

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

ons kenmerk

bijlage(n)

20 maart 2017

183326

contactpersoon

doorkiesnummer

datum

datum verzending

C. Helmendach

(0118) 67 52 34

2 oktober 2017

12 OKT. 2017

onderwerp

Schriftelijke vragen van LPM over Trekdijk (d.d. 11 september 2017)

Geachte heer, mevrouw,

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

1. Het college heeft in eerdere beantwoording aangegeven dat de 4,2 hectare onbebouwde grond van de firma Eastman op Arnestein niet kan worden ingezet als vervanging van de Trekdijk en wel hoofdzakelijk om twee redenen, A) de gronden zijn bestemd om door Eastman te worden (her)bebouwd en B) niet elk bedrijf is geschikt voor die gronden. A). Het college heeft de belangen van Eastman en andere bedrijven afgewogen en heeft kennelijk, om moverende redenen, besloten om de op voornoemde gronden rustende (her)bouwplicht niet af te dwingen (dus de gronden van Eastman komen alleen in aanmerking voor (her)bebouwing door Eastman zelf). Is dit juist en zo ja, wat waren deze moverende redenen? Kan het college vervolgens aangeven op welke manier en in welke mate het hier dan de belangen van de betreffende bedrijven heeft afgewogen tegenover de belangen van de inwoners van Nieuw- en Sint Joosland?

Het terrein aan de Ampèreweg is eigendom van Eastman Chemicals. Gelet op de risicocontour is dit terrein niet geschikt voor alle bedrijven. Eastman is een groot bedrijf en het terrein aan de Ampèreweg is de enige locatie waar Eastman nog uit kan breiden. Voor een dergelijk groot bedrijf (het fabrieksterrein van Eastman beslaat nu 20 ha.) is het essentieel om uitbreidingsmogelijkheden te hebben. Als de gemeente zou afdwingen dat Eastman (een deel van) haar terrein aan de Ampèreweg op korte termijn bebouwt, dan zouden de belangen van de inwoners van Nieuw- en Sint Joosland daarmee niet worden gediend.

B). Niet elk bedrijf is geschikt voor vestiging naast Eastman, mede gelet op (milieu)wetgeving. Kan het college nauwkeurig aangeven of een bedrijf als bv de firma Wielemaker in beginsel en/of in de praktijk geschikt is of geschikt te maken is voor vestiging op deze gronden?

Een transportbedrijf zou zich kunnen vestigen of uit kunnen breiden op de kavel van Eastman aan de Ampèreweg. Een deel van de betreffende kavel kan slechts worden gebruikt voor buitenopslag en niet voor de bouw van een werkplaats of kantoor vanwege de ligging van de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Deze risicocontour wordt veroorzaakt door Eastman en ligt over de bewuste kavel. Dit levert beperkingen op voor het gebruik van een deel van de kavel.

2. Kan het college uitleggen waarom er al vele jaren een (her)bebouwingsplicht rust op deze "gronden Eastman" welke volgens ons elke twee jaar afloopt en dan kennelijk toch maar weer wordt verlengd? Kan het college voorts aangeven hoe het komt dat toch telkens weer die termijn wordt verlengd? Is het niet zo dat, indien niet aan deze (her)bebouwingsplicht wordt voldaan, daarna het terrein in beginsel beschikbaar komt? Waarom gebeurt dit dan niet?

Zie ons antwoord op vraag 1.

En als vervolgens dit beschikbaar komen juridisch niet afdwingbaar is, wat zegt dat dan over de juridische kwaliteit van deze overeenkomst en waarom is de gemeente er mee akkoord gegaan? Of heeft de gemeente die wellicht zelf zo opgesteld? En wat zijn voorts de mogelijkheden om deze (her)bebouwingsplicht wel af te dwingen? Is het college verder bereid deze kwestie in dit verband ter beoordeling aan een extern onafhankelijk juridisch expert voor te leggen en het resultaat daarvan te delen met de Raad? Is het college het er tenslotte mee eens dat (ook) deze (her) bebouwingsplicht immers toch juist is bedoeld om te voorkomen dat onnodig nieuwe gronden moeten worden opgeofferd (zoals bv de Trekdiijk) terwijl elders grond braak ligt?

