

1. Buitenkansje of miskoop ?

We hebben raadsleden van alle fracties uitgenodigd omdat we ons afvragen af men wel beseft wat Nieuwland dreigt te worden aangedaan en welke financiële risico's de gemeente heeft genomen. De presentatie is een toelichting op mijn artikel uit de dorpskrant van februari 2016.

Ik wil aantonen dat de aankoop van de Trekdijk voor een bedrijventerrein heel onverstandig was.

2. Luchtfoto Nieuw- en Sint Joosland

Nieuwland ligt al ingeklemd tussen allerlei narigheid: Arnestein aan de noordkant, het Sloegebied in het zuiden, maar ook snelwegen en geluidswallen. Daarnaast doorsnijdt de A58 het dorp.

Tussen Arnestein en de A58 ligt aan het eind van het Arnezijkanaal het historische haventje van Nieuwland. Dat komt aan het eind van de presentatie nog even terug.

Vanuit Middelburg kun je op 2 manieren met de auto naar Nieuwland:

- Via Arnestein (niet aan te bevelen). Als je de verkeerde weg inrijdt, kun je zomaar uitkomen bij een autosloperij, met de wrakken 3 hoog opgestapeld. Dat soort bedrijven zag je vroeger ook op Ramsburg.
- Vanaf de Schroeweg via de Weizichtweg, onze nieuwe dorpsentree sinds de aanleg van de N57.

De volgende narigheid ligt op de loer. Het geel ingekleurde bedrijventerrein Trekdijk, bedoeld voor bedrijven tot de zware milieucategorie 4, die 7 dagen per week, 24 uur per dag hinder mogen veroorzaken.

3. Ingezoomd op polder Nationaal Landschap Trekdijk

Hier is goed te zien dat het bedrijventerrein vlakbij een woning aan de Trekdijk komt. Maar ook de bewoners aan de Molenweg en Molendijk gaan beslist overlast ondervinden.

4. Plattegrond Trekdijk als bedrijventerrein.

De gemeente heeft 48 hectare grond gekocht met boerderij. Slechts 20 hectare bruto bedrijventerrein, mede als gevolg van de groenzone en de 150.000 Volt hoogspanningslijn.

Van de 20 hectare is ongeveer 30 % nodig voor wegen en openbaar groen, dus **netto is 14** hectare verkoopbaar. Aan de kant van het dorp mogen geen bedrijven uit de zwaarste milieucategorie komen. Het wordt een hele puzzel om het terrein ooit vol te krijgen.

5. Weizichtweg met weids zicht

Zo ziet het er nu uit als je vanaf de Schroeweg de Weizichtweg oprijdt, onze nieuwe dorpsentree. Links de A58, rechts een mooie polder met nog een weids uitzicht. De gemeente vindt het een prima plek voor een traditioneel bedrijventerrein.

6. Weizichtweg met bedrijventerrein

Dit is ons schrikbeeld. Doet denken aan **hoe Ramsburg vroeger** was. Dit is gefotoshopt met een streetview van Arnestein. Middelburg wilde dit niet meer langs de nieuwe stadsentree via Ramsburg en dat is terecht, maar dat wil Nieuwland ook niet. Wat hier nog niet te zien is dat het dan een stuk drukker wordt op de Weizichtweg. Er zal meer verkeer richting Nieuwland gaat, ook naar Arnestein en door Nieuwland richting Arnhemuiden.

7. Eind 2008: Alle seinen staan op ROOD

Als je een **dure aankoop van plan bent**, doe je dat natuurlijk op een geschikt moment.

Het IMF voorspelt in 2008 de ergste economische crisis sinds de jaren 30.

Onbegrijpelijk dat Middelburg op dat moment tot een miljoeneninvestering besluit.

8. Aankoop Trekdijk..... Waarom ??

Het was volop crisis, maar niet voor Hannie Kool. Die vond de Trekdijk een buitenkansje. Voor vele raadsleden kwam dit onverwacht. Ook de dorpsvereniging was niet geïnformeerd door de toenmalige dorpswethouder.

