de gebieden van het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord (i.c. de schaalniveaus a tot en met c en d1) zijn aangegeven op de kaart gebieden Trade Port Noord, bijlage 14 van het exploitatieplan. De bij schaalniveau d2 onderscheiden deelgebieden in relatie tot het proportionele profijt van het transportriool zijn aangeduid op de kaart situering transportriool (bijlage 19 van het exploitatieplan).

Planning tijdvak realisatie werken en werkzaamheden

Naast het schaalniveau van de werken en werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het tijdvak waarbinnen de geplande aanleg is voorzien. Uit paragraaf 1.3 volgt dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Trade Port Noord niet is gestart op basis van het bestemmingsplan Trade Port Noord, maar reeds eerder is aangevangen op basis van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken. De in laatstgenoemd bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling voor een gedeelte van het bedrijventerrein is in 2012 opnieuw opgenomen in het bestemmingsplan Trade Port Noord. Een en ander brengt met zich dat in 2008 is begonnen met de realisatie van het bedrijventerrein.

Ten tijde van de vaststelling van het besluit tot 7e herziening van het exploitatieplan kan het volgende bijgestelde overzicht van de gerealiseerde c.q. nog uit te voeren werken en werkzaamheden worden verstrekt.

Deelgebied	Verlegging Gekkengraaf fase 2	Verlegging Gekkengraaf fase 3	Hoofd-ontsluiting	Bouwrijp maken (uitgeefbaar en openbaar)	Gebruiksgereedmaken openbare ruimte
Klaver 2 gedeeltelijk			gereed (2012)	gereed	2016
Klaver 3 gedeeltelijk	2019-2021	2019-2021	2016-2018	2013-2022	2017-2025
Klaver 4 gedeeltelijk			2016-2018	2013-2022	2017-2025
Klaver 6 gedeeltelijk			gereed (2014)	2013-2020	2017-2021

Situering van de werken en de werkzaamheden

Naast het schaalniveau en het tijdvak van realisatie van de werken en werkzaamheden is ook de situering van de werken en werkzaamheden ten opzichte van het exploitatiegebied van belang. Verreweg het merendeel van de werken en werkzaamheden vindt plaats binnen het exploitatiegebied. Voor drie groepen werken en werkzaamheden geldt dat zij gelegen zijn buiten het exploitatiegebied:

a. de hoofdontsluiting van klaver 2;
b. de hoofdontsluiting van klaver 6;
c. het hoofdtransportriool.

Ingevolge artikel 6.2.4 onder e Bro dient ook de aanleg van werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied in het kostenverhaal te worden betrokken, indien die werken/werkzaamheden leiden tot profijt voor (een gedeelte van) het exploitatiegebied.

5.6.2. Uitwerking verhaalbare kosten van bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte

Onderdeel van de verhaalbare kosten van de grondexploitatie vormen de kosten van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderscheiden naar de groepen:

- verlegging van de Gekkengraaf voor zover betrekking hebbende op de openbare ruimte, de bestaande Gekkengraaf ligt ook deels in uitgeefbaar gebied;
- aanleg van hoofdontsluitingen van klavers;
- aanleg van het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- aanleg van het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De nadere beschrijving van de werken en werkzaamheden is opgenomen in hoofdstuk 4 van het exploitatieplan.

Ten tijde van het besluit tot 7e herziening van het exploitatieplan is een gedeelte van de aanvankelijk voorgenomen werken en werkzaamheden reeds uitgevoerd. In onderstaand overzicht is een overzicht opgenomen van de in de periode 2012-2016 gemaakte kosten en de raming van de nog te maken kosten.

KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET	Gerealiseerd per 1-1-2012	2013	2014	2015	Gerealiseerd totaal	Nog te realiseren	Totale kosten (in EUR op startwaarde)	Totale kosten (NCW 1-1-2016)
Boekwaarde civieltechnische kosten		44.521	264.140	33.993	73.247	-	73.247	73.247
Grondwerk					-	608.918	608.918	638.871
Bouwrijpmaken					-	2.226.160	2.226.160	2.382.720
Gebruiksgereedmaken/inrichting					-	5.635.087	5.635.087	6.212.556
Tijdelijk beheer					-	235.837	235.837	260.005
Aandeel kosten transportriool	502.124				502.124	-	502.124	502.124
Aandeel kosten hoofdontsluiting klaver 3						691.186	691.186	711.477
Aandeel kosten hoofdontsluiting klaver 4						1.452.511	1.452.511	1.495.152
Bijdrage aan hoofdontsluiting klaver 2 en 6		152.080			152.080	-	152.080	152.080
TOTAAL					**727.451**	**10.849.698**	**11.577.149**	**12.428.232**

In bijlage 13 van het exploitatieplan is een nader gedetailleerd kostenoverzicht opgenomen.

De in het overzicht genoemde groepen werkzaamheden kunnen, naast de omschrijving zoals opgenomen in hoofdstuk 4, als volgt nader worden omschreven:

Omschrijving kosten-groep	**Toelichting**
Boekwaarde civieltechnische kosten	Uitvoeren grondwerken, bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, bouwrijp maken en gebruiksgereed maken inrichting openbare ruimte voor die delen van het exploitatiegebied, die als 'gerealiseerd' zijn aangegeven op de als bijlage 5 opgenomen faseringskaart
Grondwerk	Opschonen en frezen (agrarisch) terrein, opbreken wegen incl. stort, opschonen watergang, uitmaaien greppel, egaliseren, treffen van mitigerende maatregelen. Vervoeren en verwerken van vrijkomend zand naar depot, ontgraven zand uit depot, vervoeren van zand naar grondwal, opruimen en herstellen depotruimte. Er is geen sprake van een voorlopige grondbalans. Voor het ophogen in klaver 4 dienen gronden van buiten de locatie te worden aangevoerd
Bouwrijp maken openbare ruimte en uitgeefbaar gebied	1. Verharding Zand ontgraven uit cunet, aanbrengen fundering en kantopsluiting. Aanbrengen asfaltverharding rijweg. Aanbrengen betonverharding rotonde. Aanleg van bouwwegen, zowel voor snelverkeer als voor hoofdontsluiting. 2. Riolering en nutsvoorzieningen Aanleggen HWA en DWA incl. putten, incl. grondwerk en hulpstukken. Aanbrengen uitstroombak, bodembescherming HWA. Aanbrengen kolken en kolkaansluitingen (2st/20m weg). Tijdelijke voorzieningen riolering. Verleggen kabels en leidingen, onrendabele voorinvestering (eerste aanleg van) kabels en leidingen (betreffen de kosten die niet te verhalen zijn via de gebruikstarieven). Het aanbrengen van (primaire) bluswatervoorzieningen. 3. Waterhuishouding Dempen greppels en watergangen. Ontgraven zand uit infiltratie-/bergingsgebieden. 2e en 3e fase verlegging Gekkengraaf. Aanleg duikers. Aanleg beschermconstructie leidingkruising ter plaatse van Gekkengraaf. 4. Kunstwerken/grondwal Verwerken van zand in grondwal, afwerken en profileren grondwal, verschralen en inzaaien grondwal. Aanleg beschermconstructie leidingkruising ter plaatse van grondwal/verharding.

Omschrijving kosten-groep	Toelichting
Gebruiksgereed maken van de openbare ruimte	1. Verharding Aanleg van definitieve hoofdontsluiting en definitieve aanleg van wegen voor snelverkeer, fiets- en voetpaden. 2. Groen Aanbrengen teelaarde in wegbermen, aanbrengen boom incl. grondverbetering. Bemesten en inzaaien bermen (gras), inzaaien infiltratie/bergingsvelden, bemesten en inzaaien taluds Gekkengraaf (gras). Aanleg bufferzone. Inboeten en daarmee verband houdend eerstejaarsonderhoud beplantingen. 3. Markeringen en openbare verlichting Aanbrengen markering, onderhoud (1 jaar). Aanbrengen verlichting met armatuur en incl. kabel en verlichting.
Tijdelijk beheer	Maaiwerkzaamheden, vrij houden van flora & fauna, tijdelijk agrarisch beheer, stuifbestrijding.
Aandeel kosten hoofdtransportriool	Het hoofdtransportriool ligt buiten het exploitatiegebied. Het hoofdtransportriool is mede aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Trade Port Noord. Opgenomen is het proportioneel toe te rekenen aandeel.
Aandeel kosten hoofdontsluitingen klaver 3 en 4	Binnen het exploitatiegebied liggen de hoofdontsluitingen van de klavers 3 en 4. Het uitgeefbare gebied van de klavers 3 en 4 ligt deels binnen het exploitatiegebied en deels erbuiten. Het aandeel van de kosten dat aan het exploitatiegebied is toegerekend, is hier opgenomen.
Bijdrage aan hoofdontsluiting klaver 2 en 6	Buiten het exploitatiegebied ligt de hoofdontsluiting van klaver 2 en 6. Het uitgeefbare gebied van klaver 2 respectievelijk klaver 6 ligt deels binnen het exploitatiegebied en deels erbuiten. Het aandeel van de kosten van deze hoofdontsluiting dat aan het exploitatiegebied is toegerekend, is hier opgenomen.

Ter toelichting wordt voorts het volgende opgemerkt:

a. Voor de opbouw van de in het exploitatieplan, zoals dat luidde na 5e herziening, opgenomen ramingen was uitgegaan van de methodiek van de Standaard Systematiek Kostenraming (SSK-raming). Bij de uit te voeren actualisatie van de ramingen in het kader van de 6e herziening is duidelijk geworden dat het niet goed mogelijk is verder te gaan op deze oorspronkelijke ramingsmethodiek. De opbouw van die raming en ook de inmiddels gewijzigde inzichten in de stedenbouwkundige opzet van het plangebied zijn dusdanig gewijzigd, dat bij de 6e herziening is overgegaan tot een herziening van de ramingsmethodiek.
   Voor de ramingsmethodiek is uitgegaan van de inmiddels opgedane kennis en ervaring bij de ontwikkeling van klaver 1. Deze klaver maakte oorspronkelijk onderdeel uit van het exploitatieplan en is inmiddels ontwikkeld. In de vanaf de 6e herziening gehanteerde ramingsmethodiek wordt uitgegaan van een modelraming, gebaseerd op de inrichting en opbouw van klaver 1. Deze modelraming is opgesteld door ingenieursbureau Ducot gevestigd te Roermond, en is van december 2014 en aangepast naar de huidige marktconforme inzichten voor de toepassing in de andere klavers.
b. Volgens artikel 6.13 lid 6 Wro geldt dat kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied profijt heeft, en die toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, naar rato van proportionaliteit worden opgenomen in de exploitatieopzet. Het gaat hier om de criteria profijt, toerekenbaarheid (causaal verband) en proportionaliteit.
   Van de hier opgenomen 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 de kosten voor 100% in de exploitatieopzet worden opgenomen als proportionele toerekening. Een uitzondering hiervoor geldt voor de werken hierna genoemd onder c.

