

Bedrijventerreinprogramma Gemeente Tholen 2023-2027



Tholen 2 mei 2023

Aanleiding

Het vorige bedrijventerreinprogramma betrof het programma “Bedrijventerreinprogramma 2018 – 2027. Deze termijn is weliswaar nog niet afgelopen, maar er zijn zaken zodanig veranderd, dat een actualisering noodzakelijk is om de procedure van nieuwe bestemmingsplannen af te kunnen ronden. De afgelopen 2 jaar is de voorraad drastisch teruggelopen. Op diverse lokale bedrijventerreinen zijn kavels uitgegeven, maar met name het bestemmingsplan Welgelegen IV bij de kern Tholen, dat in 2021 is vastgesteld, is ook weer voor een groot gedeelte uitgegeven.

Uit de in 2020 door Stec opgestelde vraagraming bedrijventerrein volgt een behoefte van 15-21 ha. voor de periode 2020-2030. Hierop is dit programma gebaseerd.

Korte samenvatting inhoud programma

In dit nieuwe bedrijventerreinprogramma voor de periode 2023-2027 willen we eerst het provinciale beleid weergeven. Daarna willen we aansluiten bij de visie op het gebied van bedrijventerreinen die de gemeenteraad eind 2012 heeft vastgesteld en de besluiten die zijn genomen aan de hand van het uitgevoerde arbeidsmarktonderzoek in 2022. Deze visie wordt beschreven en vertaald in een programma. Vervolgens wordt dit programma in een tabel weergegeven. Ten slotte wordt de duurzaamheidsladder getoetst. Afgesloten wordt met een hoofdstuk met diverse kwalitatieve aspecten.

Rijks- en Provinciaal beleid

Aanleiding

Voor succesvol ruimtelijk beleid is het van belang dat in Zeeland in iedere regio vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar zijn afgestemd. Dit draagt bij aan economische dynamiek, zorgvuldig gebruik van ruimte en infrastructuur en behoud van de leefbaarheid van stedelijk en landelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking (vereenvoudigd in 2017) is het centrale ruimtelijk instrument om dit beleid te realiseren. Het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro), nieuwe provinciale omgevingsplan en de verordening ruimte van de provincie schrijven een aanpak voor op basis van regionale afspraken. De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid ligt daarmee primair bij de samenwerkende gemeenten in een regio. (Overigens bestaat de regio Tholen alleen uit de gemeente Tholen) Rijk en provincie richten zich op het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een beperkt aantal eigen belangen. De eisen uit de BRO zijn in de Provinciale Verordening specifiek uitgewerkt. Onderstaand artikel 2.3 met de toelichting die betrekking heeft op de bedrijventerreinen.

Bedrijventerreinen – relevante artikelen en toelichting uit de Provinciale Omgevingsverordening 2018

Regels

Artikel 2.3 Bedrijven

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.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. grondstoffenwinning;
 - b. olie- en gaswinning;
 - c. waterwinning;
 - d. afvalstort;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. horeca- en recreatiebedrijven;
 - g. agrarische bedrijven, de vestiging van nieuwe economische dragers, de mogelijkheden voor niet-agrarische activiteiten in het landelijk gebied en energieopwekking als bedoeld in bijlage A alsmede overige krachtens deze verordening toegelaten bedrijvigheid;
 - h. overige functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid;
 - i. solitaire bedrijvigheid binnen bestaand stedelijk gebied.
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 toegelaten, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat sprake is van een eenmalige beperkte afronding met ten hoogste 20% of 0,5 hectare waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert.
5. In afwijking van het vierde lid kan een verdere uitbreiding van een bestaand kleinschalig en goed ontsloten bedrijventerrein worden toegelaten indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert en de sanering en het voorkomen van heroprichting van bedrijven elders in de provincie Zeeland, met ten minste een gelijke oppervlakte als de uitbreiding, voor zover deze meer bedraagt dan 20% of 0,5 hectare, is gewaarborgd.

Toelichting op de regels

Artikel 2.3 Bedrijven

In artikel 2.3 worden regels gesteld over de ontwikkeling van bedrijven. Noodzaak in verband met provinciaal belang is gelegen in: zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling en concentratie alsmede het voorkomen van een onnodige inbreuk op de kwaliteit / openheid van het buitengebied. Tevens streeft de Provincie naar

herstructurering van bestaande terreinen. Ook is het provinciaal belang aan de orde bij het behoud van een sterk provinciaal netwerk van laad- en losfaciliteiten voor de binnenvaart.

In het eerste lid is tot uitdrukking gebracht dat de ontwikkeling (vestiging en uitbreiding) van bedrijvigheid in beginsel moet plaatsvinden op daartoe bestemde locaties. Met "daartoe bestemd" wordt bedoeld: de geldende bedrijfsmatige bestemming (in het vigerende bestemmingsplan) of het project met het oog waarop het planologisch besluit is genomen tot het toelaten van het bedrijf op de bewuste locatie (bijvoorbeeld een artikel-19 vrijstelling, projectbesluit of een omgevingsvergunning). Voorts mag bedrijvigheid worden toegelaten op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen, binnen het kader zoals bedoeld in de ladder duurzame verstedelijking. Een beleidsmatige doelstelling is verder dat 80% van de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt geclusterd op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen. De grootschalige bedrijventerreinen zijn aangegeven in bijlage 2. Voor de begrenzing van de terreinen is uitgegaan van de ten tijde van de voorbereiding van de verordening geldende bestemmingsplannen waarin deze terreinen voor bedrijven zijn bestemd. Daarbij is gekozen voor een (bruto) begrenzing van de terreinen met inbegrip van de groenstroken rond de terreinen. De aanwijzing in deze verordening als "grootschalig bedrijventerrein" is gebaseerd op de door de regio's opgestelde bedrijven-terreinenprogramma's. Het betreft terreinen met een zekere ontwikkelingspotentie gezien de ligging, de ontsluiting en het economisch belang.

