

Gemeente Veere

Bedrijventerreinprogramma



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Veere

Bedrijventerreinprogramma

identificatie

projectnummer:

0717.20161308

projectleider:

ir. C.A. Louws

auteur(s):

ir. C.A. Louws
T. Bogers BBE

planstatus

datum:

30-05-2017

opdrachtgever:

gemeente Veere

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Leeswijzer	5
2. Analyse Veerse bedrijventerreinen	7
3. Analyse Veerse economie	13
3.1. Economie	13
3.2. Bedrijven	13
3.3. Recreatie	14
3.4. Arbeidsplaatsen	16
3.5. Werkgelegenheid bedrijventerreinen	16
3.6. Potentiële vraag naar bedrijventerrein	17
3.7. Conclusie	21
4. Visie	23
4.1. Ruimtelijke kwaliteit	23
4.2. Thema's	24
4.2.1. Duurzaamheid	24
4.2.2. Veiligheid	24
4.2.3. Bereikbaarheid	24
4.2.4. Eenheid	25
4.3. Programmering gemeente Veere	25
4.4. Aanvullend beleid	26
5. Strategie	27
5.1. Strategie en uitwerking	27

Bijlagen:

- 1 Beleidskader
- 2 Ruimtelijke analyse bedrijventerreinen
- 3 Individuele bedrijven > 1 ha

1.1. Aanleiding en doel

Aanleiding

Voor u ligt het Bedrijventerreinprogramma 2017-2025 van de gemeente Veere.

Het goed functioneren van de bedrijventerreinen is van groot belang voor de gemeentelijke economie. De gemeente Veere heeft 12 lokale bedrijventerreinen, verspreid over de gemeente, grenzend aan diverse kernen. De terreinen zijn sterk verschillend qua ruimtelijke structuur, ruimtelijke kwaliteit en uitstraling en qua aard en omvang van de gevestigde bedrijven. Op een aantal terreinen staat de ruimtelijke kwaliteit onder druk.

De oppervlakte nog uitgeefbaar terrein in de gemeente is zeer beperkt, op de meeste terreinen zijn geen uitgeefbare percelen meer beschikbaar. In dat licht is een actief beleid nodig om te zorgen voor voldoende ruimte voor de bedrijven in de gemeente Veere.

Dit bedrijventerreinprogramma geeft invulling aan het coalitieprogramma 2014 – 2018 en de Programmabegroting 2016, waarin is aangegeven dat herstructurering en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen wordt opgepakt.



Doel

Er zijn verschillende redenen om een bedrijventerreinprogramma voor de gemeente Veere op te stellen.

In de eerste plaats is het gewenst om het gemeentelijk beleid met betrekking tot de bedrijventerreinen uit te werken en te actualiseren, gericht op de volgende aspecten:

- Kwantitatief: is binnen de gemeente voldoende bedrijventerrein beschikbaar, gelet op de te verwachten ontwikkeling de komende periode?
- Kwalitatief: sluit de kwaliteit van de terreinen goed aan bij de vraag en de gewenste uitstraling van de terreinen?

In de tweede plaats is het bedrijventerreinprogramma van belang als basis voor het regionale bedrijventerreinprogramma dat de Walcherse gemeenten gezamenlijk hebben opgesteld. Het Regionaal bedrijventerreinprogramma Walcheren 2010-2016 liep tot en met 31 december 2015. Het nieuwe Regionaal bedrijventerreinprogramma Walcheren 2017 – 2021 is onder voorbehoud vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland.

Het beleid voor de bedrijventerreinen wordt uitgewerkt in een actieprogramma. Als horizon voor het bedrijventerreinprogramma wordt 2025 aangehouden.

In het provinciaal beleid wordt als bedrijventerrein aangemerkt:

‘Een terrein van ten minste één hectare dat planologisch bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet commerciële dienstverlening of industrie. Dit betekent dat het betreffende terrein in het bestemmingsplan als zodanig is opgenomen.’

Om die reden wordt naast de reguliere bedrijventerreinen ook aandacht besteed aan individuele bedrijfsperven met een oppervlakte van meer dan één hectare.

1.2. Leeswijzer

In voorliggend bedrijventerreinprogramma komen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan bod;

- Allereerst analyseren we in hoofdstuk 2 de aanwezige bedrijventerreinen binnen de gemeente Veere. Tevens beschrijven we kort de geldende beleidskaders.
- In hoofdstuk 3 volgt een sociaaleconomische analyse van de gemeente.
- De visie van de gemeente Veere met betrekking tot de bedrijventerreinen voor een aantal speerpunten is in hoofdstuk 4 geformuleerd.
- Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de strategie voor de uitwerking van de gemeentelijke visie.



2. Analyse Veerse bedrijventerreinen

7

In dit hoofdstuk analyseren we de verschillende bedrijventerreinen binnen de gemeente. Allereerst maken we inzichtelijk waar de bedrijventerreinen liggen. Vervolgens gaan we kort in op de geldende beleidskaders en de positionering van de Veerse bedrijventerreinen binnen de regio Walcheren.

2.1. Overzicht

De gemeente Veere telt in totaal 12 bedrijventerreinen (zie tabel 2.1.). De bedrijventerreinen liggen verspreid in de gemeente. Alle terreinen hebben primair een lokale functie, gericht op het huisvesten van bedrijven uit de betreffende kern. Twee terreinen hebben daarnaast een meer bovenlokale functie: Karreveld en De Zompe. Daarnaast komen in de gemeente 5 verspreide bedrijfspercelen voor, met een oppervlakte van meer dan een hectare (zie tabel 2.1.).

Tabel 2.1. Overzicht van de verschillende bedrijventerreinen

	bedrijventerrein	kern		individuele bedrijventerreinen groter dan 1 ha.	kern
1	Zuidweg	Aagtekerke	13	Pekelingseweg 2	Aagtekerke
2	Oosterloo	Domburg	14	Hondegemsweg 25	Grijpskerke
3	Karreveld	Koudekerke	15	Baayenhovenseweg 4	Grijpskerke
4	Rapenburgweg ¹⁾	Meliskerke	16	Noordweg 76	Serooskerke
5	De Zompe	Serooskerke	17	Oostkapelseweg 12	Serooskerke
6	De Driehoek	Serooskerke			
7	Zanddijk Oost	Veere			
8	Schoolstraat	Vrouwenpolder			
9	Oude Zandweg	Westkapelle			
10	Pauluswegeling	Westkapelle			
11	Prelaatweg	Westkapelle			
12	Molenweg	Zoutelande			

Figuur 2.1 bevat een overzichtskaart van de ligging van de bedrijventerreinen. Voor de begrenzing van de terreinen is uitgegaan van de begrenzing in de vigerende bestemmingsplannen, inclusief landschappelijke inpassing. De aangegeven terreinen zijn door de provincie ook opgenomen in de provinciale inventarisatie van bedrijventerreinen. Uitzondering daarop is Rapenburg in Meliskerke. Dit terrein is niet opgenomen in de provinciale inventarisatie, omdat het terrein kleiner is dan 1 hectare. Ondanks deze geringe oppervlakte is Rapenburg één van de gemeentelijke bedrijventerreinen, dat belangrijk is voor de bedrijven in Meliskerke.

¹⁾ Terrein wordt in het provinciaal overzicht niet als bedrijventerrein aangemerkt, omdat de oppervlakte kleiner is dan één hectare.



Figuur 2.1. Overzicht bedrijventerreinen gemeente Veere

2.2. Kenmerken

Beleidskader

Op zowel provinciaal-, als regionaal- en gemeentelijk niveau is beleid opgesteld omtrent bedrijventerreinen.

In het provinciaal beleid wordt geconstateerd dat op provinciaal niveau sprake is van een overaanbod aan bedrijventerrein. Het accent in het provinciaal beleid ligt dan ook op herstructurering en functieverandering van de bestaande terreinen. Dit wordt vertaald in de Economische Agenda van de Provincie Zeeland en het herstructureringsprogramma bedrijventerreinen Provincie Zeeland. De Provincie stelt een herstructureringsfonds beschikbaar voor de herstructurering van bedrijventerreinen. In het gemeentelijk beleid wordt voor de drie grote bedrijventerreinen (De Zompe, Karreveld en Oude Zandweg) ingezet op kwaliteitsverbetering en/of herstructurering. Daarnaast wil de gemeente Veere bedrijven en ondernemers stimuleren in duurzaam ondernemen. Onderdeel van duurzaam ondernemen is een duurzame ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van kwaliteitsverbetering en herstructurering van de aanwezige bedrijventerreinen. Daarbij hoort ook een duurzame bedrijfsvoering, waaronder duurzame transportvormen. In het GVVP wordt het aspect duurzame mobiliteit ook benoemd. De gemeente wil toe naar een vermindering van de CO₂-uitstoot, door schone vormen van vervoer te stimuleren.