c. Voor een aantal kosten geldt dat uit de toepassing onder b volgt, dat zij niet volledig aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend:

1. *Kosten hoofdontsluiting klaver 2*
   Voor het uitgeefbare gebied in klaver 2 geschiedt de ontsluiting naar de Greenportlane via een voor die klaver aangelegde hoofdontsluiting. Deze hoofdontsluiting ligt buiten het exploitatiegebied. Een gedeelte van het uitgeefbare gebied van klaver 2 is gelegen binnen het exploitatiegebied. Daarmee wordt voldaan aan de eis van toerekenbaarheid en profijt. Het proportionele aandeel van de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten van de realisatie van de hoofdontsluiting is als volgt bepaald:
   - totale kosten van realisatie hoofdontsluiting klaver 2 (inclusief inbrengwaarde en kosten voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU)): € 1.633.425.
   - totale oppervlakte brutoplangebied klaver 2: 78,5 ha
   - waarvan gelegen binnen exploitatiegebied: 4,0 ha (= 5,12%)

   Het aan het exploitatiegebied toe te rekenen proportionele aandeel van de kosten bedraagt daardoor € 83.606 (ncw 1-1-2016).
   Onderdeel van de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten in verband met de realisatie van de hoofdontsluiting van klaver 2 is de rente vanaf het moment van realisatie tot 1-1-2016. Deze rentekosten zijn verantwoord onder de post ‘toegerekende rente tot 1-1-2016’ en zijn in bijlage 21 nader geduid.
2. *Kosten hoofdontsluiting klaver 3*
   Voor het uitgeefbare gebied in klaver 3 geschiedt de ontsluiting naar de Greenportlane via een voor die klaver aan te leggen hoofdontsluiting. Deze hoofdontsluiting ligt binnen het exploitatiegebied. Een gedeelte van het uitgeefbare gebied van klaver 3 is gelegen buiten het exploitatiegebied. Daarmee wordt voldaan aan de eis van toerekenbaarheid en profijt. Het proportionele aandeel van de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten van de realisatie van de hoofdontsluiting is als volgt bepaald:
   - totale kosten van aanleg van de hoofdontsluiting klaver 3 (exclusief inbrengwaarde en inclusief kosten voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU)): € 1.289.371
   - totale oppervlakte brutoplangebied gebied klaver 3: 105,2 ha
   - waarvan gelegen binnen exploitatiegebied: 56,4 ha (= 53,61%)

   Het aan het exploitatiegebied toe te rekenen proportionele aandeel van de kosten bedraagt daardoor € 691.186 op startwaarde en € 711.477 op netto contante waarde per 1-1-2016.
3. *Kosten hoofdontsluiting klaver 4*
   Voor het uitgeefbare gebied in klaver 4 geschiedt de ontsluiting naar de Greenportlane via een voor die klaver aan te leggen hoofdontsluiting. Deze hoofdontsluiting ligt binnen het exploitatiegebied. Een gedeelte van het uitgeefbare gebied van klaver 4 is gelegen buiten het exploitatiegebied. Daarmee wordt voldaan aan de eis van toerekenbaarheid en profijt. Het proportionele aandeel van de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten van de realisatie van de hoofdontsluiting is als volgt bepaald:
   - totale kosten van aanleg van de hoofdontsluiting klaver 4 (exclusief inbrengwaarde en inclusief kosten voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU)): € 1.892.229
   - totale oppervlakte brutoplangebied gebied klaver 4: 54,2 ha
   - waarvan gelegen binnen exploitatiegebied: 41,6 ha (= 76,8%)

Het aan het exploitatiegebied toe te rekenen proportionele aandeel van de kosten bedraagt daardoor € 1.452.511 op startwaarde en € 1.495.152 op netto contante waarde per 1-1-2016.

4. *Kosten hoofdontsluiting klaver 6*
   Voor het uitgeefbare gebied in klaver 6 geschiedt de ontsluiting naar de Greenportlane via een voor die klaver aangelegde hoofdontsluiting. Deze hoofdontsluiting ligt buiten het exploitatiegebied. Een gedeelte van het uitgeefbare gebied van klaver 6 is gelegen binnen het exploitatiegebied. Daarmee wordt voldaan aan de eis van toerekenbaarheid en profijt. Het proportionele aandeel van de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten van de realisatie van de hoofdontsluiting is als volgt bepaald:
   - totale kosten van realisatie hoofdontsluiting klaver 6 (inclusief inbrengwaarde en kosten voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU)): € 375.849
   - totale oppervlakte brutoplangebied gebied klaver 6: 61,1 ha
   - waarvan gelegen binnen exploitatiegebied: 8,2 ha (= 13,49%)

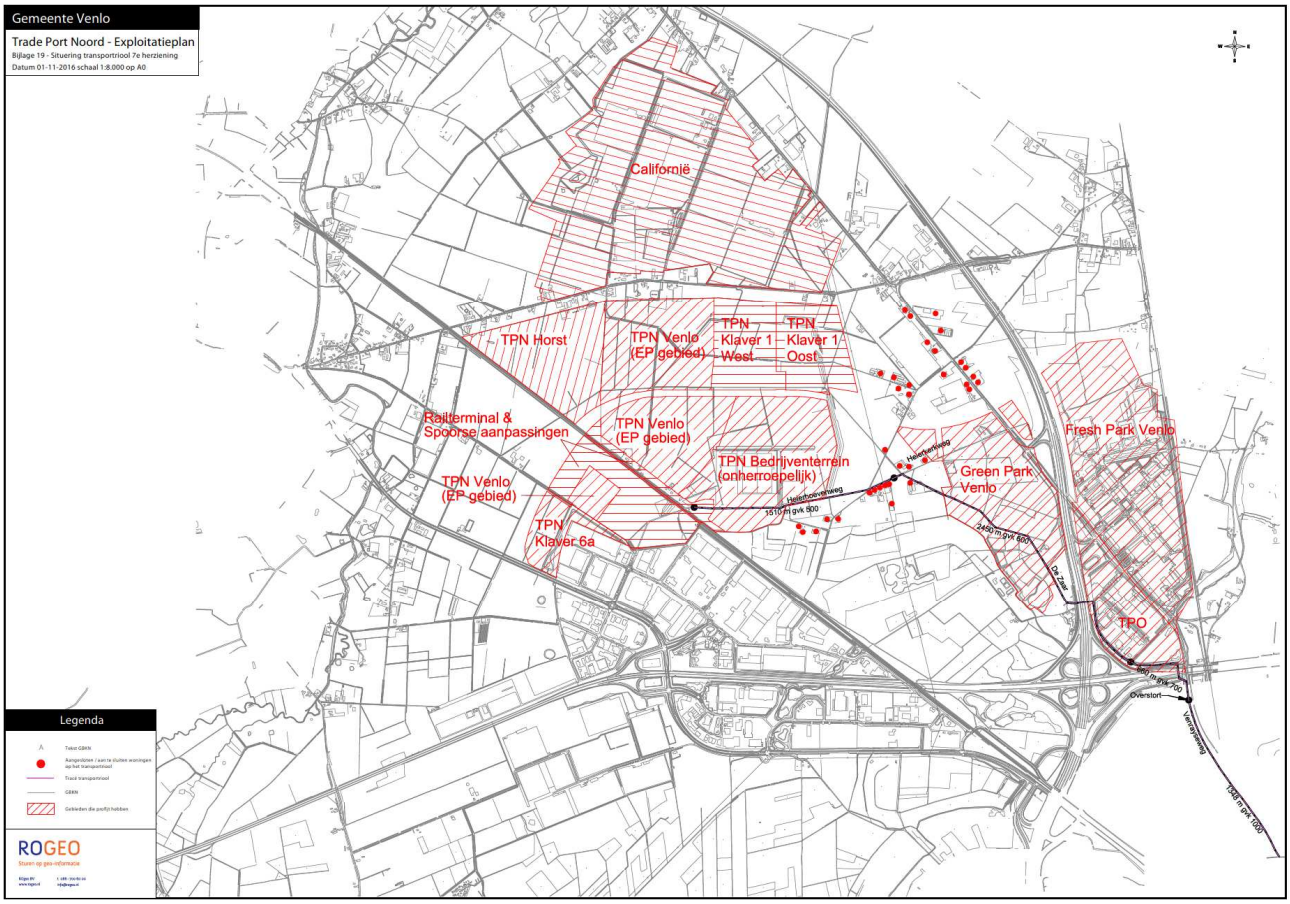
   Het aan het exploitatiegebied toe te rekenen proportionele aandeel van de kosten bedraagt daardoor € 50.707 (ncw 1-1-2016).
   Onderdeel van de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten in verband met de realisatie van de hoofdontsluiting van klaver 6 is de rente vanaf het moment van realisatie tot 1-1-2016. Deze rentekosten zijn verantwoord onder de post ‘toegerekende rente tot 1-1-2016’ en zijn in bijlage 21 nader geduid.
5. *Kosten aanleg transportriool*
   De totale kosten van aanleg van het hoofdtransportriool bedragen € 3.443.794. Hiervan is een proportioneel aandeel van € 502.124 exclusief rente (ncw 1-1-2016) toegerekend aan het exploitatiegebied. Deze kostenpost wordt nader toegelicht in paragraaf 5.6.3.

d. Voor de ramingen van de kosten van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte is uitgegaan van de kwalitatieve beleidskaders, zoals die zijn opgenomen in bijlage 11 van het exploitatieplan (document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord) .

5.6.3. Kosten van (hoofd)transportriool

Het hoofdtransportriool ligt buiten het exploitatiegebied. Deze is mede aangelegd voor de realisatie van het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord, maar ook voor andere gebieden. Het exploitatiegebied heeft profijt van het hoofdtransportriool, omdat de lozing van vuil water geschiedt via dit transportriool. Ook vanuit andere gebieden dient vuil water op dit transportriool te worden geloosd, zodat ook deze gebieden er profijt van ondervinden. Hiermee wordt ook voldaan aan het criterium van toerekenbaarheid.

Nu er sprake is van een proportionele mate van profijt, zijn de kosten niet volledig ten laste van het exploitatiegebied gebracht. Uit de hierna opgenomen overzichtskaart (die in grotere afgedrukte vorm is opgenomen als bijlage 19 bij het exploitatieplan) volgt welke gebieden in de omslag van de kosten zijn betrokken.



Om tot een proportionele toerekening van de kosten naar het exploitatiegebied van dit exploitatieplan te komen, is de verhouding in de te verwachten lozingsomvang vanuit de verschillende profijtverkrijgende gebieden als verdeelsleutel gehanteerd. Het aandeel voor het exploitatiegebied komt uit op 14,6%, welk percentage als volgt kan worden toegelicht.

