

Statenvoorstel 53/13 A

Voorgestelde behandeling

Statencommissie : 'Ecologie en Ruimte' en 'Economische Zaken
en Bestuur', 30 augustus 2013

PS-vergadering : 20 september 2013

Onderwerp

Planontwikkeling Logistiek Park Moerdijk

Datum

24 juni 2013

Documentnummer

3443905

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant

Samenvatting

Er kan een volgende stap gezet worden in de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk. Het ontwerp inpassingsplan voor het logistiek park is klaar en publieke consultatie gedurende zes weken staat gepland vanaf eind oktober dit jaar.

Het Havenschap Moerdijk is in beeld als ontwikkelaar van het Logistiek Park Moerdijk. Om dit verder vorm te geven worden de nodige overeenkomsten gesloten en de Gemeenschappelijke regeling Havenschap Moerdijk aangepast. Tevens wordt de provinciale coördinatieregeling van toepassing verklaard op het Logistiek Park Moerdijk.

Het voorstel

1. Toepassen van de coördinatieregeling vergunningen ex artikel 3.33 lid 1 Wro voor de besluiten ten behoeve van het Logistiek Park Moerdijk genoemd in de bijlage bij het besluit;
2. Wijzigen van de kaart behorende bij artikel 3 lid 1 van de Gemeenschappelijke regeling Havenschap Moerdijk, herziening 1997, waarmee het beheersgebied Havenschap Moerdijk wordt uitgebreid;
3. Vaststellen van de 'Locatie Ontwikkelingsovereenkomst Logistiek Park Moerdijk', gedateerd 24 mei 2013.

Aanleiding

Om de economische structuur van (West-)Brabant te versterken en te voorzien in de bovenregionale ruimtevraag naar logistiek is ingezet op de ontwikkeling van het 'Logistiek Park Moerdijk' (verder LPM). Hierin wordt gezamenlijk opgetrokken met de gemeente Moerdijk en het Havenschap Moerdijk. Volgens de huidige opzet is het LPM vooral

bedoeld voor grootschalige Value Added Logistics (VAL) bedrijven met een oppervlakte van >5 hectare. Dit zijn bedrijven die zich naast reguliere opslag- en distributieactiviteiten, richten op activiteiten die toegevoegde waarde opleveren, zoals assemblage en montage.

Datum

24 juni 2013

Documentnummer

3443905

Nu ligt de besluitvorming voor tot vaststelling van een tweetal overeenkomsten die het Havenschap in positie moeten brengen om de ontwikkeling van het LPM op zich te nemen.

De overeenkomsten hangen nauw samen met de voorbereiding van de planologische inpassing van het LPM. Hiertoe is een provinciale inpassingsplan en exploitatieplan in voorbereiding. Het ontwerp van beide plannen is nagenoeg klaar voor publieke consultatie. Wij zijn dan ook voornemens om het ontwerp van deze plannen vanaf eind oktober dit jaar gedurende zes weken ter inzage te leggen. Onder planning gaan wij daar nader op in.

Voordat het tot de huidige besluitvorming is gekomen zijn er meerdere besluitvormingsmomenten geweest. Deze zijn globaal onder te verdelen in twee sporen, die in de loop der tijd een steeds verdere detaillering kennen:

- (1) *Planologische spoor.*
- (2) *Overeenkomsten.*

In hoofdlijn zijn de volgende beslismomenten en bijbehorende producten te onderscheiden.