Onder duurzaam beheer wordt verstaan een verzorgde openbare ruimte en maatregelen die leiden tot een intensiever gebruik van ruimte en, zo mogelijk, maatregelen die leiden tot een hoger bedrijfseconomisch rendement en minder milieubelasting. Ter voldoening aan de voorwaarde zoals beschreven in het derde lid kan worden verwezen naar een door GS geaccordeerd regionaal bedrijventerreinenprogramma. Voor de betekenis van de in dit artikel gehanteerde begrippen wordt verwezen naar artikel 2.1. Onder "overige functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid" worden onder meer begrepen: gemalen, rioolwaterzuiveringsinstallaties en vergelijkbare milieudienstverlening, radarinstallaties etc.

Wat het vierde lid betreft wordt opgemerkt dat onder een beperkte afronding wordt verstaan een netto afronding of uitbreiding van ten hoogste 20% of maximaal 0,5 hectare. Onder een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt in ieder geval niet verstaan het verwezenlijken van een gebruikelijke landschappelijke inpassing (groenstrook van 5 tot 10 meter breed). Die maakt immers deel uit van de reguliere eisen die aan dergelijke ontwikkelingen mogen worden gesteld. Tevens wordt opgemerkt dat de verplaatsing van bedrijven uit de kern niet per definitie een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein met zich mee brengt.

Onder een verbetering van ruimtelijke kwaliteit wordt onder andere verstaan een meer dan gebruikelijke groenstructuur rond het bedrijventerrein of het oplossen van bedrijfsgerelateerde knelpunten door de aanwezigheid/uitbreiding van het bedrijf op die locatie. Voorbeelden hiervan zijn een aanzienlijke verbetering van de openbare ruimte/de inrichting of de ontsluiting van het terrein of de directe omgeving ervan, het oplossen van hinder door geur, trilling, geluid, stof, het oplossen van knelpunten op het gebied van externe veiligheid, enzovoorts.

Hoewel de hoofdregel in het vierde lid staat, zijn er specifieke situaties denkbaar waarin een win-win situatie kan ontstaan voor zowel de ondernemer als de provinciale en algemene belangen en het noodzakelijk is meer dan de norm uit te breiden. Deze situaties zijn altijd per geval te beoordelen. Bij deze beoordeling is het een voorwaarde dat elders in de Provincie Zeeland alle uitbreiding boven de gegeven norm wordt gesaneerd en de bedrijfsbestemming wordt weg bestemd. Het doel hiervan is dat er netto geen uitbreiding van bedrijventerreinen plaatsvindt. Daarnaast is dit wel een extra mogelijkheid voor bedrijven. De win-win situatie kan met name ontstaan als er naast de eenmalige uitbreiding bovendien aanwezige en/of te verwachten andere knelpunten tegelijkertijd verminderen/oplossen. Daarnaast is deze regeling een instrument om de herstructurering/sanering van verouderde bedrijventerreinen verder te stimuleren.

Op basis van de verordening is er in onze gemeente sprake van een grootschalig bedrijventerrein bij de kern Tholen en zijn de terreinen bij de overige kernen kleinschalige terreinen.

Visie gemeente Tholen

28 november 2012 heeft de gemeenteraad gekozen voor de volgende ontwikkeling:

Lokale terreinen afronden en dynamiek aan de schil verdelen over bedrijventerreinen Welgelegen te Tholen en bedrijventerrein Sint Philipsland.

voordeel:

- Verdeling verkeer over de twee aansluitingen van de gemeente op de A4
- Tholen gunstig gelegen t.o.v. West-Brabant en Sint Philipsland gunstig gelegen t.o.v. Schouwen Duiveland en Zuid-Holland
- Kansen voor betere infrastructuur

nadeel:

- Landschappelijke impact verspreid over gemeente

Dit betekent dat er bij het regionale bedrijventerrein bij Tholen uitbreidingsmogelijkheden zijn voor bestaande bedrijven en er ruimte is voor het aantrekken van nieuwe bedrijven uit de regio die aanvullend zijn qua werkgelegenheid (zowel laag- als hoogopgeleiden, want Tholen kent relatief veel laagopgeleiden en de hoogopgeleiden trekken veelal weg). Bedrijventerreinbeleid is dan het middel om een gevarieerde baan op een bereikbare afstand (tot ca. 50 km.) in de gemeente of in de regio beschikbaar te hebben. Door de komst van de A4 is de bereikbaarheid van dit bedrijventerrein bij de kern Tholen enorm verbeterd en is het merkbaar dat meer bedrijven van elders zich op onze regio oriënteren als vestigingslocatie. Ook hebben een aantal reeds gevestigde bedrijven uitbreidingsplannen en behoefte aan kavels van 0,5 tot 1,5 ha. Voor de kleinere bedrijven zijn er de afgelopen jaren diverse bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd.

