

nota voor B&W

Afdeling Ruimtelijk Beleid		Zaaknummer
steller	C. Helmendach (5234)	mede behandeld door
voorstel openbaar	Ja	<input type="checkbox"/> BEL <input checked="" type="checkbox"/> BV/FZ <input type="checkbox"/> BV/PZ <input checked="" type="checkbox"/> BO <input type="checkbox"/> FaZa
participatie	Niet van toepassing	<input type="checkbox"/> I&A <input type="checkbox"/> IB <input type="checkbox"/> PuZa <input type="checkbox"/> RB <input type="checkbox"/> SB
inspraakverordening	Niet van toepassing	<input type="checkbox"/> SSB <input type="checkbox"/> VH
voorleggen ondernemingsraad	Nee	
portefeuillehouder	Wethouder Lodder	

datum 4 oktober 2018

onderwerp kaders voor participatie over Trekdijk

het conceptbesluit is om

de volgende uitgangspunten vast te stellen als kader voor participatie over locatie Trekdijk:

1. voorlopig geen voorontwerp bestemmingsplan op te stellen voor locatie Trekdijk en de daardoor veroorzaakte extra rentelasten te verwerken in een geactualiseerde grondexploitatie .en deze aan de raad voor te leggen.
2. scenario's voor Trekdijk die van invloed zijn op de Walcherse woningbouwprogrammering niet te onderzoeken.
3. vertegenwoordigers van Middelburgse Bedrijvenclub, Werkgroep Trekdijk en de wijk Mortiere te vragen om deel te nemen aan de participatie over Trekdijk met last en ruggespraak.
4. Conform het werkprogramma samen met betrokkenen te komen tot een hoogwaardige invulling van de gronden. Alternatieven worden onder meer getoetst aan de criteria van woon- en leefgenot van omwonenden, zichtlijnen, milieucategorie en financiële haalbaarheid.
5. de raad om een budget van €52.000 te vragen waarmee het participatieteam advies in kan kopen en voor ondersteuning van het participatieproces. Deze kosten te dekken uit het budget voor planvoorbereiding van het grondbedrijf. Daarnaast wordt er 600 uur ambtelijke capaciteit vrijgemaakt.
6. onderzoek naar flora en fauna, archeologie, stikstofdispositie, verkeer, hoogteligging, waterberging, etc. voor zover nodig voor de onderbouwing van een nieuw bestemmingsplan, uitvoeren
7. het participatieteam te vragen om voor 1 december 2018 overeenstemming te bereiken over een plan van aanpak. De gemeenteraad krijgt dit plan ter informatie aangeboden.
8. het participatieteam te vragen om voor 1 september 2019 een voorstel voor het college te maken voor de invulling van locatie Trekdijk. Dit voorstel bevat de informatie die nodig is voor de gemeenteraad om een afweging te kunnen maken.
9. de Herijkte Kwaliteitsatlas blijft voor het college uitgangspunt.

nota voor B&W

datum 4 oktober 2018

onderwerp kaders voor participatie over Trekdijk

wat is de aanleiding en het bestaande beleid? relatie met programmabegroting?

In 2010 heeft de gemeenteraad de herijkte kwaliteitsatlas vastgesteld. Daarin is locatie Trekdijk aangewezen als bedrijventerrein. Op 22 januari 2018 heeft de gemeenteraad een exploitatiebegroting voor een bedrijventerrein aan de Trekdijk vastgesteld.

In het werkprogramma 2018- 2022, Toekomstbestendig Middelburg, is bepaald dat het noodzakelijk is om, in de besluitvorming rond dit dossier, terug te keren naar een nieuw startpunt. Daartoe zal voor de Trekdijk een nieuwe werkgroep worden ingesteld. Deze werkgroep gaat aan de slag volgens een nader omschreven procesvoorstel. Om verwarring met de Werkgroep Trekdijk te voorkomen, noemen we in deze nota de groep belanghebbenden inclusief de gemeente: participatieteam Trekdijk.

welke participatiegraad passen wij toe?

Deze nota gaat over de kaders waarbinnen participatie plaats zal vinden. De politiek stelt deze kaders vast voorafgaand aan de participatie.

wat willen we bereiken?

Duidelijke kaders scheppen waarbinnen de participatie over Trekdijk zich af moet spelen. Daarmee scheidt de gemeente duidelijkheid voor de belanghebbenden. Voor de gemeentelijke projectleider vormen deze kaders een belangrijk onderdeel van zijn projectopdracht.

argumenten

In het werkprogramma staat dat er in alle rust, met wijsheid en beleid, samen met betrokkenen wordt gekomen tot een hoogwaardige invulling van deze gronden. (Trekdijk). Daarnaast heeft het college te maken met eerder door de gemeenteraad genomen besluiten.