	<i>(1) Planologisch spoor</i>	<i>(2) Overeenkomsten</i>	Case nummer
2006 / 2007	Start Plan-MER LPM	Intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling Moerdijk	c1220417 / c1301729
2008	Interimstructuurvisie deel C	-	c1390246
2009	Start voorbereiding om te komen tot een provinciaal inpassingsplan.	Bestuursovereenkomst realisatie gebiedsontwikkeling Moerdijk, ook wel Bestuursovereenkomst Moerdijk Meer Mogelijk (MMM).	c1547401
2011	Vaststellen ruimtelijk ontwerp LPM door GS	-	C2015198
2012	Voorontwerp inpassingsplan en concept MER ter inzage.	Akkoord op hoofdlijnen LPM	C2073546

2013/nu	Provinciale coördinatieregeling van toepassing verklaren.	- Wijziging Gemeenteschappelijke regeling Havenschap Moerdijk (GR); - Vaststellen Locatie Ontwikkelingsovereenkomst; - Sluiten exploitatie-overeenkomst; - Kennis nemen van de concept intentie-overeenkomst publiek-private samenwerking LPM.	C2121413
Tweede helft 2013 (oktober)	Ontwerp inpassingsplan, definitief MER en ontwerp exploitatieplan ter inzage	Sluiten exploitatie-overeenkomst.	Nog niet van toepassing (volgt nog)
Vervolg (2014 en later)	Vaststellen inpassingsplan en exploitatieplan LPM; Mogelijke inzet op onteigening.	Mogelijk verdere aanpassing GR; Planvoorbereiding, planrealisatie en beheer LPM door Havenschap Moerdijk	Nog niet van toepassing (volgt nog)

Datum

24 juni 2013

Documentnummer

3443905

Voor nadere informatie over de voorgeschiedenis verwijzen we naar de aangegeven case nummers. Mede ten behoeve van de leesbaarheid hebben wij ons in dit voorstel beperkt tot een globale beschrijving van het huidige besluitvormingstraject en de voorliggende producten. Daarbij is waar nodig een korte terugblik gegeven. Onder ‘planning’ is vooruit gekeken naar nog volgende besluitvorming.

Bestuursovereenkomst 2009, Akkoord op hoofdlijnen 2012 en overeenkomsten nu.

Met de bestuursovereenkomst Moerdijk Meer Mogelijk (MMM) hebben wij de opdracht gekregen om een ontwikkelentiteit op te zetten voor het LPM. Daarbij is tevens vastgelegd dat de provincie en de gemeente Moerdijk bereid zijn het Havenschap Moerdijk hierin een nader te bepalen risicodragende rol te geven.

Na de ondertekening van de bestuursovereenkomst MMM is onderzoek gedaan naar de samenstelling van de ontwikkelentiteit en de rol van Havenschap Moerdijk daarin. Dit onderzoek hebben wij gezamenlijk met de gemeente Moerdijk en het Havenschap Moerdijk uitgevoerd. Als tussenstap in het aanwijzen van een ontwikkelentiteit is tussen de provincie, de gemeente Moerdijk en het Havenschap Moerdijk in 2012 het ‘Akkoord op hoofdlijnen’ gesloten. Met dit akkoord heeft het

Havenschap Moerdijk aangegeven in beginsel onder voorwaarden de rol als ontwikkelentiteit voor het LPM op zich te kunnen en willen nemen.

Datum

24 juni 2013

Documentnummer

3443905

In navolging op de bestuursovereenkomst MMM en het 'Akkoord op hoofdlijnen' leggen wij nu de besluitvorming over de 'Locatie Ontwikkelsovereenkomst' (LOO) en over de wijziging van de 'Gemeenschappelijke Regeling Havenschap Moerdijk' aan u voor. Zoals gezegd is deze besluitvorming erop gericht om het Havenschap Moerdijk in positie te brengen de ontwikkeling van het LPM op zich te nemen.

Bevoegdheid

(1) Planologische besluitvorming

De bevoegdheid voor het toepassen van de coördinatieregeling ligt wettelijk bij Provinciale Staten. Dit geldt ook voor de uiteindelijke vaststelling van het definitieve inpassingsplan en exploitatieplan. Daarbij dragen Gedeputeerde Staten zorg voor de voorbereidende werkzaamheden. Daaronder valt ook het doorlopen van de benodigde procedures, zoals het ter inzage van het ontwerp inpassingsplan en ontwerp exploitatieplan voor het LPM.

