

Gemeente Middelburg
Ruimtelijk Beleid

Kanaalweg 3
Postbus 6000
4330 LA Middelburg

Tel 14 0118
Fax (0118) 623 717
info@middelburg.nl
www.middelburg.nl



Aan de fractie van de Lokale Partij Middelburg

uw kenmerk	uw brief van 11 maart 2017	ons kenmerk	bijlage(n)
contactpersoon C. Helmendach	doorkiesnummer (0118) 67 52 34	datum 4 april 2017	datum verzending 07 APR. 2017
onderwerp Schriftelijke vragen van LPM over Trekdiijk d.d. 11 maart 2017			

Geachte heer, mevrouw,

In deze brief gaat het college van Burgemeester en Wethouders in op de vragen van de LPM over de locatie Trekdiijk.

1. De beantwoording van het college dd 10 januari 2017 van onze schriftelijke vragen over de Trekdiijk is ondertekend door de burgemeester en de gemeentesecretaris. Deze ondertekening zou in onze ogen de garantie moeten bieden dat de beantwoording volledig, niet-ontwijkend, voldoende en bevredigend is. Echter, deze beantwoording is in onze ogen onvolledig,ontwijkend, onvoldoende en dus onbevredigend met name bij onze vragen 2,3,4,5,6 en 9 (maar ook bij andere). Is het college bereid deze vragen alsnog volledig, niet-ontwijkend, voldoende en bevredigend te beantwoorden?

Het college is steeds bereid om vragen in het kader van artikel 41 RvO volledig te beantwoorden. Dat hebben we ook gedaan. We begrijpen dat de antwoorden niet iedereen tevreden stellen.

2. Kan het college in detail aangeven waarom het Ecorys rapport geheim is en wat hier de financiële en/of economische belangen van de gemeente nu precies zijn welke het college hebben genoopt het rapport geheim te verklaren? Wij verzoeken het college overigens om deze door het college opgelegde geheimhouding per onmiddellijk op te heffen (omdat wij niet inzien waarom dit rapport geheim zou moeten zijn en/of blijven: er wordt bijvoorbeeld geen bedrijfsnaam en geen bedrag genoemd). Is het college daartoe bereid?

Het rapport was vertrouwelijk totdat het college de colleges van Vlissingen, Veere, Gedeputeerde Staten en de dorpsraad Nieuw- en Sint Joosland kon informeren. Het college wilde voorkomen dat de betrokken partijen de inhoud van het rapport uit de pers moesten vernemen. Het rapport is sinds 14 maart openbaar.

3. Het college geeft in het aan de raad gericht schrijven (d.d.14 februari j.l.) ,wat op 7 maart j.l is aangeboden aan de Raad, aan dat logistieke bedrijven behoefte hebben aan grote kavels welke direct gelegen zijn aan hoofdverkeersassen en geeft tevens aan dat dergelijke kavels nu niet voorhanden zijn op Walcheren. Betekent dat dat het college voornemens is het mogelijk te maken dat logistieke bedrijven zich kunnen vestigen op de Trekdiijk?

Ja

4. Is in het onderzoek van Ecorys ook integraal het havengebied Vlissingen-Oost meegenomen alsmede de mening van het Havenschap aangaande de mogelijkheden voor logistieke bedrijven zich daar te vestigen? Zo niet, waarom niet? Een vestiging van logistieke bedrijven aldaar ligt toch veel meer voor de hand, immers: niet alleen zijn daar grote kavels beschikbaar welke direct gelegen zijn aan hoofdverkeersassen maar bovendien grenzen deze aan watergebonden bedrijvigheid en dat laatste is toch een bijkomend voordeel?

Het uitgiftebeleid van Zeeland Seaports is betrokken in het onderzoek. Het havenschap reserveert haar grond tegenwoordig voor watergebonden bedrijven. Ligging aan vaarwater is voor sommige logistieke bedrijven een voordeel.

5. Wat verstaat het college overigens onder logistieke bedrijven? Aan welke (soort) bedrijven moeten wij dan denken? Waarom hebben deze bedrijven per se behoefte aan grote kavels gelegen aan hoofdverkeersassen? Is er bij deze bedrijven dan wellicht sprake van veel (vracht)autoverkeersstromen en stalling van (vracht)autos en of (vracht)loodsen of andere (wellicht overlast veroorzakende) activiteiten? En indien dit juist is, wat zijn daarvan de mogelijke gevolgen voor Nieuw- en St. Joosland, ook en juist in (gekwantificeerde en gekwalificeerde) termen van overlast en milieuhinder?

