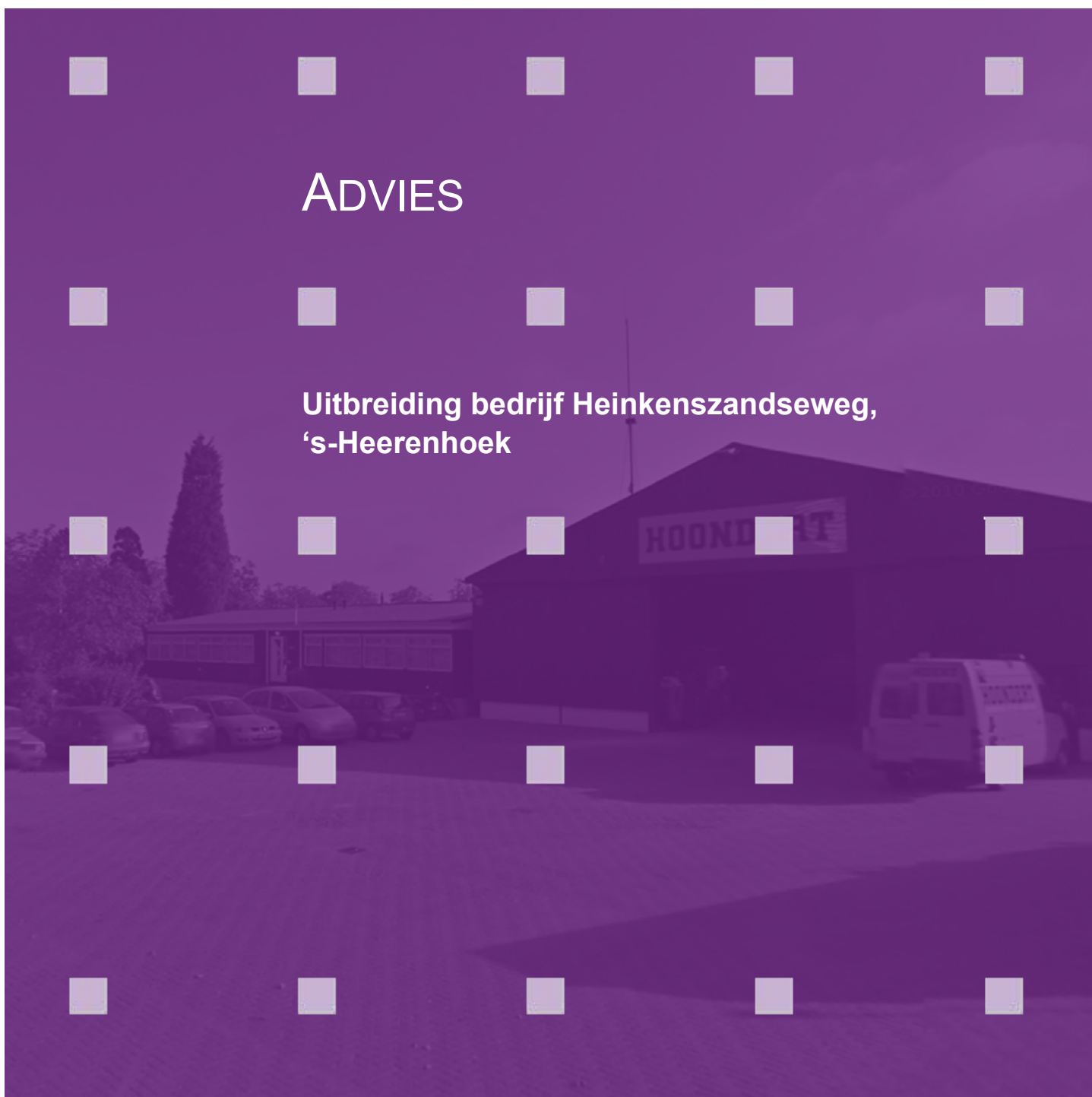


ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

ADVIES

**Uitbreiding bedrijf Heinkenszandseweg,
's-Heerenhoek**





Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente Borsele

titel Ruimtelijke onderbouwing 'Uitbreiding bedrijf Heinkenszandseweg, 's-Heerenhoek'

projectnummer BS2165

datum 23 februari 2014

status Definitief

ADVIES

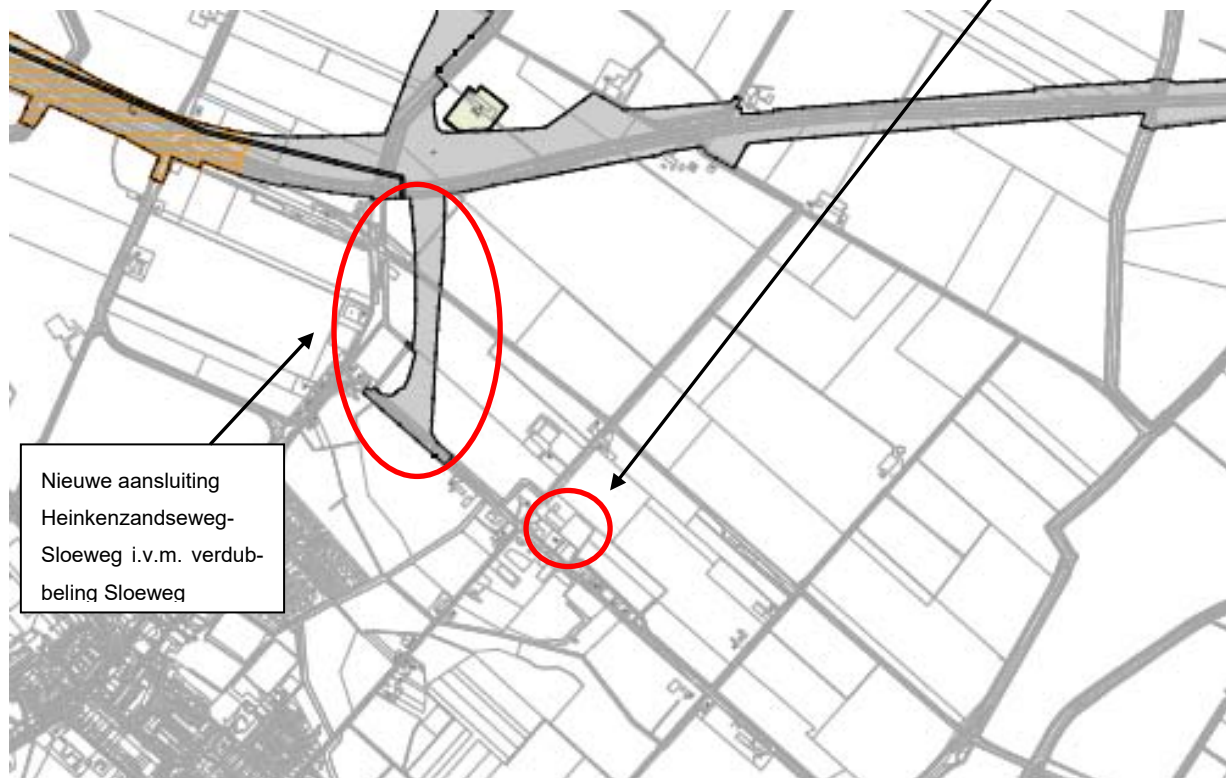
In het kader van de uitbreiding van het bedrijf aan de Heinkenszandseweg te 's-Heerenhoek, gemeente Borsele.

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet	3
2	BELEID	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	(Boven) gemeentelijk beleid	8
2.4	Toetsing beleidskaders	11
3	ALTERNATIEVE LOCATIES	15
3.1	De Poel/Etalage te Goes	16
3.2	Smokkelhoek Kapelle	18
3.3	De Poort Reimerswaal	19
3.4	Sloepoort Borsele	20
3.5	Nishoek Reimerswaal	21
3.6	Olzendepolder Reimerswaal	23
3.7	Heinkenszandseweg Borsele	24
4	MOTIVERING	28



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 1: Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert, gelegen aan de Heinkenszandseweg 19 te 's-Heerenhoek is voornemens de bedrijfslocatie uit te breiden. Het bedrijf kent circa 270 werknemers. Het huidig bedrijfsoppervlak is circa 1 hectare (1,7 ha met de vigerende wijzigingsbevoegdheid benut). De aanwezige planologische uitbreidingsmogelijkheid bedraagt circa 0,6 hectare. De gewenste uitbreiding bedraagt circa 1,5 hectare netto, circa 2,7 hectare bruto. De netto uitbreiding ziet op de daadwerkelijke te gebruiken bedrijfsgronden. Het verschil netto-bruto, te weten 1,2 ha zal voor de landschappelijke inpassing worden benut. Een dergelijke uitbreiding is niet zonder meer mogelijk. Deze dient getoetst te worden aan het gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid.

In de voorliggende notitie wordt beschreven op welke manier de uitbreiding van de bedrijfslocatie mogelijk kan worden gemaakt.

1.2 Opzet

Het advies is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van dit advies beschreven. Het 2^e hoofdstuk gaat in op de beleidsaspecten. In hoofdstuk 3 worden de mogelijke locaties beschreven. Tot slot vindt in het 4^e hoofdstuk de motivering voor de uitbreiding van het bedrijf plaats.

2 BELEID

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. Dit plan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Voor de steden en regio's is het kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen van groot belang. In 2018 is er voldoende aanbod aan goed ontsloten bedrijventerreinen en kantoorlocaties om de economische dynamiek optimaal te dienen. Er is geen structureel overaanbod en door herstructurering sluit de kwaliteit van bedrijventerreinen goed aan bij wensen en kansen uit de markt. Terreinen voegen zich goed in de (landschappelijke) omgeving.