Uitgangspunt 1: De gemeente pas start met het opstellen van een bestemmingsplan nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het voorstel van het participatieteam Dit levert tenminste 2 jaar vertraging op. De rentelasten voor Trekdijk bedragen ongeveer €220.000 per jaar. Gelet op de situatie van het grondbedrijf is het ongewenst om het grondbedrijf met extra rentekosten te belasten. Er zal een aangepaste exploitatie-opzet aan de gemeenteraad worden voorgelegd waarbij het uitgiftetempo en de rentelasten worden aangepast. De op 22 januari 2018 vastgestelde exploitatie blijft van kracht en wordt geactualiseerd in verband met de extra rentelasten. Dat

nota voor B&W

datum

4 oktober 2018

onderwerp

kaders voor participatie over Trekdijk

betekent dat de alternatieve invulling voor Trekdijk een licht positief exploitatiesaldo (€80.000) moet hebben. NB: als het college dit uitgangspunt loslaat, dan valt ook de basis voor de boekwaarde van locatie Trekdijk weg. Dit zal aanleiding zijn voor de accountant om te vragen om op korte termijn de boekwaarde aan te passen. De raad heeft dan niet langer de beleidsvrijheid om bepaalde locaties al dan niet af te waarderen.

De voorwaarde dat de grondexploitatie voor de Trekdijk een positief saldo dient te hebben, sluit alternatieve invullingen met een lage grondopbrengst uit.

Uitgangspunt 2: Woningbouw op locatie Trekdijk zal niet als alternatief worden onderzocht.

Daarvoor zijn 3 redenen:

1. De geluidscontouren van het Sloegebied en van de A58 liggen over een groot deel van het gebied.
2. Trekdijk ligt buiten bebouwd gebied en er moet volgens de duurzaamheidsladder worden onderbouwd waarom juist hier bebouwing nodig is terwijl er in de regio andere woningbouwlocaties voorhanden zijn. Het is onwaarschijnlijk dat dit goed kan worden onderbouwd.
3. De gemeente Middelburg heeft meer woningbouwlocaties dan nodig voor het aantal woningen dat in Middelburg binnen de provinciale beleidskaders mag worden gebouwd. Dat betekent dat het niet mogelijk is om nog nieuwe woningbouwlocaties buiten bebouwd gebied aan te wijzen. Extra woningbouwlocaties leiden tot een vermindering van de grondwaarde van andere locaties van de gemeente. Woningbouw levert dus geen financiële dekking.

Bijzondere woonvormen zoals wonen in instellingen leveren overigens geen strijdigheid op met de woningbouwprogrammering voor Walcheren.

Uitgangspunt 3: Tenminste de volgende partijen zullen gevraagd worden om zitting nemen in het participatieteam:

- Werkgroep Trekdijk, vertegenwoordigd door inwoners van Nieuwland
- Middelburgse Bedrijvenclub
- Inwoner(s) uit de wijk Mortiere
- Gemeente Middelburg, vertegenwoordigd door wethouder Cees Lodder en ambtelijke ondersteuning.

nota voor B&W

datum 4 oktober 2018

onderwerp kaders voor participatie over Trekdijk

Stuurgroep en projectgroep

Binnen de gemeente worden belangrijke projecten uitgevoerd en aangestuurd door een projectgroep en stuurgroep. In de projectgroep worden adviezen en onderzoeken voorbereid en in de stuurgroep worden besluiten genomen nadat raadpleging van de achterban heeft plaatsgevonden. De projectgroep komt regelmatig samen en er is ruimte om inhoudelijke discussies te voeren, ideeën uit te wisselen. De stuurgroep vergadert minder vaak. Het is raadzaam om het participatieteam op te splitsen in een stuurgroep en projectgroep. Door de wethouder in de stuurgroep zitting te laten nemen kan deze partijen verbinden en verschillen van inzicht overbruggen als die op het niveau van de projectgroep niet zijn opgelost. Het advies is om zowel de project- als stuurgroep door een onafhankelijke derde voor te laten zitten.

De projectgroep bestaat uit:

- Vertegenwoordiging Werkgroep Trekdijk
- Vertegenwoordiging MBC
- Vertegenwoordiging wijk Mortiere
- Projectleider gemeente
- communicatieadviseur
- Onafhankelijke voorzitter

De stuurgroep heeft dezelfde samenstelling, aangevuld met een ambtelijk opdrachtgever en de verantwoordelijk wethouder. Zowel projectgroep als stuurgroep worden ondersteund door een notulist.

