

Bestuursovereenkomst Realisatie Gebiedsontwikkeling Moerdijk

1 De Minister van Economische Zaken, mw M.J.A. van der Hoeven, en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, mw Dr. J.M. Cramer, beiden handelend als bestuursorgaan en als vertegenwoordiger van de Staat der Nederlanden, mede namens de Minister van Verkeer en Waterstaat en de Staatssecretaris van Financiën

Hierna te noemen: het Rijk

2 Het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Commissaris van de Koningin, mw J.R.H. Maij-Weggen,

Hierna te noemen: de Provincie

3 Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Moerdijk, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer drs. W.M.J. Denie

Hierna te noemen: de Gemeente

Tezamen te noemen: **Partijen**

Achtergrond

Op 8 oktober 2007 ondertekenden Partijen de Intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling Moerdijk. Met de ondertekening werd een gezamenlijk proces van onderzoek en visievorming ten aanzien van de noodzaak van aanleg van een bedrijventerrein voor logistieke bedrijven bekrachtigd en in afspraken vastgelegd. Tevens werden afspraken vastgelegd over verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving in enkele kernen van de gemeente Moerdijk en over intensivering van het ruimtegebruik en herstructurering van het bestaande industriegebied Moerdijk. De partijen kwamen overeen de gemaakte afspraken verder uit te werken en uiterlijk 31 december 2008 in een bestuursovereenkomst de nadere afspraken ten aanzien van de realisatie van de gebiedsontwikkeling vast te leggen.

Op één onderdeel van de gewenste maatregelen kon niet tijdig een afgerond resultaat worden bereikt, waardoor de bestuursovereenkomst niet voor 31 december 2008 kon worden gesloten. Partijen hadden op basis van de inmiddels bereikte resultaten het vertrouwen dat alsnog op korte termijn tot die overeenkomst kon worden gekomen en hebben tussentijds besloten de werking van de Intentieovereenkomst te verlengen tot en met 30 juni 2009.

De leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit zijn in delen van de gemeente Moerdijk in de loop der jaren onder druk komen te staan door onder andere grootschalige ingrepen in de infrastructuur en de ontwikkeling van het bestaande haven- en industriegebied. De realisatie van het Logistiek Park Moerdijk maakt het mede mogelijk deze op een aantal plekken aanzienlijk te verbeteren, aangezien partijen zich in de gebiedsontwikkeling niet sec richten op het vinden van ruimte voor bedrijven maar in deelprojecten ook nadrukkelijk aandacht hebben voor leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving. Bij de aanleg van het nieuwe terrein en de uitgifte aan bedrijven staan daarnaast kwaliteit en duurzaamheid centraal. Partijen willen daarmee zowel de economische structuur verbeteren als ook de leefbaarheid in de gemeente Moerdijk bevorderen.

De realisatie van de gebiedsontwikkeling vraagt naast betrokkenheid van overheidspartijen ook om het betrekken van derden bij de realisatie. Er zijn voldoende aanknopingspunten om deze

belanghebbende derden bij het project te betrekken. Zo wordt met de realisatie van het nieuwe logistieke park in combinatie met de intensivering van het bestaande industriegebied voor de periode 2007-2025 voldoende ruimte gecreëerd voor de vraag van bedrijven met bijzondere vestigingscondities (grootschalige bedrijven met multimodale logistieke stromen en bedrijven in de hogere milieucategorieën). Tevens wordt de regionale economische structuur in Zuidwest Nederland versterkt op een duurzame wijze en worden kansen geboden voor transport anders dan over de weg, met positieve gevolgen voor de bereikbaarheid van de regio. Zowel de gemeente als ook omliggende gemeenten en het bedrijfsleven profiteren op deze wijze van de strategische ligging van het gebied tussen de mainports Rotterdam en Antwerpen. Partijen streven er dan ook naar regiogemeenten en het bedrijfsleven te interesseren om in de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk te participeren en zo de realisatie van dit park te ondersteunen en te versnellen.

Als gevolg van de uitbreiding van de havens van Rotterdam (Maasvlakte II) en Antwerpen biedt de ontwikkeling van Moerdijk de gelegenheid om ladingstromen van de beide havens via short-sea, binnenvaart, buisleiding en spoor op een duurzame manier te accommoderen en verstopping van het wegennet rond Rotterdam en in West-Brabant te beperken. Eén en ander sluit nauw aan bij één van de doelstellingen van het kabinet inzake de mainportfunctie van Rotterdam: "Goede achterlandverbindingen spelen hierbij een belangrijke rol. Het goederenvervoer over water en de innovatie van de binnenvaart zullen worden gestimuleerd".

De vernieuwend duurzame oplossing waarvoor in Moerdijk is gekozen, betere benutting van het bestaande industriegebied in combinatie met een hoogwaardig logistiek park, past bij de maatschappelijke wens om zorgvuldig om te gaan met ruimte en om kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen te realiseren.

De ontwikkeling en realisatie van bedrijventerreinen in de regio West-Brabant en Zuid-Holland Zuid heeft effect op de aard en omvang van de ruimtevraag voor bedrijven. De intensivering en herstructurering van het bestaande industriegebied Moerdijk biedt mogelijkheden om flexibel te reageren op de bovenregionale vraag uit de hogere milieucategorieën. Het gebied van het Logistiek Park Moerdijk en ook het stationsgebied Lage Zwaluwe zullen juist andere categorieën kunnen accommoderen. Met het oog hierop zal blijvend gemonitord worden op welke wijze de vraag zich qua omvang en inhoud ontwikkelt. De focus voor vestiging van bedrijven in het nieuwe Logistiek Park Moerdijk zal zich vooral richten op die logistieke activiteiten die substantiële toegevoegde waarde opleveren. De ontwikkeling is van groot belang voor de toekomstige duurzame werkgelegenheid in de regio. In een verkenning van de werkgelegenheidseffecten is eerder aangegeven¹ dat deze, afhankelijk van de definitieve invulling, tussen de 6.750 en de 9.000 fulltime werkplekken kunnen bedragen.