Regionale samenwerking

Omdat de bedrijventerreinenmarkt regionaal georiënteerd is, werken gemeenten in regionaal verband samen en stemmen zij hun bedrijventerreinbeleid af in bedrijventerreinprogramma's. Deze regionale afstemming wordt door de provincie bekrachtigd. Hiermee wordt voorkomen dat gemeenten elkaar beconcurreren en wordt de markt goed bediend. Voor een realistische planning is uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen in een regio niet groter dan de behoefte die in de komende bestemmingsplanperiode (10 jaar) wordt verwacht. Omwille van een zorgvuldige planning verlangt de provincie een consequente toepassing van de ladder voor duurzame ontwikkeling (zie hiervoor onder paragraaf 2.1).

Concentratie en bundeling van bedrijven

Het is zowel ruimtelijk als economisch van belang dat bedrijvigheid geconcentreerd en gebundeld wordt ontwikkeld. Kleinschalige terreinen krijgen eenmalig de mogelijkheid voor een beperkte afronding, indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert.

Kwaliteitsimpuls voor bedrijventerreinen

Om de kwaliteit van bedrijventerreinen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij wensen en kansen uit de markt is aandacht voor beheer, bereikbaarheid, marktconforme grondprijzen en de aanpak van verouderde terreinen nodig. De provincie dringt er bij gemeenten op aan om duurzaam beheer en onderhoud bij nieuwe terreinen te borgen en ondersteunt herstructurering en transformatie van verouderde terreinen. Met gemeenten is afgesproken dat in 2018 100 hectare verouderd bedrijventerrein in herstructurering is genomen.

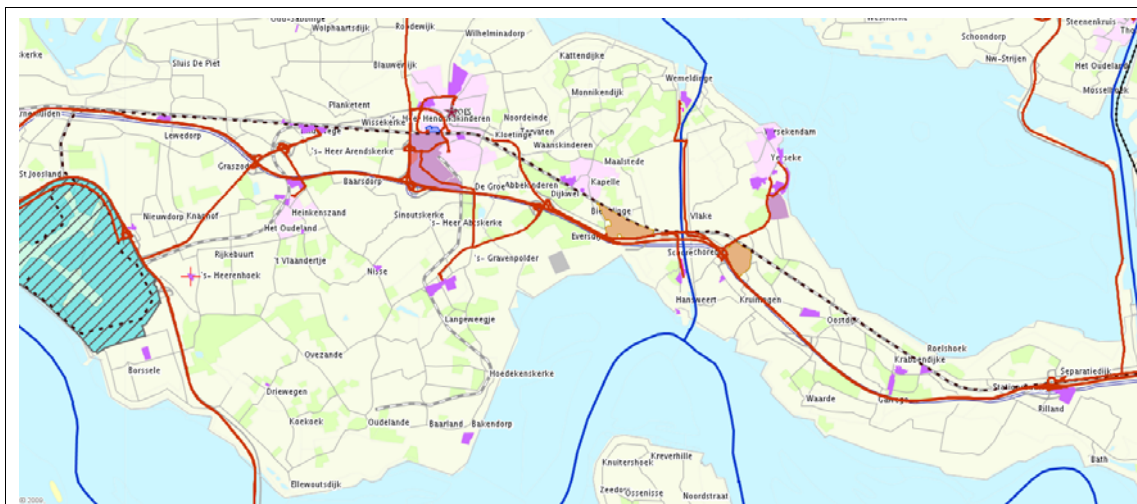
De duurzaamheidsladder

De provinciale inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik sluit naadloos aan bij het rijksbeleid. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag.

2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Deze wettelijke procesvereisten kunnen worden ondersteund met de regionale afspraken. Voor begrenzing van het bestaand bebouwd gebied zullen de grenzen uit 2005 geactualiseerd worden, waarbij al onherroepelijke bestemmingsplannen worden meegenomen. Indien toch plannen buiten de grenzen tot ontwikkeling worden gebracht zal via de duurzaamheidsladder de noodzaak aangetoond moeten worden.



Figuur 2: Uitsnede ruimtelijke functiekaart, bedrijventerreinen, Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Provinciale Staten hebben daarom ook de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) vastgesteld. Hierin zijn onder meer regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen, woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

Relevant met betrekking tot het voorliggende plan zijn de regels omtrent 'Bedrijven en detailhandelsvoorzieningen', artikel 2.2 VRPZ, speciaal lid 1, 3 en 4:

1. *In een bestemmingsplan worden bedrijven uitsluitend toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen.*
3. *In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein, alsmede de uitbreiding van een bedrijventerrein, wordt aannemelijk gemaakt dat:*
 - a. *het plan bijdraagt aan of niet in strijd is met de doelstelling dat 80 procent van de bedrijvigheid regionaal wordt geclusterd op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen en*
 - b. *duurzaam beheer en onderhoud van het bedrijventerrein gewaarborgd is.*
4. *In een bestemmingsplan wordt uitbreiding van op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaande kleinschalige bedrijventerreinen niet toegestaan, tenzij in de toelichting aannemelijk wordt gemaakt dat sprake is van een beperkte afronding, waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert.'*

2.3 (Boven) gemeentelijk beleid

Bedrijventerreinenprogrammering Zeeland Regio de Bevelanden

De provincie Zeeland heeft in het Provinciaal Sociaal Economisch Beleidsplan 2005-2008 en het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 het instrument bedrijventerreinprogramma's geïntroduceerd. Hierin staat de vertaling van de planningsopgave voor bedrijventerreinen en hebben gemeenten in regionaal verband afspraken gemaakt over het bedrijventerreinenbeleid in de regio.

Hierbij is het van belang om te vermelden dat op basis van het nieuwe Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 op een aantal punten afgeweken mag worden van de afspraken zoals vermeld in voorliggende bedrijventerreinenprogrammering. Wel geeft deze bedrijventerreinenprogrammering de meest actuele regionale behoefte weer. In onderstaande tekst zijn de belangrijkste doelstellingen en uitspraken uit de bedrijventerreinenprogrammering weergegeven.

De belangrijkste doelstelling van de Bevelandse gemeenten bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen is het scheppen van voorwaarden en het bieden van ruimte voor economische ontwikkelingspotenties in de regio, gericht op versterking van de werkgelegenheid en omzet. Daarnaast voeren de gemeenten een actief ruimtelijk ordeningsbeleid, waarin ruimtelijke kwaliteit en zuinig ruimtegebruik centraal staan. Uitgangspunt is dat de bestaande, veelal kleinschalige terreinen waarop van oorsprong lokaal georiënteerde bedrijven zijn gevestigd worden gehandhaafd, maar dat de toekomstige ruimtevraag vooral wordt opgevangen op een beperkt aantal grootschalige terreinen. Dat betekent dat uitbreiding van de kleinschalige terreinen zal worden beperkt. Wel dient er actief gezocht te worden naar maatoplossingen voor bedrijven in de dorpskernen en niet agrarische bedrijven in het buitengebied. Deze bedrijven dienen bij voorkeur op een bedrijventerrein gehuisvest te worden.

De voorgestelde strategie luidt:

- De vestiging van bedrijven concentreren op enkele grootschalige bedrijventerreinen in de regio.
- Het volgende onderscheid in terreinsoorten toepassen: kleinschalig, grootschalig (breed regionaal) terrein en thematische terreinen.
- Uitwerken van een revitaliseringsopgave voor verouderde bedrijventerreinen.

In het regionale bedrijventerreinprogramma wordt ook aandacht besteed aan duurzaamheid, kwaliteit en herstructurering. De Bevelandse gemeenten streven naar een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Instrumenten die gemeenten op 'kavelniveau' actief zullen gebruiken zijn:

- het bevorderen van het stapelen van kantoorruimte bovenop bedrijfsruimte;
- het op terreinniveau nastreven van een zo zorgvuldig mogelijke invulling van het terrein qua bedrijfsactiviteiten;
- gebruik maken van het instrument van Duurzaam Bouwen.

Thematische regiovisie De Bevelanden; wonen, werken en recreëren in de regio

In dit gezamenlijk document van de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele, Kapelle en Reimerswaal is een visie geformuleerd met betrekking tot de thema's wonen, werken en recreëren. Ingegaan wordt op het thema werken.

Uit het themarapport 'De Bevelanden werkt!' zijn de volgende beleidsuitspraken te destilleren:

1. Ruimte bieden voor nieuwe economische dragers voor het buitengebied;
2. Benutten van de toeristisch-recreatieve potenties van de regio;
3. Concentreren van bedrijventerrein gebonden economische activiteiten;

4. Concentreren van (grootschalige) voorzieningen in Goes;
5. Selectief ruimte bieden aan bedrijvigheid van buiten de regio.

Omdat het onderhavige plan een bedrijventerrein betreft, wordt ingegaan op de derde beleidsuitspraak.