De leden van het participatieteam werken met last en ruggespraak. Dit is een essentieel onderdeel van participatie. Het is van groot belang dat belanghebbenden op de hoogte zijn van het werk van het participatieteam en dat belanghebbenden, zowel direct als via de participatieteamleden, hun inbreng kunnen geven. De gemeente faciliteert dit door het organiseren van bijeenkomsten en het beschikbaar stellen van communicatiemiddelen.

uitgangspunt 4: Het college wil samen met betrokkenen komen tot een plan voor een hoogwaardige invulling. Wat hoogwaardig is wordt in het werkprogramma niet gespecificeerd. Als locatie Trekdijk grotendeels een agrarische bestemming houdt, kan niet worden voldaan aan uitgangspunt 1 van deze nota. Een belangrijk deel van het gebied zal een functie moeten krijgen met een hogere grondopbrengst.

nota voor B&W

datum 4 oktober 2018

onderwerp kaders voor participatie over Trekdijk

Uitgangspunt 5: Het participatieteam krijgt 600 uur ambtelijke ondersteuning en een werkbudget van €52.000 voor advies en voor het inhuren van een onafhankelijke voorzitter. Bij het vaststellen van de exploitatiebegroting voor Trekdijk heeft de gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld voor het opstellen van een bestemmingsplan. Dat betekent dat kosten voor onderzoek dat nodig is voor de onderbouwing van een nieuw bestemmingsplan ten laste kunnen worden gebracht van de grondexploitatie. Het dient dan te gaan om kosten die de gemeente zou maken voor het realiseren van een bedrijventerrein. Onderzoek naar flora en fauna, archeologie, stikstofdispositie, verkeer, hoogteligging, waterberging, etc. zijn nodig voor een bestemmingswijziging, ongeacht de toekomstige bestemming, en kunnen dus worden geboekt op de exploitatiebegroting. Onderzoek naar alternatieven kan niet ten laste worden gebracht van de grondexploitatie voor Trekdijk. Dat zou onrechtmatig zijn. Voor onderzoek naar alternatieve invulling van de locatie Trekdijk zal de gemeenteraad om budget worden gevraagd, te dekken uit het budget voor planvoorbereiding van het grondbedrijf. De nota inkoopbeleid is van toepassing.

uitgangspunt 6: onderzoek naar flora en fauna, archeologie, stikstofdispositie, verkeer, hoogteligging, waterberging, etc. voor zover nodig voor de onderbouwing van een nieuw bestemmingsplan, uitvoeren en ten laste brengen van de vastgestelde grondexploitatie. De leden van het participatieteam worden vooraf op de hoogte gesteld van het feit dat deze onderzoeken zullen worden uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn bruikbaar en in sommige gevallen zelfs noodzakelijk voor de studie naar alternatieve invulling van locatie Trekdijk.

Uitgangspunt 7 Het participatieteam bereikt bij voorkeur voor december 2018 overeenstemming over een plan van aanpak en biedt het voorstel voor de invulling 1,5 jaar later aan de raad aan. Het plan van aanpak bevat een korte beschrijving van de te onderzoeken alternatieven, een plan voor communicatie met alle belanghebbenden en een planning. Het plan van aanpak wordt ter informatie aan de gemeenteraad gestuurd. Gedurende het proces kan het participatieteam nieuwe alternatieven onderzoeken als dit de planning niet in gevaar brengt. De vertegenwoordiger van de gemeente in het participatieteam ziet toe op de voortgang van het onderzoek en rapporteert hierover aan college en raad.

nota voor B&W

datum

4 oktober 2018

onderwerp

kaders voor participatie over Trekdijk

Uitgangspunt 8:: Het participatieteam bereidt een voorstel aan de gemeenteraad voor. Dit voorstel bevat de informatie die nodig is voor de gemeenteraad om een afweging te kunnen maken. Dat wil zeggen functies, oppervlakten, aard van de bebouwing, aantallen eenheden, beoogde doelgroep of afnemers, beoogde bestemming en een globale verkaveling. Daarnaast bevat het voorstel een toets aan wet- en regelgeving, beleidskaders, technische (indien relevant) en financiële haalbaarheid.

Uitgangspunt 9: Het college houdt vast aan de uitgangspunten van de Herijkte Kwaliteitsatlas. Als er geen bedrijventerrein aan de Trekdijk komt, zal de gemeente een andere locatie voor een bedrijventerrein zoeken. Dit valt buiten de opdracht aan het participatieteam. In de Herijkte Kwaliteitsatlas is aangegeven dat Middelburg ruimte wil bieden aan haar bedrijfsleven om binnen de gemeente te ontwikkelen. Ook in het werkprogramma van het college wordt aangegeven dat de gemeente ruimte wil bieden voor ontwikkeling van het bedrijfsleven. Arnestein is met 155 ha. het grootste 'droge' bedrijventerrein van Zeeland. Behoeftte aan bedrijventerrein komt voornamelijk van bestaande bedrijven. Op Arnestein zijn bedrijven met ruimtebehoefte.