(2) Aangaan overeenkomsten

De LOO wordt gesloten tussen de provincie, de gemeente en het Havenschap. De noodzakelijke aanpassing van de GR is aan de deelnemende partijen, de provincie en het gemeente. Overigens heeft het Havenschap door ondertekening van de LOO aangegeven dat zij instemmen met het aanpassen van de GR.

De bevoegdheid tot de vaststelling van de LOO en het wijzigen van de GR ligt bij Provinciale Staten.

Doel

(1) Planologisch spoor, coördinatieregeling

De coördinatieregeling biedt de mogelijkheid om het inpassingsplan en andere benodigde besluiten gelijktijdig in procedure te brengen. Hiermee kan tijdswinst en efficiëntievoordeel behaald worden.

(2) Aangaan overeenkomsten

De te sluiten overeenkomsten zijn erop gericht om het Havenschap Moerdijk in positie te brengen als ontwikkelaar. Hierin zijn ook de randvoorwaarden voor de planontwikkeling van het LPM vastgelegd.

Argumenten

1.1 Toepassen provinciale coördinatieregeling vergunning

Naast de procedure voor het inpassingsplan moeten voor de ontwikkeling van het LPM ook procedures voor een aantal vergunningen en ontheffingen doorlopen worden. De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) biedt de mogelijkheid om deze procedures gelijktijdig en

gecoördineerd te doorlopen. Hiermee kan tijdswinst en efficiëntievoordeel behaald worden. Daarom stellen wij u voor om deze provinciale coördinatie regeling van toepassing te verklaren op het LPM. Met dit besluit is een coördinatie van vergunning en ontheffingen overigens niet verplicht, maar een mogelijkheid.

Datum

24 juni 2013

Documentnummer

3443905

2.1 Wijziging ‘Gemeenschappelijke regeling Havenschap Moerdijk, Herziening 1997’ (GR)

Het plangebied van het LPM is geen onderdeel van het huidige beheersgebied van het Havenschap. Om het Havenschap op te kunnen laten treden als de ontwikkelentiteit van het LPM zal de grens van het beheersgebied moeten worden aangepast. Met dit voorstel wordt het beheersgebied als bedoeld in artikel 3.1 van de GR uitgebreid met het plangebied van het LPM. Daarmee strekken de taken en bevoegdheden van het Havenschap zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 van de GR zich tevens uit tot het plangebied van het LPM.

3.1 Vaststellen Locatie Ontwikkelingsovereenkomst LPM (LOO)

In de LOO wordt vastgelegd dat het Havenschap Moerdijk de ontwikkelentiteit wordt van het LPM. Daarnaast zijn de condities vastgelegd waaronder het havenschap de planvoorbereiding, planrealisatie en beheer ter hand zal nemen. Verder zijn de afspraken over de afdrachten ‘Moerdijk Meer Mogelijk’ nader uitgewerkt. En zijn de voorwaarden en condities beschreven, waaronder de overdracht van gronden plaats zal vinden. Zo is invulling gegeven aan de opdracht uit bestuursovereenkomst MMM om te komen tot afspraken met het Havenschap Moerdijk over de uitvoering van het LPM.

Kanttekeningen

2.1 Deelnemer gemeenschappelijke regeling Havenschap Moerdijk

Als deelnemer in de GR Havenschap Moerdijk is de provincie voor 50% verantwoordelijk voor eventuele tekorten van het Havenschap. Hiervoor is bij de provincie een risicoreservering aanwezig van € 5 mln. Uitgaande van de risico analyse van het Havenschap is het op dit moment niet nodig deze risicoreservering aan te passen.

3.1 Onherroepelijke planologische titel

Met de LOO is planvoorbereiding, planrealisatie en beheer van het LPM door het Havenschap zeker gesteld. Hiermee is voldaan aan de voorwaarden die worden gesteld aan de economische paragraaf van het Ontwerp PIP. De afspraken uit de LOO komen pas definitief tot stand, nadat voor het LPM een onherroepelijk planologische titel is verkregen van de Raad van State. Binnen het ontwikkelbedrijf is reeds een voorziening getroffen voor het te lopen risico.

