

Aangetekend

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA ZIERIKZEE

zaak	Stouten e.a. / gemeente Schouwen-Duiveland 499988	mr. J. (Johan) van Groningen Advocaat
uw kenmerk	concept-bestemmingsplan "Langeweg 2a en 2bBruinisse"	T +31 187 79 10 49 F +31 187 48 61 62 jvangroningen@denhollander.nl
Datum	Middelharnis, 23 oktober 2023	

Geacht college,

Middels deze brief doe ik u een memo toekomen waarmee wordt ingegaan op de voor het verder in procedure te brengen concept-bestemmingsplan "Langeweg 2a en 2b Bruinisse" relevante feiten en onderbouwing.

Met het overleggen van bijgevoegd memo wordt uitvoering gegeven aan hetgeen daarover is afgesproken tijdens het recent gevoerde overleg met de heer R. van de Rakt. In de memo wordt ingegaan op de contacten met de provincie en de borging van de met het concept-bestemmingsplan beoogde ontwikkeling in het bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland 2018 en de BIS kaart "Bedrijven terreinen en subsidies".

datum 23 oktober 2023
zaak Stouten e.a. / gemeente Schouwen-Duiveland 499988

2 / 2

U wordt verzocht de memo te betrekken bij de verdere besluitvorming.

Hoogachtend,



mr. J. (Johan) van Groningen
Advocaat

MEMO

Aan : gemeente Schouwen-Duiveland
Van : mr. J. (Johan) van Groningen
Kopie : Teun Jansen en Paul Blok
Datum : 23 oktober 2023
Referentie : Stouten ea / gemeente Schouwen-Duiveland 499988
Betreft : Stouten e.a. / gemeente Schouwen-Duiveland

Inleiding:

Deze memo is opgesteld in verband met de planologische vastlegging van de bestaande en gewenste ontwikkelmogelijkheden van de percelen Langeweg 2a en 2b te Bruinisse.

Het perceel Langeweg 2a is in eigendom en gebruik bij Stouten Fourage V.O.F.. Op het perceel bevinden zich reeds meerdere grote loodsen die op grond van de aan de grond gegeven bestemming mogen worden gebruikt voor fouragehandel, op- en overslag en visserij (B(fo)(vi)(ov)).

Het perceel Langeweg 2b is sinds 2007 in gebruik als opslagdepot van grond, groenafval, puin en bouwstoffen. Frequent wordt puin gebroken en wordt groenafval geshredderd. Aan de grond is de bestemming B(gd) toegekend.

In 2015 is een wijzigingsplan vastgesteld voor het perceel Langeweg 2a, op grond waarvan Stouten Fourage V.O.F. een bestemmingsvlak/bouwvlak heeft van in totaal 3,7 hectare. Daarna, in 2016, is door Stouten Fourage V.O.F. een principeverzoek ingediend voor een uitbreiding met circa 5.500 m². Op 23 mei 2017 wordt door het college een positief principebesluit genomen. Van der Maas heeft in diezelfde periode eveneens een principeverzoek ingediend.

Provincie was op 6 december 2017 akkoord met de voor beide locaties gepresenteerde ontwikkelingen. De heer Vroegindewij van de gemeente bevestigt de afspraken per e-mail van 15 december 2017 (**bijlage 1**). Voor beide locaties moet één bestemmingsplan worden opgesteld en wordt voor beide bedrijven éénmalig een uitbreiding toegestaan die tevens geldt als afronding. Het verzoek het bestemmingsplan in behandeling te nemen wordt op 29 oktober 2018 door de gemeente ontvangen.

De beide percelen worden als kleinschalig bedrijventerrein (**bijlage 2**) opgenomen in het door de raad vastgestelde bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland. Wel is voor het perceel Langeweg 2a abusievelijk de extra oppervlakte uit het wijzigingsbesluit (**bijlage 3**) daarin niet meegenomen. In plaats van 3,7 hectare vermeldt de tabel 3.1 hectare. Door de heer A.A.M.L. van Waes van de provincie is op 31 mei 2023 bevestigd dat dit wordt aangepast.

Er volgt een jarenlange voorbereiding waarbij de toenmalige behandelend ambtenaar telkens met (nieuwe) opmerkingen komt. De procedure sleept zich voort en wordt nog extra gefrustreerd door Corona. In februari 2023 wordt de voorbereiding van het bestemmingsplan voortvarend opgepakt door de heer R. van de Rakt van de gemeente.

In oktober 2023 wordt het plan ambtelijk besproken met de provincie. Daaruit is naar voren gekomen dat er bij de provincie niet geheel positief wordt geoordeeld over het concept-bestemmingsplan zoals door Rho Adviseurs is opgesteld. Wel werd aangegeven dat men niet bekend was met de eerder gemaakte bestuurlijke afspraken vanuit de provincie.

Uitgangspunt is in ieder geval dat beide locaties als één kleinschalig bedrijventerrein worden aangemerkt.

Provinciale Omgevingsverordening 2018:

In artikel 2.3 van de verordening is bepaald dat in een bestemmingsplan bedrijven uitsluitend worden toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen, waarbij een uitzondering van het verbod geldt voor onder andere mogelijkheden voor niet-agrarische activiteiten en overige functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid.

Uit de toelichting bij artikel 2.3, derde lid, volgt dat ter voldoening aan de in het derde lid opgenomen voorwaarde kan worden verwezen naar het door gedeputeerde staten geaccordeerde regionaal bedrijventerreinenprogramma, en daarin staan de beide percelen opgenomen. Derhalve wordt aan de voorwaarde voldaan.

In het vierde lid is de uitbreiding van op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening bestaande kleinschalige bedrijventerreinen geregeld. Voorwaarde is dat 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 verbeterd.

Artikel 2.30 van de verordening bevat een ontheffingsbevoegdheid op grond waarvan gedeputeerde staten, op aanvraag van burgemeester en wethouders, ontheffing verlenen van één of meer in de verordening opgenomen regels voor zover de verwezenlijking van het

gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Gewekt vertrouwen in relatie tot Provinciale Omgevingsverordening 2018:

Zoals uit de e-mail van de heer D. Vroegindeweij volgt is destijds akkoord gegeven aan de toen gepresenteerde ontwikkeling van beide bedrijven. Vervolgens zijn de beide percelen in het bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland opgenomen. Daarop zijn beide bedrijven voort gaan borduren en zijn aanzienlijke kosten gemaakt met het opstellen van een bestemmingsplan. Het is vaste jurisprudentie dat gewekt vertrouwen dient te worden gehonoreerd. Derhalve dienen de destijds gemaakte afspraken onderdeel uit te maken van de beoordeling van het passend zijn van de ontwikkeling binnen het provinciaal beleid.

Accordering bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland door provincie:

Het door de raad vastgestelde bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland wordt door de provincie geaccordeerd. Op de BIS kaart "Bedrijven terreinen en subsidies" (**bijlage 4**) is het perceel volledig als bedrijf aangemerkt. Dit is uitgangspunt voor de omvang in de bestaande situatie als bedoeld in artikel 2.3, vierde lid, van de provinciale omgevingsverordening 2018.

Verplaatsing bedrijven niet mogelijk:

De reeds gedane investeringen in de locaties staan eraan in de weg de bedrijven te verplaatsen naar een grootschalig bedrijventerrein. Voorts staat de aard van de bedrijvigheid eraan in de weg de bedrijven te verplaatsen naar een grootschalig bedrijventerrein. Maar ook gelet op het daarmee gemoeide ruimtebeslag zijn binnen de provincie geen mogelijkheden voorhanden. Er is slechts één optie en dat is het nog eenmaal toestaan van een uitbreiding die tevens als afronding heeft te gelden.

Concept-bestemmingsplan:

Door Rho Adviseurs is een concept-bestemmingsplan voorbereid. Daarin is voor Stouten Fourage V.O.F. aangegeven dat uitsluitend sprake is van een aanpassing van de vorm/begrenzing van het netto bedrijfsterrein, waarbij de oppervlakte van de netto beschikbare bedrijfsgronden gelijk blijft. Wel is sprake van een uitbreiding van het bruto bedrijfsterrein en een toename van 5.000 m² aan bebouwing.

Voor Loonbedrijf Van der Maas geldt dat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan sprake is van een vergroting van de omvang. Deze omvang was echter al uitgangspunt in december 2017. Maar ook in het regionaal bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland en op de BIS kaart "Bedrijven terreinen en subsidies" is het perceel volledig als bedrijf

aangemerkt. Indachtig artikel 2.3, vierde lid, van de verordening gaat het om bestaand bedrijventerrein.

De beide bedrijfslocaties worden landschappelijk ingepast, waarvoor op de concept-verbeelding een groot aantal vierkante meters is bestemd als "Groen - Landschappelijk". De ruimtelijke kwaliteit verbetert daarmee aantoonbaar.

Conclusie:

De gewenste ontwikkeling is in december 2017 bestuurlijk akkoord verklaard. Het daarmee gewekte vertrouwen dat daaraan wordt ontleend geldt nog onverkort. Voor zover artikel 2.3 van de Provinciale omgevingsverordening 2018 niet wordt toegepast, dan kan voor het bestemmingsplan toepassing worden gegeven aan artikel 2.30.

Daarnaast zijn de percelen opgenomen in het regionaal bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland en door de provincie akkoord verklaard en vermeld op de BIS kaart "Bedrijven terreinen en subsidies" en gelden de bedrijven in deze omvang als bestaand.

Tenslotte zijn de bedrijven al lange tijd aan de Langeweg gevestigd en kunnen middels de in het concept-bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling worden afgerond. Vanwege de voorziene landschappelijke inpassing is sprake van een aantoonbare verbetering.

Ook na de uitbreiding blijft sprake van een kleinschalig bedrijventerrein.

Productie 1

Van: blokbouw@filternet.nl
Verzonden: donderdag 10 augustus 2023 10:01
Aan: Teun Jansen
Onderwerp: FW: Gemaakte afspraken bestemmingsplan op verzoek Stouten/vd Maas
Bijlagen: Situatietekening voorstel nieuwe toestand Stouten Fourage.pdf; Situatietekening Van der Maas.pdf

Van: Daniël Vroegindewijj <Daniel.Vroegindewijj@schouwen-duiveland.nl>
Verzonden: vrijdag 15 december 2017 10:10
Aan: 'Blok Bouwconsultancy' <blokbouw@filternet.nl>; 'Erik van den Bos - Architect' <info@erikvandenbos.nl>
CC: Huig Bode <Huig.Bode@schouwen-duiveland.nl>; Tom van Aalst <Tom.van.Aalst@schouwen-duiveland.nl>
Onderwerp: Gemaakte afspraken bestemmingsplan op verzoek Stouten/vd Maas

Beste heren,

Naar aanleiding van de positieve gevoerde gesprekken over de uitbreidingsplannen wil ik hierbij de volgende afspraken bevestigen:

Stouten Fourage

- In de bijgevoegde situatietekening vindt u de door u geaccordeerde eindsituatie en waar de provincie in mee gaat. Deze situatie dient dan ook als uitgangspunt voor het gezamenlijke bestemmingsplan. Deze afronding is de eindafronding, hetgeen inhoudt dat er geen uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst meer bestaan op deze locatie.

Van der Maas Gronddepot

- De aanvraag omgevingsvergunning die is ingediend voor het realiseren van een loods en kantoor wordt ingetrokken. Jullie gaan opnieuw naar de tekentafel om het gebouw een kwartslag te draaien, zodat het dak van de loods aansluit op de grondwal (conform wens provincie en Kwaliteitsteam);
- Jullie dienen een nieuw voorstel in om de bestaande grondwal op te hogen, zodat weinig bebouwing meer zichtbaar is vanaf de openbare weg. We zullen dit voorstel vervolgens voorleggen aan het Kwaliteitsteam en de provincie. Op die manier betrekken we de provincie al aan de voorkant bij de bestemmingsplan op aanvraag;
- Het ingediende principeverzoek van Van der Maas voor het legaliseren van het perceel wordt ingetrokken en dit wordt meegenomen in het bestemmingsplan op aanvraag.
- Overigens is de provincie wel akkoord met de gesitueerde grondwallen (zie bijlage).

Algemene afspraken

- Jullie zoeken het contact met elkaar om uiteindelijke te komen tot 1 bestemmingsplan;
- Voor wat betreft de landschappelijke inpassing dient 1 totaalplan te worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure te worden ingediend. Hierbij dient sprake te zijn van een afschermede boom/-struiklaag met streekeigen beplanting;
- Willen jullie deze email doorzetten aan jullie opdrachtgevers?!

Ik hoop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

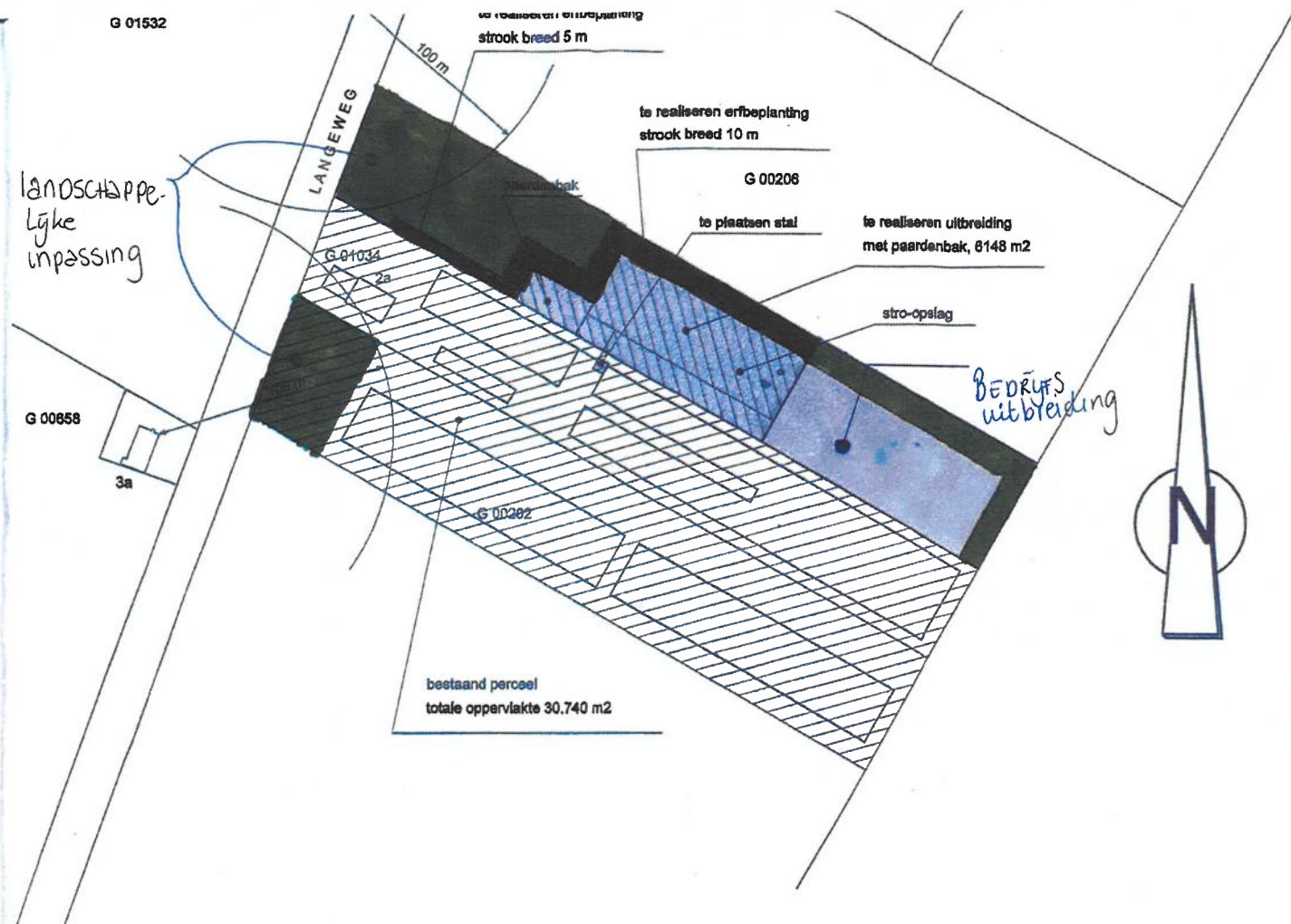
Daniël Vroegindeweyj
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
Afdeling Ruimte en Milieu
Tel: (0111) 45 22 26



Bezoekadres :	Laan van St Hilaire 2, 4301 SH Zierikzee	E-mail :	gemeente@schouwen-duiveland.nl
Postadres :	Postbus 5555, 4300 JA Zierikzee	Website :	www.schouwen-duiveland.nl
Telefoon :	+31 (0) 111 452 000		

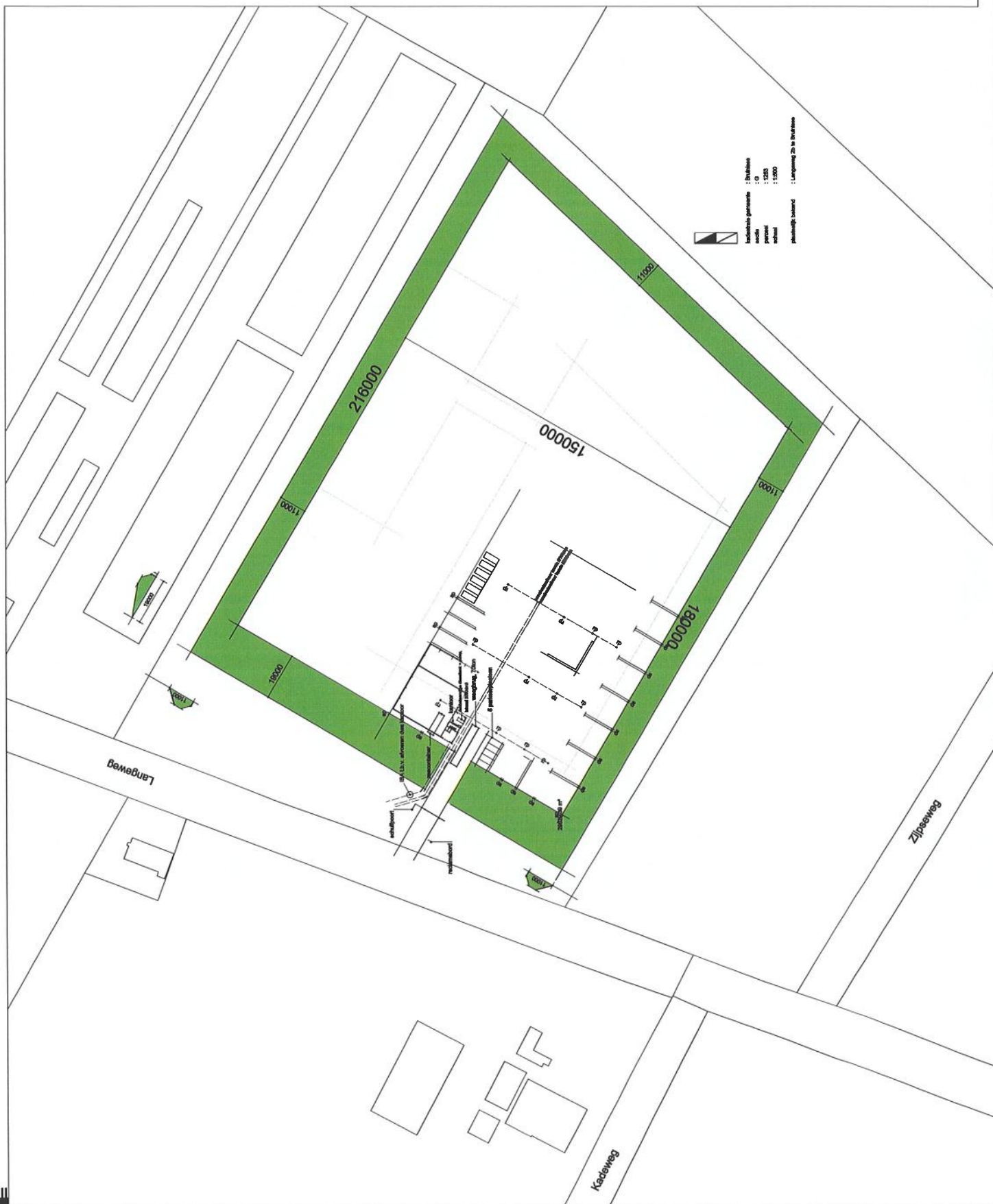


Op deze e-mail is het gemeentelijk [e-mailprotocol](#) van toepassing.



situatie, schaal 1: 2000

Stouten Fourage, Langeweg 2a, Bruinisse



kadastrale gemeente : Breda
 sectie : G
 subsectie : 1000
 kadastrale nummer : 1000
 kadastrale toestand : kadastrale toestand

28 oktober 2017 : datum
 11:34 : tijd

Breda - Langeweg 21 (grondplan van de kadastrale gemeente)
 kadastrale nummer : 1000
 kadastrale toestand : kadastrale toestand

kadastrale nummer : 1000
 kadastrale toestand : kadastrale toestand

opdrachtgever



opdrachtgever

PRV-01

De afgeleverde tekening is niet te gebruiken voor andere doeleinden.
 Het is niet toegestaan de tekening te kopiëren, te verspreiden of anderszins openbaar te maken.
 De afgeleverde tekening is het eigendom van de afgeleverende partij.