Het is belangrijk om te realiseren dat herstructurering van bestaande bedrijventerreinen geen haalbaar alternatief is voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein. Herstructurering van bedrijventerrein betekent dat incurante bedrijfspanden worden aangekocht en gesloopt. Verouderd bedrijventerrein wordt opnieuw verkaveld waardoor er nieuwe bedrijfsperven kunnen worden uitgegeven. Herstructurering is een zeer kostbare operatie. Er zijn geen subsidies meer beschikbaar vanuit Europa of het Rijk. De provincie zet haar regeling Impuls Bedrijventerreinen niet in op het beschikbaar maken van nieuwe bedrijfsperven op oude bedrijventerreinen. De afgelopen jaren heeft de provincie subsidie toegekend voor: verbetering openbare ruimte (Zierikzee en Ramsburg), aanleg rotonde (Koudekerke), verwijderen asfalt en riolering (Schoondijke), aanleg wegen (Breskens), herprofilering (Goes). Met deze subsidies is geen extra ruimte voor bedrijven gerealiseerd. Het is onwaarschijnlijk dat Middelburg middelen binnen de eigen begroting vrij kan maken voor herstructurering en dat daardoor ruimte voor bedrijven beschikbaar komt.

Uitgangspunt 10 : Het participatieteam wordt gevraagd om ook te adviseren over het scenario waarin aan de Trekdijk een bedrijventerrein wordt

nota voor B&W

datum

4 oktober 2018

onderwerp

kaders voor participatie over Trekdijk

ontwikkeld. In het participatieteam zijn alle belangen vertegenwoordigd en daarom is dit team het aangewezen gremium om wensen en randvoorwaarden te formuleren waarmee rekening kan worden gehouden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Als de gemeenteraad voor een invulling met bedrijventerrein kiest, zal de gemeente niet naast het participatieteam een klankbordgroep instellen. De gemeente brengt dan een ontwerp-bestemmingsplan in procedure en de inspraakverordening is van toepassing.

kanttekeningen

Een voorgesteld uitgangspunt is om onderzoek te doen dat nodig is voor een bestemmingsplan voor de locatie Trekdijk. Dit wekt mogelijk wantrouwen op bij de tegenstanders van een bedrijventerrein. Dat is nadelig voor het proces. Een deel van de onderzoeken is echter nuttig voor het werk van het participatieteam. Als de gemeente alles volgtijdelijk uitvoert, lopen de rentelasten sterk op.

De leden van het participatieteam willen waarschijnlijk op voorhand zo min mogelijk beperkingen. De uitgangspunten zullen als belemmerend worden ervaren. Door binnen deze uitgangspunten te adviseren, neemt de kans toe dat de gemeenteraad het voorstel van het participatieteam overneemt.

wat gaan we daarvoor doen?

Uitgangspunten vaststellen en communiceren met de gemeenteraad. Mensen benaderen om zitting te nemen in het participatieteam. Kandidaten voor het participatieteam op de hoogte stellen van deze uitgangspunten.

hoe draagt dit voorstel bij aan een duurzaam energieneutraal Middelburg?

Dit voorstel draagt niet bij.

wat mag dat gaan kosten? hoe gaan we dat financieren?

Voor de participatie over Trekdijk is 600 uur ondersteuning nodig voor projectleiding en secretariaat. Die uren kunnen niet binnen de bestaande formatie worden gevonden. Daarnaast is het raadzaam om de stuurgroep en projectgroep door een onafhankelijke persoon met voldoende competenties en kennis voor te laten zitten. De gemeente zal hiervoor mensen inhuren. Het

nota voor B&W

datum 4 oktober 2018

onderwerp kaders voor participatie over Trekdijk

benodigde budget bedraagt €32.000. Het budget voor onderzoek en advies bedraagt €20.000. Er is dus in totaal € 52.000 nodig voor inhuur van derden. Er zal een kredietvoorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor deze kosten.

wat communiceren we?

Gemeente Middelburg stelt een participatieteam in dat een voorstel zal maken over een alternatieve invulling voor locatie Trekdijk. Het college heeft een aantal uitgangspunten vastgesteld waarbinnen het participatieteam moet werken.

bijlagen

memo procesafspraken participatie Trekdijk inclusief opmerkingen door Werkgroep Trekdijk.

Concept Procesvoorstel TREKDIJK

(in rode tekst de opmerkingen en aanvullingen van Werkgroep Trekdiijk)

Aanleiding

In het Werkprogramma 2018- 2022 “Toekomstbestendig Middelburg” d.d. 14 mei 2018 van het nieuw aangetreden college is bepaald dat het noodzakelijk is om in de besluitvorming rond het dossier Trekdiijk, terug te keren naar een nieuw startpunt. Daartoe zal voor de Trekdiijk een werkgroep worden ingesteld. Deze werkgroep gaat aan de slag volgens een nader omschreven procesvoorstel. Eventueel ondersteund door een extern bureau. In het werkprogramma wordt gewezen op het belang in alle rust, met wijsheid en beleid, samen met betrokkenen te komen tot een hoogwaardige invulling van de locatie Trekdiijk. Essentieel is daarbij dat deelnemers in de werkgroep kunnen meebeslissen over genoemde hoogwaardige invulling.

