

ANALYSE EXPLOITATIEOPZET TREKDIJK EN AANVERWANTE ZAKEN

Door werkgroep Trekdiijk
Commissie Ruimte
17 juni 2019
Vragen na afloop

BESLUITVORMING DOSSIER TREKDIJK

2008: Op hoogtepunt financiële crisis besluit raad tot dure aankoop Trekdijk

2015: Actieplan grondbedrijf **noodgedwongen** aangenomen (i.v.m. BBV-richtlijnen)

2016: Geen akkoord over Walchers bedrijventerreinenprogramma

- Geen goedkeurende verklaring jaarrekening: O.a. afzet bedrijventerrein te optimistisch
- Nieuwe vraagruimte bedrijventerreinen is lager: Zonder Trekdijk reeds overaanbod
- Regionaal overleg bedrijventerreinen mislukt door Trekdijk

2017: College Middelburg heeft haast

- Aanvankelijk geheime Ecorys-toets met “foutje” over Arnestein (0,61 i.pl.v. 1,71 hectare)
- Concept bedrijventerreinenprogramma met zelfde fout
- College Middelburg meteen akkoord. Vraagt geen advies aan de raad
- College stelt onmiddellijk (**voorbarig ?**) accountant gerust

2018: Vorige raad stemt **noodgedwongen** in met exploitatieopzet

- Nieuwe coalitie besluit tot participatieproces voor hoogwaardige invulling

ROL COLLEGE GS BIJ BEDRIJVENTERREINENPROGRAMMA

Colleges van GS en Vlissingen **onder voorbehoud** akkoord met 5 ha Trekdiik

Trekdiik uitsluitend: Logistiek met buitenopslag, weinig werkgelegenheid, hoge milieucategorie, geen zichtlocatie.

College Vlissingen niet akkoord door:

- Massale afwijzing Trekdiik door raad op 29 juni 2017 in Vlissingen
- Vooral de motie van 3 juli 2017 in Middelburg (waarin opdracht aan college tot relevant overleg met Vlissingen)
- Anders wellicht vertrouwensbreuk met raad?

College van GS blijft bij standpunt

Raadpleging raad in Vlissingen bleek een wassen neus

In expl. opzet staat: Vlissingen is niet positief over Trekdiik

Instemming Vlissingen over meer dan 5 ha is ver weg

Temeer door toenemende onzekerheid over 70 ha voor Marinierskazerne

ANTWOORD WETHOUDER OP VRAAG AFWAARDEREN

Het BBV schrijft echter uitsluitend voor dat om afwaardering te voorkomen een exploitatieopzet moet zijn vastgesteld.

Dat is inmiddels gebeurd dus afwaardering is niet meer aan de orde.

Dus waarom zoveel haast?

Diverse vertragingen en uitblijven ambtelijke toetsing rechtvaardigen meer tijd

EXPLOITATIEOPZET FINANCIËEL GEDREVEN



Slechts 7 grote tot zeer grote kavels; goedkoop in aanleg en veel grond uitgeefbaar tegen forse grondprijzen. Minstens 15 ha binnen 10 jaar.

Is voor grote logistieke kavels wel voldoende markt op Walcheren? **Elders is behoefte groter**

Grondprijzen optimistisch voor grote kavels
Nadeel bij 15 hectaren 3 a 4,5 miljoen

€ 0,9 miljoen fysieke werken voor 1 e 5 ha is ook volgens deskundigen niet realistisch.

Overig:

Veiliger ontsluiting via Schroeweg lukt niet

ANTWOORD COLLEGE OP VRAGEN MARKTTOETS ECORYS

Het gaat om transportbedrijven, groothandel en andere bedrijven **met veel transportbewegingen en opslagcapaciteit**

Er is bij dergelijke bedrijven sprake van **veel verkeersbewegingen**. Er zullen vrachtwagens gestald worden en er zullen loodsen gebouwd worden. **De gevolgen voor Nieuwland kunnen wij nu niet kwantificeren!**

Is nog bedreigender: Volgens marktpartijen sluit dit verdere hoogwaardige ontwikkeling uit!