Productie 2



BEDRIJVENTERREINEN- PROGRAMMA SCHOUWEN-DUIVELAND

Colofon

Foto voorkant: Joop van Houdt ©

Vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2017



Inhoud

Samenvatting	5
1. Introductie	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Leeswijzer	9
2. De uitgangssituatie	11
2.1 Bestaande voorraad bedrijventerreinen	11
2.2 Solitaire bedrijfslocaties in het buitengebied	17
2.3 Provinciaal beleid	17
3. Ontwikkelingen vraag en aanbod	19
3.1 Vraag	19
3.2 Aanbod	24
3.3 Confrontatie van vraag en aanbod	27
4. Opgaves komende jaren	29
4.1 Opgave 1: Werken aan evenwicht in vraag en aanbod	29
4.2 Opgave 2: Duidelijke keuze maken tussen spreiden ruimtevraag over lokale, kleinschalige locaties of concentreren op grootschalige bedrijventerreinen	30
4.3 Opgave 3: Veel liefde & aandacht voor bestaande voorraad	34
4.4 Opgave 4: Actieve betrokkenheid van ondernemers bij beheer en onderhoud	35
4.5 Opgave 5: Accountmanagement als hoeksteen voor gezond economisch klimaat	36
Bijlage 1: Bedrijventerreinen Schouwen-Duiveland	39
Bijlage 2: Kwalitatieve typering per bedrijventerrein	41
Bijlage 3: Raadsbesluit	45



Samenvatting

Achtergrond

De gemeente Schouwen Duiveland actualiseert het bedrijventerreinenprogramma uit 2011. Enerzijds vragen de ontwikkelingen sinds 2011 op de bedrijventerreinenmarkt daarom. Anderzijds vraagt de provincie Zeeland van alle gemeenten/regio's in de provincie om een actueel bedrijventerreinenprogramma. Volgens het nieuwe provinciale Omgevingsplan en de bijbehorende Verordening Ruimte moeten solitaire bedrijfslocaties groter dan 1 hectare voortaan worden aangemerkt als kleinschalige bedrijventerreinen. Deze ontwikkelingen wilt u verwerken in een actueel bedrijventerreinenprogramma.

Met het nieuwe bedrijventerreinenprogramma streeft de gemeente Schouwen-Duiveland naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht op de bedrijventerreinenmarkt. Dit is belangrijk om de kwaliteit van de bedrijventerreinen op orde te houden en een aantrekkelijk investeringsklimaat te garanderen voor bedrijven. Dit in het belang van de ruimtelijke kwaliteit, economie en werkgelegenheid op Schouwen-Duiveland. En als basis voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Uitgangssituatie

Schouwen-Duiveland beschikt over 17 bedrijventerreinen: 4 grootschalige en 13 kleinschalige bedrijventerreinen. Daarnaast kent de gemeente 12 solitaire locaties die volgens de nieuwe provinciale Verordening ook als kleinschalig bedrijventerrein moeten worden aangemerkt.

Bedrijventerreinen hebben een belangrijke plaats in de lokale economie. Circa 27% van alle werkgelegenheid van de gemeente bevindt zich op een bedrijventerrein. De totale werkgelegenheid in de gemeente groeide tussen 2012 en 2015 licht. Die groei bevindt zich vooral in Zierikzee.

Business Park, Duinzoom, Straalweg II en de uitbreiding van bedrijventerrein Bruinisse zijn nog (relatief) nieuw. Haringvlietplein en delen van 't Sas raken aan het einde van hun levensduur. Deze terreinen worden getransformeerd zodat ruimte ontstaat voor nieuwe functies. Dit komt de kwaliteit van deze gebieden ten goede. Voor een deel wordt het bestemmingsplan aangepast aan het huidige gebruik (bijvoorbeeld retail op Haringvlietplein). Ook zet de gemeente de bedrijvencarrousel in om het juiste bedrijf op de juiste plek te krijgen. De grootste groep bedrijventerreinen, alle andere terreinen, bevindt zich in een tussenfase van de levensloop. Over het algemeen functioneren deze terreinen nog aardig, maar de (ruimtelijke) kwaliteit staat her en der onder druk. De openbare ruimte is bijvoorbeeld rommelig, bedrijven zitten krap of de bereikbaarheid is niet optimaal. Opvallend is dat er relatief weinig leegstand is op bedrijventerreinen in Schouwen-Duiveland.

Vraag en aanbod

Op basis van eerdere ramingen en historische uitgifte komen we voor de periode 2016-2025 tot een vraag van circa 10 ha. Het gaat om uitbreidingsvraag: 'autonome' groei van lokale bedrijven. Het aanbod uitgeefbare hectares dat de gemeente Schouwen-Duiveland op dit moment heeft is circa 14 ha. Dit betekent een overaanbod van circa 4 ha. Het aanbod is daarmee circa 25% groter dan de vraag voor de komende 10 jaar. Het aanbod is geconcentreerd op grootschalige bedrijventerreinen. Het provinciale beleid staat alleen uitbreiding van kleinschalige terreinen toe tot maximaal 0,5 hectare voor de uitbreiding van lokale bedrijven en alleen als sprake is van een ruimtelijke afronding van het terrein.

Kwalitatief bekeken kunnen drie soorten bedrijventerrein worden onderscheiden: hoogwaardig, modern-gemengd en functioneel werkterrein (inclusief watergebonden bedrijventerrein). Op Schouwen-Duiveland is aanbod in elk van deze segmenten. Business Park is bedoeld voor hoogwaardige en modern-gemengde bedrijvigheid. Straalweg II en Bruinisse zijn vooral functioneel werkterrein en deels modern-gemengd. Gouwepoort zal ook gericht zijn op het segment modern-gemengd. Op een eventuele uitbreiding van Bruinisse kunnen ook watergebonden kavels beschikbaar worden gemaakt. De gemeente Schouwen-

Duiveland beschikt hiermee over een uitgebreide menukaart aan typen bedrijventerrein. Op basis van een verdeling van de vraag naar segment concluderen we een relatief overaanbod in de segmenten hoogwaardig en functioneel terrein. Vraag en aanbod naar modern-gemengd terrein zijn nagenoeg in balans.

Belangrijkste opgaves

De analyses leiden tot de volgende belangrijkste opgaves voor de komende jaren:

1. Werken aan evenwicht in vraag en aanbod

Op dit moment is sprake van overaanbod aan bedrijventerreinen. Het is belangrijk vraag en aanbod in evenwicht te brengen. Van belang is te beseffen dat een deel van de functionele vraag alleen zal willen landen op kleinschalige bedrijventerreinen. Het huidige aanbod van 14 ha bevindt zich alleen op grootschalige terreinen. Als kleinschalige bedrijventerreinen uitbreiden, blijft het aanbod van 14 ha intact terwijl de vraag wel afneemt. Per saldo ontstaat bij uitbreiding van kleinschalige terreinen dus meer dan 4 ha overaanbod.

2. Duidelijke keuze maken tussen spreiden ruimtevraag over lokale, kleinschalige locaties of concentreren op grootschalige bedrijventerreinen

Het toestaan van de uitbreidingsbehoefte van kleinschalige bedrijventerreinen (inclusief solitaire locaties) heeft invloed op de voorraad uitgeefbaar bedrijventerrein. We onderscheiden drie soorten gevolgen:

- financiën (bijvoorbeeld de effecten op lopende grondexploitaties);
- sociaal-economische kenmerken (denk hierbij aan de gevolgen voor de werkgelegenheid);
- ruimtelijk-economische kenmerken (zoals veroudering van de voorraad bestaand vastgoed en het vestigingsklimaat op bedrijventerreinen).

We onderscheiden twee verschillende scenario's die uitersten vormen van mogelijk te voeren beleid en brengen indicatief in beeld wat de gevolgen zijn op bovenstaande kenmerken. In scenario 'concentreren' gaan we er van uit dat er geen uitbreidingen meer worden toegestaan op solitaire locaties en kleinschalige bedrijventerreinen. In scenario 'spreiden' gaan we uit van het tegenovergestelde: uitbreiding van kleinschalige bedrijventerreinen inclusief solitaire locaties. Feitelijk is het niet realistisch deze locaties helemaal 'op slot' te gooien. Bedrijven kunnen door hun omvang, ligging of zeer hoge investeringen in het bestaande vastgoed zo goed als onverplaatsbaar zijn. Het denken in twee scenario's biedt inzicht in de uiterste twee mogelijkheden die het beleid biedt en wat de gevolgen daarvan kunnen zijn. In feite is voor het te voeren beleid een middenweg tussen deze twee uitersten het meest realistisch.

3. Veel liefde & aandacht voor bestaande voorraad

Voor de grote groep bedrijventerreinen die zich in een latere fase van de levensloop bevinden geldt dat aan de toekomstwaarde van de bestaande voorraad vastgoed wordt gewerkt. Centraal begrip is 'schoon, heel en veilig'. Wanneer de aandacht hiervoor verslapt, kan de kwaliteit van het terrein verder achteruit gaan. Het herstructureringsfonds Zeeland van de provincie biedt mogelijkheden voor subsidie voor het uitvoeren van herstructurering.

4. Actieve betrokkenheid ondernemers bij beheer en onderhoud

Beheer en onderhoud hoeven niet alleen een publieke zaak te zijn. Ondernemers hebben zelf het meeste voordeel van een schone, goed onderhouden en aantrekkelijke bedrijfsomgeving. Om private investeringen hierin uit te lokken is het belangrijk om ondernemers actief te betrekken. Als ondernemers voldoende georganiseerd zijn kan de gemeente de regie voeren.

Een punt van aandacht hierbij is de organisatiegraad van de ondernemers op bedrijventerreinen. In Zierikzee is de Vereniging Bedrijvenpark Zuid actief. Maar de organisatiegraad op andere bedrijventerreinen in de gemeente kan hoger. Het oprichten van een Bedrijveninvesteringszone kan hiervoor een goede structuur zijn. Maar ook minder verregaande samenwerkingsvormen zijn denkbaar, waarvan een periodieke schouw met alle ondernemers een goed startpunt kan zijn.

5. Accountmanagement als hoeksteen voor gezond economisch klimaat

Veel bedrijven onderhouden een warme band met Schouwen-Duiveland. Hoewel deze bedrijven in beginsel niet zo snel zullen vertrekken, is dit natuurlijk zeker niet is uitgesloten. Investeren in behoud en verankering van de bestaande bedrijven is dan ook essentieel. Het aantrekken van nieuwe

bedrijven vormt slechts de 'kers' op de taart. Tevreden bedrijven zijn immers belangrijke ambassadeurs en zijn zo een 'visitekaartje' voor de gemeente Schouwen-Duiveland. We noemen dat ook wel de 'rode looper-aanpak' voor bestaande ondernemers. De gemeente moet pro-actief bezig zijn met de opgaves die bedrijven hebben. De gemeente kan op verschillende facetten bedrijven van dienst zijn: bij het leggen van contacten, vinden van subsidiepotjes, verhelderen (en waar mogelijk versnellen) van procedures, vinden van locaties, vinden van partners en het ontsluiten van de arbeidsmarkt. Om goed vinger aan de pols te kunnen houden is inzicht in uw bedrijvenbestand van groot belang. Wat zijn de grootste bedrijven in de gemeente? Welke investeringen overwegen bedrijven? Tegen welke knelpunten lopen ondernemers aan?

Introductie

1

1.1 Aanleiding

Schouwen-Duiveland heeft behoefte aan een nieuw bedrijventerreinenprogramma. Het huidige programma dateert uit 2011 en sluit niet goed meer aan bij de huidige marktontwikkelingen. Bovendien vraagt de provincie Zeeland van alle gemeenten een actueel bedrijventerreinenprogramma. Hierin moet rekening worden gehouden met de nieuwe provinciale behoefteramingen naar de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen. En met de koerswijziging in het provinciale beleid, zoals opgenomen in het nieuwe Omgevingsplan en de Verordening Ruimte.

Een van de koerswijzigingen is dat ook solitaire locaties van bedrijven groter dan 1 hectare als kleinschalig bedrijventerrein worden aangemerkt. In dit bedrijventerreinenprogramma zijn deze locaties daarom meegenomen in het aanbod kleinschalige bedrijventerreinen¹. In de gemeente Schouwen-Duiveland zijn meerdere solitaire bedrijfslocaties aanwezig. Op een aantal van deze locaties zijn bedrijven gevestigd met een uitbreidingsvraag. In het bedrijventerreinenprogramma wordt duidelijk gemaakt hoe wij als gemeente omgaan met deze vraag.

Met het nieuwe bedrijventerreinenprogramma streeft de gemeente Schouwen-Duiveland naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht op de bedrijventerreinenmarkt. Dit is belangrijk om de kwaliteit van de bedrijventerreinen op orde te houden en een aantrekkelijk investeringsklimaat te garanderen voor bedrijven. Dit in het belang van de ruimtelijke kwaliteit, economie en werkgelegenheid op Schouwen-Duiveland. En als basis voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het bedrijventerreinenprogramma heeft een focus van 10 jaar. Tussentijdse bijstelling van het programma is nodig als de marktontwikkelingen hierom vragen. Geregelde monitoring van vraag en aanbod is dan ook van belang bij de uitvoering van dit programma.

1.2 Leeswijzer

We starten dit bedrijventerreinenprogramma met een analyse van de uitgangssituatie in hoofdstuk 2. Wat is er al aan bedrijventerrein in Schouwen-Duiveland? Wat is de kwaliteit daarvan? Wat zijn de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van onze bedrijventerreinenvoorraad? En: hoe belangrijk zijn de bedrijventerreinen eigenlijk voor de economie en werkgelegenheid op het eiland?

In hoofdstuk 2 schetsen we de trends om rekening mee te houden voor de bedrijventerreinenmarkt in Schouwen-Duiveland. Vanuit die achtergronden maken we een analyse van vraag en aanbod (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 schetsen we vervolgens de belangrijkste opgaves en acties voor een sterke bedrijventerreinenmarkt op Schouwen-Duiveland komende jaren.

¹ In de tekst spreken we echter nog wel over 'solitaire bedrijfslocaties' en 'kleinschalige bedrijventerreinen' om het onderscheid tussen beide aan te duiden.

De uitgangssituatie

2

2.1 Bestaande voorraad bedrijventerreinen

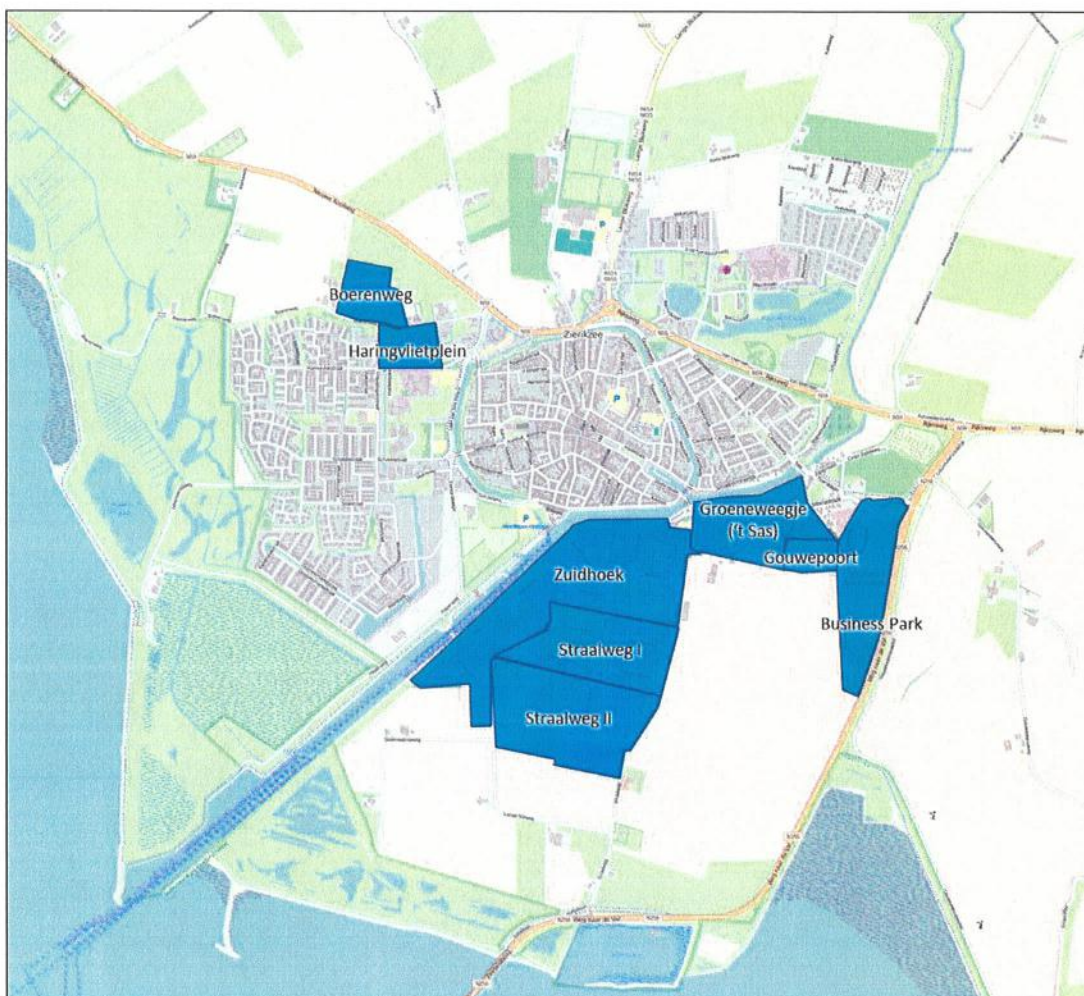
De gemeente Schouwen-Duiveland beschikt over 17 bedrijventerreinen. De meeste bedrijventerreinen (13 stuks) zijn lokale, kleinschalige bedrijventerreinen. Straalweg II, Business Park en Bruinisse bedienen een (boven)regionale vraag. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de omvang en de uitgeefbare ruimte per terrein.

In totaal is er in de gemeente Schouwen-Duiveland een voorraad van circa 177 hectare netto bedrijventerrein. Circa 40 hectare hiervan betreft solitaire bedrijfslocaties in het buitengebied. Volgens het herziene provinciale Omgevingsplan (zie hieronder) moeten deze tot de voorraad bedrijventerrein worden gerekend. De totale voorraad bedrijventerrein komt daarmee op circa 213 hectare. Van de totale voorraad is 14 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Dit aanbod is geconcentreerd op de grootschalige bedrijventerreinen Straalweg II, Business Park en Bruinisse. Business Park heeft een hoogwaardige uitstraling. De uitstraling van de rest van de bedrijventerreinen beoordelen we als modern-gemengd tot functioneel.

Figuur 1: Bedrijventerreinen gemeente Schouwen-Duiveland en ligging terreinen in Zierikzee



Bron: Openstreetmaps. Bewerking Stec Groep (2016).



Bron: Openstreetmaps. Bewerking Stec Groep (2016).

Belang van bedrijventerreinen voor Schouwen-Duiveland

De bedrijventerreinen op Schouwen-Duiveland hebben een belangrijke plaats in de lokale economie. In 2015 zijn ruim 2.700 van de in totaal circa 10.000 banen gelegen op bedrijventerreinen. Met 27% is dit iets lager dan het landelijk gemiddelde van circa 30%. Wel is het aandeel de laatste jaren licht toegenomen.

Tabel 1: Werkgelegenheid Schouwen-Duiveland, totaal en op bedrijventerreinen

Jaar	Totaal banen Schouwen-Duiveland	Waarvan op bedrijventerreinen	Aandeel banen op bedrijventerreinen
2012	9.850	2.467	25%
2013	9.480	2.461	26%
2014	9.880	2.468	25%
2015	9.980*	2.715	27%

* Schatting op basis van aantal banen in 2014 en de economische groei over 2015. CBS beschikt nog niet over cijfers van 2015.

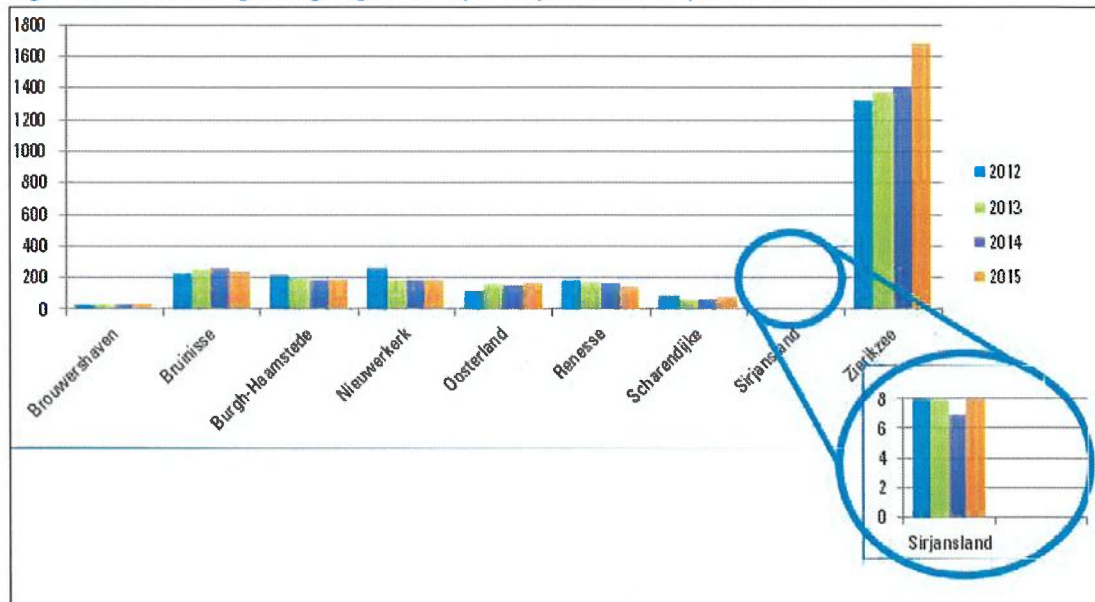
Bron: CBS (2016) en provincie Zeeland (2015). Bewerking Stec Groep (2016).

De werkgelegenheid groeide de laatste vier jaar het sterkst in Zierikzee. Ook het relatieve aandeel van Zierikzee groeide. In 2012 bevond 54% van alle geregistreerde werkgelegenheid² zich in Zierikzee. In 2015

² De geregistreerde werkgelegenheid kan afwijken van het daadwerkelijke aantal werkzame personen. Bijvoorbeeld omdat banen in een nevenvestiging van een bedrijf allemaal worden geregistreerd op het adres van het hoofdkantoor. Ook zzp'ers en (tijdelijke) inhuurkrachten staan niet altijd geregistreerd op het adres waar ze op dat moment werkzaam zijn. We nemen aan dat de geregistreerde werkgelegenheid wel een goede afspiegeling vormt van het totaal aantal werkzame personen.