Het gaat om transportbedrijven, groothandel en andere bedrijven met veel transportbewegingen en opslagcapaciteit. Het is efficiënt voor deze bedrijven om direct aan een snelweg te zijn gevestigd. 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. Het is nog niet bekend welke bedrijven er zich zullen vestigen. De VNG heeft een lijst opgesteld met indicatieve afstanden tot woningen voor bedrijven in verschillende milieucategorieën. Gelet op de afstand tot de kern Nieuwland kan een deel van de locatie Trekdiijk worden benut voor bedrijven in milieucategorie 4.

6. In hoeverre betreft het college de Middelburgse plannen om meer woningen te bouwen aan de noordkant van Oost-Souburg (Essenvelt) bij het a.s. bestuurlijk overleg en is het college van zins deze plannen eventueel aan te passen als zulks ontwikkeling van de Trekdiijk dichterbij kan brengen? Zo ja, in hoeverre?

De plannen voor Essenvelt staan los van de discussie over het Walcherse Bedrijventerreinenprogramma.

7. Is het college bereid om de resultaten van voornoemd bestuurlijk overleg ter instemming voor te leggen aan de Raad?

Het college hoopt dat het bestuurlijk overleg leidt tot een Bedrijventerreinenprogramma Walcheren. Dat programma zal het college aan de raad voorleggen. Daarnaast zal het college de raad tussentijds op de hoogte houden van de voortgang in dit dossier.

8. Indien het bestuurlijk overleg ontwikkeling van de Trekdiijk mogelijk maakt en het lukt om het bestemmingsplan te wijzigen, is het college dan bereid om een vestigingsverzoek aldaar van een bedrijf ter instemming voor te leggen aan de Raad?

Het college zal een bestemmingsplan en een grondexploitatie voorleggen aan de gemeenteraad. De uitgifte van bedrijfspercelen is gemandateerd aan ambtenaren, binnen de kaders van de grondexploitatie. Het college is niet van plan om voor de locatie Trekdiijk een andere werkwijze te hanteren.