Tevens wordt een aantal uitgangspunten voor het opstellen van een procesvoorstel opgesomd:

- Voor wat betreft de Trekdiijk worden vertegenwoordigers uit Nieuw – en St. Joosland, de Middelburgse wijk Mortiere en andere betrokkenen uitgenodigd om deel te nemen aan de werkgroep waarin ook een wethouder en ambtelijke ondersteuning zitting nemen;
- Aan de vertegenwoordiging van betrokkenen wordt vanaf het begin medebeslissingsrecht binnen de werkgroep toegekend, zodat daar rechtstreeks en op een gelijkwaardig niveau kan worden overlegd. Een binnen de werkgroep breed gedragen voorstel richting raad wordt daardoor mogelijk;
- Alle alternatieve mogelijkheden voor invulling van de Trekdiijk worden grondig onderzocht;
- Alternatieven worden onder meer getoetst aan de criteria van woon- en leef genot van omwonenden, zichtlijnen, milieucategorie en financiële haalbaarheid;
- Er moet balans zijn tussen de diverse belangen die er zijn;
- Mede met het oog op het woon-en leef genot van omwonenden kan daarbij wellicht meer financiële ruimte worden ingezet;
- De gemeenteraad wordt gedurende het proces actief geïnformeerd en het bereikte resultaat wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad;
- Wij verwachten hiervoor een periode van 1 tot 1,5 jaar nodig te hebben.

Werkprogramma 2018-2022 “Toekomstbestendig Middelburg”

Naast het hierboven beschreven nieuw startpunt inzake de Trekdiijk bevat het werkprogramma nog meerdere passages die in dit kader aangehaald kunnen worden.

Participatie en bewonersinitiatieven

De vastgestelde visie: “Participeren: Doen en leren” uit de vorige raadsperiode zal met zorg worden uitgevoerd waarbij op meerdere punten de invloed van de inwoners verder zal worden vergroot. Klankbordgroepen zullen vanaf het begin van een project bij planvorming worden betrokken. Het advies/voorstel van een klankbordgroep wordt onverkort aan de raad voorgelegd als onderdeel van het raadsvoorstel. Als het raadsvoorstel afwijkt van het advies van de klankbordgroep bestaat – voordat het raadsbesluit genomen wordt- de mogelijkheid om nogmaals gehoord te worden. De klankbordgroep kan- als zij dat wenst- bij de gehele uitvoering betrokken blijven.

Omgevingsvisie

Op grond van de nieuwe Omgevingswet (inwerkingtreding naar verwachting: 1 januari 2021) is de gemeente verplicht uiterlijk in 2024 een omgevingsvisie vast te stellen. Een dergelijke visie omvat ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, water- en milieubeheer, cultuurhistorie, natuur en landschap en gezondheid alsmede aspecten van het sociaal domein voor zover dit kan worden vertaald naar de fysieke leefomgeving. In het werkprogramma 2018-2022 is de ambitie neergelegd om niet te wachten tot 2024 maar de omgevingsvisie nog in deze raadsperiode vast te stellen. De

omgevingsvisie is de opvolger van de in 2010 vastgestelde herijkte Kwaliteitsatlas. In het proces- leidend tot de nieuwe visie- krijgt participatie een voorname rol.

Inwoners, instellingen en bedrijven kunnen aangegeven welke kwaliteiten zij toekennen aan verschillende delen van het grondgebied van de gemeente en welke ontwikkeling zij daarin wensen te zien.

Bedrijvigheid/herstructurering

Naast aandacht in het werkprogramma 2018-2022 voor de Trekdiijk, de Omgevingsvisie en voor participatie is voor het onderdeel bedrijventerreinen opgenomen dat ingezet wordt op zorgvuldig ruimtegebruik . Herstructureren van bestaande bedrijventerreinen is daarom een belangrijke prioriteit. Nieuwe bedrijventerreinen worden gefaseerd en vraaggericht aangelegd. Bij nieuwe ruimtevraag wordt als eerste naar mogelijkheden voor vestiging op bestaande bedrijventerreinen gekeken.

Historie

In 1998 is door de gemeenteraad van Middelburg de Kwaliteitsatlas 2030 vastgesteld. Deze kwaliteitsatlas schetst een integraal toekomstbeeld van Middelburg tot 2030, met daarbij de ontwikkelingen per sector, die nodig zijn om dit doel te bereiken. De activiteiten zijn gerubriceerd in 3 fasen: fase 1: 1998-2005, fase 2: 2006-2015 en fase 3: 2016-2030.