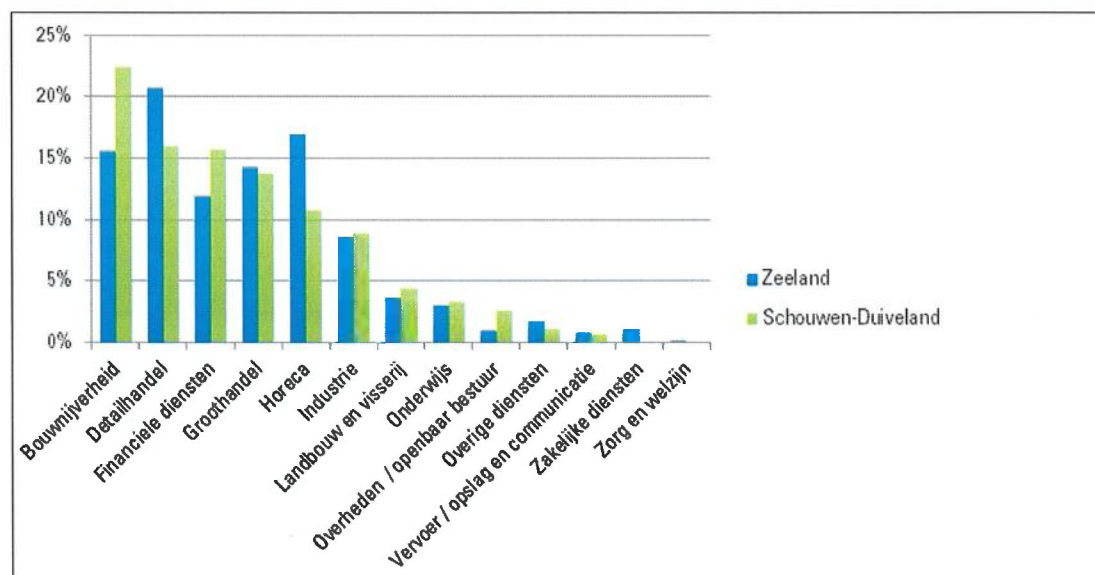
is dit aandeel opgelopen tot 62%. In de kleine kernen van onze gemeente was sprake van een lichte daling of was het aantal geregistreerde banen stabiel (zie onderstaande figuur). Dit lijkt in overeenstemming met het beleid om groei op grootschalige terreinen te laten plaatsvinden.

Figuur 2: Ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen per kern, 2012-2015



Bron: provincie Zeeland (2015). Bewerking Stec Groep.

Figuur 3: Percentage vestigingen per sector op bedrijventerreinen in Zeeland en Schouwen-Duiveland



Bron: provincie Zeeland (2014). Bewerking Stec Groep.

De grootste sector op bedrijventerrein in Schouwen-Duiveland is de bouwnijverheid (22%). Daarna volgen de detailhandel en financiële diensten (beide ruim 15%). Ook groothandel is met 14% een belangrijke sector op onze bedrijventerreinen. Vergelijken met de provincie Zeeland is de bouwnijverheid licht oververtegenwoordigd (ruim 15% in Zeeland). Voor detailhandel geldt het tegenovergestelde: ruim 20% van de vestigingen in Zeeland in deze sector is op een bedrijventerrein gevestigd. Ook horeca is in de rest van Zeeland relatief vaker op bedrijventerreinen gevestigd dan op Schouwen-Duiveland. Per saldo zien we dat de Schouwen-Duivelandse bedrijventerreinen minder 'verkleurd' zijn dan Zeeuwse bedrijventerreinen. Verkleuring betekent dat er zich op een bedrijventerrein functies vestigen, waarvoor het bedrijventerrein oorspronkelijk niet bedoeld is, zoals retail, horeca of wonen. Voorkomen moet worden dat door verkleuring bedrijven die echt op bedrijventerreinen horen er niet meer terecht kunnen. Bedrijventerreinen waar

verkleuring het meest zichtbaar is, zijn Boerenweg/Haringvlietplein en 't Sas. Voor Haringvlietplein en 't Sas zijn al masterplannen opgesteld. Daarmee spelen we als gemeente in op de verandering in functies op deze terreinen. Dit zijn bewuste keuzen.

Leegstand

Leegstand is een belangrijk kenmerk van veroudering. Op basis van cijfers via Funda en andere websites van makelaars constateren we leegstand op veel terreinen op Schouwen-Duiveland beperkt is. Op terreinen waar bedrijfsruimte wordt aangeboden, is de leegstand veelal onder frictieniveau (circa 5%). Dit is een gezond percentage leegstand dat nodig is om schuifruimte voor bedrijven te garanderen. Het is immers belangrijk dat bedrijven ruimte hebben om te verhuizen. Enige (tijdelijke) leegstand maakt dat mogelijk. Het huidige percentage leegstand op onze bedrijventerreinen lijkt daarom niet problematisch. Op Haringvlietplein en Groeneweegje is de leegstand wel hoog. Deze locaties lenen zich naar de toekomst ook niet meer als regulier bedrijventerrein en verkleuren langzaam naar meer economisch gemengde zones, met ook functies als retail. Met de bestaande herstructureringsplannen voor deze terreinen en onze 'bedrijventerreinenencarroussel' (zie ook verderop) zetten we hier actief op in.

Tabel 2: Leegstand op bedrijventerreinen in Schouwen-Duiveland

Bedrijventerrein	Leegstand
Boerenweg	4%
Haringvlietplein	20%
Roterij	4%
Zuidhoek/Straalweg	1%
Groeneweegje	12,5%

Bron: informatie gemeente Schouwen Duiveland, IBIS (2015), Funda, Realnext, websites makelaars (peildatum juli 2016). Bewerking Stec Groep, 2016.

Kwaliteit bedrijventerreinen Schouwen-Duiveland: positie in de levenscyclus

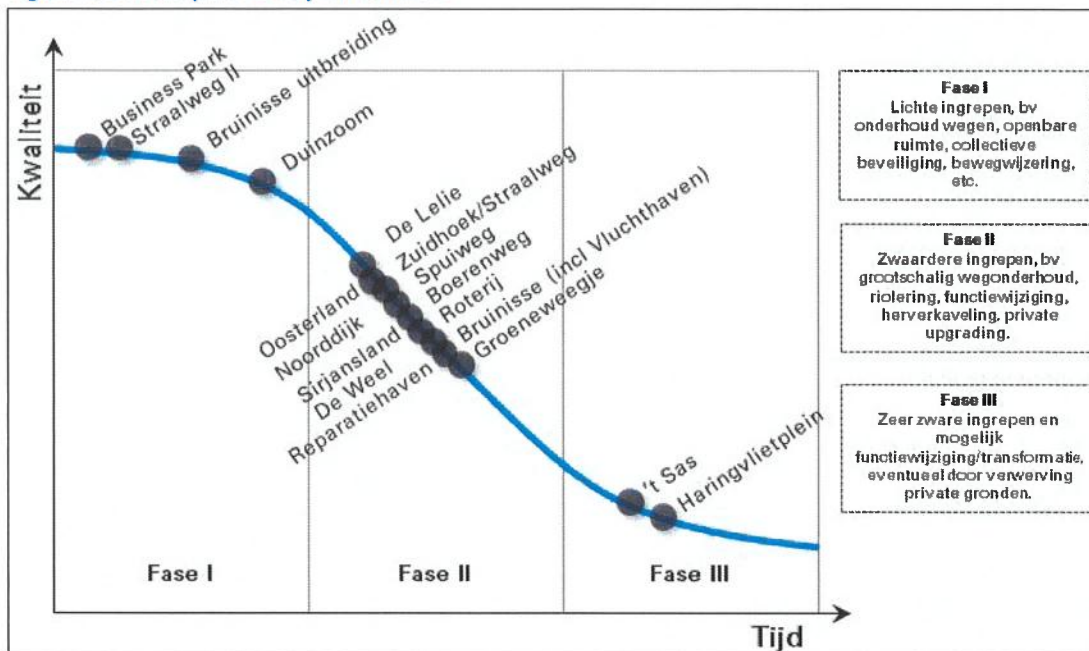
Na verloop van tijd neemt de (ruimtelijke) kwaliteit van bedrijventerreinen af. De belangrijkste oorzaak hiervan is veroudering. Dit is de zogenaamde levenscyclus van bedrijventerreinen. De afname van de kwaliteit met het verloop van tijd wordt weergegeven door de blauwe lijn in onderstaande figuur. We onderscheiden drie fases in de levenscyclus van bedrijventerreinen. Om de kwaliteit van een bedrijventerrein te waarborgen zijn in elke fase andere ingrepen nodig. Herstructurering is een combinatie van deze ingrepen en wordt vaak ingezet om veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan. Fase 2 geldt als de moeilijkste fase om maatregelen te nemen. De kwaliteit gaat al zichtbaar achteruit, waardoor zwaardere ingrepen nodig zijn. Maar omdat bedrijventerreinen nog redelijk naar behoren functioneren wordt de noodzaak niet altijd gedeeld. Mede hierdoor ligt ook de verwervingswaarde van bedrijven en kavels vaak nog relatief hoog.

In onderstaande figuur hebben we de bedrijventerreinen in Schouwen-Duiveland ingedeeld op de levenscyclus, gebaseerd op een analyse van de terreinen door de Stec Groep. Een korte kwalitatieve typering per bedrijventerrein is opgenomen in bijlage 2³.

- Fase 1: Bedrijventerreinen Straalweg II en Business Park zijn nog volop in ontwikkeling en zitten daarom in fase 1. Bedrijventerrein Bruinisse bestaat uit verschillende delen. Het laatste deel van de uitbreiding is ook nog van goede kwaliteit. Maatregelen zijn op deze terreinen (nog) niet nodig.
- Fase 2: De meeste bedrijventerreinen in de gemeente Schouwen-Duiveland bevinden zich in fase 2. Om te bepalen welke maatregelen gewenst zijn, is een nadere analyse per bedrijventerrein nodig. In onderstaande figuur zijn de bedrijventerreinen in fase 2 indicatief, dus zonder rangorde, weergegeven.
- Fase 3: Bedrijventerreinen 't Sas en Haringvlietplein bevinden zich in/nabij fase 3. Voor deze terreinen bestaan al plannen voor herstructurering.

3 Op bedrijventerrein Gouwepoort is nog niets uitgegeven, dit terrein is daarom nog niet opgenomen op de levenscyclus.

Figuur 4: Levenscyclus bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep

Onze rol en betrokkenheid als gemeente bij een bedrijventerrein hangt af van de fase waarin het terrein zich bevindt. Partnership tussen gemeente en bedrijven loopt op wanneer een terrein zich in levensfase 2 of 3 bevindt. Dit betekent dat een actievere houding van de gemeente gewenst is naarmate de kwaliteit van een bedrijventerrein terugloopt. Die actieve houding betekent niet dat de gemeente alleen verantwoordelijk is voor ingrepen. Ondersteuning bij het opzetten van een ondernemersvereniging of communicatie over subsidiemogelijkheden voor bedrijven zijn uitingen van een actieve houding. De verantwoordelijkheid voor ingrepen ligt dan deels bij bedrijven.

Herstructurering

In maart 2015 heeft onze gemeenteraad het Masterplan 'zicht op 't Sas' vastgesteld. Dit masterplan heeft betrekking op een project om de zuidoostelijke entree van Zierikzee aantrekkelijker te maken. De herstructurering van bedrijventerrein Groeneweegje/'t Sas maakt hier onderdeel van uit. We zijn als gemeente grondeigenaar in het gebied. Het is de bedoeling om de geraamde opbrengsten van de verkoop van gemeentelijke grond te gebruiken voor de financiering van de uitvoering van bepaalde (deel) projecten. Daarnaast is een provinciale subsidie verleend. De herstructurering is in de uitvoeringsfase en we hebben als gemeente enkele gronden verworven. De exploitatie van het plan is niet sluitend, waardoor uitvoering ook afhankelijk is van andere partijen.

Voor bedrijventerrein Haringvlietplein is in mei 2015 een Structuurvisie vastgesteld door de raad. Als gevolg van leegstand, veroudering en verrommeling van functies functioneerde dit bedrijventerrein niet meer optimaal. De herstructurering van Haringvlietplein is erop gericht om dit gebied te transformeren tot een GDV-locatie en twee grote supermarkten. De herstructurering moet in samenwerking met alle partijen (vastgoedeigenaren en ondernemers) plaatsvinden. De gemeente neemt bij de herstructurering van Haringvlietplein vooral een regisserende rol. Dit betekent dat er geen actieve verwerving van vastgoed of gronden zal plaatsvinden. De herstructurering van Haringvlietplein is nauw verbonden met de ontwikkelingen op het dichtbij gelegen Boerenweg, waar ook grootschalige detailhandel gevestigd is. Herstructurering van dat terrein is nu nog niet aan de orde.

Voor de bedrijventerreinen die zich in fase 2 van de levenscyclus bevinden schatten we in dat ingrijpende maatregelen nu niet nodig zijn. Wel is het nodig om vinger aan de pols te houden om ervoor te zorgen dat bedrijventerreinen niet afglijden. Zeker nu de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen afneemt, is aandacht voor de bestaande vastgoedvoorraad steeds belangrijker. Hier ligt vooral ook een belangrijke verantwoordelijkheid bij de ondernemers en eigenaren op deze terreinen.

De belangrijkste thema's per levensfase zijn in onderstaande tabel uitgewerkt. Voor ieder bedrijventerrein geldt dat maatwerk vereist is bij het bepalen van een individuele aanpak. De thema's en vervolgstappen bieden hiervoor richting.

Tabel 3: Belangrijkste thema's per fase van de levenscyclus bedrijventerreinen

Fase levenscyclus	Belangrijkste thema's en mogelijke invulling van rol gemeente
Fase 1 Rol gemeente: Voornamelijk stimuleren. Waar nodig ook faciliteren	• Vestigingsbeleid a) Investeren in acquisitie en actief in gesprek gaan met ondernemers over verhuis- c.a. investeringsplannen. Het is van belang om wensen van bedrijven in de gemeente goed en tijdig in beeld te hebben. b) Een realistisch beeld van de marktvraag opstellen. c) In combinatie met uitbreidingsbeleid voor fase 2 bedrijventerreinen; faciliteren van verhuizende ondernemers naar grootschalige terreinen. • Financiën a) Flexibiliteit in lopende grexten. De gemeente houdt rekening met een langere looptijd en de gemeente houdt de rug recht om gewenste type bedrijven en ruimtelijke kwaliteit op terreinen te realiseren. b) Mogelijkheid tot opzetten fonds onderzoeken om verplaatsing van groeiende, lokale bedrijven naar grootschalige bedrijventerreinen financieel te kunnen ondersteunen.
Fase 2 Rol gemeente: Bedrijven vooral faciliteren, maar ook blijven stimuleren.	• Schoon, heel en veilig a) Vastleggen 'basiskwaliteit' samen met ondernemers. b) Schouw bedrijventerrein en identificeren eventuele knelpunten. c) Aanpak knelpunten met ondernemers bespreken en in beeld brengen mogelijke private betrokkenheid bij onderhoud openbare ruimte. • Uitbreidingsbeleid a) In beeld brengen ruimtevraag ondernemers. b) Bespreken of uitbreiding op huidige locatie gewenst is en wat mogelijkheden voor verhuizing naar grootschalige terreinen in Zierikzee of Bruinisse zijn. c) Balans tussen ruimtevraag en verhuisoptyes: identificeren mogelijke knelpunten. d) Afsprakenkader welke uitbreidingen worden toegestaan. Door te bepalen wat wel en niet wordt toegestaan, kunnen discussies of ad hoc besluiten in de toekomst voorkomen worden. • Private investeringen uitlokken a) Ondernemers die op hun huidige locatie gevestigd blijven, moeten worden gestimuleerd zoveel mogelijk te investeren. De gemeente brengt ondernemers indien nodig met elkaar in contact om initiatieven af te stemmen. b) Eventueel strategische verwerving om private herstructurering te stimuleren. Echter, terughoudendheid hiermee is gewenst. c) De gemeente verhoogt organisatiegraad van ondernemers op de terreinen. De gemeente helpt bij het opzetten van bedrijvenverenigingen of BIZ'en, met eventueel daaraan gekoppeld een fonds voor investeringen in de openbare ruimte. d) De gemeente investeert in excellent accountmanagement voor de bestaande bedrijven. 'rode loper-aanpak' voor bestaande ondernemers (zie ook opgave 5 in hoofdstuk 4).
Fase 3 Rol gemeente: Vooral actieve rol nodig; hier horen ook ingrepen bij.	• Visie op herstructurering/transformatie ontwikkelen In deze fase heeft de gemeente een actievare rol, bijvoorbeeld door het opstellen van structuurvisies of masterplannen voor herstructurering of transformatie. Gericht aankopen en slopen van panden kan daar deel van uitmaken. Voor alle andere terreinen geldt dat gebruik gemaakt kan worden van het herstructureringsfonds van de provincie Zeeland. Projecten moeten een bijdrage leveren aan een kwaliteitsimpuls voor bedrijventerreinen, waardoor het regionaal aanbod aan bedrijventerreinen zo goed mogelijk aansluit bij de vraag. Door een visie te ontwikkelen op herstructurering kan sneller worden aangesloten bij de criteria die het fonds stelt aan herstructureringsprojecten. Een prioritering op basis van de belangrijkste kenmerken kan hierbij helpen. Het provinciaal Fonds Impuls Bedrijventerreinen is vastgesteld en de uitgangspunten zijn bekend (Provinciaal blad 2016 nr. 539030 september 2016)

BEDRIJVENCARROUSSEL EN MENUKAART ZIERIKZEE

Herstructurering van bedrijventerreinen gaat niet vanzelf, zo constateren we. In Zierikzee vinden op dit moment verschillende herstructureringsprojecten plaats. De gemeente speelt een actieve rol bij het invullen van bestaande, nieuwe en geherstructureerde terreinen. Het motto van de gemeente daarbij is 'ondernemen... met succes en inspiratie op de juiste plek'. Daarvoor hebben we als Schouwen-Duiveland het idee van de bedrijvencarroussel ontwikkeld. Dat houdt in dat bedrijven die om ruimte vragen, door de gemeente naar een passende locatie worden begeleid. Die passende locatie kan nieuw vastgoed op een nieuw terrein zijn, maar ook al bestaand vastgoed. Ook vindt op plaatsen sloop- en nieuwbouw plaats.

Een ander belangrijk uitgangspunt is de menukaart die de gemeente hanteert. Bedrijven moeten in staat zijn om te kunnen kiezen uit een aanbod van verschillende soorten terreinen. Business Park is een representatief bedrijventerrein voor hoogwaardige en kantoorachtige bedrijven. Haringvlietplein/Boerenweg ontwikkelt zich tot retail-locatie (mede onder invloed van de structuurvisie Haringvlietplein). Zuidhoek/Straalweg/Groeneweegje biedt plaats aan reguliere bedrijvigheid met functionele uitstraling. Op Straalweg II is ook ruimte voor hogere milieucategorieën (tot en met categorie 4).

2.2 Solitaire bedrijfslocaties in het buitengebied

Volgens het nieuwe Omgevingsplan en de Verordening Ruimte van de provincie moeten bedrijfslocaties groter dan 1 hectare als kleinschalig bedrijventerrein worden gezien. Gemeenten moeten deze locaties daarom opnemen in het aanbod. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de locaties waar het in de gemeente Schouwen-Duiveland om gaat. In totaal gaat het om 16 bedrijfslocaties in het buitengebied met een gezamenlijk uitgegeven oppervlakte van 40 hectare.

Eventuele uitbreidingen van deze bedrijfslocaties vallen onder de provinciale regels die gelden voor uitbreiding van lokale bedrijventerreinen (in de volgende paragraaf gaan we nader in op het provinciale beleid). Een uitbreiding van deze bedrijven kan spanning betekenen. Enerzijds moeten lokale bedrijven niet geremd worden in hun groei. Anderzijds groeien op deze manier solitaire bedrijvenlocaties in het buitengebied uit tot bedrijventerreinen van soms grote omvang. Naast de ruimtelijke knelpunten, kan dit tot gevolg hebben dat locaties die juist bedoeld zijn om groeiende bedrijven op te vangen, zoals het Business Park, niet vol raken. Sommige solitaire locaties hebben een omvang van meerdere hectares. Deze bedrijven passen gezien de aard en schaal soms beter thuis op grootschalige bedrijventerreinen. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de opgave die hieruit volgt en een mogelijke aanpak voor ons als gemeente.

2.3 Provinciaal beleid

In maart 2016 is de herziene versie van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 door Provinciale Staten van Zeeland vastgesteld. In het Omgevingsplan wordt beschreven wat volgens de provincie nodig is voor een krachtig Zeeland, met sterke economische groei, ontwikkeling en innovatie. Bedrijventerreinen nemen daar een belangrijke rol in. Dit bedrijventerreinenprogramma sluit aan bij het herziene Omgevingsplan en de daarbij behorende Verordening. De herziening bevat enkele wijzigingen die mogelijk van invloed zijn op het gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid.

Ten aanzien van kleinschalige bedrijventerreinen geldt:

- De voorraad bedrijventerrein neemt toe, omdat zogenaamde solitaire locaties in het buitengebied >1 hectare moeten worden opgenomen als voorraad bedrijventerreinen.
- Kleinschalige bedrijventerreinen mogen beperkt worden afgerond. Van een beperkte afronding is sprake als de omvang maximaal 20% is van de bestaande oppervlakte van het terrein of maximaal 0,5 hectare is.

De provincie gaat ervan uit dat in de komende generatie 40% van de agrarische ondernemers gaat stoppen met het bedrijf. Dit betekent dat in het buitengebied veel agrarische bebouwing vrijkomt. Een nieuwe invulling hiervan is noodzakelijk om verpaupering tegen te gaan. De provincie streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied. De nieuwe activiteiten mogen volgens het herziene Omgevingsplan een maximaal bouwvlak van 1 hectare omvatten. In het Omgevingsplan

wordt uiteengezet dat gemeenten moeten aangeven op basis van locatie, ontsluiting, omvang van de opstallen et cetera in hoeverre (her)gebruik van bouwvlakken als nieuwe economische drager (NED) tot de mogelijkheden behoort. Daarbij kunnen gemeenten, binnen de provinciale kaders, voorwaarden stellen aan de aard en maximale omvang van een (toekomstig) NED. Indien sprake is van verkeersaantrekkende werking, is de capaciteit van het bestaande wegennet bepalend.