De gemeente en Eastman hebben de bewuste koopovereenkomst in overleg opgesteld. Het college is van mening dat de bouwplicht van Eastman niet moet worden afgedwongen. We verwijzen naar ons antwoord op vraag 1. Het opleggen van een bouwplicht had als doel het voorkomen van speculatie. Deze bouwplicht werd destijds standaard in koopovereenkomsten opgenomen.

3. Onze (uit deskundige bron verkregen) informatie luidt dat het vestigen van een bedrijf als bv Wielemaker op de "gronden Eastman" zowel uit het oogpunt van milieu als anderszins geen enkel probleem hoeft te zijn. Gaarne commentaar van het college.

We verwijzen naar ons antwoord op vraag 1B.

4. In de meest oostelijke punt van Arnestein bevindt zich een bedrijfsterrein van ca 5 hectare wat nu nog agrarisch wordt geëxploiteerd (de zgn "gronden Kluijfhout"). Deze gronden worden al vrijwel geheel ingesloten door bedrijven. Dan zijn deze gronden toch uitstekend geschikt voor een bedrijf als Wielemaker, dat vooral ruimte voor voertuigen en containers nodig heeft? Gaarne commentaar van het college.

Het terrein van de familie Kluijfhout heeft de bestemming 'bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming is de vestiging van een transportbedrijf mogelijk. De bereikbaarheid van het terrein van familie Kluijfhout aan het einde van de Ampèreweg is niet optimaal. Bereikbaarheid is van groot belang voor een logistiek bedrijf. Het terrein bevat archeologische waarden. In 2013 werd op het betreffende perceel een geofysisch onderzoek uitgevoerd door ORBIT van de Gentse Universiteit. In de noordwestelijke hoek van het perceel werden duidelijke funderingsspooren van een groot gebouw waargenomen. Zeer waarschijnlijk betreft het het Huis te Mortiere en/of het klooster der Regulieren. Voordat het terrein bebouwd en verhard kan worden, moet archeologisch onderzoek plaats vinden.

5. We zijn er van op de hoogte dat het voornemen bestaat deze gronden Kluijfhout weer de bestemming agrarisch te geven, maar het is toch een kleine moeite (gelet op de grote belangen van Nieuw en St Joosland in deze) om dit opnieuw aan de Raad voor te leggen? Is het college er voorts wel mee bekend dat Kluijfhout al jaren aandringt op grondruil? Kan het college verder voor ons eens doorrekenen wat de financiële consequenties van een eventuele grondruil met de Trekdiijk zijn? Waarom tenslotte heeft het college niet eens de moeite genomen om Kluijfhout te informeren over de plannen om deze gronden te herbestemmen?

De gemeente heeft in het verleden verschillende pogingen gedaan om de grond van familie Kluijfhout te verwerven. Dat is niet gelukt. Uiteindelijk heeft Kluijfhout aangegeven niet te willen vertrekken en zijn agrarisch bedrijf te willen behouden. De familie Kluijfhout was op de hoogte van de wens van de gemeente om hun terrein weer een agrarische bestemming te geven.

6. Welke consequenties trekt het college nu zowel de gemeenteraad als het college van Vliissingen heeft besloten niet in te stemmen met het ontwikkelen van de Trekdiijk als bedrijfslocatie?

Voor de onderbouwing van een bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein is het belangrijk dat het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland een regionaal programma heeft vastgesteld waarin dat terrein is opgenomen. Dat is het geval.

7. Uit de beantwoording van onze eerdere schriftelijke vragen bleek dat het college de leegstand op Arnestein onderschatte en/of er feitelijk niet in is geïnteresseerd. Zowel in het Ecorys-rapport als in het bedrijventerreinenprogramma wordt slechts 0,61 ha netto uitgeefbare grond op Arnestein genoemd. De totale hoeveelheid uitgeefbare grond en de leegstand is echter een veelvoud. Alleen de gemeente bezit al twee kavels van samen 1,71 ha. Hoe verklaart het college deze grove afwijking? Heeft het college daarmee onze buurgemeenten en de Provincie niet op het verkeerde been gezet?