Toerekening kosten transportriool

Bedrijventerreinen:	**Bruto opp (ha)**	**ec/netto ha**	**capaciteit per dag**		**bedrag toe te rekenen**
TPO	43,89	1,00	2.654,7	m3	€ 199.828
FPV	130,76	1,00	7.908,2	m3	€ 595.279
Greenpark	86,62	1,00	5.238,6	m3	€ 394.327
TPN Venlo (EP gebied)	**110,30**	**1,00**	**6.670,7**	**m3**	**€ 502.124**
Klaver 6a	16,65	1,00	1.006,8	m3	€ 75.782
TPN Bedrijventerrein Onherroep	77,83	1,00	4.706,9	m3	€ 354.305
TPN Horst	52,04	1,00	3.147,1	m3	€ 236.895
TPN Klaver 1 Oost	32,46	1,00	1.962,9	m3	€ 147.755
TPN Klaver 1 West	31,94	1,00	1.931,9	m3	€ 145.424
Railterminal	45,49	1,00	2.751,0	m3	€ 207.073
Californië	256,33 ha	0,50 ha	7.751,3		€ 583.467
Subtotaal	884,28 ha	10,50 ha	45.730,2	m3	€ 3.442.258
Woningen:	34 st		20,4	m3	€ 1.536
TOTAAL	0	0	45.750,61	m3	**€ 3.443.794**

Aandeel exploitatieplangebied in % (o.b.v. capaciteit)		**14,6%**
Toerekenbare kosten EP excl. rentetoerekening	**€**	**502.124**
Rente vanaf 1-1-2012 tot 1-1-2016	**€**	**119.919**
Toerekenbare kosten EP incl. rentetoerekening	**€**	**622.043**

Het transportriool was initieel bedoeld ter ontsluiting van woon en werkgebieden ten noordoosten van de spoorlijn Venlo-Eindhoven. Dat betrof Fresh Park Venlo, Trade Port Oost, Venlo Greenpark, de klavers 1, 2, 3 en 4 van Trade Port Noord, inclusief het gedeelte op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas en een aantal woningen die tussen deze terreinen liggen. De capaciteit van het transportriool is gebaseerd op de destijds te verwachten hoeveelheid afvalwater uit die gebieden. Bij het eerst vastgestelde exploitatieplan in 2012 zijn de kosten omgeslagen over deze gebieden en woningen.

Bij de 6e herziening van het exploitatieplan is aangegeven dat er sprake is van een wijziging van inzicht. Het blijkt dat zich hoofdzakelijk grote logistieke bedrijven vestigen, die minder afvalwater produceren dan eertijds werd aangenomen. Daardoor is het mogelijk meer gebieden aan te sluiten op dit hoofdtransportriool.

Voor klaver 6b en 6a is geen capaciteit beschikbaar op het bestaande riool van Trade Port West. Nu er ruimte is op dit hoofdtransportriool, worden deze klavers ook aangesloten. Daarnaast maakte het glastuinbouwgebied Californië tot dusver gebruik van een noodvoorziening. Inmiddels is glastuinbouwgebied Californië aangesloten op dit hoofdtransportriool.

Dit was reden om betreffende gebieden, in het kader van de 6e herziening, toe te voegen als gebieden die profijt hebben van dit hoofdtransportriool. Op dat moment zijn ook de oppervlakten van de reeds voorziene gebieden (Fresh Park Venlo, Venlo Greenpark en Trade Port Oost) geactualiseerd naar de meest recente inzichten.

Bij de 7e herziening is het gebied van de railterminal (voor zover dat is gelegen in klaver 6 als onderdeel van TPN-Groot) toegevoegd als gebied dat profijt heeft van het hoofdtransportriool. Voorts heeft een actualisatie van de oppervlaktemeting van de verschillende profijthebbende gebieden plaatsgevonden. De kaart in bijlage 19 en de kostentoerekening in bijlage 18 zijn daarop aangepast.. Door de aanpassingen daalt het aandeel van het exploitatiegebied van het exploitatieplan in de totale kosten van dit hoofdtransportriool.

De totale aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten voor de aanleg van het hoofdtransportriool bedragen daardoor € 502.124 exclusief rente (ncw 1-1-2016). Het toe te rekenen aandeel in de rentekosten bedraagt € 119.919. Het rentebedrag is opgenomen onder de kostenpost rentekosten (paragraaf 5.8.4). Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de kostenopstelling zoals opgenomen in bijlage 18 bij het exploitatieplan.

5.7. Kosten van toekomstige grondexploitaties

Zoals aangegeven in paragraaf 5.6.2, is er sprake van de volgende binnen het exploitatiegebied gelegen bovenwijkse voorzieningen:

a. aanleg hoofdontsluiting klaver 3;
b. aanleg hoofdontsluiting klaver 4.

De totale kosten van realisatie van de beide hoofdontsluitingen zijn, overeenkomstig de toepassing van afdeling 6.4 Wro, opgenomen in de ramingen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Onder de totale kosten van realisatie worden verstaan de kosten van inbrengwaarde van de gronden, de kosten van aanleg alsmede de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU) op de aanleg. In paragraaf 5.6.2 is toegelicht wat het aandeel is van de kosten van aanleg van de beide hoofdontsluitingen aan het exploitatiegebied.

Het niet aan het exploitatiegebied toe te rekenen aandeel van realisatie van de beide hoofdontsluitingen wordt verantwoord onder de kostenpost ‘kosten voor toekomstige grondexploitaties’, zoals bedoeld in artikel 6.2.4 onder f Bro.

Het niet aan het exploitatiegebied toe te rekenen aandeel in de kosten kan als volgt worden toegelicht:

Hoofdontsluiting klaver 3

- inbrengwaarde gronden hoofdontsluiting klaver 3 (zie paragraaf 5.5.2) € 874.435
- totale kosten aanleg hoofdontsluiting klaver 3, inclusief VTU (zie par 5.6.2) € 1.289.371

Totale kosten van realisatie hoofdontsluiting klaver 3: € 2.163.806

Aandeel uitgeefbaar gebied klaver 3, gelegen buiten het exploitatiegebied: 46,39%.

Het aandeel van de kosten van realisatie hoofdontsluiting dat niet ten laste van exploitatiegebied is gebracht, bedraagt € 1.003.899,- op startwaarde en € 1.021.27,- op netto contante waarde per 1-1-2016.

Hoofdontsluiting klaver 4

- inbrengwaarde gronden hoofdontsluiting klaver 4 (zie paragraaf 5.5.2) € 965.118
- totale kosten aanleg hoofdontsluiting klaver 4, inclusief VTU (zie paragraaf 5.6.2) € 1.892.229

Totale kosten van realisatie hoofdontsluiting klaver 4: € 2.857.347

Aandeel uitgeefbaar gebied klaver 4, gelegen buiten het exploitatiegebied: 23,24%.

Het aandeel van de kosten van realisatie hoofdontsluiting dat niet ten laste van exploitatiegebied is gebracht, bedraagt € 664.052 op startwaarde en € 676.922 op netto contante waarde per 1-1-2016.

In totaal bedragen de kosten voor toekomstige grondexploitaties € 1.698.349 (ncw 1-1-2016).

Het bedrag van de kosten voor toekomstige grondexploitaties wordt niet in de bepaling van de verhaalbare kosten ingevolge de regeling voor de macroaftopping (paragraaf 5.11) betrokken. Om die reden bevat deze exploitatieopzet ook een raming voor de opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (zie paragraaf 5.10). Deze opbrengstraming is gelijk aan de hoogte van de hier opgenomen kosten voor toekomstige grondexploitaties.

5.8. De overige verhaalbare kosten

In deze paragraaf komen achtereenvolgens de volgende verhaalbare kostensoorten aan de orde:
a. plankosten
b. onderzoekskosten
c. kosten van planschade
d. rentekosten

Voor de onder a tot en met d genoemde kostensoorten geldt dat ze worden gemaakt voor het exploitatiegebied (toerekenbaarheid), dat ze profijt opleveren voor alleen het exploitatiegebied, en dat andere gebieden van de meeste van deze investeringen geen profijt hebben, zodat de kosten voor 100% in de exploitatieopzet worden opgenomen. Een uitzondering geldt voor de onder b genoemde onderzoekskosten en onder c genoemde kosten van planschade, die betrekking hebben op een groter gebied dan het exploitatiegebied. In deze paragraaf wordt een en ander nader toegelicht.

5.8.1. Plankosten

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU) op de werken inzake bouwrijp maken uitgeefbaar gebied en inrichting openbare ruimte.

Voor de berekening van de verhaalbare plankosten, met uitzondering van de kosten van VTU over bovenwijkse voorzieningen, is in het exploitatieplan zoals dat luidt tot en met de 6e herziening, gebruikgemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten, zoals deze in 2010 gepubliceerd is op de website van het toenmalige ministerie van VROM. In het besluit tot 7e herziening van het exploitatieplan is deze aanpak voortgezet.

Mochten er in de definitieve vast te stellen en in te voeren regeling wijzigingen worden doorgevoerd ten opzichte van de gehanteerde ontwerpversie, dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen aangepast.

De toepassing van de ontwerp-ministeriële regeling leidt tot een forfaitair bedrag van de raming van plankosten, dit met uitzondering van de kosten van VTU die betrekking hebben op bovenwijkse

voorzieningen. Verwezen wordt naar bijlage 10 van dit exploitatieplan, waar de herziene vragen- en productenlijst maar ook het herziene resultaatsoverzicht van de toepassing van de ontwerp-ministeriële regeling is opgenomen. De totale te verhalen plankosten bedragen € 6.734.837. Daarbij is onder meer rekening gehouden met het feit dat het bestemmingsplangebied groter is dan het exploitatiegebied (zie vraag 13 van de vragenlijst van de ontwerp-ministeriële regeling).

De toepassing van de ontwerp-ministeriële regeling leidt tot een raming die gebaseerd is op het prijspeil 1 januari 2010. De start van de grondexploitatie voor het exploitatieplan ligt op 1 januari 2012, zodat de resultaten van de plankostenregeling zijn geïndexeerd met 2,5% per jaar.

Het samenvattende overzicht van de resultaatsheet, voorzien van indexering naar 1 januari 2012, is hieronder opgenomen.