In de herijkte kwaliteitsatlas die de gemeenteraad in 2010 heeft vastgesteld is opgenomen dat de gemeente ruimte wil bieden aan bedrijvigheid. Hiervoor bestaat ook de nodige belangstelling. Omdat Arnestein vrijwel vol is en via herstructurering slechts beperkte mogelijkheden kunnen worden geboden is in de kwaliteitsatlas opgenomen dat een nieuw terrein zal worden ontwikkeld. Verschillende locaties zijn onderzocht en hieruit is de Trekdiijk als meest geschikte locatie naar voren gekomen. Vooruitlopend op de vaststelling van de kwaliteitsatlas is onderhandeld over de grondaankoop.

In de vergadering van 15 december 2008 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorstel tot strategische grondaankoop ten behoeve van toekomstig nieuw bedrijventerrein en besloten het benodigde krediet voor de aankoop beschikbaar te stellen.

“ De gemeente wil ook in de toekomst bedrijven in Middelburg kunnen huisvesten en de bewoners van Middelburg werkgelegenheid kort bij huis kunnen bieden. Het bedrijventerrein Arnestein wat vooral voorziet in ruimte voor traditionele bedrijvigheid is nagenoeg vol. De schaarse kavels die er nog zijn worden gereserveerd voor te verplaatsen bedrijven. De gemeente moet op dit moment dan ook nee verkopen aan bedrijven die zich in Middelburg willen vestigen of toe zijn aan een grotere locatie. Dit vinden wij een zeer ongewenste situatie. Wij hebben dan ook bij de herijking van de kwaliteitsatlas welke thans wordt voorbereid een aantal zoeklocaties opgenomen die in aanmerking zouden kunnen komen als toekomstig bedrijventerrein. Het moet daarbij gaan om locaties die dichtbij hoofdinfrastructuur zijn gelegen. Met de eigenaar van onze voorkeurslocatie, gelegen tussen A58 en Sloeweg, (moet dit niet de schroeweg zijn of wordt hier de N254 bedoelt) zijn gesprekken gestart. Thans is overeenstemming bereikt over aankoop en verplaatsing. De gemeenteraad wordt gevraagd het benodigde budget beschikbaar te stellen.

Het werkprogramma van het vorige college (2014-2018) voorzag in de opstelling van een actieplan grondbedrijf. Dit actieplan is op 14 december 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Op blz. 19 van het actieplan is t.a.v. de Trekdiijk de volgende passage opgenomen:

“Deze grond is aangekocht met de bedoeling om tegemoet te komen aan de vraag naar traditioneel bedrijventerrein, nu Arnestein vrijwel volledig is uitgegeven (en er ook vrijwel geen leegstand meer is) en op Ramsburg en Mortiere vooral op kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein wordt ingezet. De totale netto capaciteit van het ontwikkelbare gebied is circa 18 ha. Wij stellen voor om uit te gaan van uitgifte van circa 13,5 ha tot en met 2030 en de rest daarna. (.....) Daadwerkelijke ontwikkeling wordt pas uitgevoerd als er serieuze belangstelling is. Om hier op in te kunnen spelen is het wel noodzakelijk om een bestemmingsplan op te stellen dat dit mogelijk maakt. Het overleg met de regio en de provincie over het bedrijventerrein is weer opgepakt.”

Ter onderbouwing van de behoefte is door Ecorys een onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in maart 2017 met de gemeenteraad gedeeld. Vervolgens zijn regionale afspraken gemaakt met Veere en Vlissingen die zijn goedgekeurd door de provincie. Het bedrijventerreinenprogramma Walcheren is officieel door GS vastgesteld. Op 3 juli 2017 heeft de

gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om voor 1 januari 2018 een daadwerkelijke invulling van de Trekdijk voor te leggen inclusief financiële gevolgen en daarbij ook nog eens te kijken naar alternatieve invullingen en te onderzoeken of er toch geen alternatieven voor ontwikkeling van de Trekdijk zijn.

Op 18 juli 2017 heeft het college hierop gereageerd met als conclusie dat andere invullingen dan bedrijventerrein of agrarisch (de huidige bestemming) niet mogelijk zijn; dat in het proces om te komen tot de kwaliteitsatlas verschillende locaties zijn afgewogen en dat Trekdijk daarbij als meest geschikt naar voren is gekomen op basis van argumenten die anno nu nog steeds valide zijn. Het starten en afronden van een bestemmingsplanprocedure is voorzien in 2018.