Ondanks dat alle economische seinen op rood stonden en bedrijven in de regio werktijdverkorting beginnen aan te vragen, pleit de voorzitter van de Middelburgse Bedrijven Club voor een extra bedrijventerrein. Hannie Kool zei dat er wekelijks door bedrijven werd gebeld en dat al enkele malen nee moest worden verkocht. Wie geloofde dat ? De gemeente had nog steeds grond te koop op Arnestein. En als er een bedrijf inderdaad naar Vlissingen, dat nog volop grond had, moest worden doorverwezen, is dat dan een ramp ?

Wie wel vaak gebeld zal hebben, is de agrariër van de Trekdijk, die aanvoelde dat hij de hoofdprijs ging vangen. Waarom was het nodig om voor een stuk Nationaal Landschap bijna 8 miljoen te betalen. Middelburg had al een enorme schuld van € 178 miljoen, vooral door de vele eerdere grondaankopen.

9. Aankoop Trekdijk..... Waarom ??

De dringende noodzaak was merkwaardig want het betrof reservelocatie, die pas over 10 a 20 jaar in gebruik zou worden genomen.

De raad kreeg niet eens de tijd voor een afgewogen oordeel. Moesten onmiddellijk beslissen, anders was het buitenkansje verkeken. Ieder raadslid vond het vervelend voor Nieuwland, maar een aantal hebben vast ingestemd omdat werd beloofd dat Nieuwland ruimhartig zou worden gecompenseerd. Nieuwland had al zoveel ellende door de aanleg van de N57.

In de kadernota in het voorjaar 2009 bleek dat slechts 2 % van de aankoop beschikbaar was voor realisatie van enkele plannen uitgewerkt door werkgroep Dorp van de Toekomst. Enkele maanden later was dit bedrag weer wegbezuinigd. Het is uiteindelijk goed gekomen, maar pas nadat de Nieuwlanders in actie kwamen.

Het is hoogst onzeker of de investering ooit wordt terug verdiend. Is de geheime haalbaarheidsberekening van de aankoop niet te rooskleurig voorgesteld ?

10. Reactie Provincie op aankoop Trekdijk

De dorpsvereniging maakt onmiddellijk bezwaar en krijgt een geruststellende reactie van de provincie. Die blijkt ook onaangenaam verrast. Locaties binnen bestaand bebouwd gebied hebben voorrang evenals het herstructureren van bestaande bedrijventerreinen, zoals Arnestein.

Dat vooraf de provincie niet over de aankoop is gepolst, zou wel eens een **kapitale blunder** kunnen zijn.

11. Verwachte crisis slaat toe.

Op de vraag aan wethouder Aalberts in 2013 of het wijzigen van het bestemmingsplan wordt gedaan om het in de boeken beter te laten lijken, antwoordt hij ontkennend. Dan zou je jezelf voor de gek houden. Neen, volgens hem is er is nog steeds dringend behoefte aan ruimte voor traditionele bedrijven.

12. Aalberts heeft haast

Het rapport van de fietstocht van GroenLinks langs bedrijventerreinen was overduidelijk. Veel leegstand en door te herstructureren kan men nog vele jaren vooruit met de bestaande bedrijventerreinen.

GroenLinks heeft zich vanaf het begin echt in het onderwerp te verdiept en beseffen hoe slecht dit is voor Nieuwland, maar ook dat een extra bedrijventerrein eigenlijk weggegooid geld is.

Toen Krina de Visser insprak bij de raadscommissie en eindigde met het verzoek om niet in te stemmen met het raadsvoorstel en daarmee na het bouwput schandaal een nieuw fiasco te voorkomen, werd het bescheiden applaus op publieke tribune niet getolereerd. Zo hoor je de raadsleden niet te beïnvloeden.