3. Concentreren van bedrijventerreingebonden economische activiteiten

Voortbouwend op de lijn die in het streekplan en in de structuurvisie voor de stedelijke ontwikkelingszone Goes is ingezet, worden bedrijventerreingebonden economische activiteiten geconcentreerd op een beperkt aantal grotere bedrijventerreinen in de regio. Hierdoor wordt een verdere uitwaaiing en versnippering van bedrijvigheid voorkomen. Voor dorpsgebonden bedrijvigheid dient de mogelijkheid aanwezig te blijven voor maatwerk bij het oplossen van knelpunten. Concentratie biedt de mogelijkheid voor profilering van terreinen, voor samenwerking en uitwisseling tussen bedrijven en voor gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen. Het verhoogt de doelmatigheid en het draagvlak van investeringen in zaken als ontsluiting en collectieve voorzieningen en biedt mogelijkheden voor verbetering van de vestigingscondities in de vorm van parkmanagement.

Ten aanzien van het thema werken wordt door de regio ingezet op een meersporenbeleid, waarbij wordt voortgebouwd op de bestaande economische structuur, de sterke punten van de regio en de specifieke potenties van deelgebieden. Om dit beleid richting uitvoering te brengen, wordt ingezet op een aantal (vervolg)acties met betrekking tot onder andere de bedrijventerreinenstrategie. Binnen deze bedrijventerreinenstrategie wordt ingezet op het verder ontwikkelen van een beperkt aantal grotere bedrijventerreinen, de (afrondende) uitbreiding van een drietal overige bedrijventerreinen (waaronder Noordzak) én de herstructurering/ revitalisering van (delen van) verouderde terreinen.

Structuurvisie Borsele 2009-2014

De Structuurvisie Borsele 2009-2014 is opgesteld binnen de kaders van de Wet ruimtelijke ordening en is de opvolger van de Borsatlas 2003. De structuurvisie dient een tweeledig doel. Enerzijds moet het fungeren als een gemeentelijk structuurbeeld op hoofdlijnen dat in de praktijk kan dienen als 'werkdokument' bij het nemen van ruimtelijke beslissingen. Anderzijds biedt de structuurvisie op grond van de Wro de mogelijkheid om kosten te verhalen bij beoogde en in de structuurvisie opgenomen ontwikkelingen. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2014. Uitgangspunt hierbij is dat de structuurvisie voldoende ruimte moet bieden om nadere afwegingen te maken.

Er zijn drie centrale beleidsdoelen voor het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gemeente Borsele geformuleerd:

- Behoud en versterking van de fysieke en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten van Borsele: uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat ruimtelijke contrasten en de sociaal-maatschappelijke structuur in de gemeente worden behouden en versterkt, dan wel (beter) worden benut;
- Inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke en/of sociaal-maatschappelijke component; uitgangspunt hierbij is dat deze toekomstige plannen een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de gemeente;
- Streven naar een duurzame aanpak: bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt het aspect duurzaamheid meegewogen; het streven is om energieafhankelijkheid te verkleinen. Overlast zoals geluid en geur, wordt zoveel mogelijk beperkt ten opzichte van milieugevoelige

functies. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte zo zorgvuldig mogelijk gebruikt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn tevens gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het gebied, zowel economisch als sociaal-maatschappelijk en fysiek.

Daarnaast wordt in de structuurvisie het beleid op onderdelen behandeld, waaronder: Leefbaarheid, Economie, Infrastructuur, Natuur, landschap en cultuurhistorie, Toerisme en recreatie en Milieu- en overige aspecten. Hieronder wordt ingegaan op de beleidsuitgangspunten en consequenties van het aspect economie.

Het bestaande beleid voor niet-agrarische bedrijvigheid wordt doorgevoerd. Met betrekking tot bedrijventerreinen houdt dit in dat:

- Bedrijvigheid met een bepaalde omvang die hinder voor milieugevoelige functies met zich meebrengt (niet passen binnen een dorp) wordt gesitueerd op een bedrijventerrein in de gemeente.
Het Sloegebied fungeert hierbij als (zee)havenindustrieterrein. Het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Sloepoort voorziet in de opvang van bedrijvigheid die een relatie heeft met de bedrijvigheid in het Sloegebied. Tevens kan lokale bedrijvigheid op dit terrein opgevangen worden. Er is ook nog ruimte voor lokale bedrijvigheid op het bedrijventerrein Noordzak. Zodra de huidige aangewezen terreinen vol zijn, moeten bedrijven uitwijken naar regionale bedrijventerreinen indien men geen geschikte locatie kan vinden in Borsele.
- Met betrekking tot verouderde bedrijventerreinen is de inzet om deze selectief en doelgericht te revitaliseren, met oog voor duurzaamheid en optimalisering van het ruimtegebruik. Dit vergt medewerking van de eigenaren.
- Het uitgiftebeleid van bedrijventerreinen wordt in de regio afgestemd in het kader van bedrijventerreinprogrammering De Bevelanden. Hierbij is veel aandacht voor beheer, kwaliteitsniveaus, segmentering, herstructurering, grondprijzen, duurzaamheid, en gezamenlijke promotie en acquisitie.

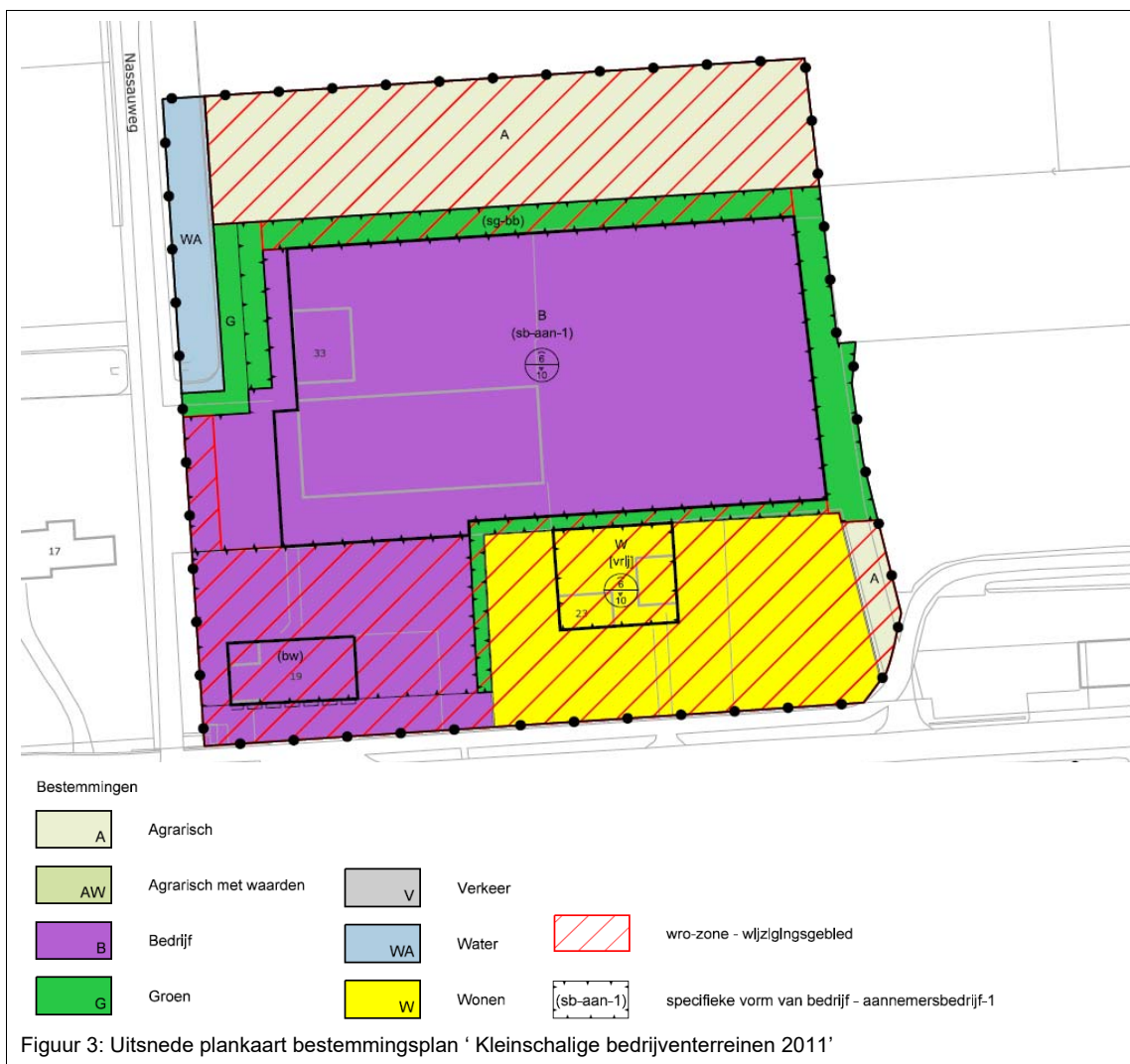
Subsidieverordening duurzaam bouwen op bedrijventerreinen gemeente Borsele

Met deze verordening wordt beoogd het duurzaam bouwen op bedrijventerreinen in de gemeente Borsele te stimuleren door het verlenen van subsidies. Er wordt subsidie verleend op een van te voren vastgesteld aantal duurzame maatregelen. Per maatregel is een bepaald bedrag aan subsidie beschikbaar. In totaal zal de subsidie maximaal € 7500,- per bedrijfspand bedragen.

Vigerend bestemmingsplan

Het plan is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 mei 2011 (zie figuur 3). De betreffende gronden zijn bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf – 1'. Ook ligt er een wijzigingsbevoegdheid over het plangebied. Binnen de bedrijfsbestemming is het mogelijk om categorie 1 en 2 bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. Vanwege de specifieke functieaanduiding is ook een aannemers- en verhuurbedrijf in de grond-, weg- en waterbouw toegestaan. Bij dit bedrijf horen de volgende bedrijfsactiviteiten: opslagactiviteiten van materiaal en materieel, load-testactiviteiten, alsmede reparatiewerkzaamheden aan tot het aannemers- en verhuurbedrijf toebehorend materieel.