Op 22 januari 2018 heeft de gemeenteraad vervolgens een exploitatiebegroting voor een bedrijventerrein aan de Trekdijk vastgesteld. In het raadsvoorstel wordt verwezen naar eerdere besluitvorming. Met het raadsvoorstel "Vaststellen exploitatieopzet Trekdijk" wordt beoogd dat bedrijven zich in Middelburg vestigen en dat ze in Middelburg blijven. Met name grote kavels voor logistieke bedrijven zijn, niet alleen in Middelburg maar ook elders op Walcheren, niet beschikbaar. Met het vaststellen van een exploitatieopzet worden de financiële kaders voor de ontwikkeling vastgesteld. Vervolgens wordt de exploitatieopzet, conform de BBV-voorschriften en het beleid uit de nota grondbeleid, jaarlijks herzien.

Met het vaststellen van een exploitatieopzet wordt nog geen definitief besluit genomen over de bestemming. Dit wordt pas gedaan bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Met de vaststelling zal een start worden gemaakt om een voorontwerp bestemmingsplan op te stellen waarop inspraak kan plaatsvinden. Daarna zal het voorontwerp worden omgebouwd tot een ontwerp bestemmingsplan en voor zienswijzen ter inzage worden gelegd. Vervolgens wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is kan het terrein bouwrijp worden gemaakt en kunnen grondverkoop plaatsvinden. (bron : raadsvoorstel Vaststellen exploitatieopzet Trekdijk, januari 2018).

Commentaar op deze alinea:

Relevante criteria uit de kwaliteitsatlas worden onvoldoende belicht. Zoals bijvoorbeeld:

Stimuleren werkgelegenheid en vestiging:

- Acquisitie van nieuwe bedrijven richten op
 - bedrijven met een hoge werkgelegenheidscoëfficiënt;
 - werkgelegenheid voor hoger opgeleiden;
- Faciliteren van innovatieve en hoogwaardige bedrijvigheid;
- Stimuleren nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- Ontwikkelen watersportbedrijventerrein

Speerpunten voor Arnestein zijn:

- Kwaliteitsverbetering;
- Terugkopen en herontwikkelen extensief gebruikte kavels

De relatie tot de Middelburgse Milieu Visie 2013-2018 ontbreekt volgens ons ook in de kwaliteitsatlas?

Hoe nu verder?

Het werkprogramma 2018-2022 "Toekomstbestendig Middelburg" d.d. 14 mei 2018 is niet door de gemeenteraad vastgesteld. Het laatste besluit van de gemeenteraad inzake de Trekdijk dateert van 22 januari 2018. Het betreft de vaststelling van de exploitatieopzet en vormt tevens de start van de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Een nieuw startpunt met het werkprogramma enerzijds en het voorbereiden van een bestemmingsplan anderzijds verdragen zich moeilijk tot elkaar.

Om in alle rust, met wijsheid en beleid samen met betrokkenen te komen tot een hoogwaardige invulling van de locatie Trekdijk en hiermee een nieuw startpunt te markeren is het van belang om met de raad af te spreken dat er vooralsnog geen uitvoering zal worden gegeven aan het starten van een bestemmingsplanprocedure gericht op het realiseren van een bedrijventerrein.

(actie: college om de raad te laten uitspreken de bestemmingsplanwijziging gericht op realisatie bedrijventerrein op te schorten).

Het in standhouden van de vastgestelde exploitatieopzet maakt het mogelijk om de bewuste grond niet per direct te moeten afwaarderen. Vasthouden aan deze exploitatieopzet biedt ook in de tijd de ruimte om in samenspraak met betrokkenen te komen tot een hoogwaardige invulling. Afboeken, afwaarderen van de gronden tegen agrarische bestemming als gevolg van het enkel verstrijken van een datum wordt hiermee voorkomen. Het later starten van de bestemmingsplanprocedure heeft overigens wel financiële consequenties. Voor de jaarlijkse rentelasten zal dekking gevonden moeten worden.

Voor zover het onderzoek naar onder meer flora en fauna, archeologie, stikstofdispositie, verkeer, hoogteligging en waterberging betreft in verband met een mogelijke bestemmingswijziging kunnen de hieraan verbonden kosten ten laste van de exploitatiebegroting worden gebracht.

Met het oog op de markering van een nieuw startpunt is als eerste contact gezocht met de werkgroep Trekdijk. Dit heeft geresulteerd in een verkennend gesprek op 3 juli 2018. Insteek voor dit gesprek: brainstormen hoe het proces ingericht kan worden. Daarop is afgesproken dat van gemeentezijde een eerste concept voor een procesvoorstel aan de werkgroep zal worden voorgelegd. Naast het contact met de werkgroep Trekdijk is voorzien in een verkennend gesprek met het wijkteam Mortiere en de Middelburgse Bedrijven Club (MBC).

Verder valt te denken aan:

Flissingen benaderen over de voorgestelde alternatieven?

En hoe staat de provincie daarin als het gaat om de voorgestelde alternatieven?

Welke “belanghebbenden” zijn er en hebben die ook een standpunt?

Welke toetsingscriteria worden er gehanteerd?