Begrijpelijk want anders zou boegeroep ook toegestaan zijn. En dat was zeker gebeurd als de voorzitter van de Middelburgse Bedrijvenclub had gesproken. Die had in 2008 Hannie Kool wijsgemaakt dat er dringend behoefte was aan een extra bedrijventerrein, maar liet zich wijselijk niet zien nu er alleen al op Arnestein steeds meer borden "Te koop" verschijnen.

Na flink aandringen vanuit het college komt vlak voor de vergadering toch een brief van de MBC.

Daarin wordt erkent dat er flink wat leegstand is op Arnestein, maar moet je zien als reserve of de percelen zijn toch te groot.

Deze merkwaardige lobby vanuit het college is toch minder netjes dan een bescheiden applaus ?

13. Wijzigen bestemmingsplan lukt niet. Maar het was een dubbeltje op z'n kant

Voordat je een bedrijventerrein kunt beginnen, moet eerst het bestemmingsplan gewijzigd worden.

Maar 2 pogingen om de raad hiermee te laten instemmen mislukken. 1^e keer door 2 dissidente CDA-ers.

Na een politiek spelletje van het CDA met hun wethouder, steunen ze de 2^e keer wel het raadsvoorstel.

Dan komt tot verassing de SGP met een stemverklaring.

Wij hebben informatie gekregen van de wethouders van Vlissingen en Veere, die niet spoort met de informatie die wij van onze wethouder hebben gekregen. Er is kennelijk heel veel ongenoegen bij de wethouders van Vlissingen en Veere over de manier waarop Middelburg met dit dossier omgaat en aan de slag wil met de Trekdijk.

Aalberts beseft dat het dubbeltje naar de "verkeerde kant" gaat vallen en besluit het voorstel in te trekken.

Toch vreemd dat zoiets mag. Aalberts denkt er met Vlissingen nog uit te komen voor de verkiezingen.

14. Verkiezingen voorjaar 2014

Nieuwe coalitie wil in principe tot 2018 niets doen met de Trekdijk. Er komt wel een extra fulltime wethouder. Tenslotte heeft Middelburg geld zat en ook plek zat in het ruime stadskantoor.

Nieuwland is blij met uitstel. We voelen ons ook gesteund door de stemwijzer. De voorstanders zijn nu in de minderheid. **PvdA, CDA en VVD** hebben nu 11 zetels, rest 18 zijn niet voor.

Het bedrijventerrein lijkt voorlopig van de baan.

Leeft Middelburg niet boven zijn stand ? Het strooit met miljoenen zoals de Trekdijk, maar ook een fulltime wethouder erbij.

15. Financiële situatie gemeente (Dubbeltje op z'n kant)

Het lijkt erop alsof Middelburg ieder jaar opnieuw extra moet lenen omdat ze anders niet eens de rente kunnen betalen. Dat mag je niet helemaal concluderen, maar dat de schuld maar op blijft lopen is zorgelijk. Schuld moet omlaag !!! Deze hoge schuld is een molensteen, vooral als de rente weer oploopt. Middelburg is hard op weg naar de top met hoogste schuld per inwoner.

16. Middelburg staat aan de kop

Deze informatie is van de Vereniging Nederlandse Gemeenten. Peildatum 31-12-2013

Middelburg had toen per gezin met 3 kinderen bijna € 29.000 schuld.

Financieel beleid van Middelburg de afgelopen jaren is zorgelijk

17. Middelburg onder curatele (preventief financieel toezicht)

Middelburg staat inmiddels onder curatele van de Provincie. Die kijken nu mee of wel goed met de centen wordt omgesprongen. Middelburg wil er al weer onder uit, want het vindt dat het financieel op de goede weg is beter. Maar misschien wordt het tijd om artikel-12 status aan te vragen. Dan krijg je wat hulp en geld van het rijk.

Maar Middelburg wil het zelf aanpakken en komt met een Actieplan Grondbedrijf. Zie verderop. Samengaan met Vlissingen gaat er een keer van komen. Beide gemeenten hadden al flink kunnen besparen als dat jaren eerder was gebeurd.