Produkt/activiteit	uren	EUR prijspeil 1-1-2010	Geïndexeerd 1-1-2012	EUR NCW 1-1-2016
Verwerving	3.120	374.400	393.354	487.297
Stedenbouw	11.024	1.322.861	1.389.831	1.721.757
Ruimtelijke Ordening	632	75.813	79.651	98.673
Civiele en cultuur techniek	1.953	1.617.685	1.699.581	2.105.482
Landmeten/vastgoedinformatie	1.348	122.678	128.888	159.670
Communicatie	781	264.922	278.334	344.807
Gronduitgifte	520	63.440	66.652	82.570
Management	18.874	2.235.162	2.348.317	2.909.153
Planeconomie	5.392	657.876	691.181	856.252
TOTAAL		€ 6.734.837	€ 7.075.789	€ 8.765.661

De toepassing van de ontwerp-ministeriële regeling plankosten leidt hiermee tot een raming van de plankosten op basis van netto contante waarde per 1 januari 2016. In de herziene exploitatieopzet is de netto contante waardedatum geactualiseerd naar 1 januari 2016, waardoor de in de exploitatieopzet opgenomen raming voor plankosten € 8.765.661 bedraagt per ncw 1 januari 2016.

De kosten van VTU over de ten laste van het exploitatiegebied komende bovenwijkse voorzieningen maakt geen onderdeel uit van de ontwerp-ministeriële regeling. Deze zijn separaat opgenomen in de ramingen van de kosten van bovenwijkse voorzieningen in deze exploitatieopzet.

Een en ander leidt ertoe dat het bedrag van de verhaalbare plankosten daalt met € 962.682 (ncw 1-1-2016) ten opzichte van de raming zoals die was opgenomen in het exploitatieplan zoals dat luidt na 6e herziening.

5.8.2. Onderzoekskosten

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van de aan het exploitatieplan gekoppelde bestemmingsplannen en aan het realiseren van het plan, zijn proportioneel meegenomen in de exploitatieopzet. De onderzoekskosten in het kader van het bestemmingsplan Trade Port Noord 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.

Onderscheid is gemaakt tussen de inmiddels gemaakte onderzoekskosten en de nog te verwachten onderzoekskosten.

De gemaakte onderzoekskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Onderzoekskosten (boekwaarde)		<2012	2013	2014	2015	Totaal
Gerealiseerde onderzoekskosten < 2012		€ 1.308.810	€ -	€ -	€ -	€ 1.308.810
Quickscan NOx	20000048 - Arcadis Nederland BV	€ -	€ 5.000	€ -	€ -	€ 5.000
DIverse ecologische begeleiding	20000362 - Econsultancy B.V.	€ -	€ -	€ 7.117	€ -	€ 7.117
Omgevingsonderzoeken Klaver	20000398 - Antea Nederland BV	€ -	€ -	€ 10.000	€ -	€ 10.000
Berekening RRP leiding	20000398 - Antea Nederland BV	€ -	€ -	€ 11.526	€ -	€ 11.526
MER-beoordeling Klaver1 en omgevingsonderzoeken	20000398 - Antea Nederland BV	€ -	€ -	€ 7.891	€ -	€ 7.891
3209 Onderzoek wateropgave (LamersWater)	20000361 - C.V. Werklandschapsontwik. mij.	€ -	€ -	€ -	€ 1.180	€ 1.180
Buck concretisering acquisitie	20000361 - C.V. Werklandschapsontwik. mij.	€ -	€ -	€ -	€ 8.600	€ 8.600
StecGroep advies grondprijzen	20000361 - C.V. Werklandschapsontwik. mij.	€ -	€ -	€ -	€ 1.688	€ 1.688
Arcadis IOB fase 1 en 2	20000361 - C.V. Werklandschapsontwik. mij.	€ -	€ -	€ -	€ 10.502	€ 10.502
Arcadis optimalisatie waterstructuur TPN	20000361 - C.V. Werklandschapsontwik. mij.	€ -	€ -	€ -	€ 6.050	€ 6.050
Ecologische begeleiding en meerwerk dasseninrichting	20000362 - Econsultancy B.V.	€ -	€ -	€ -	€ 541	€ 541
		€ 1.308.810	€ 5.000	€ 36.533	€ 28.560	€ 1.378.903
Toerekenbaar exploitatieplan	38%	€ 499.501	€ 1.908	€ 13.943	€ 10.900	€ 526.252
Onderzoek Niet gesprongen explosieven					€ 10.291	€ 10.291
Totaal boekwaarde onderzoek exploitatieplan		€ 499.501	€ 1.908	€ 13.943	€ 21.190	€ 536.542
Rente boekwaarde onderzoekskosten		€ 119.293	€ 273	€ 1.166	€ 296	€ 121.028
Rente boekwaarde onderzoek niet gesprongen explosieven					€ 279	€ 279

Als verdeelsleutel is gekozen voor de verhouding m² brutogebied van het exploitatiegebied ten opzichte van het aantal m² plangebied in het bestemmingsplan Trade Port Noord tezamen met het aantal m² plangebied in het bestemmingsplan Trade Port Noord - klaver 1 Oost, het bestemmingsplan Trade Port Noord - Klaver 1 West en het intergemeentelijke bestemmingsplan Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen (voor zover gelegen binnen het oorspronkelijke bestemmingsplan Trade Port Noord). Dit aandeel bedraagt 38% van het totale gebied van de bestemmingsplannen Trade Port Noord, Trade Port Noord - klaver 1 Oost, Trade Port Noord - Klaver 1 West en het betrokken gedeelte van Trade Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen.

Het gedeelte van de uitgevoerde onderzoekskosten voor 31 december 2012 is als boekwaarde opgenomen in de exploitatieopzet. In totaal bedragen deze kosten per 31 december 2012 € 1.308.810. De kosten hebben betrekking op de volgende onderzoeken:

- milieueffectrapportage: Besluit-MER TPN en Toetsingsadvies planMER structuurvisie;

- bodem: Vooronderzoek bedrijventerrein Trade Port Noord;
- vooronderzoek klaver 3 en klaver 6a;
- geluid en trillingen: Rekenresultaten en figuren geluid en Nota Industriegeluid;
- luchtkwaliteit: Luchtkwaliteitonderzoek met bijlagen;
- externe veiligheid: Quickscan externe veiligheid, QRA's bestemmingsplan, Kwantitatieve risicoanalyse railterminal, Basisrapport verantwoording groepsrisico, Verantwoording groepsrisico, Rapportage advies externe veiligheid;
- ecologie en landschap: Natuurcompensatieplan, Passende Beoordeling, Onderzoek Flora- en faunawet Klavertje 4, Veldonderzoek, Vleermuizenonderzoek;
- ontheffing Flora- en faunawet: Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet: Activiteitenplan ruimtelijke ontwikkelingen Klavertje 4 Deelgebied Trade Port Noord (inclusief bijlage 4);
- archeologie: Bedrijventerrein Trade Port Noord, conditie archeologie;
- Quickscan archeologie TPN, Archeologisch onderzoek klaver 3 en 6;
- water: Waterparagraaf Trade Port Noord;
- planschadeonderzoek.

De totale gemaakte aan het exploitatiegebied toegerekende onderzoekskosten bedragen per 1 januari 2016 € 536.542 exclusief rente. De rentekosten zijn opgenomen onder de post 'rentekosten'.

Daarnaast dienen nog de volgende onderzoeken te worden verricht:
- onderzoek teer en asfalt bestaande verhardingen
- onderzoek grondbalans
- Flora- en faunaonderzoek (detailonderzoek)
- explosievenonderzoek
- milieutechnisch onderzoek
- geotechnisch en -hydrologisch onderzoek
- waterhuishoudkundig onderzoek

De kosten van de nog uit te voeren onderzoeken worden geraamd op € 536.462 (ncw 1-1-2016), te specificeren als volgt:

Tabel 5.10a

ONDERZOEKSKOSTEN (raming)		klaver 3-4-6	% EP		EP		NCW 1-1-2016
Asfaltonderzoek bestaande situatie (teeronderzoek en bestaande verhardingen)	€	10.000	72,79%	€	7.279	€	7.349
Nader onderzoek integrale grondbalans plan (voor 3D model)	€	35.000	72,79%	€	25.475	€	25.721
Flora en fauna onderzoek --> werkprotocollen/gedragscode/detailonderzoek	€	50.000	72,79%	€	36.393	€	36.744
Explosievenonderzoek (bruto kosten minus te verwachten subsidie)	€	500.000	72,79%	€	363.928	€	367.440
Milieutechnisch onderzoek (Besluit Bodemkwaliteit) inclusief veldwerk (voor verkoop kavels)	€	50.000	72,79%	€	36.393	€	36.744
Geotechnisch onderzoek en advies bouwrijp maken inclusief veldwerk (boringen en sonderingen)	€	25.000	72,79%	€	18.196	€	18.372
Geohydrologisch onderzoek inclusief veldwerk (peilbuizen)	€	25.000	72,79%	€	18.196	€	18.372
Waterhuishoudkundigplan (detailuitwerking waterstructuurplan en waterbodemonderzoeken)	€	35.000	72,79%	€	25.475	€	25.721
TOTAAL		€ 730.000			€ 531.335		€ 536.462

Als verdeelsleutel voor het toerekenen van de kosten is de verhouding m² brutogebied van het exploitatiegebied ten opzichte van het aantal m² brutoklaveroppervlakte (bestemmingsplan) gehanteerd. Dit aandeel bedraagt circa 72,8% van het totale gebied.

5.8.3. Kosten van planschade

Het betreft hier de planschadekosten als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Op basis van een beoordeling van bureau SAOZ van december 2011 is een kostenraming opgenomen van € 8.000 (startwaarde). Deze planschaderisicoanalyse is als bijlage 17 bij het exploitatieplan opgenomen. Deze analyse was gekoppeld aan het oorspronkelijke bestemmingsplan Trade Port Noord. Om die reden dient een proportioneel deel 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 69% toerekenbaar aan het exploitatiegebied.

Door SAOZ is in november 2015 de eerder uitgebrachte risicoanalyse geactualiseerd. Deze geactualiseerde risicoanalyse is als bijlage 17.1 bij het exploitatieplan opgenomen. Hieruit volgt dat de omvang van het te verwachten planschaderisico is gedaald naar in totaal € 6.000. Op basis van de genoemde verdeelsleutel komt 69% hiervan ten laste van het exploitatiegebied € 4.129.

5.8.4. Rentekosten

In de exploitatieopzet worden de ramingen van de kosten en opbrengsten opgenomen per netto contante waardedatum 1 januari 2016. Een en ander betekent dat voor de geraamde kosten/opbrengsten het rente-effect reeds is verwerkt in de raming per netto contante waarde.

De rentekosten in de exploitatieopzet bestaan daarmee uit de rentekosten over de vóór 1 januari 2016 gemaakte verhaalbare kosten tot 1 januari 2016. Deze rentekosten over de periode tot 1 januari 2016 bedragen in totaal € 1.961.684. Een nadere toelichting hiervan is opgenomen in bijlage 21 bij het exploitatieplan (jaarschijvenoverzicht grondexploitatie).