Een nadere toelichting op het geldende beleid is opgenomen in bijlage 1.

Bedrijventerreinen

De Veerse bedrijventerreinen worden gebruikt door lokale bedrijven, die zijn geworteld in de verschillende kernen en de gemeente, wat betreft de herkomst van bedrijfshoofd en werknemers en het afzetgebied. Veel voorkomende trend is dat van huis uit startende bedrijfjes succesvol zijn en groeien. Als gevolg van deze groei worden deze bedrijfjes te groot om nog vanuit huis te werken. De bedrijventerreinen dienen dan als ideale uitvalsbasis voor de lokale ondernemers. Op deze manier blijft de lokale binding behouden. Karreveld en De Zompe hebben, gelet op de ligging en de omvang een gemeentelijke functie. De overige bedrijventerreinen hebben een sterk lokale functie, gekoppeld aan de betreffende kern. Het gaat om terreinen met een regulier profiel, met een kwalitatief goede basisinrichting. Om een goed beeld te krijgen van de aanwezige bedrijventerrein binnen de gemeente, is in bijlage 2 en 3 een (ruimtelijke) analyse van de terreinen opgenomen.

We hebben een inventarisatie uitgevoerd van de bedrijven op tien bedrijventerreinen. Uit deze inventarisatie blijkt dat met name de sector opslag, bouw-, installatie- en aannemersbedrijven en herstel- en verkoopbedrijven van motorvoertuigen veel voorkomen op de bedrijventerreinen. Opslag is goed vertegenwoordigd op de bedrijventerreinen langs de kust (Zoutelande, Westkapelle en Domburg); hier worden veel loodsen gebruikt voor de opslag van strandhuisjes en ander strandmateriaal. Zo is bijvoorbeeld bedrijventerrein Prelaatweg voor een groot deel in gebruik door Stichting Strandexploitatie Veere.



Ook op de bedrijventerreinen klinkt het grote aandeel van de toeristisch-recreatieve sector in de gemeentelijke economie duidelijk door. Dat is direct het geval in de opslag van strand gerelateerde objecten, maar ook de bouw, hoveniersbedrijven en andere sectoren profiteren nadrukkelijk van recreatie en toerisme. De stijgende tendens in de toeristische overnachtingen is goed voor de lokale ondernemers.

Individuele bedrijfspercelen

In de gemeente komen 5 individuele bedrijfspercelen voor met een netto oppervlakte groter dan één hectare:

- Pekelingseweg 2 Aagtekerke: CZAV
- Hondegemsweg 25 Grijskerke: Aannemersbedrijf De Voogd
- Baayenhovenseweg 4 Grijskerke: gemeentewerf
- Noordweg 76 Serooskerke: caravan- en botenstalling Zeil en Wiel
- Oostkapelseweg 12 Serooskerke: autosloopbedrijf H.C. Stouten

Het gaat hier om bedrijven die al sinds lange tijd op de betreffende locatie zijn gevestigd. Deze bedrijven zijn in het bestemmingsplan Buitengebied en in het bestemmingsplan Kom Serooskerke (Zeil en Wiel) voorzien van de bestemming Bedrijf, met een beperkte algemene toelaatbaarheid (categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten), waarbij de aanwezige activiteiten met een aanduiding specifiek zijn geregeld. In vergelijking met de reguliere bedrijventerreinen, waar in het algemeen bedrijven tot en met categorie 3 toelaatbaar zijn gesteld, is de toelaatbaarheid van bedrijven op de individuele bedrijfspercelen beperkt.

Hoewel het gemeentelijk beleid de vestiging van dergelijke bedrijven in het 'buitengebied' niet mogelijk maakt, is er geen aanleiding om actief beëindiging van de betreffende bedrijven na te streven.

Voorraad bedrijventerreinen

Tabel 2.2 geeft een overzicht van de oppervlakte van de verschillende bedrijven en de nog uit te geven percelen.

Tabel 2.2 Voorraad bedrijventerreinen gemeente Veere (Inventarisatie Rho)

Kern	Bedrijventerrein	Bruto oppervlakte (ha.)	Netto oppervlakte (ha.)	Uitgeefbare gronden (ha.)
Aagtekerke	Zuidweg	6,06	4,05	0
	Pekelingseweg 2	1,06	1,06	0
Domburg	Oosterloo	1,45	0,79	0,7
Grijskerke	Hondegemsweg 25	1,26	1,26	0
	Baayenhovenseweg 4	1,26	1,26	0
Koudekerke	Karreveld	7,85	4,90	0,32
Meliskerke	Rapenburgweg	1,22	0,56	0
Serooskerke	De Zompe	14,31	10,41	1,18
	De Driehoek	2,21	1,09	0
	Noordweg 76	1,88	1,88	0
	Oostkapelseweg 12	2,05	2,05	0
Veere	Zanddijk Oost	2,15	1,92	0
Vrouwepolder	Schoolstraat	2,39	1,64	0
Westkapelle	Oude Zandweg	5,63	4,21	0
	Pauluswegeling	1,26	1,03	0
	Prelaatweg	1,58	1,46	0
Zoutelande	Molenweg	2,14	1,72	0
	Totaal	55,76	41,28	2,2

Geconcludeerd wordt dat de gemeente Veere een netto voorraad bedrijventerreinen van 41.28 hectare heeft. Dit is inclusief de nog uit te geven gronden (2.2 hectare).

Positionering Veerse bedrijventerreinen in Walcherse regio

In de context van de regio ligt het accent voor Veere op het bieden van vestigingsmogelijkheden voor aan de gemeente Veere gebonden bedrijven, die naar aard en omvang passen op de lokale bedrijventerreinen. Het gaat daarbij in beginsel om bedrijven tot en met categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een maximale kavelomvang van 0,5 ha. Bedrijven die naar aard en omvang niet passen op de Veerse terreinen kunnen een geschikte locatie vinden in Vlissingen of Middelburg.

2.3. Conclusie

De bedrijventerreinen binnen de gemeente, lenen zich voor de lokale ondernemer. Kleinschalige bedrijvigheid op kleinschalige bedrijventerreinen typeert de bedrijventerreinvoorraad van de gemeente Veere. Uit de ruimtelijke analyse (bijlage 2 en 3) zijn de sterkten en zwakten benoemd, die als basis fungeren voor de herstructurering c.q. revitalisering van de Veerse bedrijventerreinen. Geconcludeerd wordt dat er een beperkte hoeveelheid nog uit te geven gronden beschikbaar zijn



De verschillende bedrijventerreinen binnen de gemeente lenen zich voor de aanwezige kleinschalige bedrijvigheid. In dit hoofdstuk analyseren we wat voor type bedrijvigheid veelal te vinden is op de bedrijventerreinen en wat de economische verwachtingen zijn voor de nabije toekomst. Aan de hand van deze analyse stellen wij vast in hoeverre er vraag is naar (nieuwe) bedrijventerreingronden op de Veerse bedrijventerreinen.

3.1. Economie

De economie van de gemeente Veere kenmerkt zich door een omvangrijke (aan toerisme en recreatie gerelateerde) horeca, landbouw en detailhandel. Zij vormen financieel en sociaal maatschappelijk (naar % werkgelegenheid) de kernsectoren van de economie. Met ruim 4 miljoen overnachtingen en circa 58.000 slaap- en ligplaatsen is Veere een belangrijke speler op toeristisch gebied (Structuurvisie 2025, gemeente Veere). Naast de toeristische sector hebben ook andere sectoren (horeca, midden- en kleinbedrijf, landbouw e.d.) baat bij de grote toeristische en recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente. De totale jaaromzet, die het toerisme genereert, wordt geraamd op circa €150 miljoen en het werkgelegenheidsaandeel (direct, indirect, gedeeltelijk) is bijna 30% (Structuurvisie gemeente Veere 2025, 13 september 2012).

Binnen de regio onderscheidt de Veerse economie zich nadrukkelijk van die van Vlissingen en Middelburg. Vlissingen en Middelburg hebben veel meer een 'stedelijke' economie, met daarbij behorende bedrijventerreinen.