Wat nog meer opvalt is de vraag naar steeds grotere kavels. Was dat tot voor kort tot kavels van maximaal 5 ha. Nu neemt de vraag nadrukkelijk toe van 5 ha. tot 15 ha. Dit zijn vooral partijen uit de logistieke sector die een groot distributiecentrum op willen zetten. Deze zijn nodig om het nieuwe winkelen te faciliteren. Vooral het afhandelen van bestellingen die geplaatst zijn via de webshops zorgt ervoor dat dergelijke centra veel werkgelegenheid met zich meebrengen. (25-30 per ha.) Met het inmiddels bestemde en uitgegeven kavel van 15 ha. Voor de zeer grootschalige logistiek wordt daarin voorzien. Inmiddels is dit distributiecentrum gebouwd en geheel in bedrijf. De werkgelegenheid schommelt tussen de 200 en 300 fte. Dit betekent een forse en welkome aanvulling op de Thoolse werkgelegenheid.

In 2022 is een arbeidsmarktonderzoek uitgevoerd door Panteia/ Etil om de kansen voor het bedrijventerreinbeleid te onderbouwen. Het blijkt dat het aantal arbeidsplaatsen in de afgelopen jaren fors is gegroeid. Sneller dan in de omliggende regio. Door de vergrijzing wordt net als in de regio in Tholen de arbeidsmarkt steeds knapper. Maar de situatie is minder hopeloos dan in de omliggende gemeenten omdat Tholen geen last heeft van ontgroening. Ook is er nog veel pendel die te verleiden is om in Tholen te gaan werken. Er volgen veel jongeren een opleiding op MBO niveau en dat past precies bij de huidige werkgelegenheid die Tholen biedt. Er is dus duidelijk sprake van een MBO arbeidsmarkt. De onderzoekers adviseren dan ook bij de acquisitie met name bedrijven met werkgelegenheid op MBO niveau te zoeken. Bedrijven met werkgelegenheid op HBO niveau zullen niet snel komen, omdat er voor hen te weinig potentieel is. Het bureau ziet met name kansen voor bedrijven uit branches die aansluiten bij het opleidingsniveau en die inspelen op de ontwikkelingen/maatschappelijke opgaven in de komende jaren zoals extra woningbouw, duurzaamheid etc.

Het gaat dan om de volgende soort bedrijven/initiatieven:

- Een flexkantoor voor hoogopgeleide inwoners die buiten de gemeente werken en nu niet naar kantoor hoeven, maar waarvoor thuiswerken niet ideaal is.
- De circulaire economie en reparatie en hergebruik van materialen
- Bedrijven die een rol spelen bij de energietransitie
- Bedrijven in de duurzame voedselverwerking.
- Bouwbedrijven
- Private zorg en private opleidingen.

- Kleine logistieke bedrijven, zoals koeriersbedrijven of bedrijven die facilitair zijn aan de grootschalige logistiek.

In het rapport wordt geconstateerd dat de zeer grootschalige logistiek politiek niet meer haalbaar is en dat ook daarvoor het benodigde arbeidspotentieel niet meer beschikbaar is.

Op basis van bovenstaande is het volgende beleid gekozen voor het bedrijventerreinbeleid en de toekomstige acquisitie voor bedrijventerrein Welgelegen:

- Faciliteren uitbreiding bestaande Thoolse bedrijven en startende Thoolse bedrijven.
- Daarnaast acquisitie op bedrijven van buiten de gemeente in de volle breedte zoals dat de afgelopen jaren is gedaan met een accent op de volgende bedrijven:
 - bouw
 - energietransitie
 - duurzame voedselverwerking
 - circulaire economie
 - reparatie
 - innovatieve maakindustrie
 - kleinschalige opslag en logistiek

Deze branches vallen samen met de segmentering die Stec in haar behoefteraming voor Tholen ziet namelijk de industrie en de logistiek. Tholen kiest daarbij dus voor kleinschalige logistiek.

In het hierboven genoemde arbeidsmarktonderzoek is geconstateerd dat er geen politiek draagvlak meer is om nogmaals kavels voor de zeer grootschalige logistiek te ontwikkelen. Het college heeft daar dan ook in samenspraak met de gemeenteraad toe besloten.

Bij Sint Philipsland is de uitbreiding gewenst voor met name de uitbreidingsbehoefte van de daar gevestigde bedrijven, die veelal georiënteerd zijn op Schouwen-Duiveland en de Zuid-Hollandse eilanden. Door de komst van de A4 wordt ook de ligging van dit terrein strategisch en zou ook aantrekkingskracht kunnen krijgen op bedrijven uit de regio. Sint Philipsland neemt in de gemeentelijke visie een tussenpositie in. De gemeente wil daar, gezien de vraag, kijken wat maximaal uitgebreid kan worden.