Trekdiik is aangekocht als traditioneel bedrijventerrein

Bedoeld voor bedrijven, die **minimaal 25 fte** per ha opleveren

MBC zoekt ruimte voor kantoorgebouwen met loods, service-verlenende bedrijven, zichtlocatie, veel werkgelegenheid. Indien schone bedrijven naar Trekdiik, dan kunnen minder schone bedrijven uitbreiden op bestaande locatie

Dit staat haaks op “tegemoetkomingen” vorig college in bedrijventerreinenprogramma, waarop exploitatieopzet is gebaseerd

ZWAAR VERKEER OVER WEIZICHTWEG

Nu al onveilige Weizichtweg moet aangepast voor zwaar vrachtverkeer. Voor veiliger rotondes is nauwelijks ruimte

In exploitatieopzet staat:

Er komt **veilige ontsluiting en sluijverkeer** wordt voorkomen

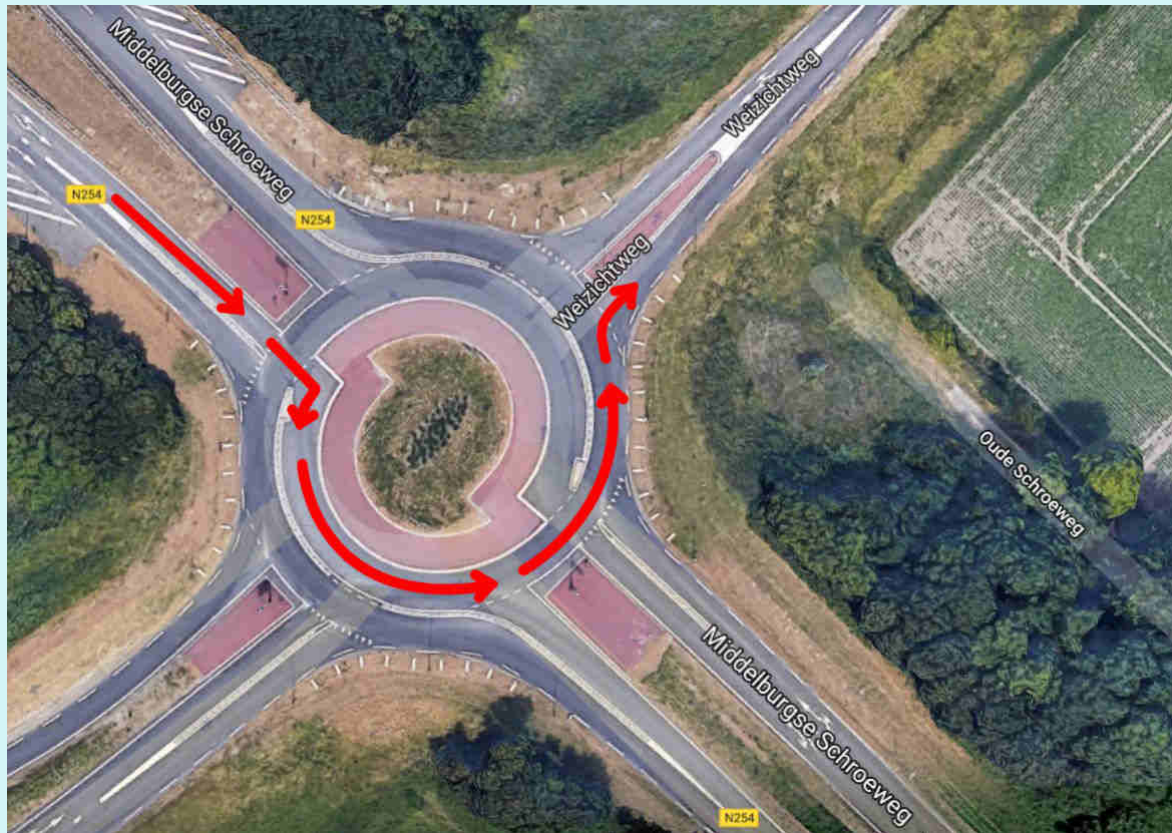
Er komen fietspaden om locatie te bereiken
Onderzoek is nodig naar maatregelen en kosten, o.a. poot rotonde Schroeweg

Het kan zijn dat de kosten hoger uitpakken dan de aannames

Dit laatste is ons bevestigd door deskundige



TURBOROTONDES SCHROEWEG: KNELPUNT VOOR LANGE VRACHTAUTOCOMBINATIES?



Knelpunten, o.a.:

Middelburg richting Trekdijk
Goes richting Trekdijk
Vlissingen naar Trekdijk
Trekdijk richting Goes
Trekdijk richting Sloe

**Is dit niet vragen om
moeilijkheden?**

DUURZAAMHEIDSLADDER IN WERKPROGRAMMA

Wij zetten nadrukkelijk in op zorgvuldig ruimtegebruik.