3.2. Bedrijven

In totaal zijn binnen de gemeente 2.250 bedrijven gevestigd. In figuur 3.1 is een overzicht van de verdeling van het aantal bedrijven in de gemeente over de verschillende sectoren aangegeven. Voor deze verdeling is de Standaard Bedrijfs Indeling 2008 (SBI-2008) aangehouden²⁾. Het grote belang van toerisme en recreatie blijkt uit het hoge percentage voor de sector handel en horeca. De sector handel bestaat voornamelijk uit groot- en detailhandelsbedrijven, en bedrijven die zich bezig houden met reparaties van motorvoertuigen. Voorbeelden zijn groothandel in fietsen en bromfietsen, supermarkten, een bandenservicebedrijf en drogisterijwinkels. Binnen de categorie Horeca vallen logiesverstrekkende bedrijven (hotels, kampeer- en recreatiewoningenterreinen), cafés en restaurants.

²⁾ <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/classificaties/activiteiten/standaard-bedrijfsindeling--sbi--/de-structuur-van-de-sbi-2008-versie-2016>

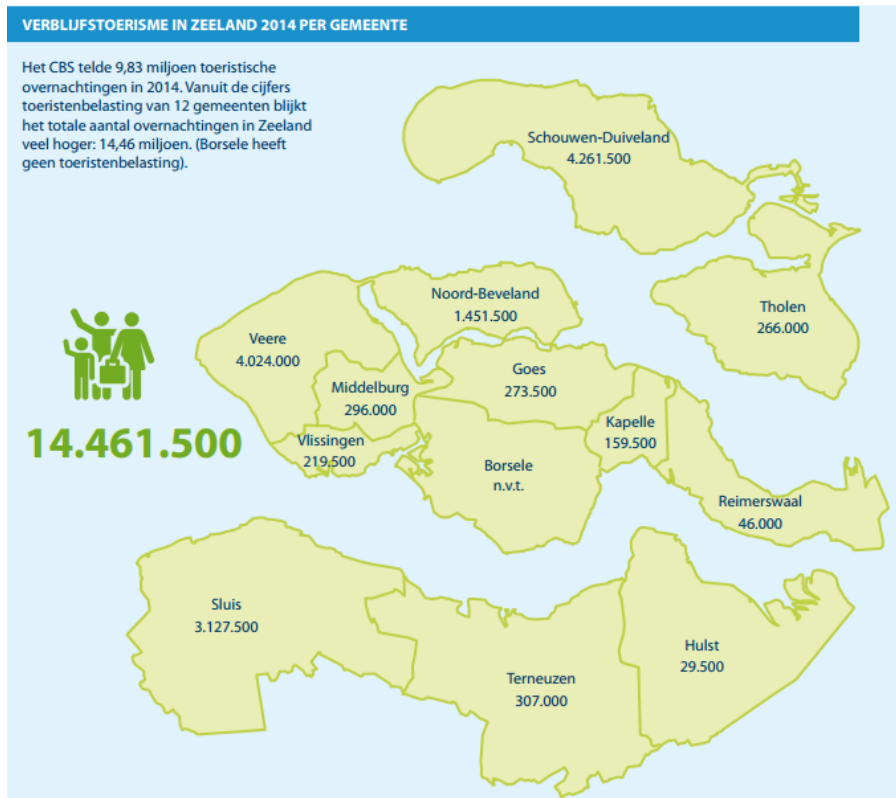


Figuur 3.1 Verdeling aantal bedrijven over de verschillende sectoren (bron: CBS, 2016)

Geconcludeerd wordt dat recreatie de belangrijkste factor is voor de Veerse economie, gelet op het hoge aandeel bedrijven dat in de sector handel en horeca opereert (28% van alle bedrijven binnen de gemeente Veere).

3.3. Recreatie

Kenniscentrum Kusttoerisme heeft in kaart gebracht hoe het verblijfstoerisme in Zeeland over de verschillende gemeentes is verdeeld. In 2014 telde de gemeente Veere 4.024.000 toeristische overnachtingen. In figuur 3.2 geeft een overzicht voor alle Zeeuwse gemeenten. Na de gemeente Schouwen-Duiveland, telde de gemeente Veere het meest aantal toeristische overnachtingen in Zeeland.



Figuur 3.2. Verblijfstoerisme in Zeeland 2014 per gemeente (bron: Kenniscentrum Kusttoerisme, 2016)



Figuur 3.3 Ontwikkeling verblijfstoerisme in Zeeland (bron: Kenniscentrum Kusttoerisme, 2016)

In figuur 3.3 is de ontwikkeling van het aantal toeristische overnachtingen in Zeeland in grafiekvorm weergegeven. Te zien is dat sinds 2012 het aantal toeristische overnachtingen is toegenomen. Naar verwachting vlakkt deze toename af vanaf 2015. Toch is er nog steeds sprake van groei.

De horeca- en recreatiesector zal, volgens een publicatie van de Rabobank (Cijfers en trends, 2016), maximaal gaan profiteren van de gunstige economische ontwikkelingen. Toenemende particuliere consumptie heeft een positieve impact op de vraag in de markt en de verwachting is dan ook dat de groei in 2017 verder doorzet met 2.4%. Naast de toename van de binnenlandse bestedingen, stijgt ook het aantal buitenlandse toeristen dat Nederland bezoekt. Naar verwachting zal het toerisme de komende jaren blijven groeien.

3.4. Arbeidsplaatsen

Tabel 3.1 Verdeling arbeidsplaatsen binnen de gemeente Veere (bron: Planbureau en Bibliotheek van Zeeland, 2016)

arbeidsplaatsen 2015 gemeente Veere	aantal banen
Totaal aantal banen	8.751
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	2.780
Groot- en detailhandel; reparatie van auto	1.344
Landbouw, bosbouw en visserij	882
Bouwnijverheid	800
Gezondheids- en welzijnszorg	763
Advisering, onderzoek, communicatie, special. Zakelijke/financiële dienstverlening	641
Onderwijs	330
Verhuur van roerende goederen, overige zakelijke dienstverlening	257
Industrie	241
Overige dienstverlening	192
Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	174
Verhuur van en handel in onroerend goed	164
Cultuur, sport en recreatie	92
Vervoer en opslag	89

Tabel 3.1 geeft de verdeling van de arbeidsplaatsen binnen de gemeente Veere over de verschillende sectoren weer. In totaal zijn er in 2015 8.751 banen in de gemeente Veere. De sector met het grootste aantal banen is de sector logies-, maaltijd- en drankverstrekking. Ook groot- en detailhandel is een belangrijke sector voor de Veerse economie. Deze sectoren hangen nauw samen met toerisme en recreatie. Ook de sector Landbouw, bosbouw en visserij biedt relatief veel werkgelegenheid.

3.5. Werkgelegenheid bedrijventerreinen

Tabel 3.2 bevat een inventarisatie van het aantal werkzame personen op bedrijventerreinen in de regio Walcheren, uitgevoerd door de Provincie Zeeland. De Provincie heeft hierbij voornamelijk de primaire bedrijventerreinen geïnventariseerd, maar ook bedrijfspercelen groter dan 1 hectare, zoals Hondegemsweg 25 in Grijskerke.

Geconcludeerd wordt dat gemiddeld 12 personen op 1 hectare bedrijventerrein werkzaam zijn.

Tabel 3.2 Werkgelegenheid per bedrijventerrein binnen de gemeente Veere (Inventarisatie Provincie Zeeland)

Kern	Bedrijventerrein	Werkzame personen	Netto oppervlakte (ha)	Aantal personen per ha.
Aagtekerke	Zuidweg	27	4,05	7
Grijpskerke	Hondegemsweg	56	1,26	44
Koudekerke	Karreveld	81	4,9	17
Serooskerke	De Zompe	135	10,41	13
Serooskerke	De Driehoek	27	1,09	25
Veere	Zanddijk Oost	7	1,92	4
Vrouwenpolder	Schoolstraat	14	1,64	9
Westkapelle	Prelaatweg	1	1,46	1
Westkapelle	Oude Zandweg	36	4,21	9
Westkapelle	Pauluswegeling	3	1,03	3
Zoutelande	Molenweg	4	1,72	2
	Totaal	391	33,69	

3.6. Potentiële vraag naar bedrijventerrein

In deze paragraaf gaan wij in op de potentiële vraag naar bedrijventerrein, als basis voor het gemeentelijk programma. Daarbij worden de volgende aspecten behandeld:

- uitgifte afgelopen jaren;
- demografische trends;
- vraag vanuit bedrijven.