18. Aankoop Trekdijk wordt fiasco.

Deze cijfers kloppen met actieplan grondbedrijf. Nu verlies nemen betekent 7 miljoen verlies, maar schuld loopt juist terug. Uitstellen maakt het duurder.

Doet denken aan bouwput fiasco zoals in 2013 door Krina voorspeld.

19. Bedrijventerrein Trekdijk ook fiasco

De berekening gaat uit van de kosten 15 jaar na aankoop precies midden in genoemde looptijd bij aankoop. Het in ontwikkeling brengen van de Trekdijk houdt o.a. in aanleg van wegen, riolering, nutsvoorzieningen, groene bufferzone, omleggen van watergang, sloop boerderij met bijgebouwen enz. Rekening te houden met asbest verwijderen en wellicht explosieven. De smalle Weizichtweg moet aangepast worden met waarschijnlijk een rotonde voor toegang naar bedrijventerrein.

Heb de totale kosten hiervan **heel laag ingeschat: € 16 miljoen.**

Bij berekening opbrengst uitgegaan dat meteen 70 % van het terrein wordt verkocht voor € 80 per m².

Dit is aan de hoge kant, al jaren wordt op Arnestein zelfs voor € 70 per m² niets verkocht.

Dit supergunstige scenario levert zelfs al een verliespost van € 8 miljoen.

Dit was in 2008 toch al te voorzien ?

De gemeente zou er dus verstandig aan doen nu het verlies te nemen en af te zien van de Trekdijk.

Maar Middelburg wil de cijfers in de boeken flink opkrikken en gaat volgens het actieplan zelfs uit van netto **18 hectare (!)** bedrijventerrein. En als je dan bijvoorbeeld met **€ 100 per m² rekent** pakt het op papier inderdaad miljoenen minder ongunstig uit. Daarmee wordt de schuld van de gemeente echter niet minder en schuif je de problemen voor je uit, waar uiteindelijk de inwoners van Middelburg dubbel en dwars voor opdraaien.

20. Conclusie: Buitenkansje MISKOOP

21. Actieplan grondbedrijf

Middelburg denkt de financiële problemen op te lossen met een Actieplan Grondbedrijf

Behalve dat de raad twijfels had over de haalbaarheid over het actieplan ging de discussie vooral over 2 pijnpunten.

- Bedrijventerrein **Trekdijk**
- Bouw van landhuizen in 10 % in natuurgebied **De Cleene Hooge**

Nieuw- en Sint Joosland heeft sinds 2008 diverse malen onze bezwaren aan de raad hebben kenbaar gemaakt en vertrouwden op de in 2013 ingenomen standpunten, o.a. via de stemwijzer bij de laatste verkiezingen.

Toch heeft een meerderheid van de raad meer moeite met het bebouwen van 10% Cleene Hooge voor landhuizen dan een bedrijventerrein aan de Trekdijk. Alleen GroenLinks, LPM en SP niet zitten.

De plannen met de Trekdijk zijn toch 10 keer erger. Maar ja het is maar Nieuwland.

Nu zijn D66 en CU en SGP blijkbaar voor een bedrijventerrein aan de Trekdijk.

22. Actieplan grondbedrijf en Trekdijk.

In het actieplan grondbedrijf staat: **“nu Arnestein vrijwel volledig is uitgegeven (en er ook vrijwel geen leegstand meer is).**

Trekdijk: 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. Dit is onjuist, moet zijn ca. **14 ha** **Voor het eerst** wordt er gesproken over verlies met de Trekdijk. De boekwaarde wordt nooit terug verdiend.

En nog een detail. Eerst moet bestemmingsplan gewijzigd worden. Dit zal op veel tegenstand stuiten.

23. Komst bedrijventerrein Trekdijk lang niet zeker

De kans dat Vlissingen meewerkt aan een bedrijventerreinenprogramma met Trekdijk lijkt niet groot. Vlissingen heeft ook veel grond te koop, maar meer nog dan Middelburg stagneert de verkoop.