Procesvoorstel

Opdracht: in samenspraak met betrokkenen komen tot een voorstel aan de gemeenteraad voor een hoogwaardige invulling van de gronden aan de Trekdijk.

Tijdslijn: 1 tot 1,5 jaar
(vaststelling invulling uiterlijk in de raadsvergadering van december 2019)

juli- augustus	verkennende gesprekken met werkgroep Trekdijk alsmede met wijkteam Mortiere en MBC verkennende gesprekken met overige betrokkenen (wie zijn overige betrokkenen? Benoemen en aanzoeken) intern: benoemen projectleider en ambtelijk opdrachtgever (politiek opdrachtgever: Cees Lodder) terugkoppeling uit werkgroep Trekdijk, wijkteam Mortiere en MBC op concept procesvoorstel
11 september	actieve informatie aan de raad; terugkomen op opdracht tot start bestemmingsplanprocedure
sept.okt.nov.	instellen werkgroep en start evt. inzet extern bureau procesvoorstel vaststellen door het college van B&W vaststellen toetsingscriteria (o.a. hoogwaardige invulling, woon- en leef genot omwonenden, zichtlijnen, milieucategorie en financiële haalbaarheid) werkgroep en college
oktober	informerende gemeenteraad
nov.dec.	inventariseren alternatieven / ideeën voor invulling locatie Trekdijk
december	informerende gemeenteraad
1 ^e half jaar '19	uitwerken alternatief(en) , invulling Trekdijk
maart	informerende gemeenteraad
juni/juli	informerende gemeenteraad
2 ^e half jaar '19	opstellen voorstel aan de gemeenteraad
december '19	behandeling voorstel door gemeenteraad

Structuur : om te komen tot een hoogwaardige invulling van de gronden zal een werkgroep worden ingesteld.

Werkgroep: de werkgroep zal bestaan uit een werkbaar aantal leden (gedacht wordt aan plm. 10 leden) en zal zijn samengesteld uit vertegenwoordigers van:

- Nieuw en St.Joosland (2 a 3 leden werkgroep Trekdiijk),
- de wijk Mortiere (1 a 2 leden van het wijkteam)
- het bedrijfsleven (1 lid vanuit de Middelburgse Bedrijven Club(MBC))
- gemeente Middelburg (wethouder Cees Lodder, 1 a 2 ambtenaren)
-
-
-
-

Het staat de werkgroep vrij om van andere (direct) betrokkenen advies in te winnen dan wel bij de verdere uitwerking van de invulling locatie Trekdiijk te betrekken (te denken valt hierbij aan: ZMF, ZLTO, individuele ondernemers, NorthSeaPort, omliggende gemeenten)

Bij start werkgroep afspraken maken over vergaderschema en overige werkafspraken.

De werkgroep wijst een voorzitter aan en er wordt voor diens afwezigheid een regeling getroffen.

De vertegenwoordiging van betrokkenen hebben medebeslissingsrecht. De deelnemende leden dragen ieder voor zich zorg voor een adequate communicatie en informatie naar de organisatie, personen die zij vertegenwoordigen.

De stemverhouding tussen de medebeslissingsrecht hebbende vertegenwoordigingen binnen de werkgroep zal (met de objectieve criteria daarvoor), moeten worden vastgesteld.

Opmerking:

[Ook zal moeten worden gesproken over de rechtspositie van betrokkenen, die via vertegenwoordiging deelnemers zijn van de werkgroep, in relatie tot hun actuele en mogelijk blijvende bezwaren tegen de huidige, dan wel aangepaste plannen. Er is vooralsnog niet de behoefte om rechten ter zake bezwaar en beroep op voorhand prijs te geven]

Ondersteuning: Aan de werkgroep kan een ambtelijk secretaris worden toegevoegd. De (ambtelijk) secretaris draagt zorg voor de verslaglegging van de besprekingen alsmede de organisatie van de bijeenkomsten en alle voorkomende administratief secretariële werkzaamheden.

Naast de (ambtelijk) secretaris maakt de werkgroep aanspraak op ambtelijke bijstand o.a. op het gebied van communicatie.

Voor de ambtelijke ondersteuning wordt uitgegaan van 600 uur op jaarbasis.

Tevens krijgt de werkgroep de mogelijkheid tot inhuur van externe expertise voor onderzoek en advies.

Financiën: De werkgroep krijgt de beschikking over een werkbudget (hoogte nog vaststellen!) voor onderzoek en advies.

Communicatie: De werkgroep rapporteert op gezette tijden aan de gemeenteraad en voorts zo vaak als dit voor het ingeslagen traject om te komen tot de invulling nodig dan wel wenselijk is.

Van de voortgang van de werkzaamheden wordt eveneens op gezette tijden mededeling gedaan aan omwonenden, inwoners en andere direct betrokkenen.