Herstructureren van bestaande bedrijventerreinen is daarom een belangrijke **prioriteit**.

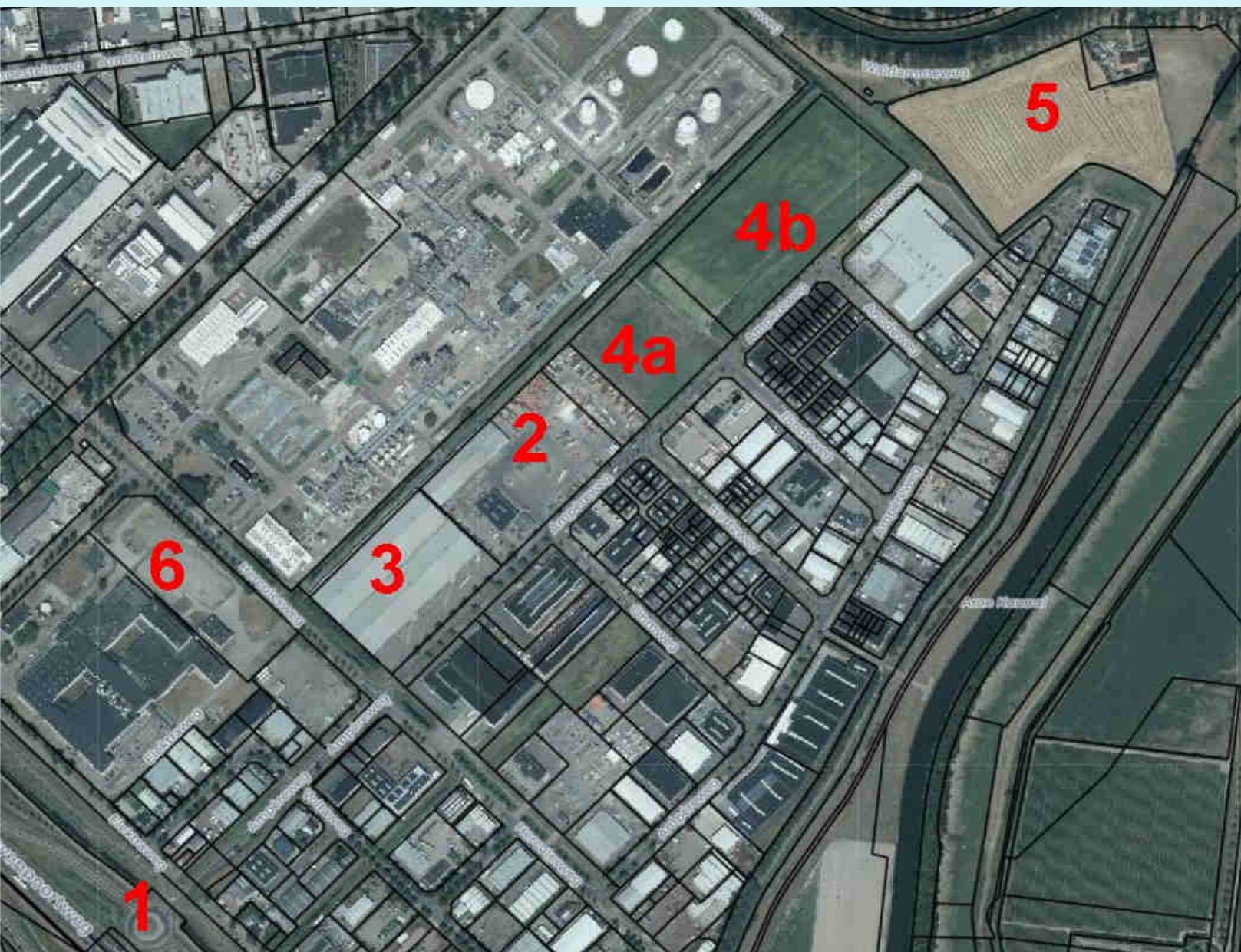
Bij nieuwe ruimtevraag kijken we met bedrijven eerst naar mogelijkheden voor vestiging op bestaande bedrijventerreinen.