De wijzigingsbevoegdheid op het plangebied maakt het mogelijk de bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen' met de bijbehorende aanduidingen: 'kantoor', 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf-1' en 'specifieke vorm van groen – bos en beplantingsstrook'. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt een uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk.



2.4 Toetsing beleidskaders

De beoogde ontwikkeling van het terrein aan de Heinkenszandseweg 19 te 's-Heerenhoek voldoet aan de relevante beleidskaders, zoals in paragraaf 2.1 tot en met 2.3 is verwoord.

Duurzame ontwikkeling

In het Besluit ruimtelijke ordening en in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is de duurzaamheidsladder opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan de 3 fasen van de duurzaamheidsladder te worden getoetst.

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag.

In opdracht van de provincie Zeeland is door een extern adviesbureau een ruimtebehoefteraming van bedrijventerreinen in de provincie tot 2020 opgesteld. Deze behoefte-raming is doorvertaald naar de regio's. Mede op basis hiervan is de hiervoor genoemde bedrijventerreinpro-grammering opgesteld.

Vanuit Aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert, wordt de behoefte aan extra bedrijfsgronden als noodzakelijk bestempeld. Het huidige terrein is te klein voor het aanwezige materieel en materiaal met als gevolg dat onder meer de logistiek binnen het bedrijf opstroopt. Het bedrijf opereert voornamelijk regionaal, te weten op en rondom het Sloegebied, op en rondom het industriegebied Kanaalzone Zeeuws-Vlaanderen.

De behoefte bestaat met name uit het realiseren van parkeerruimte/stallingsruimte voor materieel. Daarnaast bestaat er de behoefte om allerhande aannemersmateriaal op te slaan. Het betreft hier onder meer: wegzout, zand en straatklinker, maar ook materiaal uit de grond-, weg-, en waterbouw, containers, bouwketen et cetera.

Weliswaar bestaat er de vraag en behoefte aan extra bebouwing, maar deze kan gerealiseerd worden binnen de huidige planologische kaders.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de uitbreiding van het bedrijventerrein voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag.

2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.

De uitbreiding van het bedrijventerrein ligt buiten de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. Uit diverse beleidsstukken, waaronder de bedrijventerreinenprogrammering Zeeland Regio de Bevelanden, het themarapport 'De Bevelanden Werkt' en de structuurvisie Borsele blijkt dat de uitbreiding van het bedrijventerrein is toegestaan mits er geen alternatieve locatie beschikbaar is op een regionaal bedrijventerrein. Momenteel is er binnen de regio de Bevelanden geen andere locatie hiervoor beschikbaar. Zie hoofdstuk 3.

3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Het uit te breiden bedrijventerrein is goed bereikbaar voor autoverkeer. Het terrein is op korte afstand gelegen van de Sloeweg (N62). Met de verdubbeling van de Sloeweg, zal nabij het Aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert een nieuwe aantakking op de Sloeweg worden gerealiseerd. Een goede ontsluiting van het bedrijf voor met name het grote en zware materieel, niet zijnde langzaamverkeer, is hiermee gewaarborgd. Voor voetgangers en fietsers uit de omliggende kernen/omgeving is de locatie eveneens goed bereikbaar. Voorts is de Heinkenszandseweg opgenomen in het busnetwerk dat de Zak van Zuid-Beveland bestrijkt.

Met de realisatie van de uitbreiding kan de bestaande structuur van het bedrijventerrein worden verbeterd. De bestaande uitrit aan de Nassauweg zal verplaatst worden naar de Heinkenszandseweg zodat de hinder ten aanzien van de tegenoverliggende woning wordt verminderd. Voorts zal de bebouwing aan de Heinkenszandseweg worden geconcentreerd, waardoor verstening van het buitengebied wordt tegen gegaan. Bij uitbreiding van het beoogde terrein zal ca. 1,2 ha rondom de uitbreiding landschappelijk worden ingericht met groenvoorzieningen. Een inrichtingsplan zal hier aan ten grondslag liggen waardoor de kwaliteit wordt gewaarborgd.

Uitbreiding van een bedrijventerrein.

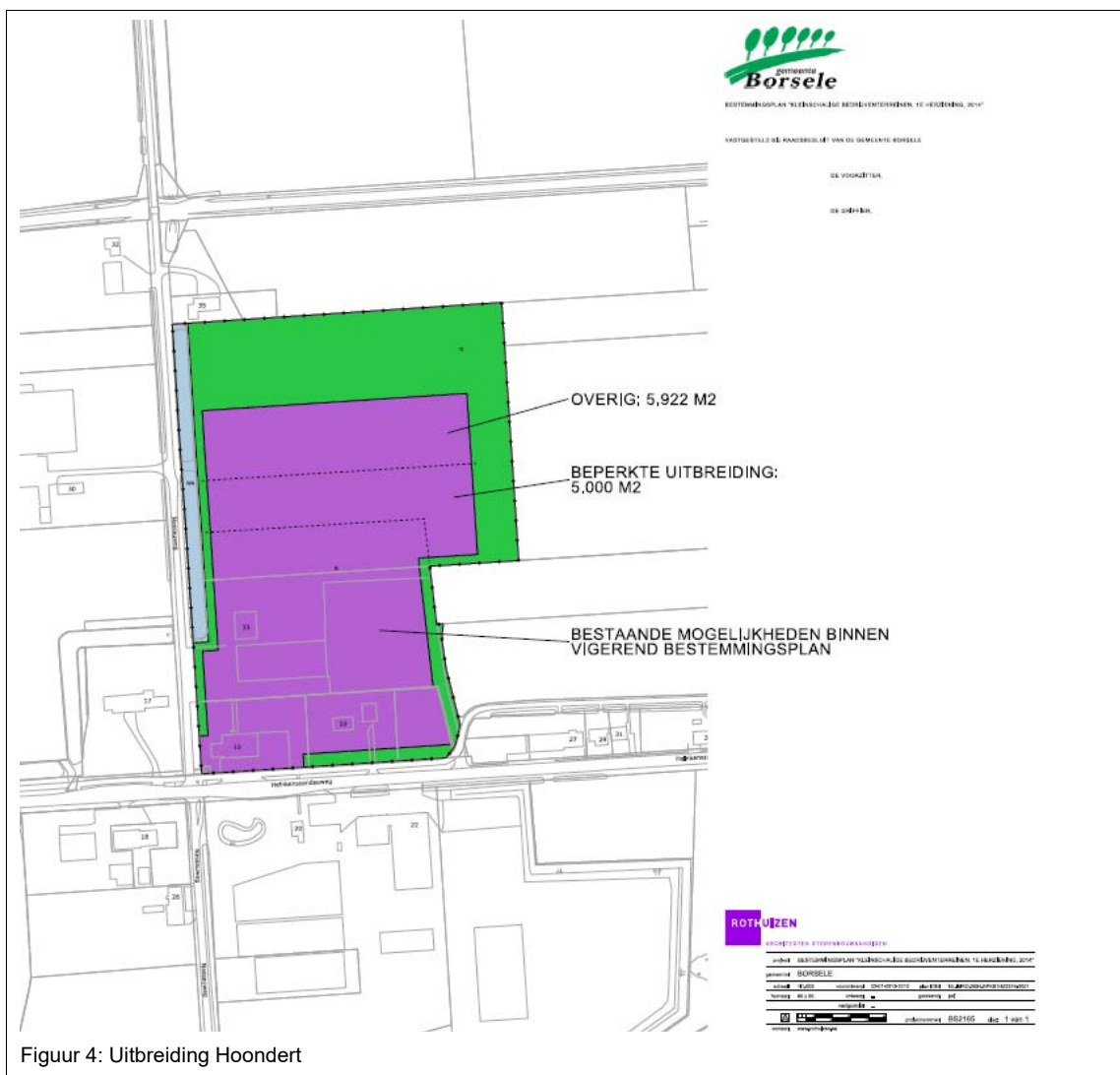
In het provinciale beleid is aangegeven dat een bedrijventerrein kan worden uitgebreid indien aannemelijk wordt gemaakt dat het plan bijdraagt aan of niet in strijd is met de doelstelling dat 80 procent van de bedrijvigheid regionaal wordt geclusterd op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen en duurzaam beheer en onderhoud van het bedrijventerrein gewaarborgd is.

Binnen de bedrijventerreinenprogrammering Zeeland Regio de Bevelanden is in bijlage 1 het geplande aanbod van bedrijventerreinen opgenomen. Uit dit overzicht blijkt dat ca. 87 % van het geplande aanbod in de regio de Bevelanden tot 2019 op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen plaatsvindt (aanbod Sloepoort is niet meegenomen in deze berekening). Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met de provinciale doelstelling dat 80 procent van de bedrijvigheid regionaal wordt geclusterd op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen. Hierbij zij volledigheidshalve opgemerkt dat Bevelands breed gewerkt wordt aan een nieuwe bedrijfsprogrammering. Deze is evenwel momenteel nog niet beschikbaar.

Voorts zij opgemerkt dat in 2012 het nieuwe Omgevingsplan is vastgesteld. Hierin ligt besloten dat niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied (wederom) eenmalig 20% uitbreidingsruimte krijgen. Dit beleid geldt tijdens de looptijd van het huidige Omgevingsplan. In het onderstaande figuur is de uitbreiding van Hoondert schematisch weergegeven. Binnen het vlak 'bestaande mogelijkheden binnen vigerende bestemmingsplan' is de planologische situatie weergegeven zoals die planologisch (met gebruikmaking van de bestaande wijzigingsbevoegdheid) onder het vigerende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.