Voorraad bedrijventerreinen

Tabel 2.2 (hoofdstuk 2, paragraaf 2) geeft een overzicht van de oppervlakte van de verschillende bedrijven en de nog uit te geven percelen.

De netto voorraad bedrijventerreinen in de gemeente bedraagt 41.28 hectare. Dit is inclusief de nog uit te geven gronden (2.2 hectare).

Uitgifte afgelopen jaren

In tabel 3.4 is de uitgifte van bedrijfspercelen door de gemeente weergegeven. Er is alleen grond uitgegeven op Karreveld en De Zompe. In de afgelopen 10 jaar is in totaal ongeveer 3,3 ha uitgegeven op beide terreinen, per jaar dus 0,33 ha. Deze gronden zijn uitgegeven aan lokale bedrijven uit de gemeente.

Tabel 3.4 Uitgifte bedrijfsgrond in de laatste 10 jaar (in m²)

terrein	jaar								
	2006	2008	2009	2010	2011	2014	2015	2016	totaal
Karreveld		5.037	1.905	1.739	6.219	3.891	3.621	1.100	23.512
Koudekerke									
De Zompe	9.345								9.435
Serooskerke									
Eindtotaal									32.947

Te verwachten vraag*Economische groei*

Het Centraal Planbureau (CPB) heeft in maart 2016 een prognose gepubliceerd over de verwachte economische groei in de periode 2018-2021. Deze groei zal gemiddeld 1.8% per jaar bedragen. Het aantal werklozen zal met 1% dalen (van 6.5% naar 5.5 %), en het aantal banen zal toenemen. De Nederlandse economie blijft wel kwetsbaar bij aanhoudende internationale onzekerheden. Factoren als de groei van China of terroristische dreiging kunnen de lichte groei dempen.

Demografisch

Volgens gegevens van CBS bedraagt het inwoneraantal van de gemeente Veere 21.926.

De afgelopen 10 jaar is binnen de gemeente Veere 34.164 m² aan bedrijventerrein gronden uitgegeven. Kijkend naar de ontwikkeling van de bevolking in de periode 2005 – 2015 (tabel 3.5) is waar te nemen dat de bevolking, over de gehele periode, is gedaald. Ondanks de daling van de bevolking, is dus de nodige oppervlakte bedrijventerrein uitgegeven.

Tabel 3.5 Historische demografische opbouw gemeente vanaf 2005 (bron: Primos, 2016 en CBS Statline; 2005, 2010 & 2015)

jaar	bevolking totaal
2015	21.926
2010	21.915
2005	22.940

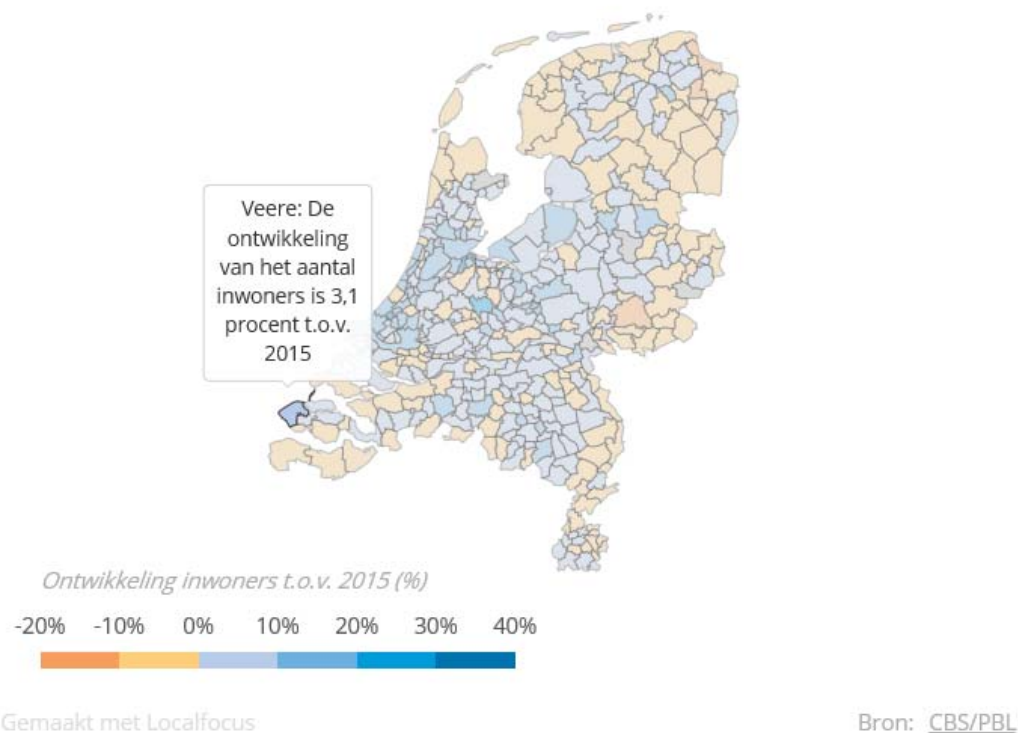
In september 2016 heeft het CBS, samen met het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) nieuwe cijfers gepubliceerd, waaruit blijkt dat het aantal inwoners van de gemeente ten opzichte van 2015 met 3.1% is toegenomen. Uit het artikel 'Deel platteland loopt leeg' (PZC, 12 september 2016)³ blijkt dat het CBS verwacht dat de bevolking van de gemeente Veere tot 2030 zal toenemen.

De prognose van Primos beaamt de uitkomsten van het CBS en PBL. (tabel 3.6 en figuur 3.4). In tabel 3.6 is de bevolkingsprognose voor de gemeente weergegeven tot en met 2030. Uit de tabel kan opgemaakt worden dat er sprake is van een verwachte toename van de bevolking met 2,5%.

Tabel 3.6 Bevolkingsprognose gemeente Veere t/m 2030 (bron: Primos, 2016)

jaar	bevolking totaal
2015	21.926
2020	21.977
2025	22.171
2030	22.467

³⁾ <http://www.pzc.nl/regio/zeeuws-nieuws/deel-platteland-loopt-leeg-1.6377272>



Figuur 3.4 Weergave groei bevolking gemeente Veere 2016 t.o.v. 2015 (bron: CBS/PBL, 2016)

Naast Primos en het CBS is ook de databank van Planbureau en Bibliotheek van Zeeland (ZB) geraadpleegd. De bevolkingsprognose van ZB is op gebaseerd op gegevens uit de Provinciale Prognose Zeeland 2015. Deze prognose geeft aan dat tot en met 2030 de omvang van de bevolking binnen de gemeente Veere zal afnemen (met 3,4%; zie tabel 3.7).

Tabel 3.7 Bevolkingsprognose gemeente Veere t/m 2030 (bron: Planbureau en Bibliotheek van Zeeland, 2016)

jaar	bevolking totaal
2015	21.905
2020	21.758
2025	21.517
2030	21.159

De verschillende prognoses geven geen eenduidig beeld van de te verwachten toekomstige bevolkingsontwikkeling. Het gemeentebestuur gaat op basis van de beschikbare bronnen uit van handhaving van de bestaande bevolkingsomvang voor de komende periode.

Beroepsbevolking

De beroepsbevolking is het deel van de bevolking tussen de 15 tot 75 jaar dat ofwel betaald werk verricht, of recent naar betaald werk heeft gezocht en daarvoor direct beschikbaar is. De beroepsbevolking in de gemeente Veere bestaat uit 11.000 personen. De beroepsbevolking is, volgens de statistieken van het CBS, vanaf 2007 gelijk gebleven. Daarbij wordt opgemerkt dat dit een grove indicatie is, aangezien de cijfers zijn afgerond op duizendtallen.

Banen

Eerder is aangegeven dat Veere, in 2015, over 8.751 arbeidsplaatsen beschikte (zie tabel 3.2). In tabel 3.8 is weergegeven hoe het totaal aantal arbeidsplaatsen binnen de gemeente zich de afgelopen vier jaren heeft ontwikkeld. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een jaarlijkse groei. Ten opzichte van 2012 is het aantal arbeidsplaatsen in 2015 met ruim 4% gestegen.

Tabel 3.8 Overzicht aantal banen binnen de gemeente Veere (bron: CBS en Planbureau en Bibliotheek van Zeeland, 2016)

jaartal	aantal
2012	8.398
2013	8.454
2014	8.545
2015	8.751

Samenvattend nemen wij aan dat op basis van de hierboven uitgevoerde analyse de vraag naar bedrijventerrein de komende jaren naar verwachting op hetzelfde niveau blijft als de afgelopen jaren.