Een NED onderscheidt zich dus van een kleinschalig bedrijventerrein of solitaire bedrijfslocatie op basis van twee kenmerken: de maximale omvang van 1 hectare en het niet-agrarische of semi-agrarische karakter van de activiteiten. Het onderscheid tussen een NED en een kleinschalig bedrijventerrein lijkt hiermee duidelijk. Voor dit bedrijventerreinenprogramma hoeven NED's dus niet te worden meegeteld in de voorraad. Wel is het van belang om vervaging van functies te voorkomen en de regels rond maximale omvang en type economische activiteiten strikt toe te passen. Het is in het belang van het vestigingsklimaat op bedrijventerreinen om concurrentie tussen vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en kleinschalige bedrijventerreinen te voorkomen. Voor dienstverlenende bedrijven kan vrijkomende agrarische bebouwing bijvoorbeeld als kleinschalige kantoorruimte dienen. Als dit tot leegstand in bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen leidt, is dit nadelig voor het vestigingsklimaat. De opgave van VAB's en NED's moeten dus steeds integraal, in samenhang met het bedrijventerreinenbeleid worden opgepakt. Want het beleid dat de gemeente voert rondom VAB's en NED's kan gevolgen hebben voor bedrijventerreinen.

Ontwikkelingen vraag en aanbod

3

3.1 Vraag

Meest recente prognoses tonen uitbreidingsvraag van 1 tot 7 hectare op Schouwen-Duiveland

De provincie Zeeland heeft voorjaar 2016 nieuwe ramingen naar de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen gemaakt (Stec Groep, juni 2016). De verwachte maximale vraag voor de gemeente Schouwen-Duiveland voor de periode tot en met 2025 is 7 hectare. De minimale vraag bedraagt in deze periode 1 hectare.

Tabel 4: Raming behoefte bedrijventerreinen provincie Zeeland 2016-2025

Regio	Marktaandeel	Maximale vraag	Per jaar	Minimale vraag
De Bevelanden	34%	39	4	3
Schouwen-Duiveland	6%	7	1	1
Tholen	7%	8	1	1
Walcheren	23%	26	2	2
Zeeuws-Vlaanderen	28%	32	3	3
Totaal Zeeland	100%	112	10	9

Bron: Actualisatie vraagraming bedrijventerreinen provincie Zeeland, Stec Groep, 2016.

Deze hectares betreffen de zogenaamde uitbreidingsvraag. Dit is de vraag naar bedrijventerrein als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerreinen; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie). Deze vraag komt dus bovenop de ruimte die nu al voor bedrijventerrein in gebruik/uitgegeven is.

Werkgelegenheidsgroei was in het verleden een van de drijvende krachten achter de snelle groei van het areaal bedrijventerreinen. In de meest actuele prognoses loopt de groei van de werkgelegenheid in de provincie Zeeland terug. Dat de vraag naar hectares bedrijventerrein desondanks stijgt, kan een aantal verklaringen hebben.

- Het terreinquotiënt (het aantal vierkante meter kavel per werkzame persoon) kan stijgen. Daardoor is per werkzame persoon meer vierkante meter kavel nodig. In Zeeland steeg het terreinquotiënt van 387 vierkante meter per persoon in 2006 naar 394 vierkante meter per persoon in 2015.
- De locatietypevoorkeur (aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen) kan veranderen. Wanneer relatief meer bedrijven op bedrijventerreinen gevestigd zijn, neemt de ruimtevraag toe. Voor Zeeland was de locatietypevoorkeur redelijk constant. Tussen 2001 en 2015 fluctueerde deze tussen 24% en 26%. Schouwen-Duiveland zit daar met 27% in 2015 iets boven.

Op basis van historische uitgifte is uitbreidingsvraag van 10 hectare realistisch uitgangspunt

De uitbreidingsvraag voor Schouwen-Duiveland bedraagt op basis van de provinciale prognose dus 1 tot 7 hectare. Voor een nauwkeuriger raming van de uitbreidingsvraag extrapoleren we de historische uitgifte van bedrijventerreinen in Schouwen-Duiveland. In tabel 5 wordt de uitgifte van bedrijventerreinen in gemeente Schouwen-Duiveland in de periode 2005-2015 weergegeven. De bron hiervoor zijn de jaarrekeningen van de gemeente, aangevuld met IBIS data. Met name in 2011 (0 ha) en 2012 (0,38 ha) was de uitgifte volgens IBIS fors lager. We gebruiken een langdurige periode van 11 jaar om de invloed van 'incidenten' en het effect van de economische en financiële crisis in de uitgifte te reduceren. Gemiddeld werd in deze periode in Schouwen-Duiveland circa 1,12 hectare netto per jaar uitgegeven.

In vergelijking met de historische uitgifte is de raming van de uitbreidingsvraag op basis van de nieuwe provinciale prognoses voor de komende tien jaar iets lager. Waar op basis van de historische uitgifte kan worden uitgegaan van een vraag van circa 1,12 hectare per jaar, komen we op basis van de provinciale raming uit op een vraag van maximaal 7 hectare in totaal tot en met 2025. Sinds 2011 is er weer een stijgende lijn in de uitgifte. Gemiddeld ligt de uitgifte de laatste 5 jaar op 1,21 hectare per jaar. Dit wordt echter ook beïnvloed door de relatief hoge uitgifte in 2012. Voorzichtigheidshalve baseren we de

vraagruimte voor de komende 10 jaar op de gemiddelde uitgifte per jaar na de financiële crisis. De totale vraag voor de periode 2016-2025 ramen we zodoende op 10*1,0 ha= 10 hectare.

Tabel 5: Historische uitgifte bedrijventerreinen Schouwen-Duiveland

Jaar	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Uitgifte (ha netto)	0,90	2,28	1,10	1,94	0	0	1,07	2,71	0,52	0,40	1,34

Bron: jaarrekeningen gemeente Schouwen-Duiveland. In IBIS, onder andere basis voor provinciale raming, zijn andere cijfers opgenomen

Periode	Gemiddelde uitgifte per jaar (ha netto)
2005-2015 (langjaarlijks gemiddelde)	1,12
2005-2008 (voor crisis)	1,43
2008-2015 (na crisis)	1,00
2011-2015 (5 jaarlijks gemiddelde)	1,21

Bron: IBIS (2015) en gemeente Schouwen-Duiveland. Bewerking Stec Groep (2016).

Flexibiliteit voor grote, bovenregionale vestigers, maar geen zekerheid

De uitbreidingsvraag van 5 hectare is het gevolg van de 'autonome' groei van bedrijven die al gevestigd zijn op Schouwen-Duiveland. De nieuwe provinciale prognoses (Stec Groep, juni 2016) voor de vraag op Schouwen-Duiveland gaan daarbij uit van de vraag-/aanbod-dynamiek en -verhoudingen uit het verleden en recente ontwikkeling op de arbeidsmarkt.

Bovenregionale vestigers komen alleen incidenteel voor, zoals ook blijkt uit de Database Locatiebeslissingen van de Stec Groep⁴ (zie figuur 6). Daaruit blijkt dat bovenregionale beslissingen in Zeeland schaars zijn. De gemeente rekent zich niet rijk. De prognose wordt niet te rooskleurig bijgesteld op basis van een enkele bovenregionale transactie. Wel is het verstandig om enige flexibiliteit te hebben in de voorraad bedrijventerreinen. Zo hebben we de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid op Straalweg II nog circa 10 hectare nieuw aanbod toe te voegen. Daarmee beschikken we als Schouwen-Duiveland over de flexibiliteit om in te spelen op een eventuele vestiger met een grote ruimte-vraag die bovenop de geprognosticeerde groei komt. Wel moeten we ons er van bewust zijn dat het vasthouden van deze capaciteit van invloed is op de ruimte ('Ladderruimte'⁵) voor eventuele nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen komende jaren in Schouwen-Duiveland.

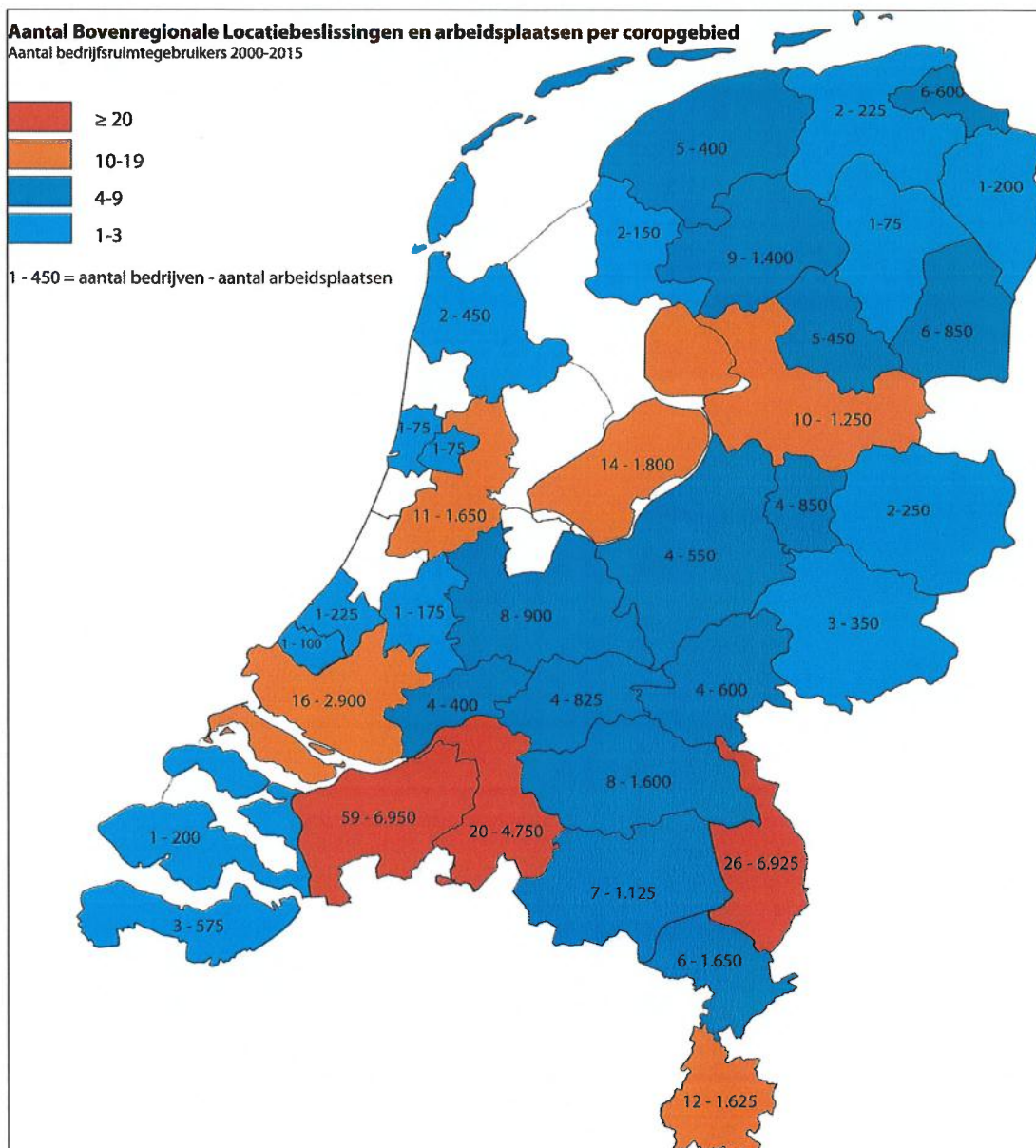
INTERESSE VAN MARKTPARTIJEN VOOR BEDRIJFSKAVELS

De laatste tijd merkt de gemeente een toenemende interesse voor bedrijfskavels. Op Straalweg II is op dit moment (peildatum oktober 2016) in totaal voor circa 6,5 hectare aan opties verleend. Op Business Park gaat het om in totaal circa 1 hectare. Interesse en opties leiden echter niet altijd ook tot uitgifte. Ervaringscijfers tonen aan dat over het algemeen slechts een 20 tot 25% daadwerkelijk tot uitgifte leidt. We trekken opties daarom niet af van het uitgeefbare aanbod, en kunnen ze ook niet meetellen in uitgifte-cijfers. Het geeft het wel aan hoe de 'temperatuur' van de markt voor bedrijfskavels is en geeft zo 'namen en rugnummers' aan de geraamde uitbreidingsvraag.

4 Stec Groep monitort sinds 2000 jaarlijks alle bovenregionale locatiebeslissingen van bedrijven >50 werknemers. De Database Locatiebeslissingen is actueel en laat zien welke regio's in trek zijn voor bovenregionale verplaatsingen (verhuizing van de ene naar de andere corop-regio).

5 De wijzigingsbevoegdheid moet als plancapaciteit meegerekend worden in kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit kan als effect hebben dat er geen 'Ladderruimte' meer is voor eventuele nieuwe (gewenste) andere ontwikkelingen. E.e.a. hangt echter wel af van aard (doelgroepen, marktregio, planologische afbakening) van de beoogde nieuwe ontwikkeling.

Figuur 5: Bovenregionale locatiebeslissingen 2000-2015



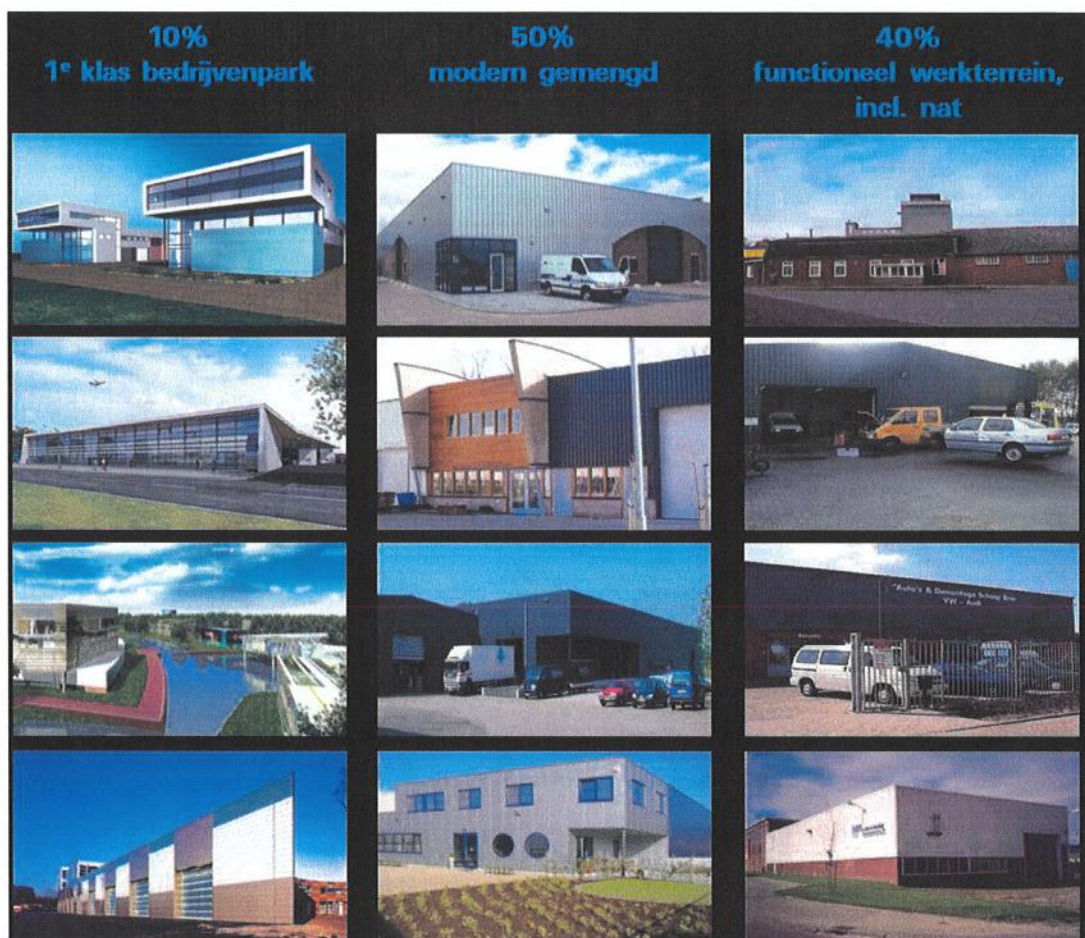
Bron: Stec Groep (2016).

Conclusie: 10 hectare vraag in planperiode

Op basis van bovenstaande redenering gaan we uit van alleen vraag uit autonome groei. We rekenen niet op extra vraag van bovenregionale vestigers. Dit is reëel gezien de historische verhuisdynamiek en het aantal bovenregionale verhuizers in onze gemeente. We gaan zodoende uit van een totale vraag van maximaal 10 hectare voor de planperiode 2016-2025.

Om te bepalen in welke segmenten deze vraag zal optreden maken we gebruik van onderstaande indeling. Het betreft een indicatie gebaseerd op ervaringscijfers en informatie van Stec Groep (2016). Gezien de segmentering zoals in hoofdstuk 1 gepresenteerd, verwachten we voor Schouwen-Duiveland geen grote afwijkingen hierop. Als we deze indeling toepassen op de totale vraag van 10 hectare naar bedrijventerreinen in Schouwen-Duiveland komen we tot een vraag van 1 hectare voor hoogwaardige bedrijvigheid, 5 hectare voor modern gemengd en 4 hectare voor functioneel werkterrein inclusief nat. De vraag naar nat bedrijventerrein bedraagt, op basis van kengetallen en de bureau-expertise van Stec Groep circa 15-20% van de totale vraag naar bedrijventerreinen. Dit betekent dat we voor Schouwen-Duiveland rekening houden met een vraag van 1,5-2 hectare naar nat bedrijventerrein.

Figuur 6: Indeling vraag bedrijventerreinen Schouwen-Duiveland naar verschijningsvorm



1e klas bedrijvenpark	Modern gemengd	Functioneel werkterrein
• Bedrijven met meer dan 30% kantoor • Voorkeur voor zichtlocaties • Showrooms (topsegment)	• Value added logistiek • Bedrijfsruimte met representatieve uitstraling • Diverse sectoren • Circa 20% tot 30% kantoor	• Bedrijfsruimtegebruikers met veel opslag en buitenruimte • Kleinschalige handel en reparatie • Havengerelateerde activiteiten • Sloop en recycling

Bron: Stec Groep (2016).

Belangrijkste trends en ontwikkelingen

In onderstaande tabel staan de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor de komende jaren op de bedrijventerreinenmarkt. Telkens geven we aan wat deze betekenen voor Schouwen-Duiveland.

Tabel 6: Belangrijkste trends/ontwikkelingen en impact op bedrijventerreinen Schouwen-Duiveland

Trends en ontwikkelingen		Wat betekent dit voor Schouwen-Duiveland?	
De vraag naar bedrijfsruimte verandert; kwaliteit krijgt een meer centrale rol in de locatiebeslissing			
- De vraag naar bedrijfsruimte is steeds meer een vervangingsvraag. De uitbreidingsvraag neemt met het economisch herstel toe, maar ligt op middellange tot lange termijn op een structureel lager niveau dan we decennia gewend waren. - Het belang van aanbod en kwaliteit van arbeid en kennis neemt toe bij de locatiekeuze. Hiermee samenhangend geldt dit ook voor de kwaliteit van de locatie en het vastgoed. Onder meer doordat bedrijven meer waarde hechten aan imago en om zo aantrekkelijk te kunnen zijn voor werknemers. - Door de grote en snellere veranderingen in de economie wordt de levenscyclus van bedrijventerreinen korter. Immers, wensen en eisen van bedrijven veranderen sneller.		- De bedrijventerreinenportefeuille voldoet in grote mate aan de vestigingswensen van de belangrijkste doelgroepen op de bedrijventerreinenmarkt in de gemeente en regio. - Met Business Park hebben we de beschikking over een exclusieve, hoogwaardige plek. De vraag hiernaar is echter beperkt. - Het is belangrijk om de bestaande terreinen up to date te maken en vooral ook te houden. Hier moet continue aandacht voor zijn omdat het gevaar voor snelle veroudering op de loer ligt. Dit is een gezamenlijke taak van gemeente en ondernemers op deze terreinen.	
Het onderscheid tussen grootschalig en kleinschalig wordt steeds groter			
- Aan de ene kant hebben de laatste jaren fusies en consolidaties van bedrijven/vestigingen plaatsgevonden. Hierdoor zijn bedrijven/vestigingen groter geworden. - Aan de andere kant is juist een groei zichtbaar van kleine bedrijven door groei van zzp-schap, afslanking en doorstart van failliete bedrijven. - De vraag vanuit het middelgrote segment holt uit; de markt wordt tweekoppiger.		Belangrijk aandachtspunt is de vestiging van de juiste bedrijven op de juiste bedrijventerreinen. Het biedt voordelen om bedrijven die kleinschalige, lokale bedrijventerreinen of solitaire bedrijfslocaties ontgroeien, te vestigen op grootschalige bedrijventerreinen.	
Belang duurzaamheid neemt toe			
Het belang van duurzame bedrijventerreinen neemt toe. Steeds meer bedrijven/ondernemers hechten hier belang aan.		Bij de aanpak van de terreinen kijken we samen met ondernemers goed welke stappen extra kunnen worden gezet in het verduurzamen van de locaties. Denk aan vormen van duurzame energie, duurzame verlichting, et cetera.	
Nieuwe werken en internetwinkelen			
- Gedreven door ontwikkelingen op het vlak van ICT verandert de manier van werken van bedrijven en hun werknemers en ontstaan verschuivingen (van werkgelegenheid) tussen sectoren. Er is toenemende automatisering en werknemers werken meer op andere plekken, zoals thuis. - Op bedrijventerreinen ontstaat een groeiende ruimtevrage voor logistieke functies die samenhangen met internetwinkelen/e-commerce.		Veranderende eisen aan de bedrijventerreinen waar het gaat om bijvoorbeeld de bereikbaarheid (digitaal en fysiek).	
Nieuwe sectoren vragen ruimte op terreinen			
- Steeds vaker zoeken stedelijke functies en voorzieningen een plekje op een (binnenstedelijk) bedrijventerrein (functiemenging/verkleuring). Denk aan retail, leisure, onderwijs, zorg, maar ook wonen. - We verwachten dat de behoefte aan deze functiemenging de komende jaren doorzet.		Met de bestaande herstructureringstrajecten voor Haringvlietplein en Groeneweegje/'t Sas speelt de gemeente al in op deze trend. We kijken of er op andere bedrijventerreinen nog locaties/plekken aangewezen moeten worden voor functiemenging, maar we willen dit zeker niet overal mogelijk maken. Het kan de vestigings-/ontwikkelingsmogelijkheden van reguliere bedrijven immers ook beperken, zeker in een zwaardere milieucategorie.	