Binnen het vlak 'beperkte uitbreiding: 5000 m²' is de planologische situatie weergegeven zoals die kan ontstaan door gebruikmaking van de eenmalige uitbreiding van 20% (volgens de toelichting op artikel 2.2 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland, wordt onder een beperkte uitbreiding tevens verstaan een uitbreiding van ten hoogste 0,5 hectare).

Binnen het vlak 'overig: 5,922 m²' is de planologische situatie weergegeven van de resterende uitbreiding.



3 ALTERNATIEVE LOCATIES

De bedrijventerreinenstrategie van de Bevelanden is opgenomen in het omgevingsplan Zeeland 2012-2018. De bedrijventerreinenstrategie is gericht op verder ontwikkelen van een beperkt aantal grootschalige bedrijventerreinen. Ingezet wordt op de volgende terreinen:

1. De Poel/Etalage te Goes: Een gemengd terrein met accenten op groothandel, showroomactiviteiten, industrie en commerciële dienstverlening.
2. Smokkelhoek Kapelle: Een gemengd (regionaal) terrein in aanvulling op het bedrijventerreinaanbod van de stedelijke ontwikkelingszone Goes.
3. De Poort Reimerswaal: Een terrein met het accent op transport en logistiek.
4. Sloepoort Borsele: Een terrein met het accent op logistiek en havengerelateerde bedrijvigheid, VAL activiteiten, transport en logistiek. Daarnaast biedt het terrein ruimte voor diverse bedrijven uit de gemeente Borsele die qua aard en omvang passen binnen het verzorgingsgebied, maar de kernen ontgroeid zijn en niet op kleinschalige bedrijventerreinen gehuisvest kunnen worden.
5. Nishoek Reimerswaal: Een terrein met het accent op agribusiness en daaraan verbonden verwerking en logistiek.
6. Olzendepolder Reimerswaal: Terrein met het accent op aquabusiness.

In de onderstaande tekst wordt ingegaan op de verschillende mogelijke vestigingslocaties van het Aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert. *Waarom is de locatie niet geschikt?!*

Alvorens op de diverse locaties in te gaan, volgt een korte omschrijving van het bedrijf Aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert. Hierdoor is beter te begrijpen waarom de navolgende bedrijventerrein locaties niet geschikt zijn voor dit bedrijf.

Aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert

Aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert (hierna: ook Hoondert) richt zich met name op werkzaamheden in de grond-, weg- en waterbouw, alsmede op aannemerswerkzaamheden en sloopwerkzaamheden. Om deze werkzaamheden te kunnen verrichten opereert Hoondert vanuit haar locatie op het Sloegebied (industrieterrein Vlissingen-Oost, Spanjeweg) en haar hoofdvestiging aan de Heinkenszandseweg.

De locatie Sloegebied

Het gaat hier om water gerelateerde bedrijvigheid. Het terrein is grotendeels voorzien van een vloeiستofdichte vloer, waardoor deze locatie voornamelijk gebruikt wordt voor werkzaamheden waarbij een dergelijke vloer vereist is. Het terrein is ca. 3.1 ha groot. Uitbreiding alhier is niet mogelijk. Voorts is uitbreiding in het Sloegebied voor Hoondert geen reële optie. De gronden zijn niet in eigendom te verwerven. Dat heeft Hoondert meerdere malen getracht. Het pachten van de gronden is veel te duur gebleken en derhalve voor Hoondert bedrijfseconomisch onverantwoord, mede gelet op het feit dat Hoondert 270 werknemers in dienst heeft. Verslechtering van de huidige bedrijfseconomische situatie als gevolg van een bedrijfsverhuizing, zal ontegenzeggelijk leiden tot gedwongen ontslagen. Daarnaast is het bedrijventerrein Vlissingen-Oost (Sloegebied) thematisch water gerelateerd en zijn de werkzaamheden die op de locatie aan de Heinkenszandseweg worden gebezigd niet water gerelateerd.

De locatie Heinkenszandseweg

Daarnaast opereert Hoondert vanuit haar locatie aan de Heinkenszandseweg. Deze locatie is ca. 1 ha groot (1,7 ha met de vigerende wijzigingsbevoegdheid benut). Dit is de hoofdvesting van Hoondert, waar derhalve ook het kantoor is gevestigd van waaruit alle werkzaamheden worden gecoördineerd.

Al het administratieve personeel, de werkplaatswerknemers en de chauffeurs (vrachtwagen en kranen) werken of vertrekken vanuit deze locatie. Het personeel van Hoondert woont groten-deels in de directe omgeving van de hoofdvesting. Daarnaast is deze vestiging, zoals gezegd, goed bereikbaar met fiets en openbaar vervoer (busdienst).

Op de locatie aan de Heinkenszandseweg is tevens de onderhoudswerkplaats/reparatiewerk-plaats gevestigd voor al het materieel van Hoondert. Hoondert beschikt over allerlei kranen (telescoopkranen, overslagkranen en GWW materieel, waaronder vrachtauto's). Daarnaast be-schikt Hoondert over al dan niet gespecialiseerd materieel dat onder het langzaam verkeer ge-schaard dient te worden. De verdeling langzaam verkeer-snelverkeer is 50/50. Naast het on-derhoud van al dit materieel, worden er ook reparaties uitgevoerd aan het materiaal dat Hoon-dert gebruikt. Te denken valt hier aan reparatie van transportbanden, containers, kranen et ce-tera.

Voorts wordt de locatie aan de Heinkenszandseweg gebruikt voor op- en overslag van aanne-mersmateriaal (zand, stenen, bouwketen, containers in diverse maten, wegzout en materiaal uit de GWW-activiteiten).

De werkplaats wordt daarnaast gebruikt om bedrijven in de regio te bedienen waar het gaat om keuringen en certificeringen van materieel en materiaal.

In het algemeen geldt dat de locatie aan de Heinkenszandseweg naast de hoofdkantoor activi-teiten, gebruikt wordt voor stalling van materieel en op- en overslag van materiaal. De uitbrei-ding ziet ook met name op 1,5 ha verhard terrein, waarop het materieel en materiaal gepar-keerd dan wel geplaatst kan worden. De gehele bedrijfsvoering waaronder ook het prijsbeleid van de werkzaamheden, is afgestemd op de locatie aan de Heinkenszandseweg. Voor een be-drijf als dat van Hoondert is deze locatie een belangrijk gegeven voor onder meer aanrijdtijden en aanrijdafstanden binnen het werkgebied/naar de werklocatie.

Het snelverkeer materieel wordt vaak van verkeersbegeleiding voorzien, wat de nodige kosten met zich meebrengt. Van belang is derhalve dat het bedrijf zoveel als mogelijk centraal gelegen is in haar werkgebied, zoals dat nu het geval is. Dit geldt ook voor het langzaam verkeer. Lang-zaam verkeer dat binnen 10 km van de locatie aan de Heinkenszandseweg haar werklocatie kan bereiken is zelfstandig rijdend rendabel. Daarbuiten zal het langzaam verkeer op transport gezet worden, wat vele malen duurder is. Verplaatsing van de locatie Heinkenszandseweg naar een andere locatie, zie onder meer de locaties hierna, zal leiden tot langere aanrijdtijden en aanrijdafstanden naar de werklocatie. Hoondert heeft becijferd dat per 15 km extra omrijdaf-stand op jaar basis ca. € 250.000,-- kost (uren en brandstof). Daarnaast zij opgemerkt dat kort bij de locatie van Hoondert een nieuwe aansluiting van de Heinkenszandseweg op de te ver-dubbelen Sloeweg zal worden gerealiseerd (zie figuur 1). Hierdoor zal het materieel van Hoon-dert (langzaam verkeer uitgesloten) dicht bij de huidige vestiging direct het onderliggende we-gennet van onder meer de Zak van Zuid-Beveland kunnen verlaten.

3.1 De Poel/Etalerie te Goes

Typering bedrijventerrein

De noordelijke grens van het bedrijventerrein De Poel wordt gevormd door een groengebied langs de spoorlijn. De van Hertumweg, de Elvis Presleylaan, de Schottersweg en klein gedeelte van de 's-Gravenpolderseweg vormen de oostelijke grens. De zuidelijke grens betreft het groengebied langs de A58 en het groengebied langs de Deltaweg vormt de Oostelijke grens van het bedrijventerrein.

In een helder vormgegeven structuur liggen in De Poel goed ontsloten kavels, toegerust met alle voorzieningen die wenselijk zijn op een modern bedrijventerrein. De Poel is door de gunstige ligging geschikt voor een breed bedrijvenprofiel. Zakelijke diensten, transport en distributie, groothandel, showroomactiviteiten en kleinschalige (hoogwaardige) industrie zijn vormen van bedrijvigheid die hier passen. Het bedrijventerrein De Poel zal de komende jaren verder uitbreiden langs de A58.