Naast deze onderbouwing op basis van de demografische gegevens wordt de toekomstige vraag naar bedrijventerrein voor een belangrijk deel bepaald door de bestaande bedrijven. In een aantal kernen zijn bedrijven gevestigd die interesse hebben getoond om te verplaatsen, omdat er geen ontwikkelingsperspectief is op de huidige locatie, of waarbij op termijn verplaatsing wenselijk is om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Daarbij spelen bijvoorbeeld hinder van bedrijfsactiviteiten en transportbewegingen in relatie tot de omliggende woningen een rol. Op voorhand is de omvang van deze verplaatsingsbehoefte niet concreet te bepalen.

3.7. Conclusie

Uit voorgaande analyse constateren wij de volgende gegevens:

- de sector toerisme en recreatie is heel belangrijk voor de Veerse economie, ook voor de bedrijven op de bedrijventerreinen.
- het aantal overnachtingen de afgelopen jaren is gegroeid en zal naar verwachting stabiliseren;
- ondanks de daling van de bevolkingsomvang in de periode 2005 – 2015, is er meer dan 3,3 ha. aan bedrijfsgronden uitgegeven;
- de bevolkingsomvang van Veere zal naar verwachting de komende jaren op hetzelfde niveau blijven;
- het aantal banen binnen de gemeente is de afgelopen jaren licht gegroeid.

Op basis van bovenstaande trends en ontwikkelingen verwachten wij dat de vraag naar bedrijventerreingronden voor de komende jaren op hetzelfde niveau blijft als afgelopen jaren.



Met het oog op het functioneren van de bedrijventerreinen in de toekomst, voeren wij een actief beleid met betrekking tot de bedrijventerreinen. De (ruimtelijke) kwaliteit van de terreinen is daarbij een belangrijk aspect. In samenhang met de ruimtelijke kwaliteit, hebben wij vier thema's bepaald waarop wij inzetten om de bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken:

- duurzaamheid;
- veiligheid;
- bereikbaarheid;
- eenheid.

Per thema formuleren wij de ambitie en werken deze ook uit. Naast de genoemde kwalitatieve aspecten gaan wij in op de behoefte aan en de gewenste oppervlakte bedrijventerreinen. Voor twee onderwerpen formuleren wij richtlijnen voor aanvullend beleid, namelijk voor de onderwerpen webshops en opslagfuncties op bedrijventerreinen.

4.1. Ruimtelijke kwaliteit

Ambitie

Kwalitatief goede bedrijventerreinen waarop de bedrijven goed kunnen functioneren.

Uitwerking

Wij streven naar een goede ruimtelijke kwaliteit op de verschillende bedrijventerreinen. Een aantal van de aanwezige bedrijventerreinen zijn verouderd en functioneren niet meer naar behoren. De opgave is om de verouderde terreinen te herstructureren. Doel van de herstructurering is om de kwaliteit van de terreinen te vergroten, zodat gevestigde bedrijven beter kunnen functioneren. Daarnaast zal er ruimte ontstaan voor nieuwe bedrijven. Door herstructurering en intensivering van de bestaande terreinen komt waarschijnlijk een beperkte oppervlakte uitgeefbaar terrein beschikbaar.



4.2. Thema's

4.2.1. Duurzaamheid

Ambitie

Samen duurzaam economisch ondernemen. In het verlengde van de gemeentelijke doelstelling om in 2050 als gemeente energieneutraal te zijn, zetten wij in op energiebesparing en energieopwekking voor de bedrijventerreinen.

Uitwerking

Economische ontwikkelingen en duurzaamheidsmaatregelen hangen nauw met elkaar samen om te komen tot milieubewust en duurzaam ondernemen. De bedrijven worden gestimuleerd duurzaam te handelen. Hierbij valt te denken aan:

- Besparen op energiegebruik.
- Opwekken van duurzame energie (bijvoorbeeld met behulp van zonnepanelen).
- Ondernemers kunnen zich verenigen en samen invulling geven aan verduurzaming, door bijvoorbeeld collectieve inkoop van groene energie.
- Modulair bouwen met behulp van Biobased bouwmaterialen.
- Sociale duurzaamheid. Bedrijven hebben de maatschappelijke kant van het ondernemen hoog in het vaandel staan. Bewustwording van de maatschappelijke winst van duurzaam ondernemen is hierin een belangrijke stap.

4.2.2. Veiligheid

Ambitie

Het bevorderen van de veiligheid op de Veerse bedrijventerreinen.

Uitwerking

Wij gaan ons actief inzetten om de veiligheid op de bedrijventerreinen te waarborgen.

Bedrijventerreinen zijn buiten de bedrijfsuren vaak verlaten, met als gevolg dat bedrijventerreinen een makkelijk doelwit zijn voor criminele activiteiten. Met name de kleinschalige bedrijventerreinen beschikken in veel gevallen niet over de (financiële) middelen om hierop uitgebreide maatregelen te nemen.

Externe veiligheid is voor de bedrijventerreinen ook een aandachtspunt voor een veilige werk- en woonomgeving. Doel is om op een verantwoorde manier om te gaan met risicobronnen op de bedrijventerreinen (bijvoorbeeld opslag van gevaarlijke stoffen of vuurwerkopslag).

4.2.3. Bereikbaarheid

Ambitie

Een veilige en goede verbinding van en naar de Veerse bedrijventerreinen.

Uitwerking

De Veerse bedrijventerreinen zijn een belangrijke bron van werkgelegenheid binnen de gemeente. De gemeente Veere streeft daarom naar een veilige en goede bereikbaarheid van de bedrijventerreinen. Het is van belang dat voor zowel de ondernemers / werknemers, als voor de bezoekers, toeleveranciers en omwonenden van het bedrijventerrein dat de toegangswegen veilig zijn en de bereikbaarheid goed is. Aandachtspunten omtrent de goede bereikbaarheid zijn:

- Goede kwaliteit en veiligheid van de toegangswegen.
- De wegen moeten berekend zijn op het aantal (motor)voertuigbewegingen dat een bedrijventerrein genereert.
- De Veerse bedrijventerreinen zijn geschikt voor duurzame vormen van mobiliteit. Hiervoor zullen in de toekomst de nodige voorzieningen worden getroffen.

4.2.4. Eenheid

Ambitie

Eenheid in de organisatie tussen de bedrijventerreinen en de gemeente Veere.

Uitwerking

Een actieve aanpak van de gemeentelijke bedrijventerreinen vraagt een intensieve samenwerking tussen gemeente en bedrijven. Dat vraagt om:

- draagvlak voor de visie op de bedrijventerreinen;
- betrokkenheid van beide kanten;
- een gezamenlijke aanpak.

Beide partijen kunnen niet zonder elkaar. Dit thema zet in op het creëren van een goede communicatie tussen ondernemers en gemeente. Dat vraagt om duidelijke aanspreekpunten aan beide kanten:

- een ondernemersplatform per terrein als eerste aanspreekpunt voor afstemming met de gemeente;
- gemeentelijk bedrijfscontactfunctionaris als aanspreekpunt voor de bedrijventerreinen en de diverse ambtelijke betrokkenen.

4.3. Programmering gemeente Veere

Uitgeefbare oppervlakte

In het rapport 'Actualisatie vraagraming bedrijventerreinen Zeeland', opgesteld door de STEC Groep in opdracht van de provincie Zeeland (2016) wordt de vraag naar bedrijventerrein voor de Walcherse regio voor de periode tussen 2015 en 2025 op minimaal 2 en op maximaal 26 hectare becijferd.

Achterliggende motivering is dat als gevolg van de beperkte economische ontwikkeling en de afname van de omvang van de beroepsbevolking en het aantal arbeidsplaatsen in Zeeland de vraag naar nieuw bedrijventerrein afneemt.

Voor de gemeente Veere is echter de verwachting dat de behoefte van de afgelopen jaren aan bedrijventerrein de komende jaren wordt gecontinueerd. Uit onderzoek, uitgevoerd in hoofdstuk 3, is gebleken dat de bevolking van de gemeente Veere, ten opzichte van 2015, met 3.1% is toegenomen. De verwachting is dat de bevolkingsomvang de komende periode constant zal blijven. Het aantal banen is het afgelopen decennium toegenomen.

De positieve cijfers voor de ontwikkeling van de economie (groei van 1,8%), en daarbij de groei van het toerisme binnen Nederland (2,4%), doen concluderen dat de uitgifte van de afgelopen jaren (3,3 ha. in 10 jaar) ook voor de komende periode reëel en nodig lijkt.