Financiën

De provincie heeft momenteel circa 80 ha grond en 14 van de 20 woningen binnen het plangebied LPM in haar bezit. De hiervoor gemaakte kosten bedragen € 13,5 mln. De gronden en woningen worden door de provincie verkocht aan het Havenschap tegen de getaxeerde inbrengwaarde, zijnde totaal € 29,2 mln. Hierdoor wordt een boekwinst gerealiseerd van € 15,7 mln. Afspraak is om deze boekwinst in te zetten voor de afdrachten aan Moerdijk Meer Mogelijk (Caldic, Wolst en Waterfront Moerdijk). Het hierna resterende negatieve saldo wordt gedekt door het Havenschap vanuit de grondexploitatie van het LPM.

Bij de provincie staat ook € 5,6 mln aan plankosten in de boeken(historisch, reeds verplicht en nog te maken). Deze kosten worden in rekening gebracht bij het Havenschap en worden ten laste gebracht van de post "plankosten" in de grondexploitatie LPM.

Bovengenoemde bedragen staan op prijspeil 1 januari 2013. De grondtransactie en verrekening van de plankosten worden pas definitief nadat voor het LPM een onherroepelijk planologische titel is verkregen van de Raad van State.

Het Havenschap voert de grondexploitatie van het LPM uit voor haar rekening en risico. De deelnemers in de GR zijn ieder voor 50% aansprakelijk voor het Havenschap. Bij de provincie is voor de gehele deelneming in Havenschap Moerdijk een risicoreservering aanwezig van € 5 mln. Uitgaande van de risico analyse van het Havenschap is het, na toevoeging van het LPM, op dit moment niet nodig deze risicoreservering aan te passen.

Europese en internationale zaken

Niet van toepassing.

Planning

(1) Planologisch vervolg (oktober 2013 en later)

Het ontwerp inpassingsplan en het definitieve MER¹ voor het LPM zijn nagenoeg klaar om ter inzage gelegd te worden. Ten opzichte van het voorontwerp inpassingsplan en het concept MER zijn globaal de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- wijziging naar aanleiding van inspraakreacties;
- wijzigingen naar aanleiding van consultatie marktpartijen;
- uitwerking ruimtelijk ontwerp naar beeldregieplan;
- actualisatie onderzoek marktvraag LPM;
- ambtshalve wijzigingen.

¹ Het concept van het ontwerp inpassingsplan en het definitieve MER liggen ter inzage bij de Griffie (als bijlage 5 gevoegd bij de LOO, zie de mappen 2, 3 en 4).

Datum

24 juni 2013

Documentnummer

3443905

Het is wettelijke verplicht om gelijktijdig met het ontwerp inpassingsplan ook een ontwerp exploitatieplan ter inzage te leggen. Ook dit ontwerp exploitatieplan² is nagenoeg klaar.

Momenteel wordt nog overleg gevoerd met partijen die grondposities hebben in het plangebied over de ontwikkeling van het LPM. Dit kan nog aanleiding geven tot aanpassing van met name het exploitatieplan. Het ruimtelijk principe van het LPM zal echter niet meer wijzigen als gevolg van deze onderhandelingen.

Volgens de huidige planning zullen wij het uiteindelijke ontwerp inpassingsplan, het definitieve MER en het ontwerp exploitatieplan voor het LPM vanaf 24 oktober dit jaar ter inzage leggen.

Het definitieve inpassingsplan, MER en exploitatieplan voor het LPM zullen we naar verwachting in mei volgend jaar ter vaststelling aan u voorleggen.

Na de vaststelling van het definitieve inpassingsplan, MER en exploitatieplan voor het LPM moeten de stukken nog ter inzage gelegd worden voor beroep. De plannen zijn pas onherroepelijk na een positieve uitspraak van de Raad van State. Op het inpassingsplan LPM is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt met zich mee dat de Raad van State uiterlijk 6 maanden na de beroepstermijn uitspraak moet doen. Daarmee zou er eind 2014 duidelijkheid kunnen zijn of het inpassingsplan onherroepelijk is en de ontwikkeling van het LPM door het Havenschap verder ter hand genomen kan worden.