Standpunt Provincie: **Herstructureren gaat voor nieuwe locaties.**

In Plan van Aanpak van Participatieteam staat:

Als bedrijventerrein Trekdijk niet doorgaat, dan moet **zo nodig** een andere locatie gezocht worden. **Suggesties kunnen wel worden meegenomen.**

Suggesties voor Arnestein op volgende dia



**1: Afrit en rotonde N57/
Ampèreweg**

**2: Transport- containerbedrijf
2,5 hectare**

**3: Grond met loods verhuurd
aan Eastman**

**4 Braakliggende grond
Eastman 4,2 hectare**

(Potentieel: € 2 miljoen?)

5 Grond Kluijfhout 4,6 hectare

6 Vitrite sloop 2,2 hectare

(vraagprijs was € 70 / m2)

WAAROM NIEUW BEDRIJVENTERREIN NODIG?

Vraagaming STEC-groep periode 2016-2025 voor Walcheren

- Verwacht: gemiddeld 14 hectare, max. 26 hectare. Aanwezig reeds 33 ha
- Met aanbod van derden is nog meer dan 33 ha aanwezig: Dus is sprake van overaanbod
- Na 2025 wordt verwacht dat de vraag naar bedrijventerrein zal afnemen (en mogelijk op langere termijn negatief wordt).

Vlissingen is al niet akkoord met 5 hectaren Trekdijk

Provincie moet nog instemmen met:

- Bestemmingswijziging 5 hectaren Trekdijk
- Aanvullende investering volgens exploitatieopzet

Advies Provincie: Wacht nieuwe vraagaming eind 2019 af!

Tot dan blijft huidige raming van kracht.

Herstructureren gaat voor nieuwe locaties. Zelfs subsidies mogelijk

CONCLUSIES

Exploitatieopzet vooral bedoeld om voorlopig niet af te waarderen

Kosten zijn onderschat en opbrengst overdreven

Financiële problemen dreigt naar toekomst worden verschoven:

Door lagere opbrengst grote kavels en/of extra kosten kleinere kavels

Door kosten maatregelen verkeersveiligheid en beperken overlast Nieuwland

Indien onvoldoende grond wordt verkocht

Nadeel op termijn mogelijk zelfs groter dan afwaarderen

15 hectaren afzetten in 10 jaar is erg optimistisch; zelfs 5 ha is nog onzeker

Levert veel minder nieuwe banen op dan 25 fte per hectare.

NOG VEEL VRAGEN, O.A.:

1. Gaat Vlissingen wel instemmen met 15 ha of meer bedrijventerrein?
2. Is er wel behoefte aan totaal 18 ha grote kavels?
3. De extra kosten van kleinere kavels?
4. De extra kosten i.v.m. verkeersveiligheid Weizichtweg/rotondes Schroeweg en omleiding zwaar verkeer?
5. Betalen “geïnteresseerde” bedrijven kostendekkende grondprijs?
6. Lukt het om alle grond uit te geven?
7. Is de accountant volledig over alle financiële risico's geïnformeerd?
8. Is op die locatie een logistiek bedrijventerrein cat. 4.1. niet Middelburg onwaardig?
9. Wordt beleid selectieve gronduitgifte (25 fte/ha) losgelaten?
10. Heeft Middelburg recht op terugkoop Eastman-gronden (voor € 42 per m2) verspeeld?
11. Herstructureren 4,6 hectaren bedrijfsgrond van Kluijfhout of agrarisch herbestemmen?
12. Is jarenlang conflict met Nieuwlanders en belangenorganisaties wenselijk?
13. Beter afwachten tot nieuwe vraagraming bedrijventerrein door provincie eind 2019?
14. Gaat de 70 hectaren van Marinierskazerne nog wel door?
15. Is financiële risico op termijn zelfs niet groter dan afwaarderen?
16. Is Trekdijk dossier geen schoolvoorbeeld voor onderzoek door Rekenkamer?

GEVOLGEN NIEUW- EN SINT JOOSLAND

VOLGENS PLAN EXPLOITATIEOPZET

Wordt Trekdiik 2e rangs bedrijventerrein (met dito grondprijzen)?

Arnestein: Nog meer leegstand en verloedering

Nieuwland nog meer ingesloten tussen overlast

Weizichtweg nog gevaarlijker; route Arnestein is geen alternatief

Verzet vanuit Nieuwland/Mortiere/enz.. onontkoombaar

Is dossier Trekdiik geen schoolvoorbeeld voor Rekenkamer?