Los van de bovenstaande varianten is inmiddels de zichtlocatie van Welgelegen een bredere, gemengde bestemming gegeven voor kantoren, fitness, indoorsport etc. omdat dit prima past in de uitstraling van deze zone. In deze zone is nog 1,4 ha. beschikbaar. Verder heeft het bedrijventerrein bij de haven van Sint-Annaland een specifieke bestemming voor watersport-gebonden bedrijvigheid en heeft de werkhaven van Sint Philipsland een belangrijke functie in de aanvoer van zand en grind in de gemeente.

Programma

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen per kern op terreinniveau beschreven. De kaarten van de desbetreffende bedrijventerreinen zijn in de bijlage achter het programma opgenomen.

Tholen

Het zwaartepunt van de ontwikkelingen vindt, zoals in de gemeentelijke visie is beschreven en ook past in de provinciale verordening, plaats bij de regionale kern Tholen. Hier is dan ook sprake van een grootschalig terrein. De aantrekkingskracht van de nieuwe A4 is daarbij sterk merkbaar. Maar ook is er sprake van overloop vanuit West-Brabant en is er een behoefte geraamd vanuit de spin-off van de zeer grootschalige logistiek.

Het gebied nummer 6b op de kaart in de bijlage betreft de gronden die beschikbaar zijn gekomen als gevolg van de aankoop van de intensieve veehouderij gecombineerd met het perceel dat al jaren in eigendom van de gemeente. Op dit laatstbedoelde perceel bevond zich ook een grond- en baggerdepot. De oppervlakte is 10,2 ha. Het bestemmingsplan voor dit gebied (Welgelegen IV en nummer 6b op het kaartje in de bijlage) is inmiddels vastgesteld en dit terrein wordt momenteel bouwrijp gemaakt.

Voor een perfecte ontsluiting van bedrijventerrein Slabbecoornpolder/Welgelegen is recent gestart met de aanleg van een extra ontsluiting op de Provincialeweg/Nieuwe Postweg. De huidige ontsluiting had zijn grens bereikt. Het bedrijventerrein Welgelegen krijgt hiermee voor het geheel een hoogwaardige, tweede ontsluiting wat een positief effect zal krijgen op de bereikbaarheid en de uiteindelijke groei van het gebied. Om deze ontsluiting te realiseren is een perceel aangekocht. Op dit perceel wordt naast de ontsluitingsweg ook nog een bedrijfsperceel van netto 1,9 ha. gerealiseerd. (op de kaart in de bijlage ook aangeduid met 6b) Totaal komt de netto uitbreiding van Welgelegen dan op 12,1 ha. (10,2 + 1,9), waarvan direct in 2022 al 8,3 ha is uitgegeven.

De huidige voorraad regulier terrein op Welgelegen is 5,6 ha. Dit is opgebouwd uit 4,2 ha. regulier terrein en 1,4 ha. voor bijvoorbeeld grootschalige detailhandel of kantoren. Deze kavels liggen op het gedeelte dat in de bijlage op het kaartje van Tholen met 4 en 6b wordt aangeduid. Deze voorraad zal dan ook naar verwachting binnen 2 jaar uitgegeven zijn. Dus voor de jaren 2023 en 2024

Voor de komende tijd is een uitbreiding ten noordwesten van het bedrijventerrein in de hoek Langeweg/Groene of Hokseweg een logische vervolgstap. Deze aangrenzende landbouwpercelen hebben een totale oppervlakte van bruto 7,66 ha. en zijn eigendom van een agrariër. Bij een uitgiftepercentage van 75% levert dit netto 5,7 ha. uitgeefbaar terrein op. Dit is perceel 6c. (Welgelegen V). De eerste gesprekken lopen over deze mogelijke ontwikkeling zijn gevoerd. Bij de geraamde uitgifte zouden we die nodig hebben voor de jaren 2025 en 2026. Voor 2027 en 2032 is dan weer bij de door Stec geraamde uitgifte van 2 ha. per jaar ca. 10 ha. nodig.

Sint-Maartensdijk

Op dit terrein was door de koop en sanering van de voormalige uienfabriek een oppervlakte van ca. 2 ha. beschikbaar gekomen. Door realisering van een nieuwe ontsluiting en daarvoor benodigde grondruiling heeft dat geresulteerd in 1,6 ha. uit te geven terrein. Hier was dus sprake van herstructurering. De afgelopen jaren is de uitgifte erg voorspoedig verlopen en zijn alle kavels uitgegeven.

Sint-Annaland

Het in 2015 uitgebreide bedrijventerrein op de hoek Langeweg/Ceciliaweg is bouwrijp gemaakt en de eerste bedrijven hebben zich er in 2017 gevestigd. Een deel van de huidige totaalvoorraad is particulier en een deel van de gemeente. Op dit terrein is de huidige voorraad nog 0,3 ha.

Voor de lange termijn ligt er nog een perceel van 0,78 ha. bruto. Dit zal naar verwachting 0,6 ha. netto zijn. Dit perceel is van een particulier en wordt in de bovengenoemde ontwikkeling niet meegenomen, maar zal voor de periode na 2027 worden gepland.

Oud-Vossemeer

Op dit terrein zijn in 2019 de laatste kavels aan de aanliggende bedrijven uitgegeven.