5.9. De gronduitgifteopbrengsten

Voor de toepassing van afdeling 6.4 Wro geldt de wettelijke fictie dat de gemeente Venlo heeft te gelden als enige grondexploitant. Op grond van artikel 6.2.7 Bro wordt daarom uitgegaan van de fictieve opbrengsten vanuit gemeentelijke gronduitgifte (artikel 6.2.7 onder a Bro). Er is voorts geen sprake van subsidies of bijdragen van derden (artikel 6.2.7 onder b Bro).

Voor het bepalen van de te hanteren uitgifteprijzen is in het exploitatieplan, zoals dat luidt na 5e herziening, uitgegaan van het daarin opgenomen uitgifteprogramma. Ten aanzien van de te hanteren uitgifteprijzen voor het daarin opgenomen programma was een marktanalyse uitgevoerd door een beëdigd taxateur (Hauzer&Partners).

Zoals aangegeven in paragraaf 5.4, is het uitgifte- en ontwikkelprogramma bij de 6e herziening van het exploitatieplan geactualiseerd. Op basis daarvan is door Stec Groep in februari 2016 een nadere marktanalyse uitgevoerd naar de te hanteren uitgifteprijzen. Deze marktanalyse is als bijlage 20 bij het exploitatieplan opgenomen. Er is sprake van een gewijzigde indeling van uitgiftecategorieën (lees: programma), waarbij voorts ook sprake is van een wijziging van de te hanteren uitgifteprijzen. Dit kan als volgt worden toegelicht.

In het exploitatieplan Trade Port Noord zoals eerst is vastgesteld in 2012 en zoals dat luidt na 5e herziening, werd uitgegaan van de volgende uitgiftecategorieën:

- logistiek (maximale bouwhoogte 25 m zichtlocatie)

- logistiek (maximale bouwhoogte 25 m)
- logistiek (maximale bouwhoogte 15 m)
- centrale voorzieningen / kleinschalig
- recycling

In de visie op uitgifteprijzen zoals opgenomen bij de 6e herziening van het exploitatieplan, is de indeling naar uitgiftecategorieën als volgt gewijzigd:

- zeer grootschalige logistiek zichtlocatie
- zeer grootschalige logistiek
- zeer grootschalige logistiek max. 15 m
- grootschalige industrie zichtlocatie
- grootschalige industrie
- kleinschalige logistiek

Er zijn een aantal oorzaken voor deze aanpassingen:

- In 2012 is het beleid erop gericht dat klaver 4b uitsluitend wordt bestemd voor recyclingbedrijven, omdat er concrete behoefte was aan ruimte voor deze bedrijven, dit om reden dat op de locatie Trade Port West een bestaand deel van het gebied getransformeerd zou worden naar de Sunrise Campus. De daar gevestigde bedrijven moesten verplaatst worden. Inmiddels is besloten dat de Sunrise Campus geen doorgang vindt en het betreffende deel van Trade Port West beschikbaar blijft voor recyclingbedrijven. Er behoeven daarom ook geen bedrijven verplaatst te worden. Daardoor vervalt de behoefte om in Trade Port Noord specifiek recyclingbedrijven faciliteren met dito grondprijzen. In het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4 dat mede aanleiding vormde voor de 6e herziening van het exploitatieplan, is een nieuwe stedenbouwkundige indeling voor klaver 4 vastgelegd, en is deze klaver ingedeeld in een andere vorm en bestemd voor logistieke bedrijven en industrie.
- In 2012 was het beleid erop gericht om bij de uitgiftecategorieën een onderscheid te maken tussen uitgeefbare gronden met een maximale bouwhoogte van 15 m respectievelijk 25 m. Destijds werd voorzien dat de logistieke sector snel hoger zou willen gaan bouwen dan de grens van 15 m en dat de extra bouwhoogte een hogere uitgifteprijs mogelijk zou maken. Inmiddels is duidelijk dat de extra bouwmogelijkheden niet of vrijwel niet gebruikt worden en niet leiden tot een hogere uitgifteprijs. Voor de consistentie in de berekening is de betreffende uitgiftecategorie (logistiek 15 m) wel opgenomen in en vanaf de 6e herziening van het exploitatieplan. Uit de door de Stec Groep uitgevoerde analyse volgt dat echter geen onderscheid meer gemaakt wordt naar de uitgifteprijs per m² tussen de delen met een bouwhoogte van maximaal 15 respectievelijk 25 meter.
- In 2012 was het beleid erop gericht dat klaverbladen in kleinere delen uitgegeven konden worden voor kleinschalige en middelgrote logistiek en dus via een rondweg rondom een klaverblad ontsloten moesten worden. Inmiddels blijkt dat Trade Port Noord een gebied is voor zeer grootschalige logistieke bedrijven. Het beleid is er nu op gericht te komen tot (zeer) grote klaverbladen zonder dat om die klaverbladen rondwegen worden aangelegd. Hierin ligt onder meer ook een oorzaak van de noodzaak tot herziening van het bestemmingsplan voor klaver 4. Om die reden is bij de 6e herziening de uitgiftecategorie ‘zeer grootschalige logistiek’ i.p.v. logistiek opgenomen.
- Voor alle klaverharten was in 2012 het beleid erop gericht te voorzien in gronduitgifte voor de categorie ‘centrale voorzieningen / kleinschalig’. Inmiddels is duidelijk dat er onvoldoende behoefte is aan centrale voorzieningen in de klaverharten. Dergelijke centrale voorzieningen, zoals tankstation, parkeren en restaurantfuncties, worden meer in de nabijheid van de autosnelwegen gerealiseerd. Kleinschalige bedrijven vinden ook elders in Venlo ruimte op bestaande herontwikkelingslocaties en inbreidingslocaties en op Venlo Greenpark. Daarom is deze functie in klaver 4 niet langer voorzien en

resteert alleen het klaverhart van klaver 3. Voor dat klaverhart is de focus meer gericht op kleinschalige logistieke activiteiten, die de zeer grootschalige logistieke activiteiten op de omliggende klavers ondersteunen. Daarom is de categorie kleinschalige logistiek opgenomen. De klaverharten liggen niet direct aan de Greenportlane, waardoor hier geen sprake is van zichtlocaties.

- Nog steeds bestaat de visie dat locaties die vanaf de Greenportlane zichtbaar zijn, een hogere uitgiftewaarde hebben dan locaties verder in het gebied bij een vergelijkbare doelgroep. Vandaar is het onderscheid tussen zicht- en niet-zichtlocaties zowel bij zeer grootschalige logistiek als grootschalige industrie gehandhaafd.
- Het beleid is erop gericht om naast logistieke bedrijven ook nadrukkelijk ruimte te bieden voor (maak)industrie. In het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4 is klaverblad 4a bestemd met een hoge milieucategorie om bedrijven in de industrie te kunnen faciliteren. Klaver 4a is hiervoor extra geschikt gezien de minder courante vorm voor logistieke bedrijven en de ligging ver verwijderd van woningen.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de te hanteren uitgifteprijscategorieën voor het nog te realiseren uitgifteprogramma.

PROGRAMMA	in m2	€/m²	2012	2013	2014	Gerealiseerd	Nog te realiseren	NCW 1-1-2016
Zeer grootschalige logistiek zicht en niet zicht, gerealiseerd	137.412	€ 142	€ -					€ 22.411.241
Kleinschalige logistiek	23.043	€ 130	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.995.590	€ 2.966.505
Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	73.198	€ 130	€ 2.400.198	€ 7.451.107	€ 1.375.498	€ 11.226.803	€ 9.515.740	€ 9.497.463
Zeer grootschalige logistiek	316.514	€ 120	€ 1.436.483	€ 5.294.237	€ 1.589.589	€ 8.320.309	€ 37.981.680	€ 37.771.591
Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.	88.742	€ 120	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.649.040	€ 10.593.923
Grootschalige industrie zichtlocatie	51.810	€ 115	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.958.150	€ 5.993.255
Grootschalige industrie	50.333	€ 105	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.284.965	€ 5.316.104
Rentetoerekening gerealiseerd			€ 790.743	€ 1.825.433	€ 247.953	€ 2.864.129	€ -	€ -
TOTAAL	**741.052**		**€ 4.629.436**	**€ 14.572.790**	**€ 3.215.054**	**€ 22.411.241**	**€ 72.385.165**	**€ 94.550.082**

De indeling naar de uitgiftecategorieën is zichtbaar gemaakt in de ruimtegebruikskaart, zoals die als bijlage 6 bij het exploitatieplan is opgenomen.

In de tabel is voorts aangegeven voor welke uitgeefbare gronden in de toepassing van afdeling 6.4 Wro kan worden gesproken van gerealiseerde gronduitgifte. Door de gemeente Venlo zijn feitelijk geen bouwrijpe kavels verkocht of uitgegeven aan derden/eindgebruikers. Ingevolge de met CV TPN gesloten anterieure overeenkomst is de realisatie van het bedrijventerrein, voor zover het gaat om de gronden die door CV TPN in eigendom zijn of worden verworven, in handen van CV TPN. Zoals ook volgt uit de toepassing van artikel 6.2.7 Bro, is in de exploitatieopzet voor de periode 2012-2016 uitgegaan van de gronduitgifte van kavels door CV TPN alsmede van fictieve gemeentelijke uitgifte in relatie tot door de gemeente gesloten posterieure overeenkomsten met derden.

5.10. De opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties

Zoals aangegeven in paragraaf 5.6.2, is er sprake van de volgende binnen het exploitatiegebied gelegen bovenwijkse voorzieningen:

a. aanleg hoofdontsluiting klaver 3;
b. aanleg hoofdontsluiting klaver 4.

De totale kosten van realisatie van de beide hoofdontsluitingen zijn, overeenkomstig de toepassing van afdeling 6.4 Wro, opgenomen in de ramingen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Onder de totale kosten van realisatie worden verstaan de kosten van inbrengwaarde van de gronden, de kosten van aanleg

alsmede de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU) op de aanleg. In paragraaf 5.6.2 is toegelicht wat het aandeel is van de kosten van aanleg van de beide hoofdontsluitingen aan het exploitatiegebied.

Het niet aan het exploitatiegebied toe te rekenen aandeel van realisatie van de beide hoofdontsluitingen wordt verantwoord onder de kostenpost ‘kosten voor toekomstige grondexploitaties’ als bedoeld in artikel 6.2.4 onder f Bro. Verwezen wordt naar de toelichting in paragraaf 5.7.

De kostensoort ‘kosten voor toekomstige grondexploitaties’ wordt niet betrokken in de bepaling van de ten laste van het exploitatiegebied komende verhaalbare kosten. De toepassing van afdeling 6.4 Wro brengt mee dat in de exploitatieopzet, ter dekking van de kostenpost ‘kosten voor toekomstige grondexploitaties’, een opbrengst wordt geraamd voor ‘opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties’ als bedoeld in artikel 6.2.7 onder c Bro.