Figuur 5: Luchtfoto bedrijventerrein 'De Poel'

Vestiging aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert

Zoals in de typering van het bedrijventerrein is aangegeven is het terrein niet ingericht voor de vestiging van een aannemings- en verhuurbedrijf. Daarbij dient opgemerkt te worden dat aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert beschikt over zwaar materieel. Dit zware materieel bestaat voor de helft uit langzaam verkeer en voor de helft uit snelverkeer. De wegen van de Poel zijn niet ingericht op het verwerken van een dergelijke hoeveelheid zwaar materieel. Dit knelpunt zit met name op de knooppunten ter hoogte van de Zeelandhallen en ter hoogte van de afslag 's-Gravenpolder. Daarbij zij vermeld dat op de uitvalswegen van het bedrijventerrein (exclusief snelweg A58) veel fietsverkeer voorkomt, wat gevaarlijke situaties met zich mee kan brengen. Op deze manier ontstaat er een extra (ongewenste) verkeersdruk. Bovendien is de afstand vanaf Goes naar het werkgebied van het aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert te groot wat naast de extra kosten die hiermee gemoeid zijn, tevens milieuvriendelijk is.

3.2 Smokkelhoek Kapelle

Typering bedrijventerrein

Het bedrijventerrein Smokkelhoek ligt aan de zuidoostzijde van de kern Kapelle-Biezeling. De Abdijstraat/Smokkelhoekweg, de spoorlijn Vlissingen-Bergen op Zoom en de Rijksweg vormen de begrenzing. Het bedrijventerrein is direct aan de afslag van de Rijksweg A58 gelegen. Op het terrein is een aantal grote bedrijven gevestigd, zoals Coroos conserven, Sligro/Prima foods, Hapro, Kole Transport, Van Marcke Foods, Beenhakker revalidatietechnieken en Hoondert Staalbouw.

Het bedrijventerrein is in de loop van de jaren 2004 en 2005 ingrijpend gerevitaliseerd. Er zijn een aantal nieuwe wegen aangelegd en bestaande wegen zijn opgeknapt. Met die inbreidingslocaties zijn er voor de korte termijn ruim voldoende nieuwe vestigingsmogelijkheden beschikbaar. Mochten die locaties zijn opgebruikt, dan beschikt de gemeente nog over een planologisch afgedekte uitbreidingsmogelijkheid aan de oostzijde.



Figuur 6: bedrijventerrein 'De Smokkelhoek'

Vestiging aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert

Op het bedrijventerrein zijn een aantal kavels beschikbaar gesteld ter vestiging van het aannemings- en verhuurbedrijf. Vanwege de volgende redenen is vestiging van het aannemings- en verhuurbedrijf niet passend:

- Ligging onder hoogspanningskabels, niet wenselijk i.v.m. gezondheidsrisico's voor de werknemers;

- Ligging ver van verzorgingsgebied af (niet wenselijk i.v.m. langzaam verkeersvervoermiddelen);
- Ligging ver van verzorgingsgebied is enorm kosten verhogend (begeleiding zwaartransport, extra brandstof en arbeidsuren) en economisch niet verantwoord;
- Ligging ver van verzorgingsgebied zorgt voor extra milieubelasting en gevaarlijke situatie op verkeersknooppunten (fietsers).

3.3 De Poort Reimerswaal

Typering bedrijventerrein

Het bedrijventerrein De Poort is gelegen aan de A58, aan de entree van Zeeland. Het bedrijventerrein wordt begrensd door Valckenisseweg aan de westzijde en noordzijde, de Putkilweg aan de oostzijde en het buitengebied aan de zuidzijde.

Bedrijventerrein De Poort betreft een groot gemengd bedrijventerrein. Er zijn vestigingsmogelijkheden voor diverse bedrijven. Op het bedrijventerrein zijn momenteel met name transport-, groothandel- en distributiebedrijven gevestigd. Het bedrijventerrein heeft ook een belangrijke functie voor Rilland en Krabbendijke: diverse bedrijven op de Poort betreffen vestigingen vanuit Rilland, waaronder enkele bedrijfsverplaatsingen uit de kern.

Het bedrijventerrein ligt gunstig ten opzichte van de as Rotterdam-Antwerpen (zoomas) en van West-Brabant. Daarmee heeft het terrein een duidelijke potentie om verder uit te groeien ten behoeve van genoemde functies. Dit terrein is dan ook met name bedoeld voor bedrijven uit de logistiek, transport en groothandel.

Op dit moment wordt de 3e fase van het bedrijventerrein gerealiseerd. Primaire doelstelling van de uitbreiding is het bieden van voldoende ruimte voor bedrijvigheid gerelateerd aan het oostelijk deel van Reimerswaal en aan de sectoren transport, groothandel en distributie.

Langs de noordzijde van De Poort is een bovengrondse 150 kV hoogspanningsverbinding aangelegd. De positionering van bedrijfsgebouwen en de hoogte van de gebouwen is mede afgestemd op de aanwezige hoogspanningsverbinding. Verder liggen ten zuidoosten van bedrijventerrein de Poort twee industriële leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het betreft een aardgasleiding (20 inch en 66 bar) van de Gasunie en een propyleenleiding (6 inch en 100 bar) van DOW.



Figuur 7: Bedrijventerrein 'De Poort'

Vestiging aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert

Vanwege de volgende redenen is vestiging van het aannemings- en verhuurbedrijf niet passend op het bedrijventerrein De Poort:

- Ligging onder hoogspanningskabels;
- Ligging ver van verzorgingsgebied af (niet wenselijk i.v.m langzaam verkeersvervoermiddelen);
- Het type bedrijf sluit niet aan op het thema van het bedrijventerrein;
- Het bedrijventerrein is naast de thematische bedrijven gericht op het opvangen van bedrijvigheid uit de kernen van de eigen gemeente.;
- Ligging t.o.v .bestaande bedrijfswoningen ongewenst. Op bedrijventerrein De Poort zijn twee (bedrijfs)woningen aanwezig.
- Ligging ver van verzorgingsgebied is enorm kosten verhogend (begeleiding zwaar transport, extra brandstof en arbeidsuren) en economisch niet verantwoord.
- Ligging ver van verzorgingsgebied zorgt voor extra milieubelasting en gevaarlijke situatie op verkeersknooppunten (fietsers).

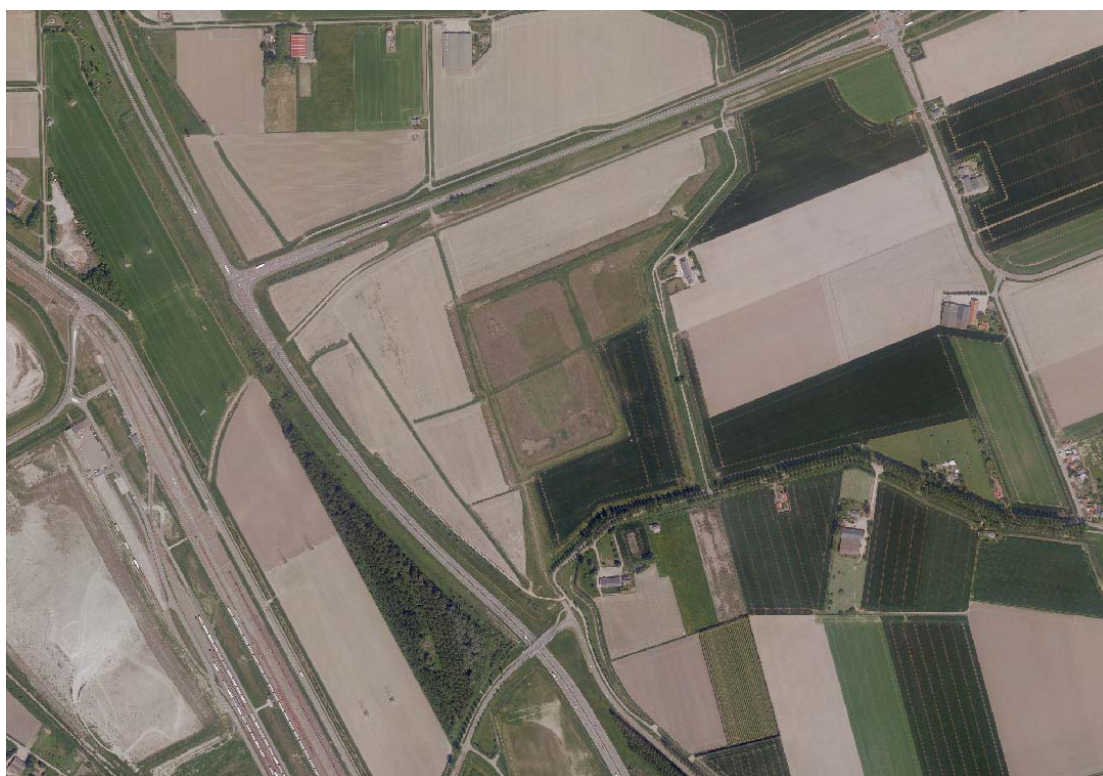
3.4 Sloepoort Borsele

Typering bedrijventerrein

Bedrijvenpark Sloepoort is beoogd aan de toegangsweg tot het havenindustrie gebied Vlissingen-Oost (Sloegebied) en de Westerscheldetunnel. Vanaf Sloepoort is er een directe verbinding met het Sloegebied. Goes, Middelburg en Vlissingen liggen binnen 10 minuten reisafstand van Sloepoort. Net als Terneuzen en het haven- en industriegebied Kanaalzone.

Na de nog door te lopen procedures wordt Bedrijvenpark Sloepoort (eventueel in gedeelten) bouwrijp gemaakt. Op het bedrijventerrein Sloepoort zal onder andere plaats zijn voor:

- havengerelateerde bedrijvigheid;
- transport & distributie;
- groothandel;
- VAL-activiteiten;
- bedrijven uit de gemeente Borsele die het niveau van de kern overstijgen en niet op lokale bedrijventerreinen gehuisvest kunnen worden.