Aangrenzend ligt een perceel dat al jaren ons eigendom is. Nummer 15 op de kaart in de bijlage. Dit is al opgehoogd en geschikt als mogelijke uitbreiding/afronding van het bedrijventerrein. Het voor dit terrein vastgestelde bestemmingsplan is uiteindelijk door de Raad van State vernietigd in verband met de ontsluiting. Inmiddels is de Rondweg Oud-Vossemeer gepland, zodat het verkeer van het bedrijventerrein niet meer door de kern gaat. De oppervlakte is bruto 4,3 ha. In verband met een mogelijke oprit en groen is ca. 60% naar verwachting uitgeefbaar. Dit maakt 2,6 ha. netto bedrijfsterrein. Voor deze ontwikkeling is in 2008 al toestemming verleend door GS. Momenteel leeft ook de gedachte om een deel van dit terrein te gebruiken voor de verplaatsing van het gronddepot dat in Tholen op Welgelegen IV heeft gelegen. Dit zal in de komende tijd verder worden onderzocht.



Bron: Startnotitie 'Kwaliteitsnet goederenvervoer - Zuidelijk randweg N656 Oud-Vossemeer

Sint Philipsland

Het laatste kavel is in 2017 uitgegeven. Er is echter wel vraag naar uitbreidingsruimte van al gevestigde bedrijven. Door de strategische ligging van dit terrein ten opzichte van 3 provincies (Zeeland, West-Brabant en Zuid-Holland) en de nabijheid van de dammenroute en de A4 willen deze bedrijven ter plaatse uitbreiden. In de gemeentelijke visie is gekozen om Sint Philipsland een plus toe te kennen ten opzichte van de andere lokale bedrijventerreinen. In principe is hier een perceel landbouwgrond van bruto 4 ha. voor in beeld. Echter conform de provinciale verordening is het regime van de kleinschalige bedrijventerreinen van toepassing en kan het terrein slechts éénmalig met 20% worden uitgebreid. Hiervoor is in 2020 2 ha aangekocht, zodat het bedrijventerrein netto met 1,2 ha. uitgebreid kan worden. Door de afronding met dit perceel kan een grote bijdrage geleverd worden aan de verbetering van de ontsluiting. Er worden namelijk in het ontwerp twee doodlopende wegen met elkaar verbonden. Dit komt de doorstroming zeer ten goede en is ook beter voor de veiligheid bij calamiteiten. Ook de landschappelijke inpassing is nu zeer minimaal met 1 rijtje bomen en is in het ontwerp royaal opgenomen. Laatste aspect dat sterk wordt verbeterd is de waterhuishouding. Die is op het bestaande terrein slecht. Er is regelmatig sprake van wateroverlast, omdat de waterberging te klein is. Deze wordt in het ontwerp op de huidige norm gebracht. We willen daarmee aannemelijk maken dat sprake is van een éénmalige beperkte afronding waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert.

We hopen met deze uitbreiding de meeste uitbreidingswensen met dit plan te kunnen faciliteren. Er ligt nu een ontwerp met brede groenstroken met veel verschillende boomsoorten en een amfibieën poel waardoor er sprake is van een sterke verbetering van de biodiversiteit.

Stavenisse

Er ligt nog 1 bouwrijp kavel met een oppervlakte van 0,3 ha. Dit perceel kan opgedeeld worden in een aantal kavels. Dit is voldoende voor de komende jaren. Het terrein is daarmee afgerond.

Scherpenisse

De bedrijvigheid op dit terrein is op de agrarische sector gericht en de bedrijven hebben nog ruimte op eigen terrein om voor de toekomst uit te kunnen breiden. Dit terrein is afgerond.

Poortvliet

Op dit terrein zijn momenteel geen vrije kavels en er zijn ook geen concrete uitbreidingsplannen. De vroegere plannen om aan de overkant van de Paasdijkweg een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen zijn van de baan. De daarvoor in het verleden aangekochte gronden zijn inmiddels verkocht aan de provincie(kavelruilbureau).

Bovenstaand programma resulteert in de volgende tabel.

Grootschalig/ regionaal terrein Tholen	Bestaand	Uitbreiding 2023-2027	Totaal aanbod	Uitbreiding 2028- 2033
Welgelegen II en IV	4,2 ha. regulier en 1,4 grootschalige detailhandel en kantoren		5,6	
Welgelegen V		5,7	5,7	
Welgelegen VI				10
Totaal	5,6	5,7	11,3	10

Kleinschalige terreinen	Bestaand	Uitbreiding 2023-2027	Totaal aanbod	Uitbreiding 2028- 2033
Sint-Maartensdijk	0		0	
Sint-Annaland	0,3		0,3	0,6
Stavenisse	0,3		0,3	
Oud-Vossemeer	0		0	2,6
Sint Philipsland	0	1,2	1,2	
Poortvliet	0			
Scherpenisse	0			
Totaal	0,6	1,2	1,8	3,2

	Bestaand	Uitbreiding 2023-2027	Totaal aanbod	Uitbreiding 2028- 2033
Grootschalig/ regionaal terrein Tholen	5,6	5,7	11,3	10
Kleinschalige terreinen	0,6	1,2	1,8	3,2
Totaal	6,2	6,9	13,1	13,2