De raming van deze opbrengst is gelijk aan de raming van de kosten voor toekomstige grondexploitaties.

5.11. De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten

De vaststelling van de maximaal verhaalbare kosten van de grondexploitatie vindt plaats met toepassing van artikel 6.16 Wro (macroaftoppingsregeling). Als de totale verhaalbare kosten, verminderd met subsidies/bijdragen van derden en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, lager zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de verhaalbare kosten. Indien de totale verhaalbare kosten, verminderd met subsidies/bijdragen van derden en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, hoger zijn dan het niveau van de opbrengsten uit gronduitgifte, dan is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de gronduitgifteopbrengsten. Hierbij gaat het om een vergelijking van de kosten/opbrengsten op basis van netto contante waarde per 1 januari 2016. Dit leidt tot het volgende overzicht.

RESULTAAT	in EUR op startwaarde	in EUR op NCW per 1-1-16
Kosten:		
Inbrengwaarde	27.286.642	27.286.642
Inbrengwaarde niet aan EP toe te rekenen aan hoofdontsluiting	629.976-	629.976-
Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, , gebruiksgereedmaken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte	8.779.248	9.567.399
Onderzoekskosten	1.067.877	1.073.004
Plankosten en VTU	7.075.789	7.075.789
Overige kosten		
- Planschade	4.129	4.169
- Historische rente	1.961.684	1.961.684
Aandeel EP kosten hoofdtransportriool (incl. VTU)	502.124	502.124
Aandeel EP kosten hoofdonstluiting (incl. VTU)	2.143.697	2.206.629
Aandeel niet-EP kosten hoofdontsl. kl. 3 en 4 (incl. VTU, incl. inbrengwaarde)	1.667.880	1.698.349
Bijdrage aan hoofdontsluiting klaver 2 en 6 (incl. VTU, inbrengwaarde)	134.313	134.313
Totale kosten	**49.993.405**	**50.880.125**
Opbrengsten:		
Gronduitgifte	94.796.406	94.550.082
Bijdrage aan hoofdontsluiting klaver 3 en 4 (incl. VTU, incl. inbrengwaarde)	1.667.880	1.698.349
Totale opbrengsten	**96.464.286**	**96.248.431**
TOTAAL RESULTAAT op NCW per 1-1-2016		**45.368.306**

Dit leidt tot het volgende overzicht voor de toepassing van artikel 6.16 Wro (macroaftopping):

VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDRAGEN	**CONTANTE WAARDE per 01-01-2016**
Totaal investeringen	€ 50.880.125
Kosten voor toekomstige grondexploitaties	€ 1.698.349
Maximaal te verhalen kosten	**€ 49.181.776**
MACRO AFTOPPING: KOSTEN VS. OPBRENGSTEN	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€ 94.550.082
Maximaal te verhalen kosten	€ 49.181.776
Macro aftopping: te verhalen kosten in exploitatieplan	**€ 49.181.776**

Uit het overzicht volgt dat de opbrengsten uit gronduitgifte hoger zijn dan het totaal aan verhaalbare kosten. De omvang van het kostenverhaal is hierdoor beperkt tot het niveau van de totale kosten, exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties.

In het exploitatieplan zoals dat luidde na 6e herziening, bedroeg het bedrag van de totale verhaalbare kosten € 63.041.531 op netto contante waarde per 1 januari 2016.

Met inachtneming van de 7e herziening komt het totale bedrag aan verhaalbare kosten per netto contante waarde op 1 januari 2016 uit op € 49.181.776.

5.12. De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel

5.12.1. De omslag van de in het kostenverhaal betrokken kosten

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbare gebied dient te worden berekend. Hiervoor dienen 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. De volgende uitgiftecategorieën zijn onderscheiden:

PROGRAMMA	in m2	€/m²	2012	2013	2014	Gerealiseerd	Nog te realiseren	NCW 1-1-2016
Zeer grootschalige logistiek zicht en niet zicht, gerealiseerd	137.412	€ 142	€ -					€ 22.411.241
Kleinschalige logistiek	23.043	€ 130	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.995.590	€ 2.966.505
Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	73.198	€ 130	€ 2.400.198	€ 7.451.107	€ 1.375.498	€ 11.226.803	€ 9.515.740	€ 9.497.463
Zeer grootschalige logistiek	316.514	€ 120	€ 1.436.483	€ 5.294.237	€ 1.589.589	€ 8.320.309	€ 37.981.680	€ 37.771.591
Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.	88.742	€ 120	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.649.040	€ 10.593.923
Grootschalige industrie zichtlocatie	51.810	€ 115	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.958.150	€ 5.993.255
Grootschalige industrie	50.333	€ 105	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.284.965	€ 5.316.104
Rentetoerekening gerealiseerd			€ 790.743	€ 1.825.433	€ 247.953	€ 2.864.129	€ -	€ -
TOTAAL	**741.052**		**€ 4.629.436**	**€ 14.572.790**	**€ 3.215.054**	**€ 22.411.241**	**€ 72.385.165**	**€ 94.550.082**

Lid 2 basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgeefbare oppervlakte van het uitgeefbare gebied gehanteerd.

Lid 3 gewichtsfactoren

De gewichtsfactor betreft de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijzen per basiseenheid. In de volgende tabel kan dit als volgt worden weergegeven:

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	Uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichts factor
Kleinschalig logistiek	m² uitgeefbaar	€ 130,00	0,83
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	m² uitgeefbaar	€ 130,00	0,83
Zeer grootschalige logistiek 25m	m² uitgeefbaar	€ 120,00	0,76
Zeer grootschalige logistiek max 15m	m² uitgeefbaar	€ 120,00	0,76
Grootschalige industrie zichtlocatie	m² uitgeefbaar	€ 115,00	0,73
Grootschalige industrie	m² uitgeefbaar	€ 105,00	0,67
Kleinschalig logistiek < 1-1-2016	m² uitgeefbaar	€ 137,50	0,95
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie < 1-1-2016	m² uitgeefbaar	€ 145,00	1,00
Zeer grootschalige logistiek 25m < 1-1-2016	m² uitgeefbaar	€ 130,00	0,90
Zeer grootschalige logistiek max 15m < 1-1-2016	m² uitgeefbaar	€ 120,00	0,83
Grootschalige industrie zichtlocatie < 1-1-2016	m² uitgeefbaar	€ 117,50	0,81
Grootschalige industrie < 1-1-2016	m² uitgeefbaar	€ 117,50	0,81

Lid 4 aantal gewogen eenheden

Het totale aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie, van de vermenigvuldiging van de uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, met de bijbehorende gewichtsfactor, rekening houdende met de fasering in de tijd. Het totale aantal gewogen eenheden per 1 januari 2016 komt

uit op 652.070 eenheden. Verwezen wordt naar bijlage 23a (overzicht gewogen eenheden totaalgebied), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen.

Lid 5 verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is de uitkomst van de formule: totale verhaalbare kosten (ncw 1-1-2016) gedeeld door het totale aantal gewogen eenheden (ncw 1-1- 2016). Derhalve € 49.181.776 gedeeld door 652.070 gewogen eenheden, wat neerkomt op een bedrag van verhaalbare kosten van € 75,42 per gewogen eenheid (ncw 1-1-2016).

5.12.2. De berekening van de (bruto-)exploitatiebijdrage per eigendom respectievelijk per kavel

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat (per uitgiftecategorie) en het totale aantal gewogen eenheden voor alle uitgiftecategorieën per eigendom vervolgens te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

In bijlage 23b (overzicht gewogen eenheden per eigendom) is per eigendom inzicht gegeven in de uitgeefbare oppervlakte en de gewogen eenheden per uitgiftecategorie, in de tijd gespreid. Voorts is dit per eigendom contant gemaakt naar de datum 1 januari 2016.

In bijlage 24 (overzicht bijdrage per eigendom) is per eigendom de bruto- en netto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt. In onderstaande tabel is een voorbeeld opgenomen, afkomstig uit bijlage 24. Artikel 6.19 Wro geeft aan dat de inbrengwaarde van de gronden van het uitgeefbare gebied van het eigendom in mindering wordt gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage. Deze is in de tabel opgenomen met de aanduiding ‘correctie: aandeel uitgeefbaar’.

Code eigendom = 8				
	Gewogen eenheden eigendom (CW)		Per gewogen eenheid	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	997	€	76,427	€ 76.219
		Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar		14,38%	€ 192.855	€ 27.738
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen				
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen:				**€ 48.481**
Code eigendom = 11.3				
	Gewogen eenheden eigendom (CW)		Per gewogen eenheid	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	4.103	€	75,424	€ 309.486
		Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar		35,05%	€ 319.332	€ 111.910
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen				
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen:				**€ 197.576**

In onderstaande tabel is het overzicht van eigendommen opgenomen, met daarbij per eigendom aangegeven de omvang van het aantal gewogen eenheden, de bruto-exploitatiebijdrage, de inbrengwaarde van het uitgeefbare gebied en de netto-exploitatiebijdrage. (Onderstaande tabel is tevens als bijlage 22 opgenomen.)

CODE_ EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak uitgeefbaar	Gewogen basis-eenheden	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevings vergunning
				NCW 1-1-2016	*NCW 1-1-2016*	*NCW 1-1-2016*
1.1	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	39.367	33.047	€ 2.492.556	€ 905.441	€ 1.587.115
1.2	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	11.209	9.200	€ 693.933	€ 244.061	€ 449.871
2.1	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	48.383	39.652	€ 2.990.743	€ 1.119.545	€ 1.871.197
2.2	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	223.160	178.717	€ 13.479.564	€ 6.223.985	€ 7.255.579
2.3	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	260.104	243.273	€ 18.348.690	€ 6.071.873	€ 12.276.816
2.4	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	-	-	€ -	€ -	€ -
3	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	27.331	31.913	€ 2.407.030	€ 628.590	€ 1.778.440
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	42.536	36.088	€ 2.721.875	€ 978.328	€ 1.743.547
5	GEMEENTE VENLO	9	9	€ 682	€ 212	€ 470
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	20.665	22.159	€ 1.671.315	€ 600.918	€ 1.070.397
7	PROVINCIE LIMBURG	-	-	€ -	€ -	€ -
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	9.541	8.484	€ 639.892	€ 219.453	€ 420.439
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	-	-	€ -	€ -	€ -
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	32.485	27.352	€ 2.062.996	€ 747.155	€ 1.315.841
11.3	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	4.866	4.103	€ 309.486	€ 111.910	€ 197.576
11.4	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	-	-	€ -	€ -	€ -
11.5	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	-	-	€ -	€ -	€ -
11.6	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	985	876	€ 66.037	€ 22.661	€ 43.376
11.7	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	2.362	1.936	€ 146.004	€ 54.402	€ 91.603
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	6.055	5.026	€ 379.087	€ 139.274	€ 239.813
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	11.994	10.234	€ 771.887	€ 275.888	€ 495.999
TOTAAL		**741.052**	**652.070**	**€ 49.181.776**	**€ 18.343.697**	**€ 30.838.079**

De netto-exploitatiebijdrage is berekend op basis van de netto contante waarde per 1 januari 2016 en geldt als de exploitatiebijdrage die verbonden is aan een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, dit tenzij ten tijde van de aanvraag van de vergunning blijkt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (artikel 6.17 Wro). De bijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2016, op basis van een rente van 0,55% per jaar.

