

raadsvoorstel



agendapunt 11
volgnummer 13-113

onderwerp Voorbereiding bestemmingsplan Bedrijventerrein Trekdijk

behandelen in raadscommissie Ruimte
portefeuillehouder Wethouder Aalberts
programma Wonen, Woonomgeving en Economie
behandeld door Cor Helmendach (tel. 5234)
e-mail c.helmendach@middelburg.nl

conceptbesluit

De raad besluit:

- Een bestemmingsplan voor te bereiden voor een bedrijventerrein op locatie Trekdijk nabij Nieuw- en Sint Joosland
- een krediet van € 30.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van dit bestemmingsplan

relatie met eerdere besluitvorming

In de Herijkte Kwaliteitsatlas vastgesteld door de raad op 18 januari 2010 is de locatie Trekdijk aangewezen als toekomstig bedrijventerrein.

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

De grond op Arnestein is bijna uitgegeven. Er resteert nog 2 ha. In het Bedrijventerreinenprogramma Walcheren is aangegeven dat in Middelburg 14 hectare bedrijventerrein wordt geherstructureerd. De daarvoor benodigde bedrijfsverplaatsing van Herstaco kan geen doorgang vinden. Er is ook binnen de regio geen vervangende grond beschikbaar voor het verplaatsen van het bedrijf. Op bedrijvenpark Mortiere zijn nog enkele ha. grond beschikbaar, maar dit terrein is bestemd voor bedrijven zonder buitenopslag in een lichte milieucategorie, terwijl er behoefte is aan een bedrijventerrein vergelijkbaar met Arnestein.

wat willen we bereiken

- voorzien in voldoende aanbod van bedrijventerrein dat aansluit bij de vraag van ondernemers.
- in exploitatie nemen van door de gemeente in 2009 gekochte grond aan de Trekdijk.

argumenten

- De gemeente gaat zorgvuldig om met gebruik van ruimte door bedrijven. De zogenaamde Duurzaamheidsladder wordt toegepast. De gemeente past selectieve gronduitgifte toe d.w.z. er wordt alleen grond verkocht als dit werkgelegenheid oplevert. Ook knapt de gemeente oude bedrijventerreinen op en verkoopt deze weer (herstructurering). Voorbeelden zijn de Stadsambachtweg en Grenadierweg. Er is nog een herstructureringsproject in voorbereiding aan de Kleverskerkseweg. Dit project levert naar verwachting 2 ha. uitgeefbaar bedrijventerrein op, maar dat is onvoldoende om in de toekomst aan de vraag te voldoen.
- Gemeente Middelburg heeft zich 3 jaar lang ingezet voor herstructurering van Arnestein. Grootschalige herstructurering door verplaatsing van Herstaco is niet mogelijk gebleken. Er is geen vervangende grond beschikbaar waar Herstaco naar toe kan verplaatsen. Nu grootschalige herstructurering niet mogelijk is, is de

- ontwikkeling van een nieuw terrein aan de Trekdijk nodig.
- Op Walcheren is onvoldoende voorraad bedrijventerrein. Gemeente Veere heeft slechts op 2 kleine bedrijventerreinen beperkt voorraad. In Vlissingen is in het bestemmingsplan een groot gebied als bedrijventerrein aangewezen, maar deze grond is in de praktijk niet beschikbaar voor bedrijven. De betreffende grond is in handen van particulieren respectievelijk deze wordt gereserveerd voor vestiging van de marinierskazerne.
 - Uit een voorlopige grondexploitatie blijkt een batig exploitatiesaldo.

kanttekeningen

1. Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in het Omgevingsplan. Volgens het Omgevingsplan is ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein slechts mogelijk als dit past in een door de betrokken gemeenten vastgesteld regionaal bedrijventerreinenprogramma. In het vigerende bedrijventerreinenprogramma Walcheren is aangegeven dat Middelburg geen nieuw terrein ontwikkelt mits Middelburg er in slaagt om een grootschalige herstructurering op Arnestein te realiseren. Deze herstructurering is niet mogelijk gebleken. De provinciale ruimtelijke verordening laat ruimte voor ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Trekdijk. Locatie Trekdijk ligt in het Nationaal Landschap. De gemeente zal aan moeten tonen dat deze ontwikkeling noodzakelijk is en dat er geen geschikte alternatieve locaties buiten het Nationaal Landschap zijn. Tevens zal bij de inrichting extra zorg moeten worden besteed aan landschappelijke inpassing.

De gemeente heeft een verkennend onderzoek uitgevoerd naar planologische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Trekdijk. Er loopt een hoogspanningstracé over de locatie. Dit tracé dient onbebouwd te blijven. De verkaveling wordt hierop aangepast. In de directe omgeving ligt 1 woning. Dit betekent dat zich geen bedrijven in een zware milieucategorie (3.2 of hoger) aan de noordzijde van het terrein kunnen vestigen. Dit vormt voor de uitgifte van bedrijfsterreinen geen probleem. Op het gebied van externe veiligheid zijn geen belemmeringen te verwachten. De flora en fauna in het gebied moeten nader onderzocht worden, maar er zijn geen belemmeringen te verwachten. Voor archeologie zal de Walcherse Archeologische Dienst onderzoek doen. Naar verwachting zal archeologie geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het gebied..

wat gaan we ervoor doen

Het opstellen van een bestemmingsplan en het verrichten van de daarvoor benodigde onderzoeken.

wat mag het kosten?

€ 30.000 voor het bestemmingsplan en benodigde onderzoeken

hoe gaan we dat financieren?

Dekken uit het grondbedrijf. Deze kosten worden later ondergebracht in de grondexploitatie en worden gedekt met opbrengsten uit verkoop van grond aan bedrijven. Op basis van een haalbaarheidsberekening lijkt een batig exploitatiesaldo mogelijk te zijn.

zijn er significante gevolgen voor het weerstandsvermogen?

Nee

wat communiceren we?

Gemeente Middelburg start met ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Trekdijk

advies ingewonnen bij wmo-adviesraad? Nee

advies ingewonnen bij seniorenraad? Nee

advies ingewonnen bij andere adviesraad? Ja, overleg met bestuur Middelburgse Bedrijvenclub. De MBC heeft meerdere

malen aangedrongen op ontwikkeling van deze locatie.

mee te zenden stukken

1 Kaart van de locatie

ter visie te leggen stukken

haalbaarheidsberekening

open trommel

gesloten trommel

x

Middelburg, 6 augustus 2013

Burgemeester en wethouders van Middelburg

De secretaris

mr. A. van den Brink

De burgemeester

mr. H.M. Bergmann