Trends en ontwikkelingen	Wat betekent dit voor Schouwen-Duiveland?
Minder sterke verdienstelijking van de economie	
• Verdienstelijking van de economie neemt minder sterk toe dan verwacht. • Minder vraag dan verwacht naar kantoren en hoogwaardige bedrijventerreinen. • Vooral vraag naar reguliere bedrijvigheid als logistiek, groothandel en (hoogwaardige) productie.	• De vraag naar bedrijventerreinen in Schouwen-Duiveland komt vooral uit het segment reguliere bedrijvigheid zoals bouw, detail- en groothandel (in lijn met huidige terreinen). Minder vanuit kantoorachtige bedrijvigheid.

3.2 Aanbod

14 hectare uitgeefbaar op terreinen Business Park, Straalweg II en Bruinisse

Uit tabel 1 in bijlage 1 volgt dat het beschikbare aanbod bedrijfskavels 14 hectare bedraagt. Dit aanbod bevindt zich op grootschalige bedrijventerreinen. Dit is overeenstemming met de provinciale doelstelling dat 80% van de uitbreiding van het areaal op grootschalige terreinen moet plaatsvinden.

MOGELIJKHEID TOT 'AFRONDING' KLEINSCHALIGE (EN SOLITAIRE) LOCATIES: IN POTENTIE 5 HECTARE ZACHT AANBOD

Op kleinschalige bedrijventerreinen zijn in Schouwen-Duiveland op dit moment geen hectares uitgeefbaar. Er is dus geen sprake van hard planaanbod dat meegenomen moet worden in de confrontatie van vraag en aanbod. Het provinciale Omgevingsplan staat uitbreiding van kleinschalige bedrijventerreinen toe als de ruimtelijke kwaliteit verbetert en het om beperkte afronding gaat. De uitbreiding mag 20% van het oppervlak van het terrein of maximaal 0,5 hectare groot zijn. We maken daarom wel een indicatieve berekening van het gevolg van een eventuele uitbreiding van deze kleinschalige locaties.

Schouwen-Duiveland beschikt over 13 kleinschalige bedrijventerreinen en 12 solitaire locaties (die volgens het Omgevingsplan in dit bedrijventerreinenprogramma als kleinschalige bedrijven worden beschouwd). In totaal gaat het dus om 25 (13+12) kleinschalige bedrijventerreinen. Dit betekent dat er in theorie maximaal 12,5 hectare ($25 \times 0,5$ hectare) aanbod is op kleinschalige bedrijventerreinen. Het is echter niet reëel om te veronderstellen dat op al deze terreinen ook daadwerkelijk sprake zal zijn van een uitbreidingsbehoefte van 0,5 ha. Veel solitaire locaties zijn niet groter dan 1-1,5 ha. Een uitbreiding van 0,5 hectare is voor deze terreinen niet realistisch (het betreft dan een uitbreiding van 30-50%). Op Haringvlietplein (en daaraan gerelateerd Boerenweg) en Groeneweegje/'t Sas wordt geherstructureerd. Hier is uitbreiding niet logisch, gezien de beoogde ruimtewinst die herstructurering oplevert. Bovendien worden verschillende terreinen (o.a. Reparatiehaven, Roterij, Noorddijk, Duinzoom) (grotendeels) omringd door bebouwd gebied of groene bufferzones waardoor uitbreiding niet mogelijk is. Zonder deze kleinschalige terreinen en de kleinere solitaire locaties komt het aantal bedrijventerreinen waar uitbreidingen van 0,5 hectare eventueel aan de orde zijn wat lager te liggen. Wanneer we rekenen met circa 20 stuks en daarvan de helft meenemen komen we op 10 bedrijventerreinen $\times 0,5$ ha = 5 hectare in potentie zacht planaanbod vanuit de toegestane uitbreiding van kleinschalige bedrijventerreinen (inclusief solitaire bedrijfslocaties).

Geen noemenswaardig heruitgeefbare ruimte door herstructurering

Ook kan ruimtewinst bij herstructurering leiden tot heruitgeefbare kavels. Deze kunnen dan bij het aanbod worden opgeteld. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de hectares die worden geherstructureerd. Hieruit blijkt dat alleen kavels worden onttrokken aan de voorraad. Op Groeneweegje is bijvoorbeeld een parkeerterrein ingericht op de plek van de voormalige sporthal en zwembad. We gaan daarom niet uit van extra aanbod door herstructurering⁶.

Totaal 14 hectare aanbod

Het totale aanbod in de planperiode 2016-2025 in Schouwen-Duiveland bedraagt circa 14 hectare.

⁶ Op dit moment zijn geen andere transformatieplannen bekend. Transformatie van kleinschalige bedrijventerreinen of solitaire bedrijfslocaties naar andere functies kan invloed hebben op het aanbod. Als een bedrijventerrein de functie verliest, wordt niet alleen de voorraad uitgegeven bedrijventerrein lager. Ook de mogelijkheid tot uitbreiding met 0,5 ha vervalt. Dit kan het aanbod uitgeefbaar beïnvloeden.

Tabel 7: Aanbod uitgifbaar op bedrijventerreinen Schouwen-Duiveland⁷

	Totaal aanbod (hectare)
Business Park	3,7
Gouwepoort	1,5
Straalweg II	7,2
Bruinisse (excl. plannen uitbreiding)	1,5
Restkavel Boerenweg	0,1
Totaal	14

Bron: IBIS (2015) en gemeente Schouwen-Duiveland. Bewerking Stec Groep.

Terreinen Schouwen-Duiveland bedienen vooral lokale doelgroep, concurrentie met omringende regio's daarom relatief beperkt

De grootschalige bedrijventerreinen in onze gemeente bedienen een lokale en (boven)regionale vraag. In de directe omgeving van Schouwen-Duiveland zijn andere gemeenten die bedrijventerrein aanbieden. We beoordelen dit aanbod om de marktkansen voor onze bedrijventerreinen in te schatten. Een analyse van verhuizingen van bedrijven⁸ laat zien dat er weinig verhuisdynamiek is. Dit wordt ook bevestigd door de Database Bovenlokale Locatiebeslissingen van de Stec Groep. Daaruit blijkt dat er nauwelijks bedrijven van buiten de regio naar Zeeland verhuizen.

De geregistreerde verhuisbewegingen (35 stuks in de afgelopen 5 jaar) vinden plaats tussen Schouwen-Duiveland en de Bevelanden (circa 50%), Walcheren (circa 40%) en Tholen (circa 10%).

Tabel 8: Verhuizingen van bedrijven 2011-april 2016

	Aantal verhuisbewegingen
Verhuisd binnen Schouwen-Duiveland	338 (90%)
Verhuisd naar Schouwen-Duiveland	14 (4%)
Verhuisd uit Schouwen-Duiveland	21 (6%)
Totaal	373 (100%)

Bron: Vastgoeddata.nl, bewerking Stec Groep (2016).

Opvallend is dat er in deze periode geen verhuizingen van en naar Goeree-Overflakkee zijn geregistreerd. Een analyse van de verhuisdynamiek van de regio Goeree-Overflakkee laat zien dat verhuisbewegingen zich vooral tussen Goeree en de Hoeksche Waard en de regio Rotterdam voordoen.

Op basis van de meest recente gegevens over de bedrijventerreinenvoorraad op De Bevelanden (bron: provincie Zeeland) concluderen we dat 33 hectare uitgifbare grond beschikbaar is op de grootschalige terreinen. Het beeld per terrein, met tussen haakjes het aantal hectare dat publiek uitgifbaar is:

- De Poel II in Goes (9,5 hectare): gemengd terrein met accenten op groothandel, showroomactiviteiten, industrie en commerciële dienstverlening (milieucategorie 3).
- Smokkelhoek in Kapelle (13,2 hectare): gemengd (regionaal) terrein in aanvulling op het bedrijventerreinaanbod van de stedelijke ontwikkelingszone Goes (milieucategorie 4.1).
- Nishoek in Reimerswaal (0,8 hectare): gemengd terrein met veel bedrijven in agribusiness en daaraan gerelateerde logistiek (milieucategorie 4).
- Olzendepolder in Yerseke (0,5 hectare): het terrein richt zich op aquabusiness en heeft dus een specifieke doelgroep. Sowieso is er nog maar beperkt ruimte beschikbaar.
- Olzendepolder uitbreiding (9 hectare): betreft een planologisch vastgelegde uitbreiding (in 2e herziening bestemmingsplan Olzendepolder uit 2009). De gronden zijn bestemd voor (1) bedrijven die nu op het bestaande bedrijventerrein Olzendepolder zitten en willen uitbreiden, (2) aan Yerseke en ruime omgeving (westelijk deel Reimerswaal) gebonden bedrijven en aan aquabusiness gelieerde bedrijven.

⁷ Exclusief de 5 ha potentieel zacht aanbod als gevolg van uitbreiding kleinschalige bedrijventerreinen

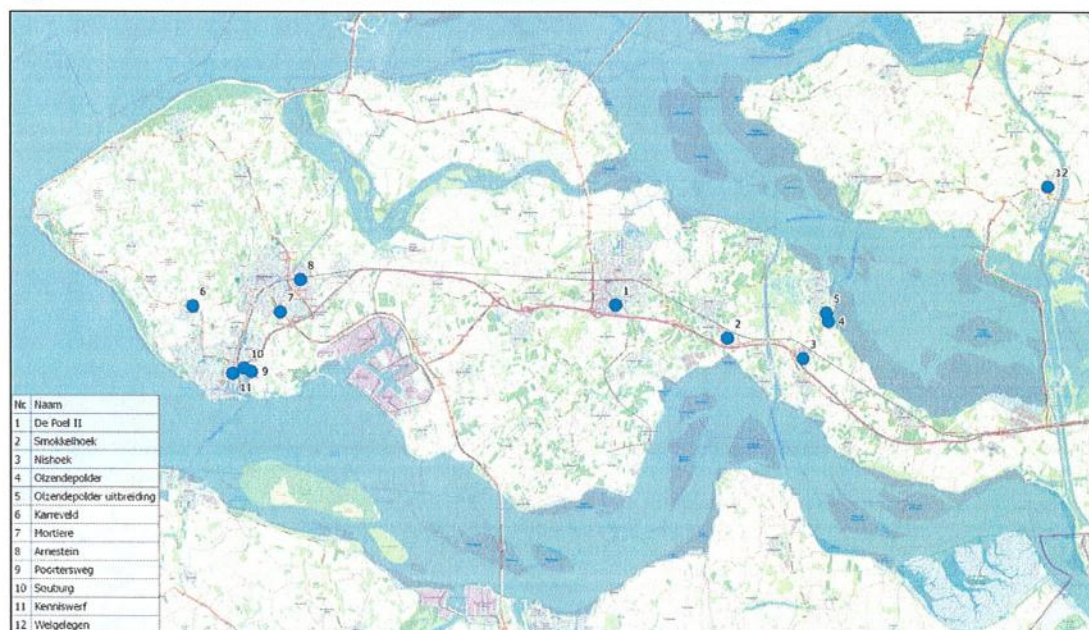
⁸ Nota bene: het gaat hier niet om alleen verhuizingen van en naar bedrijventerreinen, maar om verhuizingen van alle bedrijven. Dit geeft echter wel een goed beeld van de relaties die er bestaan tussen de Zeeuwse regio's.

In de regio Walcheren is circa 31,5 hectare bedrijventerrein uitgifbaar (bron: IBIS, 2015 en provincie Zeeland). Het gaat om de volgende terreinen:

- Karreveld in Koudekerke (1,6 hectare): bedrijventerreinen in de gemeente Veere zijn alleen bedoeld voor uitbreiding van Veerse bedrijven. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan bedrijventerreinen. Karreveld vormt hierop een uitzondering. Onder voorwaarden kunnen zich hier kleine en middelgrote bedrijven van buiten vestigen (milieucategorie 3.2).
- Mortiere in Middelburg (6,8 hectare): geschikt voor hoogwaardige bedrijvigheid (milieucategorie 3.2).
- Arnestein in Middelburg (ca 0,5 hectare): gemengd terrein, nog beperkt ruimte uitgifbaar (milieucategorie 5.1).
- Poortersweg in Vlissingen (7,5 hectare): functioneel bedrijventerrein voor (zwaardere) industriële bedrijven. Een deel van de op dit terrein uitgifbare grond is bestemd voor de vestiging van een marinierskazerne (milieucategorie 5.1).
- Souburg in Vlissingen (circa 10 hectare). Modern grootschalig bedrijventerrein met zichtlocaties aan de A58. Kavels zijn minimaal 0,5 hectare (milieucategorie 4.2).
- Kenniswerf in Vlissingen (5 hectare). Bedoeld voor lichte bedrijvigheid, kantoorachtige bedrijven en maatschappelijke functies (campus hogeschool).

In de gemeente Tholen is in totaal ruim 10 hectare uitgifbaar bedrijventerrein (bron: bedrijventerreinprogramma gemeente Tholen). Alleen Welgelegen is als grootschalig bedrijventerrein aangewezen. De uitgifbare voorraad op dit terrein is circa 6 hectare. Er is een voorontwerp bestemmingsplan voor een uitbreiding met circa 15 hectare. Dit terrein ligt gunstig ten opzichte van de nieuwe A4 en is specifiek bestemd voor (grootschalige) logistiek.

Figuur 7: Concurrerend aanbod in de Bevelanden, Walcheren en Tholen



Bron: Openstreepmaps. Bewerking Stec Groep (2016).

Marktkansen voor bedrijventerreinen Schouwen-Duiveland

Het potentieel concurrerend aanbod in de regio's rond Schouwen-Duiveland is aanwezig op grootschalige bedrijventerreinen. In Vlissingen en Middelburg is ruimte voor hogere milieucategorieën dan op Straalweg II en Bruinisse. Voor logistieke bedrijven zijn terreinen in Goes, Vlissingen en Middelburg, maar bijvoorbeeld ook Tholen, overwegend gunstiger gelegen door de directe aansluiting op de A58 (en nieuwe A4). Bedrijventerrein Mortiere biedt een vergelijkbaar aanbod als Business Park.

Tegelijkertijd constateren we dat onze gemeente en de omringende regio's weinig verhuisdynamiek is en de bedrijven sterk lokaal gebonden zijn. (Concurrerend) aanbod in de omringende gemeenten hoeft daarom geen groot probleem te zijn. Het gros van het aanbod bedrijventerreinen in Schouwen-Duiveland zal dus opgenomen (moeten) worden door groeiende, lokale bedrijven die verplaatsen naar een regionaal bedrijventerrein.

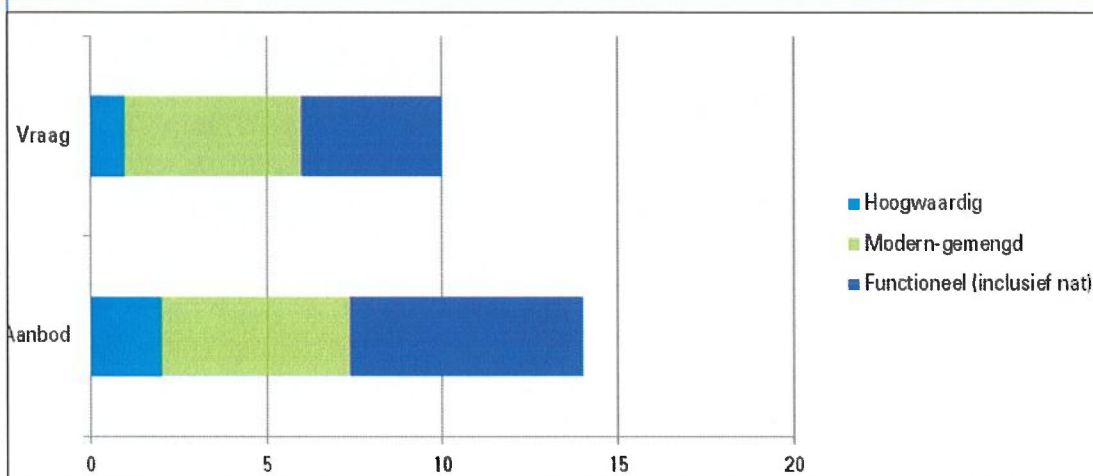
3.3 Confrontatie van vraag en aanbod

We constateren dat er in Schouwen-Duiveland maximaal 10 hectare vraag naar bedrijventerrein is in de periode tot 2025. Die bestaat uit uitbreidingsvraag: 'autonome' groei van lokale bedrijven. Daartegenover staat een aanbod van 14 hectare. De 14 hectare is wel exclusief de wijzigingsbevoegdheid voor het deel van Straalweg II.

Als we vraag (10 hectare) en aanbod (14 ha) confronteren, dan constateren we dat er per saldo sprake is van een overaanbod van 4 hectare in de planperiode 2016-2025. In onderstaande figuur zijn vraag en aanbod uitgesplitst naar type terrein⁹.

Figuur 8: Confrontatie vraag en aanbod naar type terrein

	Vraag (hectare)	Aanbod (hectare)	Saldo (hectare)
Hoogwaardig	1	2	1
Modern gemengd	5	5,4	0,4
Functioneel	4	6,6	2,6
Totaal	10	14	4



Bron: Stec Groep (2016).

Er lijkt op basis van de aannames over aanbod (zie voetnoot 9) vooral overaanbod in hoogwaardig en functioneel terrein. Relatief is het overaanbod het grootst voor het segment hoogwaardig. Er is 100% meer aanbod dan geraamde vraag. In absolute aantallen valt vooral het overaanbod aan functioneel terrein op, circa 2,6 ha overaanbod. Mocht er meer vraag naar modern-gemengd terrein ontstaan dan geraamd biedt Straalweg II de mogelijkheid tot flexibiliteit. Eventuele schaarste in dit segment is dan ook relatief eenvoudig op te vangen.

Het aanbod op bedrijventerrein (1,8 hectare) Bruinisse bestaat deels uit natte kavels. De vraagraming laat zien dat er circa 1,5-2 hectare uitbreidingsvraag is naar dit soort kavels in de gemeente Schouwen-Duiveland. Vraag en aanbod zijn hier dus in evenwicht. Twee kanttekeningen kunnen hierbij worden gemaakt. Ten eerste staat de huidige verkaveling maar beperkt echt watergebonden kavels toe. Het bedrijventerrein richt zich met name op watergerelateerde bedrijven. Ten tweede is alleen de lokale vraag vanuit Schouwen-Duiveland geraamd. Maar de specifieke vraag naar natte kavels kent mogelijk een ruimere marktregio omdat het een erg specifiek type terrein is. Om dat definitief vast te stellen is meer marktonderzoek nodig¹⁰. Voor nu kan worden geconcludeerd dat er evenwicht is in het aanbod aan natte bedrijfskavels. Omdat een deel van de 1,8 ha aanbod op Bruinisse als 'droge' kavels kan worden beschouwd, kan dit evenwicht ook omslaan in een tekort. Een uitgebreider onderzoek naar de plannen voor de uitbreiding van Bruinisse is nodig om dit nader in beeld te brengen.

⁹ We gaan uit van de volgende aannames met betrekking tot het aanbod. Het aanbod op Straalweg en Bruinisse is overwegend functioneel terrein (incl.nat) (75%). Daarnaast is er ruimte voor modern-gemengd terrein (25%). Op Business Park is het aanbod voor 60% hoogwaardig, en 40% modern-gemengd. Het aanbod op Gouwepoort is gericht op het segment modern-gemengd.

¹⁰ Voor verdere uitbreiding van bedrijventerrein Bruinisse is ook een Ladderonderbouwing nodig. De vraagraming die voor dit bedrijventerreinprogramma is gemaakt is weliswaar een eerste aanzet, maar geen volledige Ladderonderbouwing.

Opgaves komende jaren

4

In dit hoofdstuk zetten we de vijf belangrijkste opgaves op een rij voor een gezonde en goed functionerende bedrijventerreinenmarkt op Schouwen-Duiveland. De opgaves volgen uit de analyses en bevindingen in voorgaande hoofdstukken. Per opgave schetsen we mogelijke oplossingsrichtingen. Overigens hangen de meeste opgaves sterk met elkaar samen. Waar verbanden liggen, geven we dat aan.

4.1 Opgave 1: Werken aan evenwicht in vraag en aanbod

In hoofdstuk 3 zijn vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd. Per saldo constateren we een overaanbod van 4 hectare in de periode 2016-2025.

We brachten vraag en aanbod voor verschillende segmenten in beeld. Daaruit blijkt dat vooral het aanbod voor hoogwaardige bedrijvigheid (2 hectare op Business Park) groter is dan de (indicatieve) vraag van circa 1 hectare. Monitoring van de vraag naar hoogwaardige bedrijvigheid is belangrijk. Een te lange doorlooptijd voor Business Park kan nadelige gevolgen hebben voor de grondexploitatie en de aantrekkingskracht van het terrein als vestigingslocatie. Om de ambities voor het Business Park overeind te houden is het kortom verstandig rekening te houden met de (financiële) consequenties hiervan en hiervoor eventueel een voorziening te treffen. Een andere optie is het bijstellen van de ambities/eisen voor vestiging op het Business Park.