Toetsing duurzaamheidsladder

1. Ontwikkelen binnen behoefte.

Uit de provinciale vraagraming van 2020 door Stec is voor een 10 jaarstermijn een vraag geraamd van 15 ha. tot 21 ha. Deze ruimte zal conform het provinciale beleid voornamelijk ontwikkeld kunnen worden op het grootschalige bedrijventerrein Welgelegen. De in het rapport genoemde sectoren, bouw, handel, reparatie, industrie, (kleinschalige) logistiek en groothandel, passen ook in het beleid dat de gemeente zelf onlangs op basis van een arbeidsmarktonderzoek heeft vastgesteld. Er dient dus ca. 2 ha per jaar op Welgelegen beschikbaar te zijn voor uitgifte. Zoals in het hoofdstuk programma bij Tholen beschreven is de huidige voorraad nog toereikend voor de jaren 2023 en 2024. Voor de jaren 2025 en 2026 dient een volgend aansluitend perceel verworven te worden. Hiermee komen we op een programma van 13,1 ha en dat is ruim binnen de bandbreedte die volgt uit de bovengenoemde vraagraming. Voor de jaren 2027 tot 2032 zal dan weer een volgend perceel van ca. 10 ha. nodig zijn.

2. Inbreiden eerst

In de vorige programmaperioden zijn door de gemeente een tweetal terreinen getransformeerd en aan de voorraad onttrokken. Dit betroffen bedrijventerrein Noord te Tholen waar nu de nieuwe wijk VesteTuin ontwikkeld is en het bedrijfsterreintje in het Havengebied Sint-Annaland waar nu een nieuw centrum wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt in Poortvliet door een marktpartij een stukje verouderd terrein getransformeerd in een woongebied. Deze marktpartij heeft daar in 2017 ook provinciale subsidie voor gekregen om de opstallen te kunnen slopen. Momenteel worden daar de woningen gebouwd. In Poortvliet wordt nog onderzocht of een bedrijfslocatie kan worden getransformeerd. Het bedrijf zou dan mogelijk kunnen verhuizen naar Tholen en de oude locatie wordt een woningbouwgebied. Dit komt de beeldkwaliteit van de kern Poortvliet zeer ten goede. Momenteel is de financiële haalbaarheid nog wel in het geding.

3. Goede ontsluiting

Er worden geen nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld. Alle uitbreidingen vinden plaats aansluitend aan de bestaande bedrijventerreinen. Bij de feitelijke ontwikkeling wordt in detail naar de verkeersafwikkeling gekeken en zullen indien nodig passende verkeersmaatregelen worden genomen. Voor de terreinen in Tholen is een extra ontsluiting op de Provinciale weg ter hoogte van het huidige viaduct bij de Molenvlietsedijk noodzakelijk om de verkeersafwikkeling van de beoogde uitbreiding te regelen en voor het bestaande terrein te optimaliseren. De plannen daarvoor bevinden zich momenteel in de uitvoerende fase.

Voor de geplande en reeds in procedure gebrachte uitbreiding van het bedrijventerrein Sint Philipsland is kwaliteitsverbetering op het gebied van ontsluiting erg belangrijk. In het plan worden twee doodlopende straten met elkaar verbonden. Dit geeft een veel betere doorstroming. Ook wordt het terrein voorzien van een betere waterberging en landschappelijke inpassing.

Voor het bedrijventerrein in Oud-Vossemeer is een rondweg Oud-Vossemeer mogelijk de oplossing. Wanneer deze wordt doorgetrokken sluit deze uiteindelijk weer aan op de hierboven beschreven ontsluiting op de Provinciale weg bij Tholen. Voor deze oplossing wordt samengewerkt door Provincie en Waterschap en gemeente. Voor de uitbreiding is in het verleden al toestemming verkregen van GS maar is niet gerealiseerd, doordat de ontsluiting beneden de maat was (m.b.t. overlast wegverkeerslawaaï in de kern). Dit wordt met de aanleg van de Rondweg Oud-Vossemeer opgelost.

Kwaliteit

In dit hoofdstuk willen we kort een aantal onderwerpen de revue laten passeren die van invloed zijn op de kwaliteit van de bedrijventerreinen nu en in de toekomst.

Aanleg

Bij de aanleg van de bedrijventerreinen wordt gekozen voor een zo eenduidig mogelijke uitstraling van de openbare ruimte met bijvoorbeeld groen en bestrating. Om zo flexibel mogelijk de gronden uit te geven worden op voorhand geen kavels geprojecteerd, maar kan qua perceelsgrootte zoveel mogelijk worden ingespeeld op de wensen en behoeften van de klant.

Groen en Ecologie

Uitgangspunt voor de groenstructuur op de bedrijventerreinen en voor de landschappelijke inpassing is als volgt:

Er wordt een groene randzone gerealiseerd die aansluiting vindt met het omringende landschap, met als doel om de bebouwing (en het terreingebruik) van het bedrijventerrein te maskeren en te verzachten.

Daarnaast richt het groenbeleid van de gemeente Tholen zich op het klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte en op het vergroten van de biodiversiteit.

We streven recreatief medegebruik na en een inrichting met landschappelijk groen en extensief beheer om de ecologische waarde te versterken.