9. Kan het college aangeven wat een eventuele vestiging van een logistiek bedrijf op de Trekdijk oplevert in arbeidsplaatsen. Levert een dergelijk bedrijf wel minimaal 25 arbeidsplaatsen per hectare op?
Het college kan nu niet aangeven hoeveel werkgelegenheid een bedrijf oplevert op de locatie Trekdijk, het is onbekend welke bedrijven zich zullen vestigen. Het college hanteert de norm van 25 arbeidsplaatsen per hectare. Daarvan kan nu alleen worden afgeweken als de aard van de bedrijfsactiviteiten met zich meebrengt dat er veel ruimte nodig is.
10. Waarom beantwoordt het college niet onze (legitieme) vraag met welke grondprijs de reductie van de boekwaarde in het Actieplan Grondbedrijf is berekend? Kan het college aangeven welke grondprijs dat is en wat een wenselijke maar realistische grondprijs zou kunnen zijn voor de Trekdijk?
We menen dat het college uw vraag heeft beantwoord. Ter verduidelijking: In het actieplan grondbedrijf werd vooralsnog gerekend met gemiddeld € 100 per/m², waarbij het uitgangspunt nog was ontwikkeling van een regulier traditioneel bedrijventerrein. Dat is een prijs die past binnen de uitgiftepreizen die in de regio en provincie worden gehanteerd. Op basis van het rapport van Ecorys wordt thans uitgegaan van een ontwikkeling ten behoeve van grote logistieke bedrijven. Omdat in dit geval minder infrastructuur hoeft te worden aangelegd en een gunstigere netto/bruto verhouding kan worden gerealiseerd kan waarschijnlijk een lagere prijs worden berekend. In de nieuwe doorrekening van het grondbedrijf zal hiervan uit worden gegaan. De exacte (minimum)prijsbepaling zal plaatsvinden in het kader van het opstellen van de exploitatieopzet..
11. Waarom heeft het college geen inzicht in de leegstand op Arnestein? Het antwoord bevat nog niet de helft van de huidige leegstand boven 1.000 m². Is het college niet van mening dat deze leegstand voor een deel de behoefte aan nieuw bedrijventerrein dekt? Is het college bereid om in deze toestand verbetering aan te brengen (al was het alleen al maar om de raad beter actief te kunnen informeren) en zo ja, hoe? Is het college vervolgens bereid om te onderzoeken wat het effect is op de leegstand op Arnestein van het ontwikkelen van de Trekdijk en de resultaten van dit onderzoek terug te koppelen naar de Raad?
Het college heeft inzicht in panden die te koop of te huur staan bij de makelaars. Uit de vragen van de LPM blijkt dat er op verschillende manieren kan worden gekeken naar 'huidige leegstand'. De leegstand kan en zal voor een deel de behoefte aan bedrijfsruimte dekken. De gemeente wijst bedrijven actief op bestaande bedrijfsruimte. Dat is voor veel kleinere bedrijven vaak een aantrekkelijker optie dan nieuwbouw. Een deel van het MKB kan prima uit de voeten met een standaard loods. De prijzen van bedrijfsonroerend goed liggen vaak onder de kosten van nieuwbouw. De gemeente heeft er belang bij dat vrijkomende bedrijfspanden goed worden ingevuld. Leegstand van loodsen kan leiden tot verpaupering. Ook Impuls Zeeland houdt een bestand bij met bedrijfsgebouwen die te koop of te huur zijn. Dit bestand is te bekijken via www.uwpand.nl. De eigenaren moeten hun pand hier wel zelf aanmelden en dat is vaak de achilleshiel van een dergelijk systeem. Op 14 maart geeft uwpand.nl aan dat er slechts 6 panden beschikbaar zijn op Arnestein. Via de makelaars is een groter aanbod te vinden. Het college is niet bereid om naast de makelaars en naast Impuls Zeeland een eigen bestand actueel te houden. Als er bedrijven verhuizen van Arnestein naar Trekdijk leidt dit tot aanbod van bestaande bedrijfsgebouwen. Het college zal niet onderzoeken wat de gevolgen van Trekdijk voor Arnestein zijn. 80% van de bedrijfsperven in Nederland wordt verkocht aan bestaande bedrijven. Die laten een bedrijfspand achter en dat wordt verkocht of verhuurd. Dit geldt voor nieuwe bedrijfskavels op Mortiere en Arnestein en zal ook gelden voor locatie Trekdijk. Er ontstaat geen nieuwe situatie waardoor de markt voor bedrijfsonroerend goed wordt verstoord.
12. Naast Eastman Chemical ligt een forse kavel van ruim 4 hectare al 12 jaar braak. Kan het college aangeven of, toen de grond in 2005 door de gemeente aan Eastman werd verkocht, in de koop-/verkoop overeenkomst een bebouwingsplicht opgenomen is? Zo niet, waarom niet? Acht het college een dergelijke

leegstand en een dergelijke gang van zaken wenselijk en zo niet, wat is het college voornemens hieraan te doen?

Er is een bouwplicht opgenomen bij de verkoop van deze kavel. Eastman heeft aangegeven de kavel beschikbaar te willen houden voor mogelijke toekomstige uitbreidingen. Eastman is een belangrijke werkgever en de mogelijkheid bestaat dat Eastman haar productie in Middelburg in de toekomst nog uitbreidt. Het college vindt het jammer dat Eastman de kavel aan de Ampèreweg tot nu toe niet heeft benut, terwijl andere Middelburgse bedrijven ruimte nodig hebben. Het college heeft de belangen van Eastman en andere bedrijven afgewogen en besloten om de bouwplicht niet af te dwingen.

13. Waarom hanteert het college bij het vaststellen van de behoefte aan bedrijventerreinen op Walcheren voor de komende 10 jaar uitsluitend het meest optimistische scenario en niet een realistisch scenario (tussen 2 en 26 ha)? Er is toch op termijn ook op Walcheren sprake van krimp en volgens de STEC-groep op langere termijn mogelijk een negatieve behoefte (dus overschot) aan bedrijfsterreinen? Acht het college een dergelijke voorstelling van zaken richting Raad niet wellicht ietwat misleidend?

Het bedrijventerreinenprogramma wordt opgesteld binnen de kaders van het provinciale beleid en op basis van de prognose die is opgesteld door de Stec Groep. Het college kiest niet voor een bepaald scenario maar constateert dat vraag en aanbod kwalitatief niet op elkaar aansluiten. Voor bepaalde bedrijven is nu geen ruimte om zich te ontwikkelen.

14. Volgens informatie van de provincie is de netto/bruto verhouding voor bedrijventerreinen in Zeeland gemiddeld 70 a 75%. Voor Arnstein is dit 72 %. De Trekdijk komt dan volgens ons op 14 hooguit 15 hectare netto uitgeefbare grond uit. Hoe verklaart het college dat volgens het college van de bruto 20 hectaren bedrijventerrein aan de Trekdijk maar liefst 90 % netto uitgeefbaar is.