Voor de vraag naar modern-gemengd (5 hectare) en functioneel terrein (4 hectare) bestaat aanbod op Straalweg II en Bruinisse (en eventueel zacht aanbod op kleinschalige bedrijventerreinen). De wijzigingsbevoegdheid voor een deel van Straalweg II biedt bovendien nog ruimte om aan eventuele extra grootschalige vraag te voldoen. In figuur 8 zijn vraag en aanbod voor de verschillende segmenten met elkaar geconfronteerd. We hebben daarvoor eerst bepaald welke segmenten de Schouwen-Duivelandse bedrijventerreinen bedienen¹¹. Vraag en aanbod naar modern-gemengd terrein zijn redelijk in evenwicht. Voor functioneel terrein bestaat een overaanbod. Tussen de terreinen bestaat enige overlap in de segmenten die zij kunnen bedienen. Daardoor kan een tekort aan aanbod voor modern-gemengd worden opgevangen door het aanbod in een ander segment 'aan te passen'. Straalweg II is vooral bedoeld als functioneel terrein, maar ook modern-gemengde bedrijvigheid is mogelijk op basis van het bestemmingsplan.

Van belang is te beseffen dat een deel van de functionele vraag alleen zal willen landen op kleinschalige bedrijventerreinen. Het huidige aanbod van 14 ha bevindt zich alleen op grootschalige terreinen. Als kleinschalige bedrijventerreinen uitbreiden, blijft het aanbod van 14 ha intact terwijl de vraag wel afneemt. Per saldo ontstaat bij uitbreiding van kleinschalige terreinen dus meer dan 4 ha overaanbod.

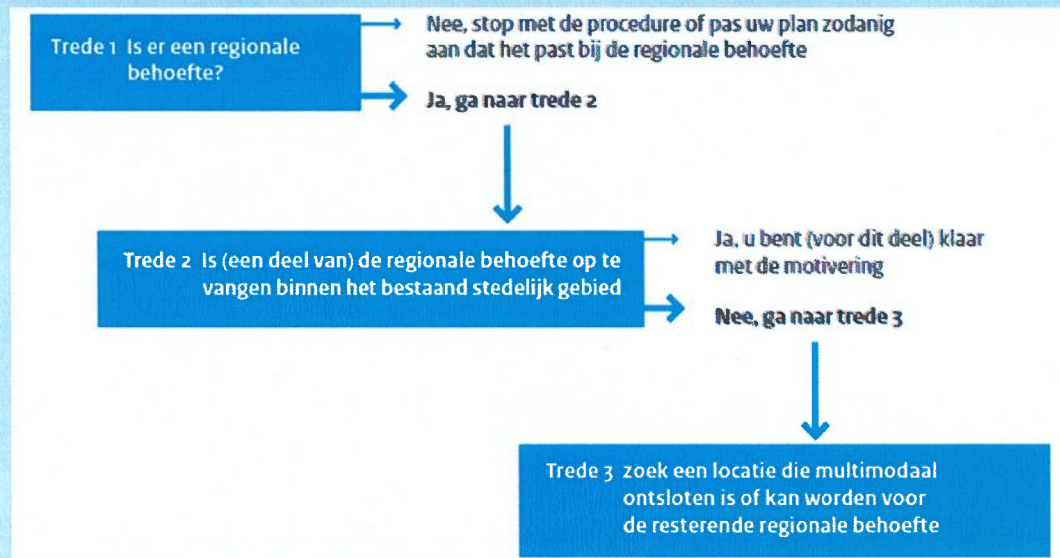
¹¹ We laten in dit overzicht de restkavel (0,1 ha groot) op Boerenweg buiten beschouwing. Dit terrein is voornamelijk functioneel van aard, maar er is ook retail gevestigd. Dit laatste segment wordt niet onderscheiden in de door ons gehanteerde indeling voor bedrijventerreinen. Door de omvang van de restkavel is de invloed van het buiten beschouwing laten ervan gering.

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."



Bron: Ministerie van I&M (2016).

Het bedrijventerreinenprogramma is een strategisch document dat is gericht op een evenwichtige bedrijventerreinenmarkt. Daarmee kan het een bouwsteen zijn voor Ladderonderbouwingen van specifieke bedrijventerreinontwikkelingen op Schouwen-Duiveland. Het programma is geen Ladderonderbouwing 'an sich'.

4.2 Opgave 2: Duidelijke keuze maken tussen spreiden ruimtevraag over lokale, kleinschalige locaties of concentreren op grootschalige bedrijventerreinen

In de gemeente Schouwen-Duiveland is veel ruimte voor ondernemerschap. In het buitengebied zijn op verschillende plaatsen bedrijven gevestigd buiten formele bedrijventerreinen. Het Omgevingsplan staat uitbreiding van deze solitaire bedrijfslocaties toe. Tegelijk constateert de gemeente dat deze bedrijven in het buitengebied vaak hun locatie ontgroeien. In veel gevallen gaat het om bedrijven die ooit als agrarisch bedrijf begonnen. Jaren later kwam daar een vrachtwagen of landbouwvoertuig bij, maar inmiddels is het bedrijf uitgegroeid tot een volwaardig loon- of transportbedrijf. De locaties zijn bijvoorbeeld niet goed ontsloten voor (vracht)verkeer, hebben niet genoeg milieuruimte en veroorzaken overlast voor andere functies zoals wonen. Uitbreiding op de huidige locatie is daarom vanuit ruimtelijke overwegingen niet

altijd gewenst. Hetzelfde geldt voor bedrijven op al bestaande lokale bedrijventerreinen. Hoewel kleine uitbreidingen daar op korte termijn vaak aantrekkelijk lijken, kent verplaatsing van bedrijven die te groot worden op langere termijn voordelen. De ontsluiting is ook hier vaak niet optimaal. Doordat steeds maar kleine uitbreidingen zijn toegestaan is de ruimtelijke kwaliteit van deze uitbreidingen niet optimaal. Ook is het weinig efficiënt om steeds een kleine uitbreiding te moeten doen. Voor bedrijven kan het bovendien remmend werken wanneer er een maximum wordt gesteld aan de uitbreiding op de huidige plek.

Aan de andere kant is op de grootschalige bedrijventerreinen (Straalweg II, Business Park en Bruinisse) voldoende aanbod uitgifbaar voor bedrijven met een grote ruimtevraag. Concentratie van bedrijven op grootschalige bedrijventerreinen is vanwege bovenstaande ruimtelijke overwegingen vaak wenselijk. Grotere bedrijven sluiten beter aan bij het profiel van grootschalige bedrijventerrein, de ontsluiting en milieuruimte zorgen voor minder overlast. Kortom, voor bedrijven is er alle ruimte om te kunnen ondernemen.

Naast de ruimtelijke voordelen, kan het concentreren van de groei op grootschalige terreinen ook financieel voordelen bieden. Zowel voor de gemeente (uitgifte van grond) als voor bedrijven (ruimte om te groeien). Een verplaatsing kan van een bedrijf op korte termijn wel een (forse) investering eisen. Eventueel kan gedacht worden aan het – onder strakke voorwaarden – faciliteren hierbij.

We onderscheiden twee verschillende scenario's die uitersten vormen van mogelijk te voeren beleid. In feite kan worden gekozen voor elke vorm tussen deze twee uitersten in. In scenario concentreren gaan we er van uit dat er geen uitbreidingen meer worden toegestaan op solitaire locaties en kleinschalige bedrijventerreinen. Feitelijk is het niet realistisch deze locaties helemaal 'op slot' te gooien. Bedrijven kunnen door hun omvang, ligging of zeer hoge investeringen in het bestaande vastgoed zo goed als onverplaatsbaar zijn. Het denken in twee scenario's biedt wel inzicht in de mogelijkheden die het beleid biedt en wat de gevolgen daarvan kunnen zijn.

Scenario 1: Spreiden

Bepaalde uitbreidingen worden toegestaan op lokale bedrijventerreinen (inclusief solitaire bedrijfslocaties). De regels met betrekking tot uitbreidingen uit het Omgevingsplan zijn van toepassing. Groeiende bedrijven worden wel gestimuleerd te verplaatsen naar grootschalige bedrijventerreinen als dat ruimtelijk een betere oplossing is. Voor het financieren van deze verplaatsingen is geen budget beschikbaar. De vraag wordt gespreid over de bestaande lokale, kleinschalige bedrijventerreinen.

Scenario 2: Concentreren

Uitbreidingen op kleinschalige bedrijventerreinen en solitaire bedrijfslocaties boven 0,5 hectare of 20% worden niet meer toegestaan. Groeiende bedrijven die daardoor van hun huidige locatie moeten verhuizen, worden geconcentreerd op grootschalige bedrijventerreinen. Bedrijven die nu al in conflict zijn met hun omgeving worden actief naar grootschalige bedrijventerreinen begeleid. In dit scenario is hiervoor budget beschikbaar. De gemeente kan prioritaire plekken aanwijzen waarop dit beleid kan worden toegepast. Een variant binnen dit scenario kan zijn om vast te leggen welke solitaire bedrijfslocaties nog mogen uitbreiden, en welke niet. Of uitbreidingen op kleinschalige bedrijventerreinen nog wel toestaan.

FINANCIEREN VAN VERPLAATSEN BEDRIJVEN EN ONDERSTEUNEN PRIVATE INITIATIEVEN

In het scenario 'concentreren' wordt ingezet op verplaatsing van bedrijven naar grootschalige bedrijventerreinen. Wanneer een bedrijf de huidige locatie ontgroeit en er conflicten ontstaan in de omgeving, kan de gemeente besluiten actief te opereren bij het verplaatsen van bedrijven. Dit betekent niet dat de gemeente bedrijven lukraak 'uitkoopt'. Financiën kunnen ook op andere manieren worden ingezet om bedrijven te verplaatsen. Daarnaast levert de verplaatsing het bedrijf ook voordelen op. Zij hebben op de nieuwe plek ruimte om te groeien, zijn beter bereikbaar, et cetera. Feit blijft wel dat voor de actieve aanpak van de gemeente specifiek gelabeld geld beschikbaar moet zijn.

De financiering van deze maatregelen kan op verschillende manieren gebeuren. Daarbij kan worden gedacht aan een kleine verhoging van de grondprijs per vierkante meter uitgifbaar bedrijventerrein. Deze opslag kan in een lokaal (op niveau van Schouwen-Duiveland op te richten) fonds worden gestort. Hiermee kunnen maatregelen worden bekostigd voor het verplaatsen van bedrijven. Ook kan dit fonds bijvoorbeeld participeren in de aanpak van private panden en kavels op bestaande bedrijventerreinen

in de gemeente via het verstrekken van leningen of garantstellingen. Voor het financieren van herstructurering en ander beheer en onderhoud biedt het provinciale herstructureringsfonds (dat volgens planning in het najaar operationeel moet zijn) wellicht mogelijkheden. Op dat fonds gaan we onder opgave 3 nader in.

Concentreren en spreiden hebben verschillende gevolgen voor de bedrijventerreinenmarkt¹². We werken deze gevolgen uit. We gaan daarbij in op:

- financiën (bijvoorbeeld de effecten op lopende grondexploitaties);
- sociaal-economische kenmerken (denk hierbij aan de gevolgen voor de werkgelegenheid);
- ruimtelijk-economische kenmerken (zoals veroudering van de voorraad bestaand vastgoed en het vestigingsklimaat op bedrijventerreinen).

Tabel 9: Effecten op drie verschillende aspecten van scenario's spreiden en concentreren

	Spreiden	Concentreren
Financiën	• Langere looptijd grondexploitaties, dit leidt tot oplopende rentelasten en in het ergste geval tot afboeken op grond. • Bedrijven stellen nieuwe investeringen uit omdat ze maar beperkt kunnen groeien. • Geen doorstromende bedrijven die nieuwe investeringen doen.	• Concentratie van bedrijven op grootschalige bedrijventerreinen heeft gunstig effect op grondexploitaties (realiseren geplande doorlooptijd, grondverkoop). • Budget nodig voor 'uitkopen' of verhuizen van bedrijven.
Sociaal-economisch	• Afronding lokale bedrijventerreinen is goed voor werkgelegenheid op korte termijn. • Na afronding bedrijventerreinen geen ruimte meer voor groeiende bedrijven die nu nog buiten bedrijventerrein gevestigd zijn. • Dit levert problemen op met doorstroming van bedrijven van en naar bedrijventerreinen. • Versnippering: veel relatief kleine bedrijventerreinen. Efficiëntie bedrijven neemt af.	• Bedrijven die groeien, verplaatsen naar grootschalige bedrijventerreinen. • Ruimte voor doorstromen op lokale bedrijventerreinen. • Goed voor dynamiek en werkgelegenheid op lange termijn. • Concentratie van bedrijven leidt tot schaalvoordelen en spin-off die horen bij clustering.
Ruimtelijk-economisch	• Op korte termijn goed voor vestigingsklimaat. Bedrijven blijven gevestigd op huidige locatie. • Na afronding geen ruimte meer voor bedrijven om uit te breiden. • Als bedrijven niet uit kunnen breiden nemen investeringen in vastgoed af. Dit kan leiden tot versnelde veroudering van vastgoed en bedrijventerreinen.	• Verhuizingen, doorstroom en dynamiek leiden tot investeringen in nieuw vastgoed. • Verhuizende bedrijven laten vastgoed achter voor doorgroeiende bedrijven die verplaatsen naar lokale bedrijventerreinen. • Uw nieuwe grootschalige bedrijventerreinen lopen sneller vol.

Voorbeeld: financieel effect

De keuze voor spreiden of concentreren kan gevolgen hebben voor lopende grondexploitaties. Het faciliteren van de uitbreidingsvraag van bedrijven op kleinschalige bedrijventerreinen leidt tot een spreiding van de toename van het areaal. De uitgifte van grond op grootschalige bedrijventerreinen zal hierdoor minder snel gaan. Dit leidt tot langere looptijd en oplopende rentelasten voor de grex. In onderstaande tabel laten we op hoofdlijnen zien welke gevolgen dit kan hebben voor een lopende grex. We beschikken niet over de exacte cijfers en doen aannames over looptijden en uitgiftetempo. De berekening is indicatief bedoeld, maar geeft daarmee wel een goed inzicht in de mogelijke gevolgen van de keuze voor spreiden versus concentreren. Dit kan helpen bij het maken van de keuze.

¹² We concentreren ons op de gevolgen voor de bedrijventerreinen(markt). De beleidskeuze kan ook gevolgen hebben voor aanpalende beleidsvelden zoals milieu, wonen, leefbaarheid, et cetera.

Als uitgangspunt nemen we het langjarige gemiddelde uitgiftetempo van 1,3 hectare per jaar. Bij een gelijkblijvend uitgiftetempo zou in circa 10 jaar de totale voorraad uitgeefbaar terrein (14 ha) zijn uitgegeven. Het spreiden van ruimtevraag heeft zoals gezegd gevolgen voor het uitgiftetempo. We gaan uit van een verlaging van de uitgifte met 10%, 30% en 50%. Dit leidt tot een langere looptijd van de grex zoals in onderstaande tabel.

Tabel 10: Effect op lopende grex van twee scenario's

Uitgiftetempo	Extra looptijd	Rentekosten bij 2% rente
Huidig: 1,3 ha/jaar	N.v.t.	€ 1.250.000
- 10%	1 jaar	€ 1.400.000
- 30%	4 jaar	€ 1.800.000
- 50%	9 jaar	€ 2.500.000

We nemen verder de gerealiseerde verkoopprijs van de transacties uit 2015 (circa € 100/m² en jaarlijkse inflatie van 1%) en doen de aanname dat in de huidige situatie de grex na 10 jaar een neutraal saldo kent (exclusief rentekosten). We berekenen vervolgens de extra rentekosten die zouden ontstaan bij het vertragen van het uitgiftetempo. Hieruit blijkt dat bij een afname van de uitgifte met 10% de rentekosten over de totale exploitatie oplopen met € 150.000. Bij een afname van de uitgifte met 50% worden de rentekosten circa € 2,5 miljoen.

Een kleine verlaging van het uitgiftetempo heeft in deze berekening een relatief klein effect. Als het uitgiftetempo serieus achter begint te raken bij de gemiddelde grondverkoop van de afgelopen 11 jaar, kunnen de rentekosten verdubbelen ten opzichte van de huidige situatie. Het blijft zaak om de uitgifte op een goed niveau te houden. Het spreiden van ruimtevraag die vanwege de omvang en aard het beste op grootschalige terreinen zou kunnen landen, heeft voordelige gevolgen voor lopende grexen.

Voorbeeld: sociaal-economisch effect

Een belangrijke indicator voor de staat van een bedrijventerrein (en de economie in het algemeen) is het aantal arbeidsplaatsen. Voor groeiende bedrijven die nu nog buiten bedrijventerreinen gevestigd zijn is het belangrijk dat ruimte beschikbaar komt op bedrijventerreinen. Anders bestaat de kans dat deze groep bedrijven naar bedrijventerreinen buiten de gemeente verhuist.

Tussen 2012 en 2015 nam het aantal banen op bedrijventerreinen op Schouwen-Duiveland met circa 250 toe. Dit betekent een jaarlijkse gemiddelde groei van circa 3%. Dit is een aanmerkelijk hogere groei dan de gemiddelde economische groei (-0,3%) in de provincie Zeeland over deze jaren (CBS Statline, 2016). Om deze groei vast te kunnen houden is het belangrijk om doorstroom van bedrijven te kunnen garanderen. Het is niet eenvoudig om een potentiële toe- of afname van het aantal banen te becijferen. Het PBL becijferde in 2009 dat gemiddeld 4,2% van de groei op bedrijventerreinen wordt veroorzaakt door verplaatsende bedrijven¹³. 72% van die verplaatsingen vindt plaats binnen de eigen gemeente. Van deze groei binnen een gemeente is 43% afkomstig van andere bedrijventerreinen in de gemeente. Dit betekent dat circa 1,5% van de banengroei is toe te schrijven aan bedrijven die van buiten een bedrijventerrein naar een bedrijventerrein verhuizen. Het PBL becijferde in dezelfde studie dat bedrijven die naar een bedrijventerrein zijn verhuisd, significant harder groeien dan andere bedrijven. Juist deze bedrijven zijn belangrijk voor het realiseren van werkgelegenheidsgroei.

Voorbeeld uitwerking ruimtelijk-economisch effect

Het spreiden van de ruimtevraag heeft ongunstige effecten op de doorstroom van bedrijven. Bestaande bedrijven blijven gevestigd op hun huidige locatie, waardoor groeiende bedrijven die nu nog buiten bedrijventerreinen gevestigd zijn, niet door kunnen stromen. Verhuisdynamiek en instroom garanderen steeds nieuwe investeringen, terwijl die bereidheid tot investeren van al gevestigde bedrijven die niet meer kunnen uitbreiden, eerder af zal nemen. Daardoor zal de WOZ-waarde op termijn gaan dalen. We gaan daarbij uit van een jaarlijkse afname van de waarde met 1%¹⁴.

13 Zie: Planbureau voor de Leefomgeving (2009) 'Werkgelegenheidsgroei op bedrijventerreinen'.

14 In de periode 2010-2015 is de WOZ-waarde per vierkante meter bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen met 4% gestegen. We corrigeren hierbij voor extreme waardeinstijgingen die worden veroorzaakt door de uitgifte van bedrijventerrein en de daarbij horende realisatie van nieuw vastgoed, zoals op Business Park.

Tabel 11: Effect op WOZ-waarde van twee scenario's

Periode	Waarde bij daling 1% per jaar (scenario spreiden)	Waarde bij gelijkblijvende trend (scenario concentreren)
2020	€ 11.353.191	€ 12.394.145
2025	€ 10.796.772	€ 12.867.412
2030	€ 10.267.622	€ 13.358.749

Bron: gegevens gemeente Schouwen-Duiveland. Bewerking Stec Groep.

Het bedrijfstvastgoed op bedrijventerreinen in Schouwen-Duiveland vertegenwoordigt nu (peildatum 31-12-2015) een waarde van circa € 11,9 miljoen. Als de waarde met 1% per jaar daalt, leidt dit in 5 jaar tot een waardedaling van circa € 0,6 miljoen. De vastgoedwaarde komt daarmee op circa € 11,3 miljoen. In het scenario gaan we uit van een gelijkblijvende ontwikkeling. Dit leidt tot een waarde van circa € 12,3 miljoen. Het verschil tussen deze twee scenario's bedraagt circa € 1,0 miljoen. Als we dit doorrekenen voor de (middel)lange termijn wordt het verschil groter. In 2025 is het verschil opgelopen tot meer dan € 2,0 miljoen. In 2030 bedraagt het verschil circa € 3,1 miljoen.

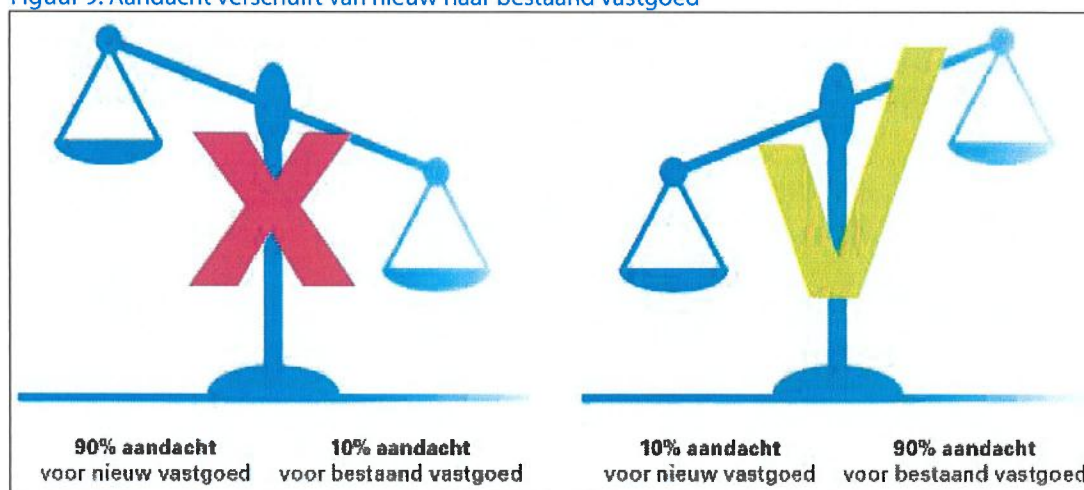
4.3 Opgave 3: Veel liefde & aandacht voor bestaande voorraad



Deze opgave geldt vooral voor bedrijventerreinen die zich in fase 2 op de levenscyclus bevinden. In tabel 3 zijn de belangrijkste thema's en vervolgstappen per bedrijventerrein voorgesteld. Het doorlopen van deze vervolgstappen zorgt ervoor dat wordt gewerkt aan toekomstwaarde van bestaande voorraad bedrijventerreinen. Voor bestaande bedrijventerreinen geldt dat het belangrijk is om de kwaliteit richting de toekomst te borgen met schoon, heel en veilig. In de ideale situatie zijn er geen onvolkomenheden in de openbare ruimte waar te nemen. Alle straatverlichting brandt, er staan geen lantaarnpalen of verkeersborden scheef, de bermen zijn

niet stuk gereden en het groen is uitstekend onderhouden. Ook zijn bedrijfspanden en kavels netjes onderhouden en leeft een veilig gevoel op de bedrijventerreinen waarbij inbraken, vernieling, of andere vormen van criminaliteit niet of nauwelijks voorkomen. In de praktijk blijkt echter dat bedrijventerreinen, net als woonwijken of standscentra, continue aandacht vergen om ze op het juiste niveau te houden. Hierbij hebben verschillende partijen (gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren) gezamenlijk een verantwoordelijkheid.