Figuur 8: bedrijventerrein 'Sloepoort' in het geheel nog niet gerealiseerd

Vestiging aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert

Vanwege de volgende redenen is vestiging van het aannemings- en verhuurbedrijf niet passend op het bedrijventerrein Sloepoort:

- Het type bedrijf sluit niet aan op het thema van het bedrijventerrein.
- Te lange periode voor realisatie van bedrijfsverplaatsing omdat het bedrijventerrein nog aangelegd moet worden, waarbij alle procedures nog moeten worden doorlopen en het opstellen van alle benodigde besluiten nog moet plaatsvinden. Een grote mate van onzekerheid dat het bedrijventerrein überhaupt wordt gerealiseerd.

3.5 Nishoek Reimerswaal

Typering bedrijventerrein

Het bedrijventerrein Nishoek is gelegen ten noorden van Kruiningen aan de A58 en de spoorlijn Vlissingen-Rosendaal. Het bedrijventerrein wordt begrensd door de Zanddijk aan de westzijde,

de spoorlijn Vlissingen - Roosendaal aan de noordzijde, de Stationsweg aan de oostzijde en de A58 aan de zuidzijde.

Het bedrijventerrein Nishoek is binnen de beleidskaders een grootschalig gemengd bedrijventerrein. Er zijn vestigingsmogelijkheden voor diverse bedrijven. Momenteel zijn vooral bedrijven gevestigd met een accent op bedrijven met als hoofdactiviteit opslag, verwerking, handel en transport van agrarische producten. Er is daarmee sprake van een concentratie van agribusiness activiteiten. Dit komt tot uitdrukking door verschillende aan deze specifieke bedrijfssector gerelateerde bedrijfsvestigingen:

- uienhandelsbedrijven;
- aardappelverwerkende industrie;
- koel- en vriesveembedrijven.

Voorts zijn er op Nishoek diverse lokale bedrijven gevestigd, afkomstig uit Kruiningen en Waarde. Het bedrijventerrein heeft evenwel geen specifieke etikettering. Ook vestiging van niet aan agribusiness en daaraan verbonden verwerking en logistiek gelieerde bedrijven is derhalve mogelijk.

Het zuidelijk deel van het bedrijventerrein wordt doorsneden door een 150 kV hoogspanningsverbinding. Op het bedrijventerrein, bij het bedrijf Lamb-Weston/Meijer is een aardgasleiding (6 inch, 80 bar) aanwezig.



Figuur 9: bedrijventerrein Nishoek

Vestiging aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert

Vanwege de volgende redenen is vestiging van het aannemings- en verhuurbedrijf niet passend op het bedrijventerrein Nishoek:

- Ligging onder hoogspanningskabels;
- Ligging ver van verzorgingsgebied af (niet wenselijk i.v.m. langzaam verkeersvervoermiddelen)
- Het type bedrijf sluit niet aan op het agribusinessthema van het bedrijventerrein.
- Het bedrijventerrein is naast de thematische bedrijven gericht op het opvangen van bedrijvigheid uit de kernen van de eigen gemeente (Waarde en Kruiningen);
- Ligging ver van verzorgingsgebied is enorm kosten verhogend (begeleiding zwaar transport, extra brandstof en arbeidsuren) en derhalve economisch niet verantwoord.
- Ligging ver van verzorgingsgebied zorgt voor extra milieubelasting en gevaarlijke situatie op verkeersknooppunten (fietsers).

3.6 Olzendepolder Reimerswaal

Typering bedrijventerrein

Het bedrijventerrein Olzendepolder is gelegen ten zuiden van Yerseke. Het bedrijventerrein wordt begrensd door de plattelandsweg Olzendepolder aan de westzijde, de Molendijkseweg/Molenpolderweg aan de noordzijde, de Oosterschelde aan de oostzijde en het buitengebied aan de zuidzijde. Het bedrijventerrein wordt in de toekomst uitgebreid met een nieuwe fase tussen het huidige bedrijventerrein Olzendepolder en de Molendijk.

Het bedrijventerrein Olzendepolder is bijzonder geschikt voor aquabusiness door de ligging nabij Oosterschelde, de schaal- en schelpdierverwerkende bedrijven aan Koringaweg en Oesterputten en de aansluiting op een aftakking van de zoutwatervoorziening (verswaterleiding). In de regionale bedrijventerreinprogrammering is het bedrijventerrein Olzendepolder vanwege de vorengenoemde aspecten aangewezen als thematerrein voor aquabusiness. In het (nieuwe) Omgevingsplan is het terrein als grootschalig bedrijventerrein getypeerd. In de nieuwe structuurvisie Kernen en bedrijventerreinen van de gemeente is benoemd dat hier aquabusiness kansen blijft houden.

Naast op aquabusiness gerichte bedrijvigheid kent het bedrijventerrein Olzendepolder de volgende doelgroepen:

- bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Olzendepolder;
- aan Yerseke en ruime omgeving (westelijk deel Reimerswaal) gebonden bedrijven;
- aan aquabusiness gelieerde bedrijven.

Een aftakking van de verswaterleiding, waarmee vers zeewater wordt aangevoerd voor de aquabusinessbedrijven. Ten zuiden van het plangebied loopt een buisleidingenstrook. Het noordelijk deel van het terrein wordt doorsneden door een straalpad. Aan dit straalpad is een optisch vrije zone verbonden bestaande uit een zakelijk rechtstrook van 100 meter aan weerszijden van het pad. In de regels is opgenomen dat niet hoger dan 14 meter mag worden gebouwd. De straalverbinding wordt hierdoor niet belemmerd.



Figuur 10: Olzendepolder

Vestiging aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert

Vanwege de volgende redenen is vestiging van het aannemings- en verhuurbedrijf niet passend op het bedrijventerrein Olzendepolder:

- Het type bedrijf sluit niet aan op het aquabusiness thema van het bedrijventerrein;
- Het bedrijventerrein is naast de thematische bedrijven gericht op het opvangen van bedrijvigheid uit de kernen van de eigen gemeente (Yerseke en omgeving);
- Ligging ver van verzorgingsgebied af (niet wenselijk ivm langzaam verkeersvervoermiddelen);
- Ligging ver van verzorgingsgebied is enorm kosten verhogend (begeleiding zwaar transport, extra brandstof en arbeidsuren) en economisch niet verantwoord.
- Ligging ver van verzorgingsgebied zorgt voor extra milieubelasting en gevaarlijke situatie op verkeersknooppunten (fietsers).
- Ontsluiting loopt via Molendijk/Zanddijk. Dit is nu al een zeer slechte verkeerssituatie met al het vrachtverkeer vanuit de kern Yerseke. Toevoeging van het materieel van Hoondert is hier zeer onwenselijk.

3.7 Heinkenszandseweg Borsele

Typering bedrijventerrein

Hoondert

Ten noordoosten van de kern 's-Heerenhoek is het bedrijventerreinen aan de Heinkenszandseweg gelegen. Het bedrijventerrein grenst aan de noord- en oostzijde aan het agrarisch gebied, aan de zuidzijde aan de Heinkenszandseweg en aan de westzijde aan de Nassauweg.

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied is een bos- en beplantingstrook aanwezig om het bedrijf in te passen in de omgeving.

Het bedrijf aan de Heinkenszandseweg betreft een aannemings- en verhuurbedrijf in de grond-, weg- en waterbouw Hoondert. Het bedrijfsoppervlak bedraagt circa 1 hectare. Er zijn circa 270 werknemers werkzaam. Hoondert beschikt over een diversiteit aan machines voor grondwerken en weg- en waterbouwprojecten en verzorgt zowel het transport als overslag van materialen. Daarnaast vinden er reparatiewerkzaamheden plaats aan het bij het aannemings- en verhuurbedrijf behorende materieel. Ook load-testen van containers, de opslag van materieel en materiaal behoren tot de werkzaamheden. Tevens behoren sloopwerken, alsmede calamiteitenbestrijding tot de bedrijfsactiviteiten van Hoondert. Deze laatste werkzaamheden worden niet op de onderhavige locatie uitgevoerd. Op dit terrein zijn verschillende bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning aanwezig.