In 2008 is in nauwe samenwerking tussen partijen gewerkt aan de uitvoering van de in de intentieovereenkomst gemaakte afspraken, zowel voor het toekomstige Logistiek Park Moerdijk als voor de overige in die overeenkomst genoemde projecten en locaties in de gemeente Moerdijk. Op basis van uitwerking van het programma van eisen voor het Logistiek Park Moerdijk en voor de locaties Waterfront Moerdijk en Noordrand Zevenbergen en na uitgebreid civieltechnisch onderzoek kon een sluitende businesscase voor de gehele gebiedsontwikkeling als bedoeld in de intentieovereenkomst worden opgesteld.

De herstructurering van het bestaande haven- en industriegebied is goed op gang gekomen en de verwerving van de Shell gronden is inmiddels door het Havenschap Moerdijk gerealiseerd. De langs deze weg beschikbaar gekomen en nog beschikbaar komende gronden zullen worden ingezet ten behoeve van het accommoderen van chemische, industriële en kadegebonden bedrijvigheid, die met name voor de logistieke en kadegebonden activiteiten (containeroverslag) in relatie staat tot (activiteiten op) het Logistiek Park Moerdijk, ter versterking van het

¹ Rapport DHV, mei 2007: Sociaal economisch effect studie Logistiek Park Moerdijk

functioneren van beide gebieden.

Komen het volgende overeen,

Doelstellingen

Partijen stellen ten aanzien van de realisatie van de brede gebiedsontwikkeling Moerdijk de volgende doelstellingen vast:

- Het creëren van ruimte voor economie (regionaal en bovenregionaal) door optimaal gebruik te maken van het bestaande industriegebied (intensivering en herstructurering) en door het realiseren van het Logistiek Park Moerdijk.
- Het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving op andere locaties binnen de gemeente Moerdijk, door daar met name in te zetten op versterking van de leefbaarheid, het milieu en de ruimtelijke kwaliteit.

Programma

De afspraken in deze bestuursovereenkomst hebben betrekking op een programma met de volgende onderdelen:

1. De realisatie van het Logistiek Park Moerdijk
2. De herontwikkeling van de Noordrand Zevenbergen
3. De herontwikkeling van het Waterfront Moerdijk en overige locaties in de gemeente Moerdijk
4. Intensivering en herstructurering van het bestaande industriegebied Moerdijk (inclusief de Shell locatie)
5. Ontwikkeling van de Insteekhaven Oost inclusief omlegging Roode Vaart

Het programma heeft een looptijd van 2007 tot 2025 met dien verstande dat de herstructurering en intensivering van het bestaande industrieterrein gestart is in 2007 en dat de vestiging van bedrijven op het Logistiek Park Moerdijk is voorzien vanaf 2013.

Artikel 1

Ten aanzien van de realisatie van het Logistiek Park Moerdijk

1. De realisatie van het Logistiek Park Moerdijk, een logistiek bedrijventerrein van ca. 150 ha netto in de oksel A16/A17 wordt onder verantwoordelijkheid en regie van de Provincie voorbereid, conform het geformuleerde Publiek Programma van Eisen [*bijlage 1*], dat onlosmakelijk deel uitmaakt van deze overeenkomst. Onderdeel van dit Programma van Eisen vormt de hoogwaardige verbinding, de zogenoemde Interne Baan, tussen het Logistiek Park Moerdijk en het bestaande haven- en industriegebied.
2. De Provincie en de Gemeente doen in 2009 onderzoek naar en treffen voorbereidingen voor het instellen van een organisatie die, rekening houdend met het waarborgen van de publieke belangen, de verdere operationele planvoorbereiding, ontwikkeling en realisatie van het Logistiek Park Moerdijk risicodragend op zich zal nemen. Daartoe worden verkennende gesprekken gevoerd met private partijen met relevante grondposities in het gebied, het Havenschap Moerdijk en indien nodig andere partijen die kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van het Logistiek Park.
3. Gemeente en Provincie, gezamenlijk deelnemer in de Gemeenschappelijke Regeling Havenschap Moerdijk, zijn bereid, mede vanwege de gewenste synergie-effecten tussen het bestaande zeehaven- en industrieterrein en het te ontwikkelen Logistiek Park Moerdijk, het Havenschap Moerdijk een nader te bepalen risicodragende rol te geven in

de ontwikkelingsorganisatie.

Tevens worden door de Provincie en de Gemeente nadere procedurele en financiële afspraken gemaakt met het Havenschap Moerdijk over het tracé en de aanleg van de Interne Baan als genoemd onder lid 1. Over het beheer van het Logistiek Park Moerdijk worden nadere afspraken gemaakt tussen de ontwikkelingsorganisatie, de betrokken overheden en het Havenschap Moerdijk