In een van de tabellen van het bedrijventerreinenprogramma staat inderdaad een verkeerd getal. Het betreft de voorraad op Arnestein. Die voorraad is 1,7 ha. en bestaat uit een perceel aan de Grenadierweg en een perceel aan de Ohmweg. Dit verandert niets aan de strekking van het bedrijventerreinenprogramma: er zijn voldoende hectaren bedrijventerrein, maar voor grote logistieke bedrijven zijn geen geschikte kavels beschikbaar.

8. In het begeleidend memo van het bedrijventerreinenprogramma staat dat het college het ontwikkelen van 5 ha als een eerste fase ziet. Hoe denkt het college gezien de jongste STEC-behoefteraming en de te verwachten weerstand uit Vliissingen te voorkomen dat niet alsnog fors op de Trekdiijk moet worden afgewaardeerd en te voorkomen dat deze ontwikkeling tot een verdere toename van de leegstand op bedrijventerreinen elders in de regio leidt?

Volgens de behoefteraming van de Stec-groep ontstaat er op termijn weer ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen doordat de bestaande voorraad terrein geleidelijk wordt uitgegeven.

9. Aan de noordzijde van Ramsburg bevinden zich enkele stortplaatsen, waaronder de Oude Veerseweg 1 en Veerseweg 19, ruim 7 hectare. Deze stortplaatsen zijn in beginsel uitstekend geschikt, na herinrichting, voor vestiging van bedrijven, ook en juist logistieke. Is het college het daarmee eens?

Het college vindt dat de landschappelijke en natuurwaarden in het gebied noordelijk van de N57 groot zijn. Dit gebied biedt vrij uitzicht op het landschap van Walcheren. Het provinciaal Kwaliteitsteam heeft, toen er plannen waren voor een nieuw hoofdkantoor voor Delta NV, geoordeeld dat daar bebouwing toelaatbaar is in de vorm van een landgoed dat van betekenis kan zijn voor de landschappelijke opbouw van de stad naar het buitengebied. De aan het landgoed te stellen voorwaarden zijn van een niveau waaraan een bedrijventerrein niet kan voldoen. Ramsburg Oost ligt op grotere afstand van de A58 en het Sloegebied dan locatie Trekdiijk. Met name voor logistieke bedrijven is dit van belang.

10. Herinrichting van stortplaatsen is een taak van de betrokken overheden. Het bevoegd gezag berust momenteel bij de provincie in het kader van twee wetten (Milieu en Bodembescherming). Deze worden momenteel herzien en samengevoegd in de nieuwe omgevingswet welke naar verwachting meer financiële ruimte zal bieden om herinrichting te financieren (bv middels Europese subsidieverlening). De verwachting is dat dit alles loop 2018 zijn beslag zal krijgen. Het voorgaande zal het college overigens ongetwijfeld bekend zijn. Is het dan niet verstandig, gelet op de grote geschiktheid van deze terreinen (zie voorgaande vraag) voor met name een logistiek bedrijf zoals dat nu in beeld is, om te wachten met herinrichting totdat voornoemde nieuwe kaders zijn vastgesteld, waarna bv de firma Wielemaker voor een aantrekkelijke prijs hier naar toe

We verwijzen naar ons antwoord op vraag 9.

We verwijzen naar ons antwoord op vraag 9.

De voormalige stortplaatsen zijn onderzocht en afgedekt. Er zijn geen kosten verbonden aan het beheer. Herinrichting en sanering komt pas aan de orde als er plannen zijn om een stortplaats te verkopen of te bouwen. Op dat moment moet de gemeente kosten maken. Dit speelt een rol bij de verkoop van percelen bouwgrond op Ramsburg. De kosten voor toekomstige sanering zijn verwerkt in de grondexploitaties.

Het is het college niet bekend dat Hotel van der Valk contact heeft gezocht over de ontwikkeling van Trekdijs als bedrijventerrein. Het college wil in gesprek met alle belanghebbenden voordat er een bestemmingsplan voor Trekdijs wordt opgesteld. Dan zal ook contact worden gelegd met Hotel van der Valk en met de inwoners van de woonwijk Mortiere en Nieuw- en Sint Joosland. De gemeenteraad zal worden geïnformeerd over de resultaten van het overleg met belanghebbenden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

mr. A. van den Brink

mr. H.M. Bergmann