Na verkoop van het agrarische deel resteert nog een oppervlakte van ruim 31 ha eigendom die beschikbaar is voor eventuele ontwikkeling. Daarnaast heeft het waterschap ook nog 1 tot 2 ha in eigendom in de vorm van watergangen en wegen in het gebied. Er kan ca. 18 ha. uitgegeven worden als bedrijfsterrein (netto). Het uitgiftepercentage is dus eerder laag dan hoog te noemen en dat heeft te maken met de vormgeving van de kavel en de aanwezigheid van hoogspanningsmasten. In het eerste deel vlak naast de ontsluitingsweg kan het uitgiftepercentage hoger zijn

15. Dat met afwaarderen naar landbouwgrond ongeveer € 6,8 miljoen verlies wordt geleden is ons uiteraard bekend. Bedoeld wordt het realistische verlies, dus het verschil t.o.v. het verlies bij ontwikkelen tot bedrijventerrein, e.e.a. uiteraard berekend met de "kennis van nu" (zoals bv de lagere behoeftenraming, realistische grondprijs en timing van uitgifte).

In het actieplan grondbedrijf is aangegeven dat de ontwikkeling kostendekkend kan zijn, bij ontwikkeling van een traditioneel bedrijventerrein met 18ha. Wel zou mogelijk een tijdelijke voorziening nodig zijn om dat de nieuwe voorschriften niet toestaan dat met opbrengsten later dan 10 jaar gerekend mag worden. In de doorrekening van het grondbedrijf van februari 2016 is, nog steeds uitgaande van reguliere bedrijventerrein, gelet op de behoeftenramingen als uitgangspunt genomen dat in de periode t/m 2039 slechts 14,4 ha uitgegeven zou kunnen worden waardoor een verlies ontstond van circa € 0,7 miljoen. In de nieuwe doorrekening zal worden uitgegaan van het rapport van Ecorys, dus ontwikkeling met enkele grote logistieke bedrijven op circa 15 ha. Doordat er voor zo'n terrein veel minder infrastructuur nodig is en naar verwachting de opbrengsten binnen 10 jaar gerealiseerd kunnen worden wordt bij een ontwikkeling tot bedrijventerrein geen verlies meer verwacht.

16. Gaat het college ervan uit dat, zolang Middelburg onder verscherpt financieel toezicht staat, het wel door de provincie wordt toegestaan dat uitgaven mogen worden gedaan om de Trekdijk te ontwikkelen? Zo ja, op welke gronden?

Voorlopig gaat het om voorbereidingskosten. Voor voorbereidingskosten van nieuwe ontwikkelingen is in

2016 door de gemeenteraad een systematiek vastgesteld waardoor er krediet beschikbaar is. Daadwerkelijke fysieke ontwikkeling zal pas plaatsvinden op het moment dat er ook feitelijk een klant is waardoor de opbrengsten de kosten zullen dekken. Gelet op de nog te maken afspraken over bedrijventerrein en vervolgens de bestemmingsplanprocedure zal een eerste uitgifte naar verwachting op zijn vroegst in 2019 of 2020 pas kunnen plaats vinden.

17. Behalve de planologische beperkingen van de locatie Trekdijk moet volgens ons ook worden voldaan aan de duurzaamheidsladder (o.a. moet de vraag zijn aangetoond en moeten bestaande bedrijventerreinen optimaal worden benut). Waarop baseert het college dan zijn optimisme dat het lukt om het bestemmingsplan te wijzigen, mede gelet op het minieme draagvlak voor ontwikkeling van de Trekdijk en het maatschappelijk en politiek verzet wat hier bij ontwikkeling volgens ons te verwachten is?

Het college is zich er van bewust dat de ontwikkeling van de locatie Trekdijk discussie oplevert. In het rapport van Ecorys worden argumenten aangereikt om te voldoen aan de duurzaamheidsladder. De gemeenteraad heeft het Actieplan Grondbedrijf vastgesteld. Daarin wordt aangegeven dat de locatie Trekdijk zal worden ontwikkeld als bedrijventerrein en dat er een bestemmingsplan zal worden opgesteld. Het college zet zich in voor de uitvoering van het Actieplan, mede omdat er bedrijven zijn die zich op Walcheren niet kunnen ontwikkelen bij gebrek aan geschikte locatie.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Middelburg,
de secretaris, de burgemeester,

mr. A. van den Brink

mr. H.M. Bergmann