4. Het financiële kader voor de ontwikkeling en realisatie van het Logistiek Park Moerdijk is vastgelegd in de grondexploitatieopzet Logistiek Park Moerdijk, die is opgenomen in de rapportage 'Businesscase Gebiedsontwikkeling Moerdijk', dd 27 mei 2009 [vertrouwelijk], zoals nader toegelicht in Artikel 4 en die onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van deze bestuursovereenkomst
5. Via de positie van de Gemeenschappelijke Regeling Havenschap Moerdijk in de op te richten ontwikkelentiteit zijn Gemeente en Provincie ieder voor een gelijkwaardig deel aanspreekbaar op dat deel van het risico in de grondexploitatie dat voortkomt uit de extra kosten voor de uitplaatsing uit het plangebied Noordrand Zevenbergen van het bedrijf Caldic Chemie. De afspraken tussen de Provincie en de Gemeente ten aanzien van de deelname aan en risico's van de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk zijn vastgelegd in de in lid 4 genoemde rapportage
Indien in een later stadium alsnog de realisatie van het Logistiek Park Moerdijk zou dienen te komen vervallen zijn de Provincie en Gemeente ieder voor een gelijkwaardig deel aanspreekbaar op de niet door bijdragen of inkomsten gedekte kosten die betrekking hebben op de verwerving van genoemd bedrijf
6. De bestaande afspraken en door de Provincie en Gemeente aangegane financiële verplichtingen, waaronder die in deze overeenkomst, zullen bij de oprichting van de ontwikkelingsorganisatie door Provincie en Gemeente worden opgelegd aan die organisatie en vormen daarmee een integraal onderdeel van de taken en verplichtingen van die organisatie.
Deelnemers in de ontwikkelingsorganisatie dienen te streven naar een goed evenwicht tussen de gewenste kwaliteit en duurzaamheid en optimalisering van kosten en opbrengsten, nodig om de ontwikkeling te zijner tijd met een positief rendement te kunnen afsluiten
7. Het Rijk draagt de in te brengen Rijksmiddelen en de Domeingronden in het plangebied tegen de in de businesscase vastgelegde waarde en afspraken op een nader te bepalen datum maar uiterlijk bij de start van de realisatie over aan de Provincie, die ze uiterlijk bij de start van de realisatie zal inbrengen in de gebiedsontwikkeling.
8. De Gemeente draagt de gronden in gemeentelijk eigendom in het plangebied op een nader te bepalen datum maar uiterlijk bij de start van de realisatie op basis van boekwaarde nihil over aan de Provincie, die ze uiterlijk bij de start van de realisatie zal inbrengen in de gebiedsontwikkeling.
9. De Gemeente verleent binnen wettelijke kaders en regelgeving volledige medewerking aan de planvoorbereiding, ontwikkeling en realisatie van het Logistiek Park Moerdijk.
10. Het Rijk verleent binnen de wettelijke kaders en regelgeving procedurele en ruimtelijke medewerking aan de aanleg van de Interne Baan en de benodigde ontsluiting van het Logistiek Park Moerdijk, i.c. de aansluiting op de bestaande rijkswegen A16 en A17.

Artikel 2

Ten aanzien van de realisatie van de herontwikkeling Noordrand Zevenbergen

1. De realisatie van de herontwikkeling van de Noordrand Zevenbergen vindt plaats onder verantwoordelijkheid en voor rekening van de gemeente Moerdijk. De Gemeente heeft

- daartoe een ontwikkelingsvisie opgesteld². Onderdeel van de herontwikkeling is de verplaatsing van twee in het gebied gevestigde bedrijven, Caldic en Wolst.
2. De Provincie verleent binnen de wettelijke kaders planologische medewerking aan de herontwikkeling Noordrand Zevenbergen, voor zover deze binnen de afgesproken bestemmingen plaatsvindt.
 3. Gekoppeld aan de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk vindt onder verantwoordelijkheid en voor rekening van de Provincie de noordelijke omlegging van de provinciale weg N285 plaats, zoals vastgelegd in een tussen Provincie en Gemeente overeengekomen protocol³.
 4. Gezien het geprognosticeerde tekort op de herontwikkeling, direct samenhangend met de genoemde bedrijfsverplaatsingen, worden uit de exploitatie van het Logistiek Park Moerdijk de in Artikel 4 genoemde bedragen beschikbaar gesteld onder de daar genoemde voorwaarden
 5. Direct na vertrek van het bedrijf Caldic Chemie vindt levering van de grond door de Provincie aan de gemeente Moerdijk plaats. Provincie en Gemeente maken bij levering samen afspraken over de noodzakelijke bodemsanering, die wordt gedekt uit de grondexploitatie van het Logistiek Park Moerdijk, waarbij wordt uitgegaan van de goedkoopste variant binnen de wettelijke kaders, als omschreven in de bij Provincie en Gemeente beschikbare onderzoeken naar de bodemverontreiniging

Artikel 3

Ten aanzien van de herontwikkeling van Waterfront Moerdijk en overige locaties in de gemeente Moerdijk

1. De Gemeente ontwikkelt voor eigen risico het plangebied 'Waterfront Moerdijk', al dan niet in samenwerking met anderen, conform de 'Haalbaarheidsstudie Waterfront Moerdijk', d.d. 29 mei 2008.
2. Het Rijk en de Provincie geven binnen de geldende relevante wettelijke kaders en regelgeving planologische medewerking aan de gewenste ontwikkeling van het Waterfront.
3. De Provincie spant zich in om subsidiegelden beschikbaar te krijgen ten behoeve van de noodzakelijke bodemsanering binnen het plangebied van het Waterfront.
4. De Gemeente is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van overige locaties op haar grondgebied, zijnde het stationsgebied Lage Zwaluwe en de herontwikkeling van locaties in Zevenbergse Hoek, Klundert Vlietweg/Schansweg en Zevenbergen aan de Mark. De ontwikkelingen vinden plaats voor rekening en risico van de Gemeente. De locatie Lage Zwaluwe zal ten behoeve van hoogwaardige bedrijvigheid worden ontwikkeld.
5. De Gemeente krijgt van de Provincie binnen de geldende kaders planologische medewerking bij de onder lid 4 genoemde ontwikkelingen en bij de realisatie van 825 woningen tot 2020, boven op het huidige programma. De inkomsten uit dit extra aantal woningen en de opbrengsten uit de ontwikkeling van het stationsgebied Lage Zwaluwe worden door de Gemeente naast andere gemeentelijke middelen ingezet ter dekking van de kosten van de genoemde ontwikkelingen.
6. De Gemeente kan besluiten tot herontwikkeling van andere dan de in lid 4 genoemde locaties, onder voorwaarde dat het positieve effect op de leefbaarheid vergelijkbaar is.