(Het onderwerp is actueel en heeft een groot financieel en/of maatschappelijk belang)

Herhaalt geschiedenis zich?

Plan historische haven dempen t.b.v. vuilstortplaats



Welke bedrijven met
welke activiteiten en
waarom cat. 4.1?

**Wordt Trekdijk geen
afvaldepot?**

**ZO GROEN MOGELIJKE
TREKDIJK!**



**HOUD
NIEUW- EN ST- JOOSLAND
LEEFBAAR!**

Tot slot

Nieuwland vecht voor zo groen mogelijke Trekdiijk en aantrekkelijke/veilige dorpsentree

Werkgroep Trekdiijk denkt mee over combi-scenario's met ook ruimte voor bedrijven

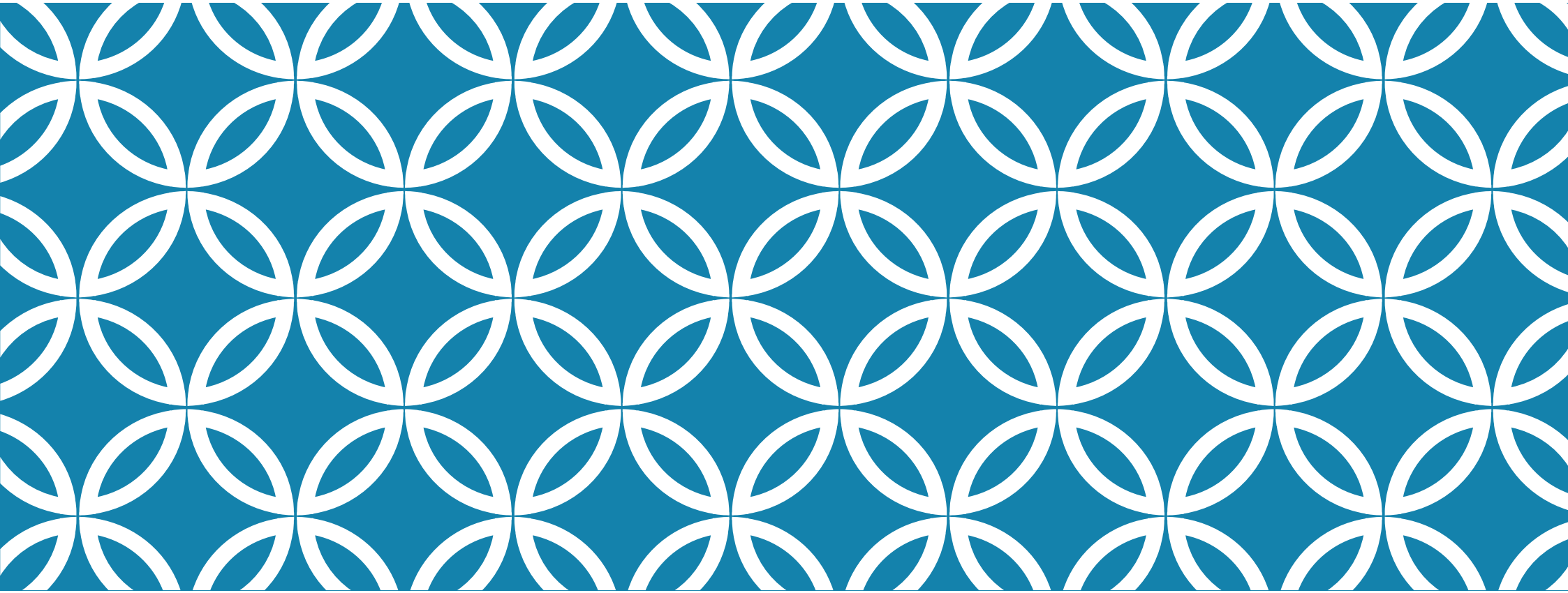
Waarom steunt MBC vooralsnog plan exploitatieopzet?

Hopelijk komt er een gezamenlijk advies met MBC

Het plan exploitatieopzet Trekdiijk is meest bedreigende scenario voor Nieuw- en Sint Joosland

Logistiek tot cat. 4.1 sluit verdere hoogwaardige invulling uit!

Neem geen overhaast besluit!



ZIJN ER VRAGEN?

Zie ook: www.dvnieuwland.nl/trekdiijk.html

Werkgroep Trekdiijk