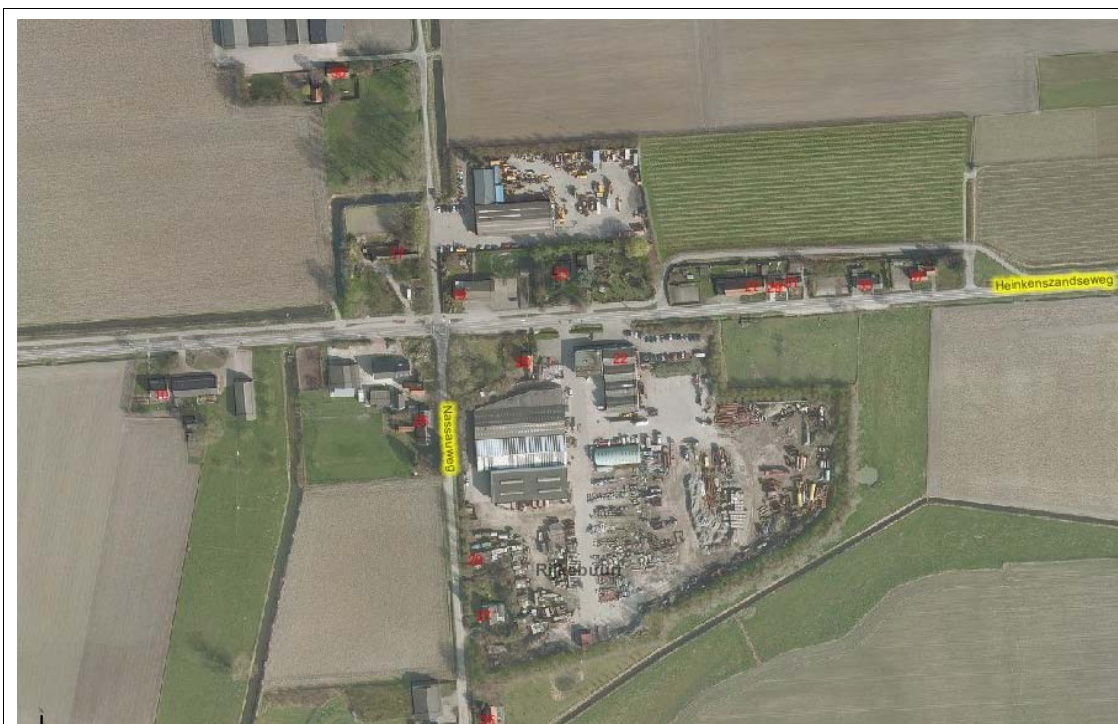
Beoogde inrichting uitbreiding Hoondert

De beoogde uitbreiding ziet op circa 1,5 hectare netto (circa 2,7 hectare bruto) aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein. De gronden waarop de uitbreiding plaats zal vinden zijn als agrarische gronden in gebruik. De uitbreiding zal landschappelijk worden ingepast. Daar waar er ruimte op het perceel over is zal ook dit groen worden ingericht. De uitrit aan de Nassauweg zal verdwijnen. Daarvoor in de plaats wordt er aan de Heinkenszandseweg een nieuwe goede ontsluiting worden gemaakt. Enerzijds ter ontlasting van de Nassauweg (geluid- en lichtoverlast woning overzijde Nassauweg) en anderzijds om een betere routing op het bedrijventerrein te realiseren.

Sagro

Naast het aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert is aan de zuidzijde van de Heinkenszandseweg betreft aannemersbedrijf en transportbedrijf Sagro. De Sagro-groep is een cluster van bedrijven dat zich profileert met voornamelijk grondgebonden activiteiten. Het hoofdkantoor bevindt zich in 's-Heerenhoek, de dochterondernemingen zijn verspreid over diverse locaties in Zeeland. Medio 2001 is het transportbedrijf Kole te Kapelle onderdeel van Sagro geworden. Nadat de herziene terreininrichting bij Sagro waren voltooid, zijn de transportactiviteiten van Kole geheel overgebracht. De transportactiviteiten van Kole betreffen voornamelijk het vervoer van zand, grind, asfalt en dergelijke. Aannemingsbedrijf Sagro in 's-Heerenhoek is werkzaam op de terreinen sloopwerk, sanering en infrastructuur. Sagro Milieu Advies is een onafhankelijk adviesbureau voor milieuvraagstukken. Op het bedrijventerrein is voorts een bouwmarkt aanwezig van de Sagro-groep. Deze levert materiaal voor ruwbouw en voor de doe-het-zelver.

Het bedrijventerrein is, na aftrek van het groen, de tuin en het parkeerterrein ca. 4 ha. groot. Het totale bedrijventerrein is omgeven door een beplantingstrook en gedeeltelijk door een geluidswal. Landschappelijk gezien worden daarmee de hardste contouren van de bedrijfsbebouwing en hetgeen er op het niet bebouwde gedeelte plaats vindt, verzacht dan wel aan het oog onttrokken. Op het terrein zijn naast de verschillende bedrijfsgebouwen twee bedrijfswoningen aanwezig. Langs de Heinkenszandseweg is een gedeelte van het terrein ingericht tot parkeerterrein voor de werknemers en de bezoekers van het bedrijf.



Figuur 11: Heinkenszandseweg-Nassauweg te 's-Heerenhoek

Uitbreiding aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert aan de Heinkenszandseweg

Vanwege de volgende redenen is uitbreiding van het aannemings- en verhuurbedrijf passend op bestaande bedrijventerrein aan de Heinkenszandseweg:

- In het vigerende plan is een gedeelte van de uitbreiding middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De planologische uitbreidingsmogelijkheid bedraagt nu circa 0,6 hectare.
- Het werkgebied van het bedrijf ligt in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf;
- Het terrein wordt zodanig ingericht dat het minder overlast bezorgt aan de omgeving (verplaatsing in/uitrit)
- Er is geen alternatieve invulling beschikbaar bij vertrek van het bedrijf uit de Heinkenszandseweg. Er kan slechts een aannemersbedrijf gevestigd worden. Vergelijk in dezen de planologische regeling. Kortom door uitplaatsing van Hoondert, wordt het ruimtelijk beleid, namelijk sanering dan wel herstructurering niet gerealiseerd;
- Vanwege de ligging van het bedrijf aan de zuidzijde van de Heinkenszandseweg zal een gevoelige bestemming, bijvoorbeeld de functie wonen, op de locatie niet mogelijk zijn.
- Het bedrijf aan de zuidzijde van de Heinkenszandseweg heeft recentelijk mogen uitbreiden. Voorlopig zal ook dit bedrijf niet vertrekken.
- De uitbreiding zal geen overlast geven aan woningen van derden. Er zal voldoende afstand aan worden gehouden.
- Het bedrijf wordt geheel 'groen' ingepast.



4 MOTIVERING

De beoogde ontwikkeling, realisatie van een uitbreiding bij het Aannemers- en sloopbedrijf Hoondert aan de Heinkenszandseweg 19, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen 2011' van de gemeente Borsele.

Daarbij zij opgemerkt dat op basis van het rijks- en provinciaal beleid een dergelijke uitbreiding beoordeeld wordt aan de hand van de 'ladder voor duurzame ontwikkeling'. Deze ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening in artikel 3.1.6

Bij het positief doorlopen van de treden van deze ladder is een nieuwe (stedelijke) ontwikkeling mogelijk.

Voor de onderhavige beoogde ontwikkeling is met name trede 2 van belang. De beoogde ontwikkeling is voorzien op gronden die liggen buiten 'bestaand stedelijk gebied'.

Voorts dient de ontwikkeling gezien te worden in het regionale bedrijventerrein programma van de regio De Bevelanden.

In de voorliggende notitie is nagegaan of de aanwezige bedrijventerreinen binnen de regio De Bevelanden geschikt zijn voor vestiging van het Aannemers- en sloopbedrijf Hoondert. Geen van de onderzochte bedrijventerreinen is om verschillende redenen een goed alternatief voor vestiging van het Aannemers- en sloopbedrijf Hoondert.

Daarnaast is de locatie van het Aannemers- en sloopbedrijf Hoondert aan de Heinkenszandseweg beoordeeld. Deze locatie en de achterliggende gronden geven genoeg mogelijkheden om Hoondert te voorzien in zijn ruimte behoefte. Een goede landschappelijke inpassing is daarbij noodzakelijk. Hiervoor heeft Hoondert meer dan voldoende ruimte gereserveerd.

De beoogde ontwikkeling is derhalve acceptabel. Zo:

- past de ontwikkeling, met motivering van het ruimtebeslag buiten bestaand stedelijk gebied; binnen het vigerende beleid van Rijk, provincie en gemeente. Zie hoofdstuk 2;
- geen alternatieve locaties zijn aanwezig op regionale bedrijventerreinen. Zie Hoofdstuk 3;
- zal de ontwikkeling geen (onaanvaardbaar) nadelige milieuhygiënische of duurzaamheids-effecten met zich meebrengen. Bij uitwerking van het op te stellen bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, zal hier uitgebreid bij stil worden gestaan

Voorts kan nog worden opgemerkt dat het verplaatsen van het bedrijf Hoondert naar een andere, eventueel grotere, bedrijfslocatie niet alleen financieel niet haalbaar is. Daarnaast zal dit ruimtelijk ook geen verbetering te weeg brengen op de huidige locatie. Het gebruik van de huidige gronden is bedrijfsmatig. Een andere functie, die uiteraard de verplaatsingskosten van het bedrijf naar een andere locatie (gedeeltelijk) zal moeten compenseren is niet mogelijk. Gevoelige functie, bijvoorbeeld woningbouw is niet mogelijk vanwege het tegenover Hoondert gevestigde bedrijf Sagro. Er zal niet veel anders resten dan dat de huidige bedrijfsgronden benut zullen gaan worden door een nieuw of nieuwe bedrijven. De provinciale saneringswens van niet-agrarische bedrijvigheid naar een bedrijventerrein is gelet op het bovenstaande daarmee niet gediend.

Tot slot zij opgemerkt dat het Omgevingsplan 2012-2018 sterk inzet op economische groei. Het gehele Omgevingsplan 2012-2018 is daarmee 'doorspekt'. Voor Hoondert geldt dat dit een be-

drijf is dat momenteel klem zit en om economisch te kunne overleven en ook te kunnen groeien fysiek ruimte nodig heeft.

Realisatie van de uitbreiding van het aannemings- en verhuurbedrijf is in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Alle belangen integraal afwegend komt de gemeente tot de conclusie dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van de uitbreiding van het bedrijf aan de Heinkenszandseweg te 's-Heerenhoek in de weg staan. De gemeente is derhalve bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen door herziening van het vigerende bestemmingsplan.