Op dit moment is de uitgeefbare oppervlakte bedrijventerrein beperkt (2.2 ha). Gelet op het voorgaande is de resterende oppervlakte nog uit te geven gronden niet voldoende voor de komende 10 jaar. Het gemeentebestuur acht het dan ook gewenst om een – beperkte – extra oppervlakte uitgeefbaar terrein te creëren. Dat kan mogelijk door herstructurering van de bestaande terreinen (intensivering ruimtegebruik) of door beperkte uitbreiding van een bestaand terrein.

Vraagraming gemeente Veere

In de afgelopen 10 jaar is er voor ruim 3 hectare aan bedrijventerrein uitgegeven op de Zompe (Serooskerke) en Karreveld (Koudekerke), wat neerkomt op gemiddeld 0.3 hectare per jaar. Kijkend naar de ontwikkelingen op economisch, toeristisch en demografisch vlak blijkt dat de gemeente Veere op alle vlakken (licht) groeit. De prognoses geven aan dat onder andere de werkgelegenheid en het toerisme zal blijven groeien.

Zoals eerder vermeld, heeft STEC Groep geconcludeerd dat de komende 10 jaar vraag is naar maximaal 26 hectare bedrijventerrein. Dit komt neer op maximaal 2,6 hectare per jaar, verdeeld over de drie gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen.

Gezien de economische ontwikkelingen zetten wij in op de vraagruiming van voor de crisis, namelijk 0.3 hectare per jaar. Er zijn op basis van het uitgevoerde onderzoek geen redenen om aan te nemen dat deze vraagruiming niet realistisch is.

Ruimtewinst door herstructurering

Door herstructurering en intensivering van de bestaande terreinen kan waarschijnlijk een beperkte oppervlakte uitgeefbaar terrein beschikbaar komen. Uit de analyse voor de herstructureringsopgave is gebleken dat de gemeente tussen de 0.5 ha. en 1 ha. 'wint' aan opnieuw uit te geven bedrijfsgronden na het herstructureren en revitaliseren van de bedrijventerreinen. Een nadere analyse van de bedrijventerreinen zal een definitief uitsluitsel geven over het exact aantal hectare.

Uitbreiding

De gemeente Veere lijkt genoeg te hebben aan de inbreiding en herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen, om te kunnen voldoen aan de vraag voor de komende 10 jaar. Afhankelijk van specifieke vragen is het te bezien of afronding van de terreinen nodig is.

Verwachte toename aantal arbeidsplaatsen bedrijventerreinen

In paragraaf 3.4 is geconcludeerd dat gemiddeld 12 personen per 1 hectare bedrijventerrein grond werkzaam is. Eerder in deze paragraaf is de vraagruiming van de gemeente Veere over een periode van 10 jaar vastgesteld op 3 hectare, dat een gemiddelde van 0,3 hectare per jaar maakt. Dit betekent dat er per jaar 3 tot 4 nieuwe arbeidsplaatsen zullen ontstaan op de Veerse bedrijventerreinen. Over de totale periode van 10 jaar is dit een verwachte toename van 36 arbeidsplaatsen.

4.4. Aanvullend beleid

Toestaan opslag en distributie internetverkoop op bedrijventerreinen

Het afgelopen decennium heeft de verkoop van goederen via internet een grote vlucht genomen. Online winkelen biedt gemak, producten kunnen worden vergeleken en besteld, zonder de woning te verlaten. Het aanbod is sterk gegroeid, evenals de betrouwbaarheid en betalingsmogelijkheden. Naar verwachting zet de groei van het aantal internetaankopen de komende jaren verder door. Ook binnen de gemeente Veere zijn inmiddels verschillende webshops gevestigd, waarvan een aantal op de bedrijventerreinen. In dat licht is het gewenst beleid te formuleren voor deze categorie bedrijven.

De ruimtelijke consequenties van webshops zijn de benodigde opslagruimte en de aan- en afvoer van goederen. De opslagruimte kent diversiteit, van huiskamer/garage tot grote magazijnen en verzendbedrijven. Soms is er ruimte voor een showroom om de producten fysiek te bekijken. Afhankelijk van de omvang van de opslag kan vestiging op een bedrijventerrein gewenst zijn.

Toestaan strandgerelateerde opslag

Het gemeentebestuur acht het gewenst dat de bedrijventerreinen worden benut door bedrijven met een zekere arbeidsbehoefte. Dat betekent dat terughoudend wordt omgegaan met de vestiging van bedrijven die zich uitsluitend richten op de opslag van goederen. Echter, gelet op de behoefte aan strandgerelateerde opslag wordt voor een aantal terreinen binnen de gemeente Veere strandgerelateerde opslag toegestaan. Op de bedrijventerreinen Oude Zandweg, Pauluswegeling, Prelaatweg (allen Westkapelle), Oosterloo (Domburg) en Molenweg (Zoutelande) mogen door zowel strandgerelateerde opslag als bedrijvigheid worden ingevuld.

Beleid

Wij hebben de intentie bovenstaande onderwerpen mee te nemen bij de komende actualisatie van het bestemmingsplan over de bedrijventerreinen.

In dit hoofdstuk zal eerst het doel van de uitvoering van de in hoofdstuk 4 geschetste visie worden beschreven. Tot slot volgt een beschrijving van de strategie en de uitwerking hiervan.

5.1. Strategie en uitwerking

Hiervoor zijn acties geformuleerd voor een aantal bedrijventerreinen en voor een aantal thema's. Inzet is om deze acties en thema's gezamenlijk en gecoördineerd met de ondernemers op te pakken. Het is van groot belang om de betrokken ondernemers op de verschillende terreinen bij de herstructurering te betrekken. In dat licht onderscheiden we vier processtappen:

- Ophalen; In deze stap zal informatie worden opgehaald, met name bij de ondernemers op de bedrijventerreinen, bij voorkeur in de vorm van een schouw ter plaatse. Daarbij worden knelpunten, aandachtspunten en wensen geïnventariseerd. Een eerste stap is hierin al genomen, door het organiseren van een informatie avond voor de betrokken ondernemers op de verschillende Veerse bedrijventerreinen.
- Betrekken; Vervolgens worden de ondernemers en eventuele andere stakeholders (dorpsraden) betrokken bij het bepalen van de koers/ambitie voor het betreffende terrein of thema.
- Verbinden; In deze stap wordt de koers in overleg met de ondernemers en stakeholders uitgewerkt en worden de partijen verbonden aan het uitwerken van de koers. In deze fase wordt de beoogde herstructurering van de bedrijven uitgewerkt in concrete plannen van aanpak per terrein.
- Uitvoeren; In deze fase worden de plannen van aanpak opgepakt en stap voor stap uitgevoerd. Ook daarbij zetten we in op een zo groot mogelijke betrokkenheid van de ondernemers.

Om de betrokken ondernemers bij de herstructurering te betrekken, investeren we in de communicatie tussen de ondernemers en de gemeente door aan beide zijden een contactpersoon te benoemen: een gemeentelijk bedrijfscontactfunctionaris en een door de ondernemers aan te wijzen aanspreekpunt per terrein. De ondernemersmanager kan daarin ook een belangrijke rol vervullen.

Samen met de betrokken ondernemers bepalen we gerichte acties voor bepaalde bedrijventerreinen. In het 'actieprogramma' bepalen we duidelijke acties en het concreet resultaat, wie verantwoordelijk is voor het behalen van dat resultaat en wanneer dat resultaat behaald moet zijn. Een eerste opzet van het zogenoemde 'actieprogramma' wordt gevuld met de informatie die de ondernemers ons hebben verstrekt op de informatieavond. Jaarlijks zullen we samen met de ondernemers de acties evalueren.

Waar mogelijk gebruiken we voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen de subsidiemogelijkheden, op provinciaal of landelijk niveau.

bijlagen

In deze bijlage wordt zowel het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid beschreven dat relevant is voor voorliggend bedrijventerreinprogramma. Gezien het overaanbod binnen de provincie Zeeland, is er nauwelijks tot geen ruimte voor uitbreiding van de bestaande terreinen. Zowel het provinciaal beleid als het regionaal en gemeentelijk beleid voor bedrijventerreinen is toegespitst op het herstructureren van de bestaande bedrijventerreinen.