Instemmen met de Trekdijk door Vlissingen zou net zo onverstandig zijn als de aankoop Trekdijk door Middelburg. Het zou ook **niet geloofwaardig zijn als de Provincie er alsnog mee instemt.**

Middelburg heeft destijds bewust het risico genomen en zich daardoor **in de nesten gewerkt.**

De Trekdijk zal uiteindelijk niet meer nodig zijn door afnemende behoefte, ook omdat een nieuwe crisis op de loer ligt als de rente weer op gaat lopen.

24-38. Arnestein vol ?? + foto's

Ondanks het verplaatsen van 25 bedrijven vanaf Ramsburg is er op Arnestein meer leegstand dan ooit. Arnestein zal nooit vol raken, zeker niet als Arnestein uitsluitend wordt benut voor traditionele bedrijven. Breng hoogwaardige bedrijven onder op andere bedrijventerreinen in de regio.

(Beginnende) verloedering zie je op Arnestein vooral bij te koop staande of verlaten complexen.

Zijn luxe landhuizen op 10 % van Cleene Hooge erger dan een traditioneel bedrijventerrein langs de Trekdijk ? **Dit laatste is toch 10 keer erger ?**

Een extra bedrijventerrein zal leiden tot nog meer leegstand. Is niet alleen slecht voor Vlissingen, maar straks komt aan de ene kant van Nieuwland een steeds meer verloederend Arnestein en aan de andere kant bedrijventerrein Trekdijk.

Als Middelburg geen traditionele bedrijven op de nieuwe stadsentree via Ramsburg wil, waarom dan wel langs de nieuwe entree van Nieuwland ?

39-40. Herhaalt geschiedenis zich, zoals met Nieuwlandse haven

De gemeente besloot in 1969 de Nieuwlandse haven te dempen voor de aanleg van een vuilstortplaats. De door Bob Wams aangevoerde protestgroep leidde tot het oprichten van een dorpsraad.

Juist om sterker te staan in je verweer tegen dit soort bedreigingen

De jarenlange protestacties en ingediende bezwaren gaven zoveel vertraging dat Middelburg de inmiddels bij Nieuwdorp in gebruik genomen stortplaats 'Midden Zeeland' moest gaan gebruiken.

Ook daarna is het met actiegroepen en met steun van milieuorganisaties gelukt enkele bedreigingen tegen te houden. Met de Trekdijk zou het net zo kunnen gaan. Uiteindelijk blijkt het niet meer nodig. Maar hoe langer Middelburg wacht met er van af te zien, hoe groter de strop.

41: Vragen voor Johan Aalberts

Had graag ook een reactie van de aanwezige raadsleden gehad, maar dat hoort niet op een dorpsstafel. Daarom alleen wat vragen voor de wethouder.

Nog steeds van mening dat aankoop Trekdijk verstandig was ?

Nog steeds van mening dat bedrijventerrein Trekdijk er moet komen ?

Nog steeds van mening dat bedrijventerrein Trekdijk gaat lukken ?

Als Middelburg, ondanks alles, door wil gaan met de Trekdijk, dan toch even naar de volgende dia kijken.

42. Samen struikjes planten of samen voor de rechter ?

In de laatste bestuursvergadering is afgesproken dat we zo nodig een actiegroep starten voor behoud van het Nationaal Landschap de Trekdijk. Nieuwland heeft goede ervaringen met actiegroepen gesteund door milieuorganisaties. We hebben niet voor niets **vanaf het begin gezegd dat we ons hier met alle mogelijke middelen** tegen zullen verzetten.

Als **Johan Aalberts** de politieke moed heeft en niet bang is voor gezichtsverlies, zou Johan misschien voor Nieuwland wel **onsterfelijk** worden. We hebben al iets klaarliggen.

43: Straatnaambord Johan Aalbertspad