² Visiedocument Herijking Noordkant Zevenbergen, vastgesteld door de gemeenteraad Moerdijk op 3 juli 2008

³ Protocol 24 november 2008: Intentieverklaring ter regeling van nadere afspraken tussen provincie en gemeente inzake de totstandkoming van de noordelijke randweg Zevenbergen met alle bijkomende werken

Artikel 4

Ten aanzien van het financieel kader

1. Het financiële kader voor de gehele gebiedsontwikkeling Moerdijk conform de in de Intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling Moerdijk gemaakte afspraken is vastgelegd in de in artikel 1, lid 4 genoemde rapportage 'Businesscase Gebiedsontwikkeling Moerdijk', dd 27 mei 2009. In de rapportage zijn de in de Intentieovereenkomst bedoelde bijdragen en afdrachten alsmede de overige gemaakte bijdragen en financiële afspraken vastgelegd. Als vertrouwelijke bijlage is aan deze rapportage toegevoegd de verwervingsovereenkomst met het bedrijf Caldic Chemie. Uit het resultaat blijkt dat is voldaan aan de afspraak te komen tot een sluitende businesscase.
2. Rijk en Provincie dragen binnen de relevante wettelijke kaders uiterlijk 1 september 2009 ieder € 12,6 miljoen⁴ bij aan de totale gebiedsontwikkeling in Moerdijk. Het Rijk draagt in 2009 aanvullend een bedrag van € 12 miljoen bij in het kader van de gebiedsontwikkeling Noordrand Zevenbergen
3. De Gemeente draagt uiterlijk 1 september 2009 € 6 miljoen bij aan de ontwikkeling van de Noordrand Zevenbergen als vergoeding voor de grondwaarde van de locatie Caldic Chemie.
4. De Provincie draagt zorg voor de voorfinanciering van de uitplaatsing van het bedrijf Caldic en de verwerving van de grond op de locatie. Het na verrekening van de bijdragen als genoemd in lid 2 en 3 resterend benodigde bedrag wordt ten laste van de grondexploitatie van het Logistiek Park Moerdijk gebracht en wordt na het operationeel worden van de grondexploitatie als eerste verrekend met de Provincie.
5. De Provincie dan wel de ontwikkelingsorganisatie draagt onder voorbehoud van een onherroepelijke planologische titel voor het Logistiek Park Moerdijk aansluitend aan de door de gemeente Moerdijk te verkrijgen onherroepelijke planologische titel voor de voorgenomen planontwikkeling Waterfront Moerdijk vanuit de dan operationele grondexploitatie een bedrag van € 10,5 miljoen (peildatum 01.07.09) af aan de Gemeente voor de kwaliteitsimpuls Moerdijk. Deze bijdrage wordt door de Gemeente geheel ingezet voor de in Artikel 3 onder lid 1 bedoelde planontwikkeling aan de oost- en westzijde van het bestaande havenbekken.
6. De Provincie dan wel de ontwikkelingsorganisatie draagt na overeenstemming met de firma Wolst over de uitplaatsing van het bedrijf, onder voorbehoud van een onherroepelijke planologische titel voor het Logistiek Park Moerdijk, aansluitend de afgesproken bijdrage in de verwerving af aan de Gemeente

Artikel 5

Ten aanzien van de intensivering en herstructurering van het bestaande industriegebied Moerdijk (inclusief Shell)

1. Onder erkenning van de verantwoordelijkheid van het Havenschap Moerdijk voor de intensivering en herstructurering van het bestaande industriegebied blijven Provincie en Gemeente zich binnen hun bevoegdheden inspannen om extra bedrijventerrein beschikbaar te laten komen voor de bovenregionale marktvraag [*bijlage 2, met stand van zaken 01.05.09*].
2. Partijen zien er door middel van jaarlijkse monitoring op toe dat door intensivering van het bestaande industrieterrein voldoende aanbod van terrein wordt gecreëerd om daarmee

⁴ Alle bedragen in deze bestuursovereenkomst zijn gebaseerd op prijspeil 1 juli 2009

de vraag naar industriegrond te kunnen accommoderen⁵ Hiertoe zal het Havenschap Moerdijk worden opgedragen jaarlijks te rapporteren aan partijen. Voor de vestiging van bedrijven als bedoeld wordt met name ingezet op bedrijven in het segment milieucategorie IV en hoger en gerelateerd aan de nabijheid van kadefaciliteiten.

Artikel 6

Ten aanzien van de ontwikkeling Insteekhaven Oost, inclusief omlegging Roode Vaart

1. De ontwikkeling van de insteekhaven Oost is aangemerkt als strategische reserve voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Moerdijk. De locatie kan op langere termijn worden ontwikkeld, indien op dat moment sprake is van voldoende belangstelling van bedrijven met kadegebonden activiteiten en deze ruimte niet elders beschikbaar is
2. Het verleggen van de Roode Vaart, conform de gebiedsvisie Moerdijk-Oost, zal alsdan voorwaarde zijn voor het planologisch mogelijk maken van de genoemde ontwikkeling van de insteekhaven