Provinciaal beleid

Omgevingsplan Provincie Zeeland 2012-2018 en Verordening Ruimte Provincie Zeeland 2012-2018

De economische en demografische ontwikkelingen in Zeeland hebben op korte en lange termijn effect op de kwaliteit en omvang van het vastgoed in de provincie. Het Omgevingsplan schetst veranderingen die in het ruimtelijk beleid nodig zijn om hier mee om te kunnen gaan. Bij bedrijventerreinen wordt ingezet op regionale afstemming. Voor de gemeente Veere geldt dat er regionaal afgestemd moet worden met de gemeenten Vlissingen en Middelburg. Deze afstemming resulteert vervolgens in het Regionaal bedrijventerreinprogramma Walcheren.

De Provincie Zeeland heeft in 2013 een nieuwe prognose opgesteld voor de vraag naar bedrijventerreinen voor de periode 2013-2023. De prognose geeft als maximum scenario een behoefte aan regulier bedrijventerrein van 13 hectare per jaar aan voor de provincie; 130 hectare in de periode 2013-2023. Het totale Zeeuwse aanbod bedraagt een kleine 200 hectare waardoor er sprake is van overaanbod. Er is dus Zeelandbreed geen behoefte aan uitbreiding van het totale aanbod, maar wel aan herverdeling van het aanbod over de terreinen.

Het beleid van de provincie is gericht op het faciliteren van bedrijvigheid op de daarvoor meest geschikte locaties. Vanuit zowel economische als ruimtelijke overwegingen zijn dat de bedrijventerreinen. Het beleid is gericht op de afstemming van de bedrijventerreinprogrammering in regionaal verband, bundeling en concentratie op de grootschalige bedrijventerreinen en herstructurering.

Het streven van de provincie is de verdere versterking van de grootschalige bedrijventerreinen. Daarnaast geldt voor doorontwikkelde lokale bedrijven die gevestigd zijn op kleinschalige bedrijventerreinen, dat verplaatsing naar grootschalige bedrijventerreinen wenselijk is.

In artikel 2.2 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) is bepaald dat kleinschalige terreinen eenmalig de mogelijkheid krijgen tot een beperkte uitbreiding in de vorm van een afronding van het terrein (maximaal 0,5 ha of 20% van het terrein), onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd wordt.

Economische agenda 2017 – 2021

De Economische Agenda 2017-2021 bevat het economische beleid van de Provincie Zeeland. De belangrijkste bouwsteen hiervoor is het advies van de Commissie Structuurversterking en Werkgelegenheid.

De commissie adviseert focus aan te brengen op de volgende thema's:

- Smart Delta Resources;
- Energietransitie & Deltatechnologie;
- Bèta College;
- Havensamenwerking;
- Gezonde regio & toerisme.

Deze 5 thema's zijn de speerpunten van het economische beleid voor Zeeland.

De Economische Agenda is opgedeeld in drie delen, te weten de Prioritaire investeringen, Maatschappelijke opgaven en de overige inzet op de regionale economie. Relevant voor voorliggend bedrijventerreinenprogramma zijn de prioritaire investeringen. In de provinciale begroting zijn 5 provinciebrede prioritaire investeringen benoemd. Eén hiervan is de investering in vestigingslocaties voor bedrijvigheid.

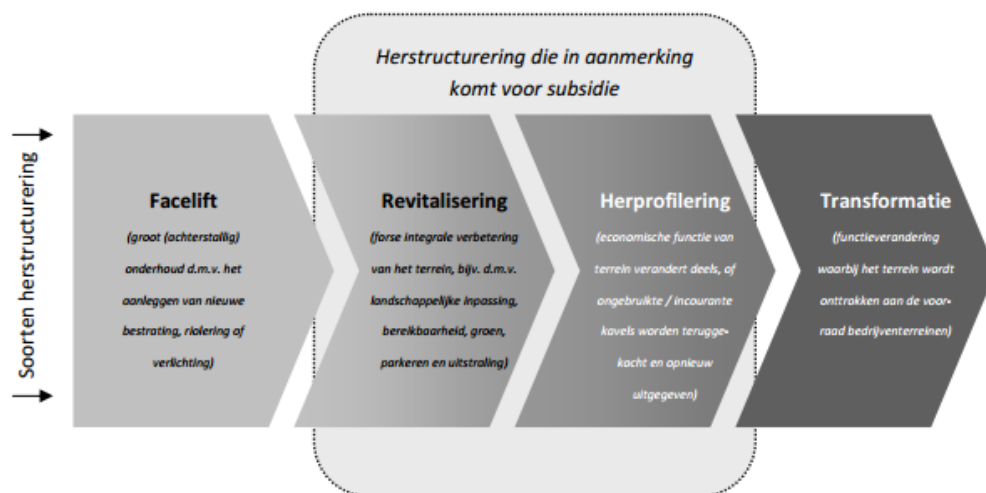
Om nieuwe en innovatieve bedrijvigheid binnen te halen, zijn goede en moderne bedrijventerreinen van groot belang. Regionale samenwerking is nodig om bedrijventerreinen kwalitatief te verbeteren en om terreinen te ontwikkelen die aan de vraag uit de markt voldoen. De Provincie vraagt van de gemeenten om een regionaal bedrijventerreinprogramma op te stellen waarin plannen voor nieuwe terreinen en het opknappen of saneren van verouderde terreinen regionaal afgestemd worden.

Via de regionale bedrijventerreinenprogramma's zorgt de Provincie Zeeland voor een goede afstemming van vraag en aanbod. Samen met de gemeenten geeft de Provincie daarnaast de kwaliteit van bedrijventerreinen een impuls, door een herstructureringsfonds op te richten. Hiervoor gelden een aantal criteria:

- bedrijventerreinen met een gunstige ligging krijgen voorrang;
- deugdelijke begroting waarin de onrendabele top wordt aangetoond;
- de terreinbeheerder en/of de gemeente betalen mee aan het project;
- er moet op een goede wijze worden omgegaan met duurzaamheid.

Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen Zeeland

Het herstructureringsprogramma is een uitwerking van het beleid zoals opgenomen in het omgevingsplan. Herstructurering kan plaatsvinden op 4 manieren, deze staan in figuur 1 weergegeven. De herstructureringsopgave in Zeeland komt uit op ca. 42 ha. Bruto verouderd bedrijventerrein, op een totaal areaal van 2.300 ha. In het herstructureringsprogramma staan een aantal bedrijventerreinen aangegeven waar herstructurering noodzaak is, geen van de bedrijventerreinen in het bedrijventerreinenprogramma Veere behoort tot die groep. Wel is aan de hand van het herstructureringsprogramma een gebiedsgerichte aanpak opgesteld voor Walcheren.



Figuur 1 Verschillende vormen van herstructurering (bron: Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen Zeeland, 2010)

Regionaal beleid

Regionaal bedrijventerreinprogramma Walcheren 2017-2021 (onder voorbehoud vastgesteld)

In de vergadering van 23 mei 2017 heeft het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland het bedrijventerreinenprogramma Walcheren 2017-2021 onder voorbehoud vastgesteld. Het college van de gemeente Vlissingen moet nog met het programma instemmen. Vervolgens zal de gemeenteraad van Vlissingen met het besluit van het College van B&W in moeten stemmen.

De Walcherse gemeenten en de provincie Zeeland hechten belang aan een gezonde Zeeuwse bedrijventerreinenmarkt. Dit komt enerzijds neer op het vraaggericht ontwikkelen van voldoende ruimte (kwantitatief) voor nieuwvestiging, verplaatsing of uitbreiding van bedrijven. Anderzijds dient het aanbod aan terreinen niet te ruim te zijn, omdat op deze wijze de drijfveer voor herstructurering en (daarmee) de prikkel voor zorgvuldig ruimtegebruik ontbreekt.

In het beleidsstuk worden de bedrijventerreinen binnen de gemeente aangemerkt als lokale bedrijventerreinen. De Zompe in Serooskerke wordt aangemerkt als een regionaal bedrijventerrein. Op de bedrijventerreinen De Zompe, Karreveld en Oosterloo is nog (beperkte) grond uitgeefbaar. In het regionale bedrijventerreinenprogramma worden de terreinen Zuidweg, Karreveld, De Driehoek Schoolstraat en Oude Zandweg gezien als kansrijk voor kwaliteitsverbetering, inbreiding, intensivering en/of herstructurering. De gronden op bedrijventerrein Karreveld in Koudekerke zijn volledig uitgegeven, maar er bestaat wel behoefte naar ruimte. De gemeente Veere wil hiervoor een uitbreiding realiseren, in combinatie met een verbeterde inpassing en ontsluiting van het bedrijventerrein.