Figuur 9: Aandacht verschuift van nieuw naar bestaand vastgoed



Bron: Stec Groep (2015).

De vervolgstappen kunnen worden gebruikt om een prioritering aan te brengen in de publieke maatregelen die nodig zijn op bedrijventerreinen. De prioritering helpt daarnaast om 'voor te sorteren' op het provinciale herstructureringsfonds.(zie kader). Dat maakt het eenvoudiger om aan te sluiten bij de mogelijkheden die het herstructureringsfonds biedt.

HERSTRUCTURERINGSFONDS PROVINCIE ZEELAND

De provincie is gestart met een herstructureringsfonds voor bedrijventerreinen. De volgende kaders zijn vastgelegd:

- Locatie: bedrijventerreinen met een gunstige en perspectiefrijke ligging, bijvoorbeeld aan het Kwaliteitsnet goederenvervoer, krijgen voorrang.
- Soort/intensiteit/omvang van de herstructurering: intensievere vormen van herstructurering, waarbij onaantrekkelijk overaanbod wordt gesaneerd, verdienen prioriteit.
- Een deugdelijke begroting waaruit de onrendabele top blijkt: uiteraard eisen we ook dat de betreffende terreinbeheerder/gemeente meebetaalt aan het project. Ook participatie van het bedrijfsleven is een pré.
- Duurzaamheid en omgeving: ook zaken als energiebesparing, het opwekken van duurzame energie of het verminderen van (milieu)hinder op de omgeving kunnen subsidiabel zijn, mits deze onderdeel zijn van revitalisering of sanering.

Acties en projecten die mogelijk aansluiten bij de vervolgstappen:

- Het organiseren van een periodieke schouw per bedrijventerrein (ondernemers, eigenaren en de gemeente) om achterstallig onderhoud op openbare en private kavels te inventariseren en om partijen die de uitstraling negatief beïnvloeden aan te spreken. Daarbij hoort ook een jaarlijkse agenda voor beheer en onderhoud van de publieke en private ruimte, zodat helder is wat partijen van elkaar mogen verwachten.
- Het organiseren van een periodiek handhavingsoverleg tussen ondernemers, brandweer, politie en gemeente (bijvoorbeeld de beheerders buitenruimte en milieu-inspectie)
- Werken aan een Keurmerk Veilig Ondernemen op ieder bedrijventerrein. Dit levert naast een verbeterde veiligheid ook financieel voordeel op voor ondernemers en eigenaren. Denk aan collectiviteitskorting op verzekering en waardebehoud van panden en locatie.

Voor een 'schoon, heel en veilig' terrein is het belangrijk dat er een visie komt op het openbaar gebied. Dit kan een stappenplan zijn of een beeldkwaliteitsplan. Hierin kan worden aangegeven welk kwaliteitsniveau wordt nagestreefd. Dit biedt dan ook een handvat om de kwaliteit en uitstraling van het openbaar gebied op peil te houden.

Bij nieuwbouw is duurzaamheid een steeds belangrijker thema. Maar ook in de bestaande voorraad is hier winst te behalen. Niet voor niets is het in de kaders van het provinciale herstructureringsfonds opgenomen. Maatregelen vereisen bijna altijd maatwerk per geval. Voor de gemeente is het vooral belangrijk in te zetten op communicatie over mogelijkheden voor ondernemers.

Wanneer we inzoomen op gemeentelijk eigendom komt de (tijdelijke) invulling van uitgeefbare kavels voor opwekken van zonne-energie al snel in beeld. Uit diverse praktijkvoorbeelden en ook uw eigen ervaringen, blijkt dat dit niet rendabel is. Toepassen op daken van bedrijven kan wel rendabel zijn. de gemeente heeft daarover met bedrijven al gesprekken gevoerd. Communicatie over gerealiseerde projecten en de mogelijkheden (voor subsidie bijvoorbeeld) is belangrijk. Immers hier geldt: 'Zien eten, doet eten'.

Wat ook aandacht verdient is het feitelijke gebruik op bedrijventerreinen. Haringvlietplein en Boerenweg zijn in ernstige mate verkleurd. In feite zijn dit al (grotendeels) retail locaties. Het herbestemmen van deze terreinen naar het feitelijke gebruik zorgt ervoor dat het totale areaal aan bedrijventerreinen afneemt. Voordeel daarvan is dat meer aandacht en tijd kan gaan naar daadwerkelijke bedrijventerreinen. Ook voor bedrijven die zich willen vestigen is duidelijker wat de spelregels per locatie zijn: bedrijventerreinen voor bedrijven en retail locaties voor PDV/GDV en supermarkten.

4.4 Opgave 4: Actieve betrokkenheid van ondernemers bij beheer en onderhoud

Beheer en onderhoud hoeven niet alleen een publieke zaak te zijn. Ondernemers hebben zelf het meeste voordeel van een schone, goed onderhouden en aantrekkelijke bedrijfsomgeving. Om private investeringen hierin uit te lokken is het belangrijk om ondernemers actief te betrekken. Als ondernemers voldoende georganiseerd zijn kan de gemeente de regie voeren.

Een punt van aandacht hierbij is de organisatiegraad van de ondernemers op bedrijventerreinen.

In Zierikzee is de Vereniging Bedrijvenpark Zuid actief. Maar de organisatiegraad op andere bedrijventerreinen in de gemeente kan hoger. Het oprichten van een Bedrijveninvesteringszone kan hiervoor een goede structuur zijn.

BEDRIJVENINVESTERINGSZONE

Een bedrijveninvesteringszone (BIZ) is een samenwerkingsvorm die wordt opgericht op initiatief van ondernemers en vastgoedeigenaren. Het doel van de BIZ is om investeringen van deelnemers te bundelen en gericht in te kunnen zetten voor de kwaliteit van de eigen bedrijfsomgeving. De BIZ, in de vorm van een vereniging of een stichting, betaalt een heffing aan de gemeente. Dat kan gebeuren door inning van een beperkte opslag op de OZB. Het geld kan vervolgens door ondernemers en eigenaren naar eigen inzicht en behoefte ingezet worden voor verbetermaatregelen en behoud van (vastgoed) waarde op het bedrijventerrein. Denk hierbij aan beheer en onderhoud, veiligheidsmaatregelen zoals camera's of extra beveiliging, verwijderen van graffiti of het gezamenlijk inkopen van diensten voor afvalverwerking. De verwachte resultaten zijn minder kosten door gezamenlijke inkoop van diensten en het gebied wordt aantrekkelijker en veiliger. BIZ'en worden, naast in binnensteden en andere winkelgebieden ook al veel toegepast op bedrijventerreinen¹⁵.

15

Zie voor een overzicht van alle BIZ'en in Nederland: www.bedrijveninvesteringszone.nl.

Voor het verplaatsen van bedrijven stelden we de mogelijkheid voor het opzetten van een fonds al voor. Voor beheer en onderhoud kan een Ondernemersfonds worden opgericht. Dit fonds is te koppelen aan een BIZ en zo te vullen vanuit een opslag op de OZB. Zo wordt het ook echt een fonds van en voor ondernemers. Zij kunnen dan plannen en voorstellen maken voor de besteding van het fonds op de bedrijventerreinen. Een 'light' variant is dat het fonds gevuld wordt vanuit een deel van de opbrengst van de verkoop van nieuwe kavels. In dat geval zijn wel strakke randvoorwaarden nodig voor de inzet van het fonds. Het fonds kan bijvoorbeeld alleen worden ingezet voor kwaliteitsverbetering op voorwaarde dat ondernemers goed georganiseerd zijn. Denk aan een actieve bedrijvenvereniging, regulier overleg van een 'kopgroep' van ondernemers met de gemeente en/of parkmanagement.

INSPIRATIE: STIMULERINGSREGELING GEVELRENOVATIE NIEUWGRAAF DUIVEN

De Gelderse gemeente Duiven werkt aan de revitalisering van bedrijventerrein Nieuwgraaf. Als een van de acties is in 2011 een stimuleringsregeling in het leven geroepen voor het verbeteren van de beeldkwaliteit van private kavels en gebouwen. Doel: het stimuleren van private investeringen op het bedrijventerrein. In eerste instantie kwamen alleen bedrijven gevestigd binnen een afgebakend gebied op het terrein in aanmerking voor subsidie. In totaal hebben vijf bedrijven uit de eerste fase een verbeterplan ingediend om hun pand en kavel te verbeteren. Zij konden maximaal € 12.500,00 subsidie krijgen op voorwaarde dat zij 70% van het totale investeringsbedrag zelf inbrachten. In 2012 is de stimuleringsregeling opengesteld voor alle overige bedrijven op bedrijventerrein Nieuwgraaf. Ook zij hebben – tegen dezelfde condities – een verbeterplan kunnen indienen voor hun pand en kavel. Inmiddels is duidelijk dat de stimuleringsregeling voor gevels, in combinatie met de andere acties zoals verruiming van het vestigingsbeleid c.q. de gebruiksmogelijkheden op het terrein (bestemmingsplan), bijdragen aan een beter functionerend terrein. Zo is de leegstand tussen 2011 en 2015 gedaald van 8% naar slechts 2%. Voor elke euro die de gemeente in het terrein heeft gestoken is tot nu toe 4,25 euro door bedrijven geïnvesteerd. Verder laat de regeling zien dat ook met beperkte middelen dynamiek en reuring is te realiseren op een bedrijventerrein.

Ook gemeenten als Weesp, Hoorn, Purmerend en Huizen hebben een gevelrenovatiefonds voor hun bedrijventerreinen ingesteld.

4.5 Opgave 5: Accountmanagement als hoeksteen voor gezond economisch klimaat

Hoewel de gevestigde bedrijven in Schouwen-Duiveland vaak al een (historische) band hebben met de gemeente, omdat ze vaak gevestigd zijn bij de lokale kern waar ze zijn ontstaan, staan ook deze bedrijven onder invloed van externe (markt)ontwikkelingen. Dit betekent dat, hoewel deze bedrijven in beginsel niet zo snel zullen vertrekken, dit natuurlijk zeker niet is uitgesloten. Investeren in behoud en verankering van de bestaande bedrijven is dan ook essentieel. Het aantrekken van nieuwe bedrijven vormt slechts de 'kers' op de taart. Tevreden bedrijven zijn immers belangrijke ambassadeurs en zijn zo een 'visitekaartje'

voor de gemeente Schouwen-Duiveland. We noemen dat ook wel de 'rode loper-aanpak' voor bestaande ondernemers. In het verleden ging de aandacht van accountmanagement vooral uit naar acquisitie om nieuwe bedrijven aan te trekken. Maximale aandacht voor bestaande ondernemers is nu juist van wezenlijk belang. Het aantrekken van bedrijven van buiten heeft maar een (zeer) beperkt effect. NV Economische Impuls Zeeland (Impuls) biedt hiervoor ook ondersteuning. Bijvoorbeeld bij locatieadvies, ondersteuning bij vergunningtrajecten, subsidiescans, et cetera.

Buiten dat behoud van bestaande bedrijven waardevol is voor de economie en samenleving (arbeid, sponsoring verenigingsleven) van Schouwen-Duiveland, is het goed faciliteren en actief volgen van bestaande bedrijven veel laagdrempeliger dan het vinden van nieuwe bedrijven van buiten Schouwen-Duiveland. Door als gemeente goed op de hoogte te zijn van wat er speelt bij bedrijven en deze bedrijven goed te kennen, kan maximale invloed worden uitgeoefend bij eventuele investeringen of relocatietrajecten. Daarbij kan de gemeente op verschillende facetten bedrijven van dienst zijn: zoals het leggen van contacten, vinden van subsidiepotjes, verhelderen (en waar mogelijk versnellen) van procedures, vinden van locaties, vinden van partners en het ontsluiten van de arbeidsmarkt. Om goed vinger aan de pols te kunnen houden is inzicht in uw bedrijvenbestand van groot belang. Wat zijn de grootste bedrijven in de gemeente? Welke investeringen overwegen bedrijven? Tegen welke knelpunten lopen ondernemers aan? Deze opgave is nauw verbonden aan opgave 3, aandacht voor de bestaande voorraad.



Bijlage 1: Bedrijventerreinen Schouwen-Duiveland

Tabel 1a: Bedrijventerreinen (exclusief voormalige solitaire bedrijfslocaties)

Bedrijventerrein	Kern	Omvang (ha netto)	Uitgegeven (ha netto)	Hard planaan- bod (ha netto)	Klein- of grootschalig
Spuiwekken	Brouwershaven	7	7	0	Kleinschalig
Noorddijk	Brouwershaven	1,54	1,54	0	Kleinschalig
Reparatiehaven	Bruinisse	5	5	0	Kleinschalig
Bruinisse*	Bruinisse	13	11,5	1,5	Grootschalig
De Roterij	Burgh-Haamstede	5,9	5,9	0	Kleinschalig
De Weel	Nieuwerkerk	6,5	6,5	0	Kleinschalig
Oosterland	Oosterland	6	6	0	Kleinschalig
Duinzoom	Renesse	8	8	0	Kleinschalig
De Lelie	Scharendijke	4,2	4,2	0	Kleinschalig
Sirjansland	Sirjansland	4	4	0	Kleinschalig
Haringvlietplein	Zierikzee	2,5	2,5	0	Kleinschalig
Boerenweg	Zierikzee	4,5	4,4	0,1	Kleinschalig
Business Park	Zierikzee	8	4,3	3,7	Grootschalig
Zuidhoek/Straalweg I	Zierikzee	35,2	35,2	0	Kleinschalig
Straalweg II	Zierikzee	7,5	0,3	7,2	Grootschalig
Groeneweegje/'t Sas	Zierikzee	8,5	8,5	0	Kleinschalig
Gouwe Poort*	Zierikzee	1,5	0	1,5	Grootschalig
Totaal		128,8	114,8	14	

Bron: IBIS (2015) en 'overzicht grondvoorraad gemeente Schouwen-Duiveland', bewerking Stec Groep (2016).

* Voor bedrijventerrein Gouwepoort en de uitbreiding van bedrijventerrein Bruinisse zijn nog geen bestemmingsplannen vastgesteld. We rekenen daarom met het volgens IBIS (2015) bekende aanbod, aangevuld met cijfers van de gemeente.

Tabel 1b: Bedrijventerreinen met zachte plancapaciteit

Bedrijventerrein	Kern	Omvang zachte plancapaciteit (ha netto)
Straalweg II	Zierikzee	7

Bron: gemeente Schouwen-Duiveland

Tabel 1c: Onttrekkingen aan voorraad door herstructurering

Bedrijventerrein	Kern	Totale omvang lo- catie (ha netto)	Ha die worden ontrokken	Ha opnieuw beschikbaar voor uitgifte	Saldo
Haringvlietplein	Zierikzee	2,5	2,0	0	2,0
Zuidhoek	Zierikzee	1	1	0	1
Groeneweegje / 't Sas	Zierikzee	8,5	3,0	0	3,0
Totaal saldo					6

Bron: gemeente Schouwen-Duiveland

Tabel 2: Kleinschalige bedrijventerreinen (voormalige solitaire bedrijfslocaties in het buitengebied)

Naam	Adres	Postcode	Plaats	Oppervlak (ha)
M. Boot	Steurswekken 3	4328 BJ	Burgh-Haamstede	1,3
A.W. de Ruijter (achter) en Chaletstore (voor)	Bouwmansweg 20	4328 SN	Burgh-Haamstede	achterste deel 1,7 en voorste deel 1,2
Elenbaas Pluimvee en Landbouwbedrijven BV	Moolweg 19, 21, 23	4323 NB	Ellemeet	1,9
Verhage b.v.	Oude Hoofdweg 7	4321 SV	Kerkwerpe	1,4
Dierenpension Schouwen-Duiveland	Turelureweg 8	4321 TM	Kerkwerpe	1,1
S.L. van der Wekken	Verseputseweg 30	4321 TD	Kerkwerpe	1,1
Houtzagerij Beldert	Beldert 4-6	4315 PB	Dreischor	1,3
W.C.M. van der Maas	Lage Maireweg 12	4307 RS	Oosterland	1,1
Ad Stouten	Ringweg 1a	4307 NK	Oosterland	3
Stouten Fourage	Langeweg 2a	4311 RB	Bruinisse	3,1
Gronddepot Van der Maas	Langeweg	4311 RB	Bruinisse	5,2
Krijger meelfabriek	Hoogenboomlaan 34	4325 DH	Renesse	1,19
Totaal				24,6

Bron: gemeente Schouwen-Duiveland

Bijlage 2: Kwalitatieve typering per bedrijventerrein

ELK BEDRIJVENTERREIN WORDT GETYPEERD AAN DE HAND VAN DRIE KENMERKEN:

- Uitstraling: functioneel/modern-gemengd/hoogwaardig
- Omvang bedrijvigheid: grootschalig/kleinschalig
- Korte omschrijving van type gevestigde bedrijvigheid en karakterisering bedrijventerrein

Bedrijventerrein: Bruinisse

1.	Functioneel/modern-gemengd
2.	Grootschalig
3.	Gemengde bedrijvigheid (handel en reparatie, o.a. in auto's, dienstverlening). Enkele watergerelateerde bedrijven. Gelegen nabij loswal van Vluchthaven. Terrein is recent uitgebreid en bestaat in feite uit verschillende delen met elk een eigen uitstraling/ouderdom. Oudste gedeelte jaren 1970 met een functionele uitstraling. De nieuwe(re) gedeelten deels modern-gemengd. Ruimte voor hogere milieucategorieën en grotere kavels.

Bedrijventerrein: Reparatiehaven

1.	Functioneel
2.	Kleinschalig
3.	Haven met slechts enkele bedrijven, voornamelijk jachtwerven/reparatie en onderhoud van schepen. Deels winkelfunctie en enige horeca. Gelegen tegen de bebouwde kom van Bruinisse. Oudste panden dateren uit jaren 1950, deze ogen functioneel.

Bedrijventerrein: Sirjansland

1.	Functioneel
2.	Kleinschalig
3.	Dit terrein bestaat voornamelijk uit de vestiging van CVAZ. Dit is een grote bedrijfshal uit jaren 1970.

Bedrijventerrein: Oosterland

1.	Vooral functioneel, zichtlocatie deels modern-gemengd
2.	Kleinschalig
3.	Zichtlocatie voor bouwbedrijf met moderne uitstraling (waarvoor uitbreiding van het terrein heeft plaatsgevonden) en autobedrijf met functionele uitstraling. Rest van terrein gemengde bedrijvigheid met functionele uitstraling. Recent hebben investeringen in vastgoed plaatsgevonden, in samenhang met verplaatsing bouwbedrijf.

Bedrijventerrein: De Weel

1.	Functioneel
2.	Kleinschalig
3.	Op dit terrein heeft uitbreiding plaatsgevonden. Veel bedrijven werkzaam in metaalbewerking/staalbouw, waaronder Hanse. Panden hebben reguliere, functionele uitstraling.

Bedrijventerrein: Business Park

1.	Modern-gemengd/hoogwaardig
2.	Grootschalig
3.	Bedrijventerrein op zichtlocatie nabij Zierikzee. Vestigingen met hoogwaardige uitstraling en kantoren. Nog grond uitgeefbaar.