Artikel 7

Algemene bepalingen

1. Deze bestuursovereenkomst treedt in werking met ingang van de dag na ondertekening, met dien verstande dat deze bestuursovereenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van goedkeuring ervan door Provinciale Staten van Noord-Brabant en de Gemeenteraad van Moerdijk.
2. De financiële bijdragen van het Rijk in gronden en in middelen worden ter beschikking gesteld aan de Provincie ter inbrenging in het project en verstrekt met de verplichting dat het project conform de afspraken als vastgelegd in deze overeenkomst wordt gerealiseerd. Met de ondertekening van het akkoord is de rol van het Rijk gedefinieerd door hetgeen expliciet in de overeenkomst is opgenomen als handelingen van het Rijk
3. Elke partij kan in geval van wezenlijk gewijzigde omstandigheden de andere partijen schriftelijk verzoeken de bestuursovereenkomst te wijzigen dan wel in overleg te treden over de (financiële) consequenties van genoemde gewijzigde omstandigheden. De wijziging behoeft de schriftelijke instemming van alle partijen. Partijen treden in overleg binnen 10 werkdagen nadat een partij de wens daartoe aan de andere partijen schriftelijk heeft meegedeeld. De wijziging en de verklaringen tot instemming worden in afschrift als bijlage aan de bestuursovereenkomst gehecht. De zakelijke inhoud van de wijziging wordt gepubliceerd in de Staatscourant
4. Alle geschillen in verband met deze bestuursovereenkomst trachten partijen op te lossen in onderling overleg dan wel met behulp van mediation door een erkend NMI mediator overeenkomstig het reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam. Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als bedoeld met behulp van mediation op te lossen wordt het geschil beslecht door de bevoegde rechter in Den Haag. Ieder der partijen draagt zijn eigen kosten van geschilbeslechting, tenzij partijen door een rechtelijke uitspraak tot vergoeding van kosten zijn veroordeeld.
5. Binnen 10 werkdagen na goedkeuring van deze bestuursovereenkomst als genoemd in lid 1 wordt de zakelijke inhoud daarvan gepubliceerd in de Staatscourant en het provinciaal blad. Hierbij wordt tevens meegedeeld, dat de bestuursovereenkomst ter inzage wordt gelegd bij elk der partijen.

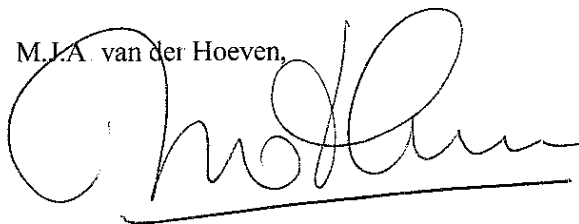
⁵ Onderzoek DHV, juni 2006: "Perspectief economische ruimtebehoefte West-Brabant; onderzoek naar vraag en aanbod "

6. Deze bestuursovereenkomst eindigt op het moment dat het Logistiek Park Moerdijk is gerealiseerd en de grondexploitatie formeel is afgesloten.

Aldus overeengekomen en in viervoud ondertekend op 3 juli 2009 te 's-Gravenhage

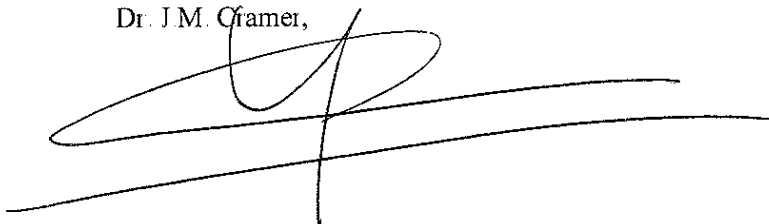
De Minister van Economische Zaken,

M.J.A. van der Hoeven,



De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

Dr. J.M. Cramer,



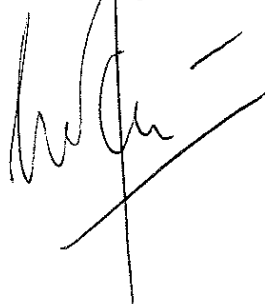
De Commissaris van de Koningin van de provincie Noord-Brabant,

J.R.H. Maij-Weggen



De burgemeester van de gemeente Moerdijk,

Drs. W.M.J. Denie



(22.06 09-sf)

Publiek Programma van Eisen Logistiek Park Moerdijk (LPM)

Bijlage 1

**Bestuursovereenkomst realisatie
Gebiedsontwikkeling Moerdijk,
3 juli 2009**

Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Eisen	5
3	Hoogwaardig, vernieuwend duurzaam en innovatief bedrijventerrein-concept	7
3.1	Gewenst duurzaamheidsconcept op gebiedsniveau	7
3.2	Gewenst duurzaamheidsconcept op gebouwniveau	7

1. Inleiding

Nederland Distributieland

De kwalitatief hoogwaardige infrastructuur van Nederland heeft van ons land een logistiek centrum voor Noordwest-Europa gemaakt. Nederland is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor buitenlandse ondernemingen die hun goederen van hieruit verder distribueren. De groei van het goederenvervoer in Nederland ontwikkelt zich over de laatste decennia sneller dan de economie als geheel. Bedrijven die produceren voor geheel Europa (of wereldwijd) vervangen in steeds meer branches de landelijke of regionale producenten. Het vervoer naar Europa vindt plaats naar een steeds beperkter aantal Europese aanlandingspunten of hubs. Hier komen vooral bedrijven die zich richten op inbound distributie: het verwerken en distribueren van goederen vanuit de hele wereld naar andere landen in Europa. De steeds specifiekere vraag van consumenten naar meer modellen of varianten van een product maakt een meer gefragmenteerde einddistributie noodzakelijk, waarbij de levertijden steeds korter moeten worden. Dit leidt per saldo altijd tot meer vervoer.

Nederland is van oudsher sterk als aanlandingspunt voor de aanlevering van goederen, ook door de aanwezigheid van de haven van Rotterdam en luchthaven Schiphol. Binnen Nederland is er een grote behoefte aan relatief grote, kwalitatief hoogwaardige locaties voor logistiek met een uitstekende multimodale ontsluiting.

Deze ontwikkelingen in de logistiek leiden tot grote kansen voor Nederland als logistiek knooppunt in Europa. Er ontwikkelt zich een rolverdeling tussen de zeehavens en locaties achter de havens. De zeehavens zijn in bedrijf voor grootschalige overslag. De locaties direct achter de zeehavens kennen een concentratie van activiteiten en worden logistieke hotspots voor 'schone' bedrijven. Deze bedrijven richten zich op *Value Added Logistics* en verzorgen bijvoorbeeld assemblage, ompakking, montage, reparatie en bedrukking van producten.