Beeldkwaliteit

In de in 2014 gehouden enquête in het kader van de actualisering van de toekomstvisie Tholen periode tot 2025 waren de meningen over uitbreiding bedrijventerreinen ten koste van het landschap verdeeld, waarbij de meerderheid iets meer neigt naar uitbreiding van bedrijventerrein. Inwoners in de leeftijd van 55 jaar en ouder zijn het er significant vaker dan andere leeftijdsgroepen geheel mee eens dat bedrijventerreinen *niet* mogen worden uitgebreid ten koste van het landschap. Hieruit volgt dat men de waarde van bedrijventerreinen voor de werkgelegenheid wel ziet, maar dat men niet tolereert dat deze terreinen het landschap ontsieren. Bij de uitbreiding wordt hier bijzondere aandacht aan gegeven. Ook bij de uitgifte van kavels zal naast het aspect werkgelegenheid gekeken worden naar de uitstraling van het bedrijf. Groen en verzorgd moet het kenmerk van de Thoolse bedrijventerreinen worden. De gemeente kent geen officiële beeldkwaliteitsplannen bij de bestemmingsplannen. Wel heeft de gemeente beeldkwaliteit hoog in het vaandel staan. De gemeente hanteert twee sporen om die te bewaken. Het ene spoor is aan de voorkant bij de uitgifte van de kavels. Voordat deze worden uitgegeven moet aan de hand van een globale schets duidelijk zijn wat de intenties zijn van de ondernemer qua uitstraling. Vooral de zichtlocaties en de hoeken van de percelen dienen een hogere beeldkwaliteit te krijgen. Ook worden bedrijven gestimuleerd om zo min mogelijk buitenopslag te creëren of indien dat noodzakelijk is, deze te situeren achter het pand dan wel door groen en of een scherm of muur onttrokken aan het zicht vanaf de openbare weg.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Op de terreinen Welgelegen en Slabbecoornpolder is in het verlengde van de verduurzaming zeer recent een enquête gehouden over de onderwerpen biodiversiteit en klimaatadaptatie om te inventariseren welke keuzes een bedrijf maakt over deze onderwerpen.

- Klimaatadaptatie: het aanpassingen van pand en terrein aan de huidige klimaatveranderingen en
- Biodiversiteit: het behouden van of versterken van veel verschillende dieren en planten op het terrein.
- En hoe men denkt over deze onderwerpen in het openbaar gebied.

Onderhoud

De terreinen worden in principe door de gemeente zelf onderhouden. Incidenteel kan het onderhoud van bepaalde stukken groen door ondernemers worden overgenomen.

In het beleidsprogramma voor de huidige raadsperiode 'Samen leven, ruimte geven' beleidsprogramma 2022 - 2026 staat opgenomen dat er zich voor onze bedrijven wel weer nieuwe uitdagingen aftekenen, met stijgende energie- en grondstofprijzen, personele schaarste en lange aanvoerlijnen. Mede met het oog daarop is het van belang om te blijven werken aan een goed vestigings- en ondernemingsklimaat en **economische structuurversterking**. Zo zou een vorm van **parkmanagement** kunnen leiden tot kwaliteitsverhoging en kostenbesparing. In samenspraak met de ondernemers willen we nadere voorstellen ontwikkelen. Als eerste willen we in 2024 onderzoek doen naar de wensen en behoeften van de bedrijven.

We verrichten dan onderzoek naar versterking infrastructuur bedrijven, waar **parkmanagement** onderdeel van is en waar de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Aantrekken nieuwe bedrijven;
- Collectieve beveiliging;
- Verhogen van de beeldkwaliteit verzorging openbare ruimte;
- Herstructurering en revitalisering bedrijventerreinen om verloedering tegen te gaan;
- Collectieve duurzaamheidsprojecten;
- Collectieve deelmobiliteit en bereikbaarheid via openbaar vervoer.
- Parkeerplaats voor vrachtwagens in combi met snellaadstation;
- Collectieve afvalinzameling en verwerken.

Duurzaamheid

De gemeente Tholen loopt voorop qua aantal duurzame bedrijven. Middels sessies rondom de milieubarometer worden ondernemers bewust en enthousiast gemaakt voor duurzaamheid. Inmiddels hebben al 8 groepen deze cursus gevolgd en zijn meer dan 200 bedrijven bereikt.

Periodiek zijn er bijeenkomsten in het gemeentehuis met sprekers over duurzaamheid of wordt er een duurzaamheidstour georganiseerd waar bij individuele bedrijven of bij een geheel bedrijventerrein in de keuken gekeken kan worden. Bijvangst is dat door het ontstane netwerk ondernemers ook voor andere zaken elkaar kunnen vinden. Voorbeeld daarvan is het afvalcollectief Sint-Maartensdijk. Om deze ontwikkeling te borgen is een aantal jaren geleden de duurzaamheidskring Tholen opgericht. Ander concreet voorbeeld is de energietransitie door besparen en opwekken van energie dat hieronder verder wordt toegelicht.

Energie

- **Slabbecoornpolder/Welgelegen**

Op het gebied van verduurzaming van het bedrijventerrein Slabbecoornpolder/Welgelegen is de focus gelegd op zaken om het terrein energiepositief te maken. De afgelopen jaren zijn de energiebehoeften van alle bedrijven op dit terrein geïnventariseerd en is de REC (**Renewable Energy Company**) opgericht als entiteit om bovenstaande vorm te geven.

Het is de bedoeling om alle daken te voorzien van zonnepanelen. Dit heeft vertraging opgelopen in verband met de netcongestie. Nu is er een oplossing voorzien door het plaatsen van een innovatieve accu.