Ingevolge artikel 4 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.

5.13. Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vermeld welk percentage van de totale kosten inmiddels is gerealiseerd. Daartoe wordt geen rekening gehouden met de kostenpost ‘kosten voor toekomstige grondexploitaties’.

Per 1 januari 2016 kan daarvoor het volgende overzicht worden verstrekt.

KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET	1-1-2012	2013	2014	2015	Gerealiseerd per 1-1-2016	Totaal	% gerealiseerd
Boekwaarde civieltechnische kosten		44.521	264.140	33.993	73.247	73.247	100%
Onderzoekskosten	499.501	1.908	13.943	21.190	536.542	1.067.877	50%
Grondwerk					-	608.918	0%
Bouwrijpmaken					-	2.226.160	0%
Gebruiksgereedmaken/inrichting					-	5.635.087	0%
Tijdelijk beheer					-	235.837	0%
Aandeel kosten transportriool incl. VTU	502.124				502.124	502.124	100%
Aandeel kosten hoofdontsluitintg						2.143.697	0%
Bijdrage hoofdontsluiting buiten EP		134.313			134.313	134.313	100%
Planschade					-	4.129	0%
Rente	239.213	25.887	23.254	1.497	1.961.684	2.156.993	91%
TOTAAL					**3.207.910**	**14.788.381**	**22%**

Uit dit overzicht volgt dat de inbrengwaarde niet is aangemerkt als gemaakte kosten per 1 januari 2016. Dit houdt verband met de wettelijke kostenverhaalsmethodiek, waarbij de inbrengwaarde wordt ingebracht op een vastgestelde inbrengdatum, maar vervolgens voor de berekening van de netto-exploitatiebijdrage de inbrengwaarde voor het uitgeefbare gebied in mindering wordt gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage.

De berekening van de verhaalbare plankosten vindt plaats op de uitgangspunten zoals opgenomen in het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten, zoals die in januari 2010 is gepubliceerd door het ministerie van VROM. Tot de uitgangspunten van die regeling behoort dat de plankosten worden berekend op basis van een netto contante waardebedrag, berekend aan het begin van de start van de exploitatie. Deze contantewaardeberekening heeft echter betrekking op in de tijd gespreide werkzaamheden en plankosten.

Voor een goed inzicht in de bepaling van de gerealiseerde kosten is het dan ook van belang om de post inbrengwaarde en de post plankosten (voor zover deze betrekking heeft op de toepassing van de ontwerp-ministeriële regeling) buiten beschouwing te laten. Hiervan uitgaande, bedraagt het percentage gerealiseerde kosten per 1-1-2016 22% van de totale kosten (ncw 1-1-2016).

6. REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Artikel 1. Begrippen

1.1. De begrippen die zijn opgenomen in de regels van het Bestemmingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen Regels exploitatieplan Trade Port Noord, tenzij in deze regels anders is aangegeven.

1.2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:

a. Aanleg nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.2 van het exploitatieplan.

b. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de aanbestedingsvorm en wijze waarop een opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst inzake de inrichting van de openbare ruimte wordt gegund.

c. Bestemmingsplan: het voor het betreffende gedeelte van het exploitatiegebied geldende bestemmingsplan Trade Port Noord (NL.IMRO.0983.BPL20100001TPN-VA01), het bestemmingsplan Trade Port Noord herziening klaver 3 (NL.IMRO .0983.BP201521KLAVER3 -VA01) en het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4 (NL.IMRO.0983. BP201603KLAVR4HERZ-VA01).

d. Bouwrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.3 van het exploitatieplan.

e. Bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel: het geheel van werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, als zodanig omschreven in paragraaf 4.3 ad a van het exploitatieplan.

f. Bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.1 van het exploitatieplan.

g. Bouwweg: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter voor het ontsluiten van uitgeefbaar gebied.

h. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo.

i. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied van eenzelfde eigenaar.

j. Exploitatieplan: het exploitatieplan Trade Port Noord als vervat in het GML-bestand (NL.IMRO.0983.EPL20160003TPN-ON01).

k. Eigenaar: degene die in de kadastrale registratie staat vermeld als eigenaar van een eigendom.

l. Exploitatiegebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals aangeduid op bijlage 4 (kaart exploitatiegebied) van het exploitatieplan.

m. Gekkengraaf: de watergang, voor zover gelegen in het exploitatiegebied, zoals aangeduid op bijlage 8 (kaart bestaande situatie) van het exploitatieplan.

n. Gebruiksgereed maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.3 van het exploitatieplan.

o. Gemeente: de gemeente Venlo.

p. Hoofdontsluiting: een voorziening, voor zover betrekking hebbende op de klavers 3 en 4, onderdeel uitmakende van de openbare ruimte, zoals aangeduid op bijlage 26 (kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten) van het exploitatieplan.

q. Hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg: een hoofdontsluiting, of gedeelte daarvan, in de staat van aanleg zoals omschreven in paragraaf 4.3 ad a onderdeel 6 van het exploitatieplan.
r. Inrichting openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.3, bestaande uit de volgende groepen:
    1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte
    2. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.
s. Kavel: een gedeelte van het uitgeefbaar gebied zoals dat als zodanig is aangeduid in de deelgebieden ‘bindende verkaveling’ respectievelijk ‘vrije verkaveling’ van het verkavelingsplan, en dat geldt als een nadere detaillering van een in de regels van het bestemmingsplan aangeduid ‘bouwperceel’.
t. Klaver: een ruimtelijk cluster (deels) gelegen binnen het exploitatiegebied, dat als zodanig is aangeduid op bijlage 26 (kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten) van het exploitatieplan.
u. Klaverblad: een gedeelte van een klaver, (deels) gelegen binnen het exploitatiegebied, dat als zodanig is aangeduid op bijlage 26 (kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten) van het exploitatieplan.
v. Klaverhart: een gedeelte van een klaver, (deels) gelegen binnen het exploitatiegebied, dat als zodanig is aangeduid op bijlage 26 (kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten) van het exploitatieplan.
w. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als toekomstig openbaar gebied, voor zover gelegen binnen het exploitatiegebied als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart en onderverdeeld naar de functies groen, grondwal, water, snelverkeer, voetpad en fietspad, welke indeling indicatief is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
x. Regels: de onderhavige ‘Regels exploitatieplan Trade Port Noord’.
y. Ruimtegebruikskaart: de kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën, opgenomen als bijlage 6 van het exploitatieplan.
z. Samengevoegde kavel: een samenstel van twee of meer met een of meer zijden aan elkaar grenzende kavels, gelegen in het deelgebied ‘bindende verkaveling’ van het verkavelingsplan.
aa. Strategisch Inkoopkader 2014: het normenkader van de gemeente Venlo voor het inkopen en aanbesteden van leveringen, werken en diensten, opgenomen in onderdeel II van het Strategisch Inkoopkader 2014 zoals dat in werking is getreden op 1 januari 2014, en zoals opgenomen als bijlage 12 van het exploitatieplan.
bb. Uitgeefbaar gebied: het gedeelte van het exploitatiegebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte voor de bestemmingen Bedrijventerrein, Bedrijventerrein - uit te werken -1 en Bedrijventerrein - uit te werken - 2, welk gebied als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
cc. Verkavelingsplan: de kaart verkavelingsplan, opgenomen als bijlage 27 van het exploitatieplan.
dd. Verlegging van de Gekkengraaf: de werken en werkzaamheden met betrekking tot de verlegging van de watergang de Gekkengraaf, die onderdeel uitmaken van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van de openbare ruimte.
ee. Voorzieningen: de werken als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in het kader van de aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte worden gerealiseerd.
ff. Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2. Koppelingen

2.1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel in een klaverblad of klaverhart mag niet worden verleend voordat:
   a. voor zover de kavel is gelegen in klaver 3 en de Gekkengraaf geheel of gedeeltelijk in die kavel is gelegen, de verlegging van de Gekkengraaf naar buiten die kavel heeft plaatsgevonden, en
   b. de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg van het klaver waarbinnen de kavel is gelegen, heeft plaatsgevonden, en
   c. het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van die kavel heeft plaatsgevonden, en
   d. het bouwrijp maken van de kavel, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, heeft plaatsgevonden.

2.2. Met respectievelijk de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg, het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel of het bouwrijp maken van een kavel (als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de verlegging van de Gekkengraaf daarvan uitgezonderd) in klaver 3 mag, voor zover de Gekkengraaf geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen respectievelijk:
   a. de openbare ruimte die onderdeel uitmaakt van de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg, of:
   b. de ten behoeve van de kavel bouwrijp te maken openbare ruimte, of:
   c. de bouwrijp te maken kavel

   niet eerder worden aangevangen dan nadat de verlegging van de Gekkengraaf naar buiten die openbare ruimte respectievelijk die kavel heeft plaatsgevonden.

2.3. Met de aanleg van het bouwrijp maken van een kavel, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de verlegging van de Gekkengraaf daarvan uitgezonderd, en/of met het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel mag niet eerder worden aangevangen dan nadat de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg van het klaver waarbinnen de kavel is gelegen, heeft plaatsgevonden.

2.4. Met het bouwrijp maken van kavels in de klaverbladen 3c en 3d, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied uitgezonderd de verlegging van de Gekkengraaf, en met het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van die kavels, mag niet worden aangevangen dan nadat het voor deze klaverbladen deels benodigde uitwerkingsplan in samenhang met een daarop betrekking hebbende herziening van het exploitatieplan is vastgesteld en in werking is getreden.

Artikel 3. Aanbesteding

3.1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden binnen het exploitatiegebied inzake de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover de in de vorige volzin bedoelde Europese of nationale regels niet van toepassing zijn, is op de in de eerste volzin bedoelde werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen, het Strategisch Inkoopkader 2014 van toepassing.

3.2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 3.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen, wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en

wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is het met bepaalde in artikel 3.1.

3.3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met vier weken.

3.4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 3.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de procedure van de aanbestedingsvorm is doorlopen. De instemming wordt geweigerd, indien de gevolgde procedure van de aanbestedingsvorm en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het aanbestedingsprotocol. Het bepaalde in artikel 3.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit over instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.

3.5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 3.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten voordat burgemeester en wethouders met het in artikel 3.4 bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.