Waarom ontwikkeling van een Logistiek Park te Moerdijk?

Met name de regio Zuidwest-Nederland -gelegen midden tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen- biedt volop kansen voor de logistiek; het Logistiek Park Moerdijk (LPM) is in dit kader voorzien op een unieke plek: gelegen in de oksel van de A16 en A17, op de centrale as Rotterdam-Antwerpen met goede verbindingen naar het achterland, in de directe nabijheid van diep vaarwater (de haven van het industriegebied Moerdijk), ontsluiting via spoor met toekomstig railservicecentrum en de mogelijkheid van containeroverslag door gebruikmaking van kade faciliteiten. Dit levert veel synergie- en milieuvoordelen op.

Duurzaamheidsaspecten op hoger schaalniveau

Door de unieke ligging van het LPM kunnen vervoerstromen multimodaal worden afgewikkeld, hetgeen een bijdrage kan leveren aan de economie (minder files, minder congestie en vertraging, ontlasting van Rotterdam e.o.), en het milieu (minder vervoersbewegingen, containervervoer per schip in plaats van per as, minder CO₂- uitstoot).

Synergie met bestaande Industrie- en havengebied Moerdijk

Het nieuw aan te leggen Logistiek Park is bedoeld voor bedrijven in bestemmingsplancategorie 3; dit zijn bedrijven met geringe effecten op veiligheid en milieu. Bedrijven in de hogere bestemmingsplancategorieën, de zware industrie, zijn en worden gevestigd op het bestaande Industrierrein Moerdijk. Deze ondernemingen moeten voldoen aan strengere wetgeving

op het gebied van veiligheid en milieu, vanwege hun effecten op de omgeving. Door de onderlinge nabijheid van het Logistiek Park Moerdijk en Industrierrein Moerdijk sluiten productie en vervoer van goederen uitstekend op elkaar aan. Waar het om gaat is het juiste bedrijf op de juiste plaats.

De nabijheid van het industrierrein biedt tal van synergie- en milieuvoordelen. Zo kunnen bedrijven op beide terreinen de haven gebruiken voor opslag, overslag en Value-Added Logistics. Industriële restwarmte kan mogelijk – afhankelijk van de economische haalbaarheid – worden ingezet als energiebron voor andere bedrijven. Tussen beide terreinen wordt een interne baan aangelegd, afgescheiden van het openbare wegennet. Tevens komt er een rail-servicecentrum op het bestaande industrierrein voor de overslag van goederen. Ook op het gebied van parkmanagement kunnen voordelen worden behaald.

Publiek programma van eisen

Om de voordelen te kunnen verzilveren, worden eisen gesteld aan de bestemming, het ontwerp en de inrichting van het LPM. Naast een aantal harde eisen gelden tal van ambities om het LPM daadwerkelijk op een duurzame, innovatieve manier vorm te geven.

2. Eisen

- **Bestemming:** het LPM is bestemd voor de specifieke doelgroep van verladers en logistieke bedrijven die bekend zijn onder de term *Value Added Logistics (VAL)*. Dit zijn bedrijven die gebruik maken van de aan- en afvoer van grote goederenstromen per schip, per spoor en ook wel via de weg. Value Added Logistics richt zich op activiteiten die toegevoegde waarde opleveren zoals bijv. assemblage, om- en verpakking, montage, reparatie, marktspecifieke producttoevoegingen, bedrukking van producten e.d. Het LPM richt zich daarbij bij voorkeur op de grotere internationale spelers die een grote ruimtebehoefte hebben en elders in Nederland niet of nauwelijks te accommoderen zijn. Voor deze partijen moet ruimte op het terrein gereserveerd worden, zodat als de vraag van dit soort bedrijven naar ruimte zich voordoet, men te allen tijde in Nederland en meer specifiek in Moerdijk terecht kan. Dit geldt als harde eis voor de ontwikkeling van het LPM.

De accommodatie van grote regionale en nationale spelers die internationaal opereren wordt evenwel niet uitgesloten. De voorwaarden voor onderlinge samenwerking en synergie tussen logistieke dienstverleners worden zoveel mogelijk benut.

- **Kavelgrootte:** om voor de accommodatie van de hiervoor genoemde categorie van bedrijven voldoende waarborgen te scheppen is de minimale kavelgrootte 5 hectare. Door een combinatie van kavels dienen ook oppervlakten van 20 – 30 hectare gecreëerd te kunnen worden. Een ruimtebeslag van minder dan 5 hectare is alleen toelaatbaar, voorzover het gaat om bedrijven die vanwege de aard van hun bedrijfsvoering aangewezen zijn op de nabijheid van kadefaciliteiten langs diep vaarwater.
- **Ontsluiting:** vervoersstromen dienen zoveel mogelijk multimodaal afgewikkeld te kunnen worden, bij voorkeur door gebruikmaking van andere vervoersmodaliteiten dan per as, namelijk vervoer over water of per spoor. Voor de ontsluiting van het gebied op het hoofdwegennet zijn aansluitingen nodig op zowel de A16 als de A17.
- **Relatie met bestaande industrie- en havengebied Moerdijk:** de aanleg van een zogenaamde interne baan, afgescheiden van het openbare wegennet, in combinatie met een railservicecentrum op het bestaande industriegebied, is vereist. Uitgangspunt hierbij is: geen belasting van het onderliggende, lokale wegennet.
- **Werkgelegenheid:** als normgetal voor de werkgelegenheid in combinatie met kantoren buiten het plangebied (in samenhang met elkaar), geldt een streefwaarde van 45 fte per ha uit te geven terrein.
- **Bedrijven:** bedrijven moeten behoren tot milieucategorie 3.1-3.2 van de VNG-lijst milieuzonering. Uitgifte voor kantoordoeleinden die niet rechtstreeks in verband staat met deze bedrijven, wordt niet toegestaan.
- **Gebouwen:** er wordt een verbod ingesteld op toepassing van uitloogbare bouwmaterialen. Als doelstelling wordt opgenomen dat alle te bouwen gebouwen een verwarmings-/koelsysteem zullen kennen op basis van lage temperatuursystemen. De gebouwen dienen toekomstvast te zijn inzake (energie)ontwikkelingen op technisch gebied.
- **Landschappelijke inpassing:** aan de zuidkant van de Lapdijk (buiten het plangebied met de bestemming LPM) wordt het bedrijventerrein door een groene omlijsting in het landschap duurzaam ingepast op een zodanige wijze dat de zichtbaarheid vanuit het