De stand van zaken momenteel is dat we verwachten binnen korte tijd met Stedin een Non-firm ATO (transportovereenkomst) met een flex contract af te sluiten. Dit is de 1^e stap en kan de batterij besteld worden en geïnstalleerd. De levertijd van de batterij is momenteel 6 tot 7 maanden. De planning is dat medio september 2023 de batterij met slimme sturing operationeel is. Momenteel zijn er een paar partijen die PV hebben geïnstalleerd of gaan installeren. Deze partijen hebben een klein verbruikaansluiting of gebruiken de opgewekte energie volledig voor het bedrijf (zodat het niet op het Stedin-net komt). Gedurende de periode dat de batterij in bestelling staat en geïnstalleerd wordt, zal er met andere bedrijven op de bedrijventerreinen Slabbecoornpolder en Welgelegen een planning worden gemaakt voor de aansluiting van hun PV. Installatie van de PV kan gedaan worden zodra de

definitieve datum van installatie van de batterij bekend is. De installatie van de PV zal gespreid worden gedaan.

- **Poortvliet**

Bij de Woonboulevard Poortvliet onderzoekt Impuls, met een technisch adviseur, en de gemeente de haalbaarheid voor het realiseren van een batterij in combinatie met een laadplein en zonnepanelen (reeds geplaatst, maar misschien meer mogelijk). Ook wordt gekeken naar bedrijven in de omgeving en nieuwe plannen voor woningbouw en brede school of hier mogelijk combinaties mee te maken zijn. Er wordt een businesscase opgesteld en onderzocht welke subsidies beschikbaar zijn om het project te realiseren.

Uiteindelijk is het de bedoeling dat alle terrein in meer of mindere mate verduurzaamd worden. Bij de verkoop van kavels wordt sowieso de verplichting opgelegd om wanneer de netcongestie is opgelost dat de daken vol met zonnepanelen dienen te worden gelegd.

Revitalisering

In het afgelopen decennium zijn er een viertal herstructureringen serieus opgepakt.

1. In Tholen betreft dat het voormalige bedrijventerrein Noord. Dit gebied is mede met een provinciale bijdrage getransformeerd en daarmee omgevormd tot een woongebied. Inmiddels zijn er twee supermarkten en een vershof gerealiseerd en is de woningbouw afgerond. Mogelijk zijn er in de toekomst nog nieuwe kansen voor revitalisering of herstructurering.
2. In Sint-Annaland betreft het de transformatie van een oud bedrijventerreintje in het Havengebied. Ook dat is inmiddels gesloopt en is al een nieuwe supermarkt gebouwd en worden de laatste woningen gebouwd.
3. In Sint-Maartensdijk zijn al jaren geleden de verwaarloosde opstallen van een aantal gestopte bedrijven bij de entree van het dit bedrijventerrein gekocht en met behulp van provinciale subsidie gesloopt. Inmiddels zijn alle hiervan verkocht en bebouwd.
4. In Poortvliet is de transformatie van een stuk bedrijventerrein bij de entree van het dorp aan de Paasdijkweg door de markt opgepakt. Na de sloop worden nu de eerste woningen gebouwd.

Al met al zijn dit voor onze gemeente omvangrijke projecten uitgevoerd. In de exploitatie van de eerste drie zijn veel gemeentelijke financiën gestoken.

Daarnaast is nog een vijfde kostbaar project te melden in verband met de ontwikkeling van Welgelegen te Tholen. Om de verdere uitbreiding mogelijk te maken en de belemmerende geurcontour op te heffen is het ten noordwesten gelegen intensieve veehouderijbedrijf opgekocht. Eind 2022 is gestart met de sloop van de opstallen.

Acquisitie en uitgifte

De acquisitie van de bedrijventerreinen wordt door de gemeente gedaan in combinatie met Invest in Zeeland. Wat telt is dat het bedrijf direct en indirect zorgt voor werkgelegenheid in de regio en aansluit bij het beleid zoals in een eerder hoofdstuk is besproken. Bij de acquisitie worden op voorhand geen sectoren uitgesloten, mits ze passen qua milieucategorie. Nu we een toename van de vraag bemerken zullen optietermijnen strakker gehanteerd gaan worden. Dit om geen onnodig lange reserveringen te doen die andere serieuze gegadigden in de weg zitten.

Grondprijzen

De gemeenteraad van Tholen heeft er voor gekozen om steeds marktconforme grondprijzen te hanteren. De grondprijzen worden in principe elk jaar geïndexeerd. Elk jaar worden middels een belronde de grondprijzen in de omliggende gemeenten in zowel Zeeland als West-Brabant opgevraagd om te kunnen beoordelen of de grondprijs nog marktconform is. Ook wordt er advies gevraagd bij een taxatiekantoor. Om de start voor een bedrijf daarnaast nog te vergemakkelijken heeft de gemeente Tholen al heel lang het instrument van erfpacht. Er is altijd de mogelijkheid voor een bedrijf om daar gebruik van te maken. De canon wordt daarbij berekend met een rente voor langdurige leningen. De contracten lopen 30 jaar en het bedrijf kan op elk gewenst moment de grond kopen. Inmiddels is e.e.a. verankerd in een geactualiseerde nota grondbeleid.

Bijlage

