Bedrijventerrein: Bedrijvcampus Gouwepoort

1.	Omvang van circa 1,5 ha netto voor regulier/modern-gemengde bedrijvigheid.
----	--

Bedrijventerrein: Groeneweegje/'t Sas	
1.	Functioneel
2.	Kleinschalig
3.	Gemengde bedrijvigheid met enkele woningen. Deze functies conflicteren met elkaar. Voor de herontwikkeling van 't Sas is een masterplan opgesteld. De herontwikkeling is erop gericht om de ligging tegen de historische binnenstad beter te benutten. De stedenbouwkundige uitstraling is rommelig, maar de meeste panden zijn regulier/functioneel. Het masterplan heeft als doel een aantrekkelijke stadsentree te creëren. Sportcentrum Onderdak op Groeneweegje is in 2014 gesloopt. Hier is nu een parkeerterrein gelegen.
Bedrijventerrein: Zuidhoek/Straalweg	
1.	Functioneel/modern-gemengd
2.	Grootschalig
3.	Grootschalig bedrijventerrein met reguliere/functionele uitstraling. Gemengde bedrijvigheid: (groot)handel, reparatie, enkele bouw- en transportbedrijven. Bedrijventerrein wordt uitgebreid met Straalweg II.
Bedrijventerrein: Straalweg II	
3.	Uitbreiding bedoeld voor grootschalige bedrijven met reguliere en deels modern-gemengde uitstraling. Nog geen uitgeefbare grond verkocht, wel circa 6,5 ha in optie.
Bedrijventerrein Boerenweg	
1.	Functioneel/modern-gemengd
2.	Kleinschalig
3.	Op dit terrein heeft verregaande verkleuring plaatsgevonden. Er is bijna alleen (grootschalige) detailhandel gevestigd. Een bouwmarkt, woonwinkels, groothandel in dranken een Aldi supermarkt en Intersport. Niet de uitstraling van een bedrijventerrein.
Bedrijventerrein: Harinvlietplein	
1.	Functioneel
2.	Kleinschalig
3.	Ook op dit terrein heeft verkleuring plaatsgevonden naar detailhandel. Het terrein oogt verouderd en er is weinig stedenbouwkundige samenhang tussen panden. Er is een structuurvisie opgesteld voor de transformatie van het bedrijventerrein naar detailhandel. Dit moet in samenhang met de functies op Boerenweg gebeuren.
Bedrijventerrein: Spuiwekken	
1.	Functioneel
2.	Kleinschalig
3.	Bedrijventerrein bestaat uit enkele bedrijven, waarvan een caravanhandel het meeste ruimte inneemt. Ook ligt op dit terrein een bedrijfswoning. Meest bedrijfshallen die uit de jaren 1970-1990 stammen met functionele uitstraling.
Bedrijventerrein: Noordijk	
1.	Functioneel
2.	Kleinschalig
3.	Het grootste gedeelte van dit bedrijventerrein wordt ingenomen door de jachtwerf Brouwershaven. Daarnaast is nog een groothandel in visserij-artikelen en scheepsbenodigdheden gevestigd. De uitstraling is functioneel.
Bedrijventerrein: Scharendijke	
1.	Functioneel
2.	Kleinschalig
3.	Gemengde bedrijvigheid met accent op dienstverlening. Het meeste vastgoed is relatief nieuw (na 2005). Ten westen van het bedrijventerrein is een camping gelegen.
Bedrijventerrein: Duinzoom	
1.	Functioneel/modern-gemengd
2.	Kleinschalig
3.	Dit bedrijventerrein is relatief nieuw (circa 2005). Naast dienstverlening is er groothandel en afvalservice gevestigd. Vanaf de weg heeft het terrein een modern-gemengde uitstraling.

Bedrijventerrein: Roterij	
1.	Functioneel
2.	Kleinschalig
3.	Gemengd bedrijventerrein met enkele transportondernemingen, (groot)handel, autobedrijven een bouwmarkt en kleine dienstverlenende bedrijven. Naast nieuwere panden ook enkele oude panden. Delen van het terrein ogen wat rommelig/verouderd.

Bijlage 3: Raadsbesluit

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder	: W.D. van den Berg
Afdeling	: Ruimte en Milieu (RenM)
Ambtelijk opdrachtgever	: Afdelingshoofd RenM
Behandelaar	: Kitty Henderson
Datum	: 8 augustus 2017
Onderwerp	: Vaststellen Bedrijventerreinenprogramma 2016-2025

Voorstel

1. Het bedrijventerreinenprogramma 2016-2025 vaststellen;
2. Uitgangspunten met betrekking tot opgave 2 uit dit programma vaststellen.
3. College opdracht geven om een uitvoeringsplan op te stellen om uitvoering te geven aan het bedrijventerreinenprogramma.

Inleiding

Iedere Zeeuwse gemeente dient op grond van het omgevingsplan Zeeland te beschikken over een actueel programma voor de bedrijventerreinen in de regio. Het huidige gemeentelijk programma dateert uit 2011 en voldoet niet meer aan het huidige provinciale beleid. De provincie heeft in maart 2016 besloten dat alle bedrijfslocaties, ook de (niet-agrarische) bedrijven in het buitengebied, met een omvang van één hectare of meer beleidsmatig vallen onder de noemer van kleinschalig bedrijventerrein en daarmee opgenomen moeten zijn in het bedrijventerreinenprogramma van de gemeente. Daarnaast dient iedere gemeente in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking een actueel bedrijventerreinenprogramma te hebben om mee te kunnen werken aan uitbreiding of ontwikkeling van bedrijventerreinen. We hebben STECgroep opdracht gegeven advies uit te brengen over de actualisatie van het bedrijventerreinenprogramma. Dit advies is verwerkt in het ontwerp-bedrijventerreinenprogramma. Dit ontwerp is besproken met een afvaardiging van de ondernemerskring Schouwen-Duiveland en heeft voor iedereen van 20 maart 2017 tot en met 1 mei 2017 in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Op 4 april 2017 is een openbare informatieavond gehouden. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp ontvangen. Provincie Zeeland heeft ambtelijk aangegeven dat ze kunnen instemmen met het ontwerp. Wel wordt geadviseerd dat als de gemeente mee wil werken aan uitbreidingen op kleinschalige bedrijfsterreinen (inclusief de solitaire bedrijfslocaties in het buitengebied groter dan 1 hectare) hiervoor ruimte te reserveren in het bedrijventerreinenprogramma.

Opgaven

Het onderzoek is in 2016 gestart en we hanteren de periode vanaf 2016 in het programma. De belangrijkste opgaven voor 2016-2025 zijn:

1. Werken aan evenwicht in vraag en aanbod.
Per saldo is er een overaanbod van 4 hectare. Geconstateerd is dat er op Schouwen-Duiveland en de regio weinig verhuisdynamiek is en dat het gros van het aanbod aan bedrijventerreinen opgenomen zal (moeten) worden door groeiende lokale bedrijven die verplaatsen naar een regionaal bedrijventerrein (Zierikzee, Bruinisse). De uitbreidingsvraag op de kleinschalige bedrijventerreinen is opgenomen in de geprognostiseerde vraag van 10 hectare. Door het faciliteren van beperkte uitbreidingen van deze kleinschalige bedrijventerreinen loopt het evenwicht tussen vraag en aanbod verder uiteen. Er wordt dan

latent aanbod gecreëerd waardoor er nog meer overaanbod ontstaat. Dit kan negatieve gevolgen met zich meebrengen op financieel, economisch en ruimtelijk vlak. Daarnaast kan het consequenties hebben voor de wettelijke onderbouwing op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Haalbaar zal zijn als het gaat om een specifieke lokale vraag waarbij aangetoond wordt dat het betreffende bedrijf uitsluitend op de bestaande locatie kan uitbreiden (sterk lokaal gebonden), het gaat om een eenmalige beperkte afronding (maximaal 20 % met een maximum van 0,5 hectare), er is sprake van een goede ontsluiting van het bedrijf (of deze kan worden gerealiseerd) en er zijn geen ruimtelijke- en/of milieu knelpunten.

2. Duidelijke keuze maken tussen spreiden van de ruimtevraag over lokale, kleinschalige locaties of concentreren op grootschalige bedrijventerreinen.

In paragraaf 4.2 van het bedrijventerreinenprogramma wordt uitvoerig ingegaan op de twee scenario's spreiden of concentreren. Dit geeft een duidelijk inzicht in de gevolgen. Op basis hiervan stellen we voor de volgende uitgangspunten te hanteren voor uitbreidingen van kleinschalige bedrijventerreinen inclusief de niet-agrarische bedrijven in het buitengebied (groter dan 1 hectare, met een bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan):

- Er sprake is van een specifieke lokale vraag (sterk lokaal gebonden), dit moet gemotiveerd en onderbouwd worden;
- Het bedrijf heeft met een deskundigenrapport aangetoond dat door de omvang, ligging of zeer hoge investeringen in het bestaande vastgoed verplaatsing niet realistisch is. Daarbij moet ook aangetoond worden dat inbreiding binnen de bestaande bestemming niet mogelijk is.
- Voldaan wordt aan de wettelijke vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking (Wro, Bro en provinciale verordening), dit moet met een deskundigenrapport worden aangetoond;
- Het provinciaal Omgevingsplan gaat uit van het principe van concentratie en bundeling van bedrijven. Kleinschalige terreinen krijgen eenmalig de mogelijkheid voor een beperkte afronding indien de ruimtelijke kwaliteit op het terrein verbetert. Van een beperkte afronding is sprake als de omvang maximaal 20 % van het bestaande oppervlakte van het bedrijfsterrein is of maximaal 0,5 hectare. Daarbij moet aangesloten worden bij het kwaliteitsnetwerk goederenvervoer en het regionale kwaliteitsnetwerk met betrekking tot vervoer. Rekening moet worden gehouden met de verkeersveiligheid en leefbaarheid van woonkernen en het landelijk gebied. Indien nieuwe bedrijvigheid meer verkeer genereert dan bij het infrastructurele netwerk past dienen initiatiefnemers te investeren in de benodigde infrastructuur.
- De in tabel 2 van bijlage 1 bij het bedrijventerreinenprogramma opgenomen bedrijven zijnde de niet-agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied (met een bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan buitengebied) worden ieder apart beschouwd als een op zich zelf staand kleinschalig bedrijventerrein met de mogelijkheid om eenmalig beperkt uit te breiden. Het is van belang de uitbreidingsvraag van de bedrijven op deze terreinen in beeld te hebben.
- Voor de beperkte afronding van de kleinschalige bedrijventerreinen bij de kernen stellen we voor om eerst de uitvoeringsacties die horen bij de opgave onder 3 uit te voeren, waaronder een gezamenlijk met de ondernemers c.q. -verenigingen uit te voeren schouw en inventarisatie van de knelpunten en ruimtevraag c.q. ontwikkelingswensen bij de ondernemers in beeld te brengen om vervolgens een afsprakenkader te maken welke uitbreidingen kunnen worden toegestaan.

3. Veel aandacht voor de bestaande voorraad.

4. De aandacht verschuift van het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen naar de aandacht om de bestaande bedrijventerreinen schoon, heel en veilig te houden. Dit geldt vooral voor de bedrijventerreinen die zich in fase 2 van hun levenscyclus bevinden en dit zijn de meeste van de bestaande terreinen. In tabel 3 en in paragraaf 4.3 worden voorstellen gedaan voor een periodieke schouw, periodiek handhavingsoverleg en werken aan Keurmerk Veilig Ondernemen. Dit heeft alleen kans van slagen in samenwerking met ondernemers en vastgoedeigenaren.

5. Actieve betrokkenheid van ondernemers bij beheer en onderhoud en

6 Accountmanagement als hoeksteen voor gezond economisch klimaat.

7. In onze gemeente is over het algemeen de betrokkenheid en communicatie met de ondernemers en ondernemersverenigingen goed. Er zijn al samenwerkingsvormen als een Bedrijfsinvesteringszone (BIZ) en afgesproken is dat we één BIZ per jaar oppakken. De focus ligt op de bestaande bedrijventerreinen en de bestaande ondernemers. Het aantrekken van nieuwe bedrijven is de kers op de taart. STECgroep benoemt de rode loper-aanpak voor bestaande ondernemers. De bedrijfscontactfunctionaris heeft hier een belangrijke functie. De opgaven 4 en 5 hangen samen met opgave 3. Er is blijvende aandacht nodig voor het bestaande en hoe houden we dit schoon, heel, veilig en ook vitaal en economisch gezond.

Om gestructureerd uitvoering te geven aan de opgaven onder 3, 4 en 5 is het voorstel om, na vaststelling van het bedrijventerreinenprogramma, een uitvoeringsplan op te stellen waarin onder andere proces, planning, benodigde capaciteit en financiële middelen om de acties uit te voeren zijn opgenomen.

Beoogd resultaat

Het bedrijventerreinenprogramma 2016-2025 en uitgangspunten met betrekking tot opgave 2 uit het programma vast te stellen. Na vaststelling overgaan tot een gestructureerde aanpak om uitvoering te geven aan de opgaven uit het bedrijventerreinenprogramma.

Argumenten

1.1 Provincie heeft ambtelijk aangegeven dat het ontwerp-bedrijventerreinenprogramma door Gedeputeerde Staten goedgekeurd kan worden.

Na vaststelling wordt het programma formeel ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten. Deze goedkeuring is voorwaarde om subsidie te kunnen krijgen uit het provinciaal herstructureringsfonds voor bedrijventerreinen.

1.2. Met de uitvoering van dit bedrijventerreinenprogramma leveren we een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, economie en werkgelegenheid op Schouwen-Duiveland.

Met dit bedrijventerreinenprogramma streeft de gemeente naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht op de bedrijventerreinenmarkt. Dit is van belang is om de kwaliteit van de bedrijventerreinen op orde te houden en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven te garanderen.

2.1 De uitgangspunten met betrekking tot opgave 2 stemmen overeen met het bedrijventerreinenprogramma.

In het bedrijventerreinenprogramma wordt uitvoerig ingegaan op de consequenties van enerzijds spreiden van de ruimtevraag en anderzijds concentreren van de ruimtevraag. Het provinciaal beleid gaat uit van bundelen en concentreren van bedrijvigheid en maakt een uitzondering voor kleinschalige bedrijventerreinen, deze kunnen éénmalig nog beperkt afronden. Het advies van STECgroep is, gelet op het overaanbod, terughoudend om te gaan het uitbreiden van kleinschalige bedrijventerreinen en eerst in beeld te brengen wat deze afrondingen concreet in de Schouwen-Duivelandse situatie betekenen, ook gekwantificeerd. Op dat moment hebben we een exacter beeld van de uitbreidingsvraag en de financiële, economische en ruimtelijke gevolgen en kunnen we op basis daarvan definitief besluiten op de uitbreidingsvraag bij kleinschalige bedrijventerreinen. Medewerking verlenen aan uitbreidingen op kleinschalige bedrijventerreinen inclusief de niet-agrarische bedrijven in het buitengebied kan een financieel risico met zich meebrengen vanwege een eventueel effect op de doorlooptijd van de uitgifte van bedrijfspercelen op de grootschalige bedrijventerreinen.

3.1 De uitvoering van opgave 3 en opgaven 4 en 5 die daarmee samenhangen, vraagt om een vertaalslag in een concreet uitvoeringsplan en monitoring.

Uitvoering van het bedrijventerreinenprogramma behelst verschillende onderdelen, spreidt zich uit over meerdere jaren en vraagt de nodige capaciteit van de ambtelijke organisatie en financiële middelen. Met een concreet uitvoeringsplan afgestemd met de ondernemersverenigingen wordt voorgaande in beeld gebracht en zijn de acties en afspraken voor zowel de ondernemers als gemeente duidelijk.

Kanttekeningen

1.1 Stecgroep adviseert terughoudend om te gaan met het faciliteren van de uitbreidingsvraag op kleinschalige bedrijfsterreinen. Dit kan financieel risico met zich meebrengen.

Een deel van de vraag naar bedrijfsterrein zal willen landen op de kleinschalige bedrijfsterreinen. Dat is logisch omdat verplaatsing naar een grootschalig terrein niet altijd de voorkeur van de ondernemer heeft. Dit maakt onderdeel uit van de natuurlijke groei van de bestaande bedrijven en zit besloten in de geraamde totale uitbreidingsvraag van 10 hectare. Deze vraag is in het onderzoek niet nader gekwantificeerd. Geconstateerd is wel dat er op kleinschalige bedrijventerreinen geen aanbod is en er overaanbod is op grootschalige terreinen. Als we uitbreidingen mogelijk willen maken op kleinschalige terreinen komt dit het overaanbod niet ten goede. Daarom adviseert STECgroep de gemeente terughoudend te zijn met eventuele uitgifte op kleinschalige terreinen (20 % van het bestaande bedrijfsterrein met een maximum van 0,5 hectare). Wat precies de wensen zijn van de ondernemers, is van belang voor de koers (concentreren of spreiden) die de gemeente kiest. Een inventarisatie op het

niveau van de individuele bedrijventerrein is nodig om deze wensen, eisen en ideeën van de ondernemers in beeld te brengen.

Per bedrijventerrein is maatwerk nodig om de gewenste strategie te kunnen bepalen. Het zo ondernemersgericht mogelijk inrichten van het bedrijventerreinenbeleid kan bijdragen aan zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee ook helpen het overaanbod aan bedrijventerreinen terug te dringen. De opgaven zoals deze in dit raadsvoorstel zijn benoemd dragen daar toe bij.

1.2 Onze accountant adviseert bij de jaarrekening 2016 uit te gaan van de provinciale prognose van een vraag van 7 hectare in tegenstelling tot het bedrijventerreinenprogramma dat uitgaat van 10 hectare.

De accountant heeft bij de jaarstukken 2016 geadviseerd een voorziening te treffen voor de vraag naar 7 hectare gebaseerd op de provinciale prognose. Over de verschillende uitgangspunten is overleg geweest tussen de accountant, gemeente en STECgroep. STECgroep heeft aangegeven dat de provinciale raming het meest betrouwbaar is op het niveau van de provincie. Op gemeentelijk niveau heeft een verfijning plaats gevonden. Er heeft een controle plaatsgevonden op de modelmatige macroraming voor de provincie aan de hand van de historische uitgaven in de gemeente over een lange periode. We menen dat er een zo realistisch mogelijke inschatting is gedaan van de vraag naar bedrijventerreinen de komende jaren en zullen dit monitoren.

Communicatie

Over uw besluit en het vastgestelde bedrijventerreinenprogramma publiceren we op de gemeentelijke website en in de Wereldregio. Het programma is digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website. De ondernemersverenigingen en dorpsraden krijgen apart bericht.

Uitvoering

Na vaststelling van het bedrijventerreinenprogramma wordt het uitvoeringsplan bestaande bedrijventerreinen opgesteld door de afdelingen Openbare Werken en Ruimte & Milieu.

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

M.K. van den Heuvel

G.C.G.M. Rabelink

Secretaris

Burgemeester

Conform besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 28 september 2017.


G.C.G.M. Rabelink, voorzitter (oud.)

T. van Oostenbrugge, griffier





Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000
F (0111) 452 452

gemeente@schouwen-duiveland.nl
www.schouwen-duiveland.nl



Productie 3

**Wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.7.16 van de planregels van
bestemmingsplan Buitengebied Schouwen-Duiveland**

Langeweg 2A Bruinisse



Met vriendelijke groet,

Teun Jansen

Juridisch Adviseur Omgevingsrecht | Beleidsadviseur Stikstof

T. 06 46 65 00 49



Cumela Advies is een handelsnaam van Stichting CUMELA Advies. Statutair gevestigd aan de Nijverheidsstraat 13 in Nijkerk en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30147807.

Productie 4

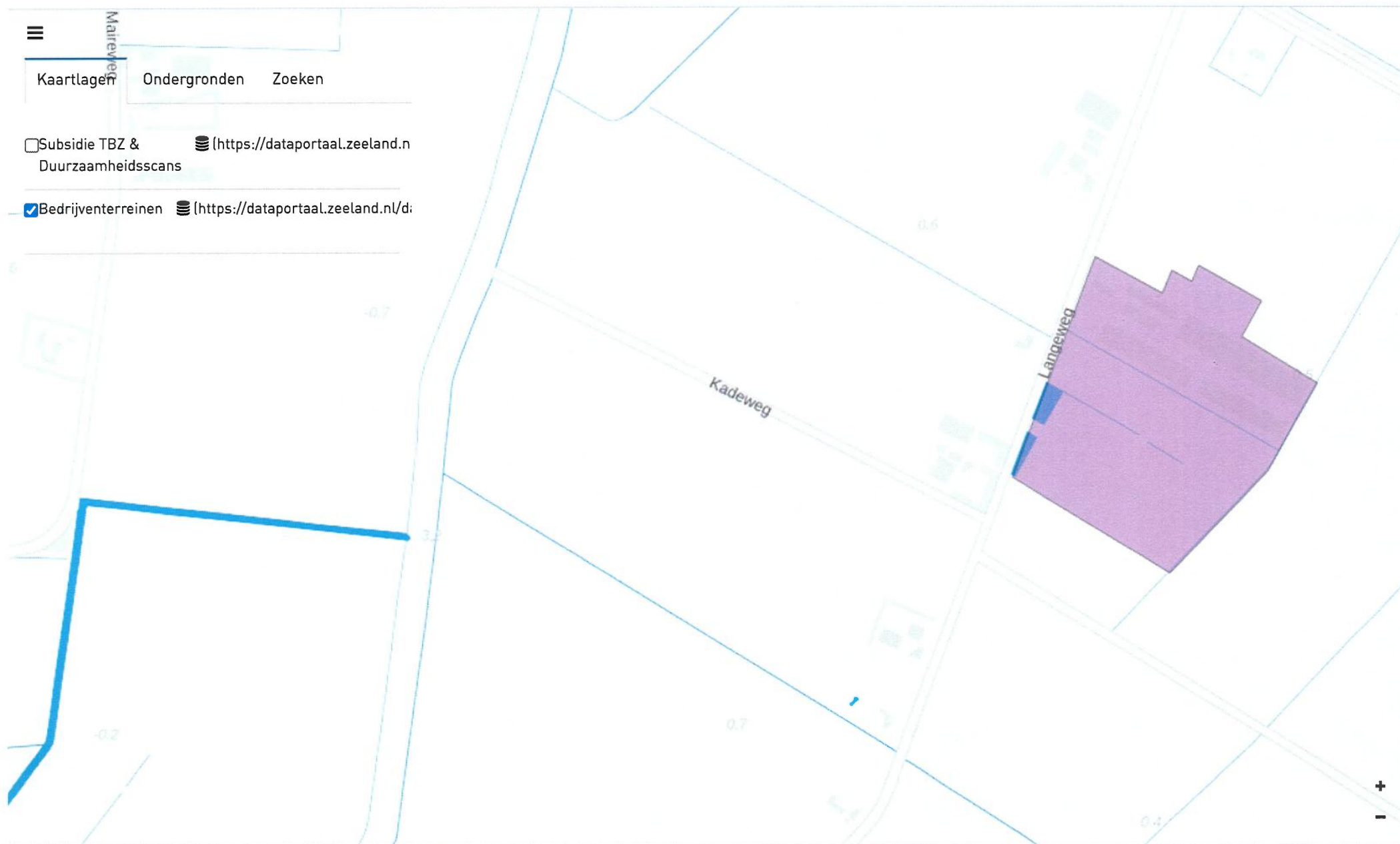
Bedrijven terreinen en subsidies



Kaartlagen

Ondergronden

Zoeken

☐ Subsidie TBZ &
Duurzaamheidsscans (<https://dataportaal.zeeland.nl>)☒ Bedrijventerreinen (<https://dataportaal.zeeland.nl/d>)

100 m

| projectie: Amersfoort / RD New (EPSG:28992)