open, agrarische cultuurlandschap zoveel mogelijk wordt weggenomen. De randen langs de A16 en A17 zijn zichtlocaties. De vormgeving van gebouwen en landschap langs de hoofdwegenstructuur moet kwaliteit en samenhang vertonen; daartoe wordt vooraf een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is maatgevend voor de situering en vorm van gebouwen, alsmede voor de aanleg van groenvoorzieningen.

- **Bouwhoogte:** ten behoeve van een doelmatig gebruik van de schaarse ruimte bedraagt de minimale bouwhoogte 7 meter boven het maaiveld. In principe worden geen beperkingen opgelegd aan de maximale bouwhoogte, maar de bouwhoogte aan de zuidzijde moet zodanig zijn dat voldaan wordt aan de eisen van een goede landschappelijke inpassing. Langs de randen van het gebied langs de A16 en A17 kunnen een aantal "landmarks" worden gesitueerd, voor zover passend binnen het eerder vermelde beeldkwaliteitsplan;
- **Uitgifte:** het netto uitgeefbare gebied bedraagt ca. 150 ha met een afwijking van maximaal 5 %. Het uitgiftetempo wordt afgestemd op de specifieke doelgroep van bedrijven. Prioriteit wordt toegekend aan grote internationale spelers die elders niet of nauwelijks te accommoderen zijn. Hiervoor wordt in de tijd voortdurend ruimte gereserveerd. Het adagium 'het juiste bedrijf op de juiste plek' is leidend boven een hoger uitgiftetempo. Uitgifte aan minder grote, regionale- en nationale spelers is mogelijk, maar heeft een lagere prioriteit.
- **Overige activiteiten:** op beperkte schaal - maximaal 5 % - van de netto uitgeefbare oppervlakte worden activiteiten toegestaan die rechtstreeks dienstbaar zijn aan de logistieke activiteiten zoals toeleverings- en/of servicegerichte bedrijven bijv. wasstraat, bandenmontagebedrijf, reparatiebedrijf e.d.

3. Hoogwaardig, vernieuwend duurzaam en innovatief bedrijven-terrein-concept

Het LPM moet een hoogwaardig, vernieuwend duurzaam en innovatief karakter krijgen. Dat hebben de bestuurders in 2007 bij de ondertekening van de Intentieovereenkomst in 2007 afgesproken. Ontwikkeling langs de lijnen van het duurzaamheidsconcept van "Cradle to Cradle (C2C)" is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Het LPM zal een voorbeeldfunctie zijn voor andere bedrijventerreinen als het gaat om duurzaamheid. Een duurzame bedrijfsvoering zal het onderscheidend criterium zijn voor het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid.

De ontwikkelentiteit zal als opdracht meekrijgen dat het LPM hoogwaardig, vernieuwend duurzaam en innovatief moet zijn en daartoe op gebiedsniveau de noodzakelijke randvoorwaarden moet scheppen om te kunnen voldoen aan het gewenste energie-, milieu- en duurzaamheidsconcept. Het LPM zal vanuit één totaalconcept ontwikkeld dienen te worden. Dit zal als kader worden meegenomen in de verdere planologische procedures.

3.1 Gewenst duurzaamheidsconcept op gebiedsniveau

- **Energie:** het LPM wordt zo mogelijk energie- en CO₂ neutraal ontwikkeld door gebruikmaking van wind- en zonne-energie, rest- en afvalwarmte. Duurzame koppelingen moeten zorgen voor de uitwisseling van reststromen door een utilitycentre en multicore ringleiding
- **Kwaliteit water:** het LPM wordt zo mogelijk afvalwaterneutraal ontwikkeld door gebruikmaking van heliofytenfilters in de bermen langs de wegen. Water dat in het gebied valt zal schoon in de bodem infiltreren;
- **Waterbalans:** de totale waterbalans van het LPM moet zo mogelijk neutraal zijn; waterberging zal in het gebied plaatsvinden en waar mogelijk zullen functies worden gekoppeld.
- **Natuur en landschap:** waar mogelijk behoud, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het LPM;
- **Multifunctioneel ruimtegebruik:** de ambitie is te streven naar een multifunctioneel ruimtegebruik, waarbij een zuinig en doelmatig gebruik van de schaarse ruimte in ons land het uitgangspunt is.

3.2 Gewenst duurzaamheidsconcept op gebouwniveau

De ambities op het gebied van innovatie en duurzaamheid op gebouwniveau, dienen in goede verhouding te staan met de economische haalbaarheid. De markt moet het immers realiseren en dat zal sterk afhangen van de kosten, terugverdientijd e.d. De precieze invulling is daarom op voorhand dan ook niet te geven.

De ambities betreffen de volgende duurzaamheidsaspecten:

- **Energie:** bij de bouw wordt specifiek aandacht besteed aan isolatie en warmte-/koude-opslag en het gebruik van energiezuinige en herbruikbare bouwmaterialen;
- **Kwaliteit water:** bij de bouw wordt speciaal aandacht besteed aan sedumdaken op gebouwen met name op plaatsen waar dit landschappelijk gewenst is (randzones). Vervuiling door bedrijfsprocessen moet zoveel mogelijk uitgesloten worden.
- **Multifunctioneel ruimtegebruik:** het bouwen in meerdere lagen zowel boven- als ondergronds wordt uit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik gestimuleerd.