(2) Te sluiten overeenkomsten (oktober 2013 en later)

Exploitatieovereenkomst

Voor het LPM zal een exploitatieovereenkomst³ gesloten worden. Dit is een anterieure overeenkomst behorende bij het exploitatieplan. In de exploitatieovereenkomst wordt vastgelegd dat het Havenschap de grondexploitatie van het LPM uitvoert voor haar rekening en risico. Deze overeenkomst zal worden gesloten voordat het ontwerp inpassingsplan ter inzage wordt gelegd. Gedeputeerde Staten zijn bevoegd tot het aangaan van de exploitatieovereenkomst.

Intentieovereenkomst

² Het concept van het ontwerp exploitatieplan ligt ter inzage bij de Griffie (als bijlage 7 gevoegd bij de LOO, zie map 5). Dit onder geheimhouding gezien nog lopende onderhandelingen.

³ Het concept van de exploitatieovereenkomst ligt ter kennisname ter inzage bij de Griffie (zie map 6). Dit onder geheimhouding gezien de financieel gevoelige informatie.

Datum

24 juni 2013

Documentnummer

3443905

Het Havenschap voert momenteel gesprekken met twee marktpartijen die grondbezit hebben binnen het plangebied van het LPM. Er wordt gesproken over het mogelijk gezamenlijk oprichten van een Grondexploitatie Maatschappij (GEM) op basis van 50-50 risico en zeggenschap. In de intentieovereenkomst⁴ zijn de condities en uitgangspunten van de mogelijke samenwerking vastgelegd. De door het Havenschap aangegane verplichtingen die voortvloeien uit de LOO en de exploitatieovereenkomst blijven ongewijzigd van kracht. Het is de bevoegdheid van het Havenschap om een samenwerking te sluiten met de marktpartijen.

Datum

24 juni 2013

Documentnummer

3443905

(3) Realisatie en beheer LPM door Havenschap Moerdijk (2014 en later)

Nadat de LOO getekend is door alle partijen neemt het Havenschap de planontwikkeling van het LPM op zich. In de LOO is overeen gekomen dat het Havenschap Moerdijk eerst zal starten met de planrealisatie, nadat het inpassingsplan en het exploitatieplan onherroepelijk zijn geworden. Zoals hiervoor aangegeven verwachten wij eind 2014 meer duidelijkheid hierover.

Mogelijk is nog verdere aanpassing van de GR nodig voor de planrealisatie door het havenschap. Voor zover dat aan de orde is, zal dat gelijktijdig met de vaststelling van inpassingsplan en het exploitatieplan aan u worden voorgelegd.

Eerste uitgifte van bedrijfspercelen op het LPM is verwacht in 2015.

⁴ Het concept van de intentieovereenkomst ligt ter kennisname ter inzage bij de Griffie (zie map 6). Dit onder geheimhouding gezien de financieel gevoelige informatie.

Bijlagen

1. Overzicht van de besluiten horende bij de coördinatieregeling.
2. Gewijzigde kaart bij artikel 3 lid 1 van de Gemeenschappelijke regeling Havenschap Moerdijk, herziening 1997.
3. ‘Locatie Ontwikkelingsovereenkomst Logistiek Park Moerdijk’, gedateerd 24 mei 2013 (de bijlagen bij de overeenkomst liggen deze ter inzage bij de Griffie en zijn digitaal beschikbaar, waarvan de bijlagen 4, 7 en 14 onder geheimhouding).

Datum

24 juni 2013

Documentnummer

3443905

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de secretaris,

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

drs. W.G.H.M. Rutten

Auteur: F.G. Veurink, FVeurink@brabant.nl, toestel (06) 52 79 40 26
Ruimtelijke Ontwikkeling & Handhaving/Bureau Ruimtelijke
Ontwikkeling Midden-West