3.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2, 3.3 en 3.4 is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist, indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 3.1, 3.2 tweede volzin, 3.4 tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 3.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

Artikel 4. Bindende verkaveling

4.1. Bij het bouwrijp maken van een kavel, als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied uitgezonderd de verlegging van de Gekkengraaf, het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel en de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel wordt, voor zover de kavel is gelegen in het deelgebied ‘bindende verkaveling’ zoals opgenomen in het verkavelingsplan, de indeling in kavels van het verkavelingsplan in acht genomen.

4.2. Voor de toepassing van artikel 4.1 geldt dat:

a. voor het bouwrijp maken van de kavel, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied uitgezonderd de verlegging van de Gekkengraaf, alsmede voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van de kavel en voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op die kavel, voor zover dit betrekking heeft op de in het verkavelingsplan als zodanig aangeduide kavel 3a_9, is vereist dat een samenvoeging als bedoeld in artikel 4.3 met ten minste kavel 3a_5 heeft plaatsgevonden;

b. voor het bouwrijp maken van de kavel, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied uitgezonderd de verlegging van de Gekkengraaf, alsmede voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van de kavel en voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op die kavel, voor zover dit betrekking heeft op de in het verkavelingsplan als zodanig aangeduide kavel 3a_10, is vereist dat een samenvoeging als bedoeld in artikel 4.3 met ten minste kavel 3a_6 heeft plaatsgevonden.

4.3. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 kunnen twee of meer met een of meer zijden aan elkaar grenzende kavels in een klaverblad worden samengevoegd tot een samengevoegde kavel. Van een samenvoeging, zoals bedoeld in de vorige volzin, wordt door de eigenaar schriftelijk mededeling gedaan aan burgemeester en wethouders.

4.4. In het geval een samenvoeging als bedoeld in artikel 4.3 heeft plaatsgevonden, is het bepaalde in de regels van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat dan voor de toepassing van ‘kavel’ wordt gelezen ‘samengevoegde kavel’.

Artikel 5. Verbodsbepaling

5.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 4 opgenomen regels.

5.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 6. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in dit exploitatieplan opgenomen regels

6.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 4, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van het exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.

6.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, de begrenzing van de openbare ruimte, de begrenzing van het uitgeefbaar gebied en de begrenzing van kavels binnen het exploitatiegebied, wanneer uit inmeting van of uit andere feitelijke oorzaken in het exploitatiegebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart respectievelijk het verkavelingsplan opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 5 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart respectievelijk het verkavelingsplan, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan wordt voldaan.

Artikel 7. Slotbepalingen

7.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als ‘Regels exploitatieplan Trade Port Noord’.

7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

Het exploitatiegebied kent een oppervlakte van circa 110 ha. Door dan wel namens de gemeente Venlo wordt voor de gebiedsontwikkeling van Trade Port Noord een actieve grondpolitiek gevoerd.

Vanuit de in 2012 door de gemeente Venlo gesloten samenwerkingsovereenkomst met DCGV, waarbij door DCGV en de gemeente de CV TPN is opgericht, is er sprake van een publiek-publieke samenwerking tussen de provincie Limburg en de regiogemeenten. De gezamenlijke overheidspartijen (inclusief het Waterschap Peel en Maasvallei) en CV TPN hebben op 1 januari 2016 circa 84,2 ha in juridisch eigendom binnen het exploitatiegebied. In het kader van de gesloten samenwerkingsovereenkomst is CV TPN belast met de grondexploitatie van het bedrijventerrein Trade Port Noord, dit voor zover het betreft de gronden die door BV TPN, in haar hoedanigheid van beherend vennoot van CV TPN, zijn of worden verworven. In dat kader zijn de gronden die in eigendom zijn van de genoemde overheidspartijen, verkocht aan BV TPN, als beherend vennoot van CV TPN. De resterende gronden in het gebied hebben een oppervlakte van circa 21,2 ha en kennen de volgende eigendomssituatie per 1 januari 2016:

Code eigendom	Oppervlakte eigendom
1.1.	43.286
1.2.	11.816
4	47.413
9.1	22.391
9.2	3.299
10	47.634
12.1	15.312
12.2	21.351

In het overzicht zijn niet opgenomen de eigendommen 3 en 6 (zie de eigendommenkaart die als bijlage 7 bij het exploitatieplan is opgenomen). Dit betreft kavels die eerder in handen waren van BV TPN, als beherend vennoot van CV TPN, maar inmiddels als (bouw)kavels zijn uitgegeven aan eindgebruikers.

In het overzicht is een overzicht opgenomen van de juridische eigendomspositie op 1 januari 2016. Daarin zijn daarmee ook de eigendommen 1.1 en 1.2 begrepen. Inmiddels is door BV TPN, als beherend vennoot van CV TPN, met de genoemde juridische eigenaren een overeenkomst tot grondruil gesloten, waarbij deze eigendommen medio 2016 zijn geleverd aan BV TPN. Gelijktijdig zijn door BV TPN, als onderdeel van die ruilovereenkomst, gronden geleverd aan de eigenaren genoemd bij eigendom 1.1 en 1.2 (zie bijlage 7 Eigendommenkaart).

De gemeente respectievelijk BV TPN wenst de eigendommen van de genoemde overige derden te verwerven om zodoende de integrale gebiedsontwikkeling van Trade Port Noord op zich te kunnen nemen. Op de verwervingskaart zoals deze als bijlage 9 van dit exploitatieplan is opgenomen, is de ligging van de te verwerven percelen nader aangeduid.

Integrale planuitvoering door CV TPN is nodig om de inrichting van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied op elkaar af te kunnen stemmen en een geheel klaverblad of ook meerdere klaverbladen gelijktijdig in ontwikkeling te kunnen brengen en daartoe tegelijk de daarop betrekking hebbende werken en werkzaamheden als geheel te kunnen aanleggen/uitvoeren. De eigendomsposities doorsnijden soms de

grenzen van de klaverbladen. Wanneer de verlegging van de Gekkengraaf, de aanleg van de hoofdontsluitingen, het bouwrijp en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte per klaver of klaverblad/-hart niet gelijktijdig integraal kan worden gerealiseerd, leidt dit tot een aanzienlijke kostenefficiencyverlies. Dat leidt tot hogere kosten dan nodig is, wat zich doorvertaalt in de exploitatiebijdragen op basis van dit exploitatieplan.

Ook voor de ontwikkeling van het uitgeefbaar gebied is het noodzaak dat gekomen wordt tot een consistente en doelmatige ontwikkeling, dit in relatie tot de in het exploitatieplan opgenomen bindende verkavelingsregeling. Ook daarbij is in bepaalde delen van het exploitatiegebied sprake van een versnipperde eigendomspositie.

In dat kader wordt erop gewezen dat door de gemeente, in samenwerking met BV TPN (als beherend vennoot van CV TPN), in 2013 een overeenkomst is gesloten met de eigenaar van de eigendommen 1.1 en 1.2. Ingevolge deze ruiling komt het klaverblad 3a daartoe in bestaande toestand in handen van deze eigenaar. Deze eigenaar heeft in dat kader tevens een posterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de door deze eigenaar voor de via ruiling verkregen gronden verschuldigde exploitatiebijdrage.

In paragraaf 5.5 is aangegeven dat de gemeente voor de nog te verwerven gronden ten tijde van de vaststelling van dit exploitatieplan nog niet het uitgangspunt van (verwerving op basis van) onteigening hanteert.

Voor door de gemeente verworven eigendommen geldt dat er is verworven op basis van onteigening. Voor die gronden met opstallen zijn in paragraaf 5.5 de inbrengwaarden geraamd tegen de volledige schadeloosstelling.

8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

bijlage 1.	Kaart (vernietigde gedeelte) bestemmingsplan Trade Port Noord en Park Zaarderheiken, 7e herziening
bijlage 2.	Kaart TPN-Groot (i.c. intergemeentelijk bedrijventerrein TPN Horst aan de Maas-Venlo), 7e herziening
bijlage 3.	Kaart bestemmingsplangebied, 7e herziening
bijlage 4.	Kaart exploitatiegebied, 7e herziening
bijlage 5.	Faseringskaart, 7e herziening
bijlage 6.	Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën, 7e herziening
bijlage 7.	Kaart eigendommen, 7e herziening
bijlage 8.	Kaart bestaande situatie, 7e herziening
bijlage 9.	Verwervingskaart, 7e herziening
bijlage 10.	Invulling ontwerpregeling plankostenscan,7e herziening
bijlage 11.	Document Locatie-eisen bedrijventerrein Trade Port Noord, 7e herziening
bijlage 11.1	Standaard dwarsprofielen, 7e herziening
bijlage 11.2	Veilig werken in RRP-leidingstrook (versie juni 2011), 7e herziening
bijlage 11.3	Beleidsregels voor de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid, 7e herziening
bijlage 11.4	Beleidsregels eisen voor de budgettering van bluswatervoorzieningen,7e herziening
bijlage 11.5	Gedragscode Flora- en faunawet, ruimtelijke ontwikkeling & inrichting, 7e herziening
bijlage 12.	Strategisch Inkoopkader 2014, 7e herziening
bijlage 13.	Ramingsoverzicht kosten bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte, 7e herziening
bijlage 14.	Kaart gebieden Trade Port Noord, 7e herziening
bijlage 15.	Ruimtegebruik per eigendom, 7e herziening
bijlage 16.	Taxatierapport inbrengwaarden per eigenaar 4 mei 2016, 7e herziening
bijlage 16.1	Samenvattend overzicht taxatiewaarde, 7e herziening
bijlage 16.2	Overzicht vergelijking eigendomsindeling per 1 januari 2016 met die van 1 januari 2012, 7e herziening
bijlage 16.3	Taxatierapport inbrengwaarden per eigenaar 24 februari 2012 inclusief nadere verklaring, 7e herziening
bijlage 17.	Planschaderisicoanalyse, 7e herziening
bijlage 17.1	Actualisatie planschaderisicoanalyse 11 november 2015, 7e herziening
bijlage 18.	Toerekening kosten transportriool, 7e herziening
bijlage 19.	Kaart situering transportriool, 7e herziening
bijlage 20.	Resultaten marktanalyse gronduitgifteprijzen, 7e herziening-
bijlage 21.	Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie, 7e herziening
bijlage 22.	Overzicht macroaftopping en totaaloverzicht grondexploitatiebijdragen, 7e herziening
bijlage 23a	Gewogen eenheden totaal gebied, 7e herziening
bijlage 23b	Gewogen eenheden per eigendom, 7e herziening
bijlage 24.	Bijdrage per eigendom, 7e herziening
bijlage 24.1	Bijdrage per kavel, 7e herziening

bijlage 25. Kaart verlegging Gekkengraaf, 7e herziening
bijlage 26. Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten, 7e herziening
bijlage 27. Verkavelingsplan, 7e herziening