Restcapaciteit terrein Havenschap Moerdijk, juni 2009

Het Havenschap Moerdijk heeft als exploitant/beheerder van de gronden van het haven- en industrieterrein in Moerdijk in de afgelopen periode op kwartaalbasis een inventarisatie gemaakt van de restcapaciteit op het terrein, het huidige overzicht geeft de stand van zaken weer op 20 mei 2009. Het betreft een inventarisatie op hoofdlijnen aangezien de werkelijkheid per dag kan veranderen. Onderstaande toelichting en het aansluitende overzicht in de tabel geven echter een betrouwbaar beeld.

Bij de inventarisatie is de volgende indeling¹ gehanteerd:

1. direct uitgeefbare gronden Havenschap;
2. niet direct uitgeefbaar terrein;
3. reserve bedrijven in de verkoop;
4. reserve Shell (SNCM);
5. overige reserve bedrijven
6. oneigenlijk gebruik.

1. direct uitgeefbare gronden Havenschap

In de afgelopen jaren heeft het Havenschap diverse percelen grond in erfpacht uitgegeven, in totaal ca 29 ha. Eind 2008 is de voormalige strategische Shell grondreserve aangekocht (131 ha netto). Hiervan is inmiddels weer 15 ha in optie uitgegeven aan een elektriciteitsmaatschappij. Op 20 mei 2009 bedraagt de hoeveelheid uitgeefbare ha 146.

2. niet direct uitgeefbare gronden

Het Havenschap beschikt over diverse gronden met een gezamenlijk oppervlak van 59 ha, die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor vestiging van nieuwe bedrijven, maar niet zondermeer uitgeefbaar zijn. Dat kan zijn vanwege de huidige bestemming, maar ook omdat zij thans deel uitmaken van de hoofdplanstructuur of buiten het huidige beheergebied liggen. Deze gebieden kunnen niet worden beschouwd als beschikbaar terrein en tellen dus niet mee in het overzicht van de beschikbare restcapaciteit. Ook het gebied (12 ha) aan de oostzijde van de Roode Vaart, dat eigendom is van het Havenschap, wordt niet meegenomen in dit overzicht.

3. Strategische reserve van bedrijven

Diverse bedrijven hebben hun strategische grondreserve aan het Havenschap Moerdijk aangeboden. Het Havenschap heeft hierbij vooral belangstelling voor kavels die direct gelegen zijn aan het diepe vaarwater. Zo is o.a. de grondreserve (15 ha) van Tetra Pak en Delta Milieu (8 ha) aangekocht. Inmiddels zijn de aangekochte kavels ook weer in erfpacht uitgegeven aan bedrijven. Op dit moment resteert nog 13 ha.

4. Reserve Shell (SNCM)

Zoals bekend heeft het Havenschap Moerdijk eind 2008 de zuidelijke grondreserve van Shell Moerdijk (SNCM) aangekocht. Naar aanleiding hiervan is in dit overzicht de grondreserve van het Havenschap met 131 ha toegenomen.

5. Overige reserve bedrijven

Door actief grondaankoopbeleid van het Havenschap hebben diverse bedrijven aangegeven hun strategische gronden (nog) niet in de verkoop te doen. Bedrijven geven aan dat zij plannen hebben om binnen 3 jaar de vrije grondreserve een bestemming te zullen gaan geven. Naast de al verkochte zuidelijke grondreserve van SNCM, is er ook nog een westelijk gelegen grondreserve aan het Hollandsch Diep (72 ha). SNCM wil deze grondreserve voor eventuele bedrijfsuitbreidingen aanhouden. De totale reserve bij de bedrijven bedraagt ca 80 ha.

¹ Methodiek afsprakenkader Zeehaventerrein Moerdijk, RBOI 20 juni 2006

6. Oneigenlijk gebruik

In 2006 waren op drie locaties op het industrieterrein bedrijven gevestigd waarvan het de vraag was of ze niet beter op een andere plek gevestigd zouden kunnen worden. Het ging om bedrijven die nauwelijks of geen gebruik maken van de milieuruimte uit het bestemmingsplan, niet op hun plaats zijn binnen de themaparken en/of een relatief extensief gebruik kennen.

Op dit moment is met een van de drie bedrijven overeenstemming bereikt om tot verplaatsing te komen. Van een tweede bedrijf is bekend dat deze zijn activiteiten heeft beëindigd. In 2006 werden deze drie locaties op ca 18 ha geschat. Inmiddels is hiervan ca. 5 ha opnieuw uitgegeven. In de totaaltelling zijn de ha niet meer meegenomen omdat deze impliciet zijn verrekend in de optelling van inmiddels heruitgegeven kavels.

Overzicht restcapaciteit Zeehaven en Industrieterrein Moerdijk

Aard gebied	Omvang juni 2006	Uitgegeven 2006 tot juni 2009	Omvang juni 2009
1. Direct uitgeefbaar Havenschap	50	29	146 ²
2. Niet direct uitgeefbaar	(59)		(59)
3. Strategische reserve bedrijven	40	27	13
4. Reserve Shell (SNCM)	161 ³		0 ⁴
5. Overige reserve bedrijven	(80)		(80)
6. Oneigenlijk gebruik	(18)		(13)
Totaal	251 ha netto		159 ha netto

Havenschap Moerdijk, J. Rentrop
29 mei 2009

² Totaal cijfer betreft restcapaciteit inclusief aangekochte reserve Shell

³ In 2006 werd uitgegaan van een beschikbare reserve van 161 ha, i.v.m. de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur (leidingstroken) is uiteindelijk 131 ha verworven

⁴ Shell reserve is meegenomen in het totaal 'direct uitgeefbaar'