Geconcludeerd wordt dat er meer aanbod van moderne bedrijventerreinen in de regio Walcheren is dan er de komende 10 jaar aan vraag is geraamd. Tevens is er een zeer beperkt aanbod aan bedrijfskavels van een grote omvang (groter dan 1 ha.) en zijn er op veel terreinen knelpunten gesignaleerd. Dit resulteert in de volgende actiepunten:

- Terugdringen overaanbod van moderne bedrijventerreinen.
- Het aanbod van traditioneel bedrijventerrein met grote kavels en een hoge milieucategorie in de regio Walcheren moet worden vergroot.
- De gesignaleerde veroudering van bedrijventerreinen wordt projectmatig aangepakt, waarbij een beroep kan worden gedaan op de provinciale subsidieregeling voor herstructurering.
- Het programma wordt voor een periode van 5 jaar (2017 t/m 2021) vastgesteld.
- Na vaststelling wordt het programma jaarlijks geëvalueerd en indien nodig aangepast.

De opgave die de gemeente Veere rest is voornamelijk van kwalitatieve aard.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Veere 2025

Binnen de gemeente Veere liggen kleinschalige bedrijventerreinen, waarop verschillende sectoren zijn vertegenwoordigd zoals bouwnijverheid, groothandel, transport, communicatie en dienstverlening. Daarnaast komen vrijwel in iedere kern nog individuele bedrijven voor. De gemeente zet in op kwaliteitsverbetering en/of herstructurering van de drie grote bedrijventerreinen. Voor De Zompe is in de Structuurvisie aangegeven dat het verbeteren van de kwaliteit ten aanzien van veiligheid, bereikbaarheid en uitstraling een actiepoint is. Daarnaast moet het terrein ruimtelijk worden afgerond en landschappelijk worden ingepast. Inmiddels is de afronding van het terrein een feit, door het bouwrijp maken van enkele woonwekkavels aan de Wilgenhoekweg.

Voor Karreveld is in de Structuurvisie aangegeven dat ruimtelijke en landschappelijke inpassing aandachtspunten zijn en dat een kwaliteitsslag gewenst.

De Oude Zandweg in Westkapelle is een verouderd bedrijventerrein. Herstructurering en transformatie is voor deze locatie (op termijn) de opgave. Gedacht kan worden aan een meer functioneel karakter van het terrein, waarbij het bedrijventerrein deels wordt omgevormd tot woon-werkgebied in combinatie met natuur of recreatieve functies.

Duurzaamheidsplan gemeente Veere 2017-2020 (2016)

Het duurzaamheidsplan gemeente Veere 2017-2020 is in November 2016 vastgesteld door de gemeenteraad en vervangt het gemeentelijke Duurzaamheidsplan uit 2013. In het Duurzaamheidsplan formuleert de gemeente de visie (een duurzame gemeente) en ambitie (energieneutraal in 2050) op het gebied van duurzaamheid. De gemeente heeft een 'routekaart' ontwikkeld die dient als monitor om tot een duurzame gemeente te komen (zie figuur 2). De routes worden met diverse partijen concreet uitgewerkt en worden vervolgens vertaald in een jaarlijkse Duurzaamheidsagenda.



Figuur 2 Overzicht routekaart van de gemeente Veere (bron: Duurzaamheidsplan 2017 – 2020, 2016)

Relevant voor voorliggend bedrijventerreinprogramma zijn de volgende 'routes';

Route 1; Een leefbare fysieke ruimte

De gemeentelijke doelstelling op het gebied van de leefbare, fysieke ruimte is 'Het unieke Veerse grondgebied behouden en kansen benutten'. Dit doel dient bereikt te worden door het gelijk houden of verbeteren van de omgevingswaarden. Tevens dient de natuurkwaliteit en de biodiversiteit te zijn verbeterd. Het is van belang dat de bedrijvigheid binnen de gemeente bijdraagt aan de leefbare fysieke ruimte.

Route 2; Duurzame mobiliteit

De gemeente Veere heeft, op het gebied van mobiliteit, zichzelf als doel gesteld dat vervoersbewegingen duurzaam moeten zijn. Dit houdt in dat de vervoersbewegingen af dienen te nemen, en dat duurzame vormen van mobiliteit zullen worden gestimuleerd.

Route 7; Ondernemend Veere

De gemeentelijke doelstelling op het gebied van ondernemen luidt 'Samen duurzaam economisch ontwikkelen'. Dit betekent voor de korte termijn (2020) dat alle bedrijven erkende energiebesparingsmaatregelen hebben getroffen en dat 5% van de bedrijven verdergaande stappen hebben gezet om energieneutraal te worden. Voor de lange termijn (2050) streeft de gemeente naar volledig energie neutrale bedrijven en gebouwen van peuterspeelzalen, scholen en sportverenigingen.

Route 8; Energieneutraal

Windenergie zonne-energie en energie uit water zijn belangrijke vormen van duurzame energie om in de gemeente Veere energiedoelstellingen te halen. Deze middelen zullen helpen bij het nastreven van de doelstelling van de gemeente Veere, namelijk de CO₂ uitstoot terugdringen. Middelen om toe te werken naar een energie neutrale gemeente is het promoten van vormen van duurzame energieopwekking en energieopslag. Op korte termijn betekent dit dat de gemeente Veere energie neutraal is, mét lokaal opgewekte maar niet lokaal toegepaste duurzame energie (bijvoorbeeld windmolens Neeltje Jans).

Route 10; Circulaire economie

'Van afval naar grondstof', luidt de gemeentelijke doelstelling op het gebied van circulaire economie. De gemeente streeft naar een samenleving waarin kringlopen vanzelfsprekend gesloten zijn, 'een afval loze samenleving'. De gemeente wil dit bereiken door voor de korte termijn (2020) een maximale hoeveelheid restafval vast te stellen. Tevens zal er beter toezicht moeten worden gehouden op afvalscheiding bij bedrijven. Voor de lange termijn (2050) wenst de gemeente geen restafval meer en zal er sprake zijn van een circulaire economie.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) (2017)

In maart 2017 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) Veere vastgesteld door de gemeenteraad van Veere. In het GVVP wordt de visie op het verkeersbeleid geformuleerd, gericht op bereikbaarheid, parkeren, veiligheid en verbinding.

Mobiliteit is één van de belangrijkste bronnen van CO₂ uitstoot. De gemeente wil deze uitstoot reduceren en zet in op duurzaamheid en daarmee ook op duurzame mobiliteit. Daarmee wordt in het GVVP een koppeling gemaakt met het Duurzaamheidsplan 2017-2020. Het gebruik van de (elektrische) fiets wordt gestimuleerd. Tevens zal de gemeente een faciliterende rol aannemen wat betreft de laadpalen voor elektrische auto's. Deze kunnen kosteloos worden aangevraagd bij de gemeente. De gemeente staat open voor duurzame initiatieven van partijen die bijdragen aan de doelstellingen op het gebied van duurzame mobiliteit.

Ruimtelijke kwaliteit

Om een goed beeld te krijgen van de aanwezige bedrijventerrein binnen de gemeente, is een (ruimtelijke) analyse van de terreinen uitgevoerd. Deze analyse is per terrein als volgt opgebouwd;

Kwantitatieve gegevens

In de kolom 'Gegevens' zijn de bruto- en netto oppervlakte, alsmede de oppervlakte uitgeefbare grond (netto) voor alle terreinen weergegeven. De bruto oppervlakte van een bedrijventerrein is de gehele oppervlakte van het terrein binnen de plangrens, zoals aangegeven in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen gemeente Veere. De netto oppervlakte bestaat uit de gronden met de bestemming Bedrijf.

Ruimtelijke analyse

De kolom 'Ruimtelijke Analyse' omvat een bondige beschrijving van het desbetreffende bedrijventerrein. Zo wordt de ligging verduidelijkt, de ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing en de ontsluiting beoordeeld en wordt aangegeven of er bedrijfswoningen aanwezig zijn op het bedrijventerrein.

Sterkte/Kansen en Zwakte/Bedreigingen (SWOT analyse)


Uit de Ruimtelijke analyse volgen zowel sterke als zwakke punten, en kansen of bedreigingen voor het functioneren van het bedrijventerrein. Indien van toepassing, worden deze punten benoemd.

Actiepunten

De bevindingen uit de SWOT analyse worden vertaald in actiepunten. Deze actiepunten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid.

In de ruimtelijke analyse zijn tevens de resultaten uit de onderzoeken van de Hogeschool Zeeland (HZ) studenten meegenomen. De gemeente Veere heeft de HZ opdracht gegeven studenten van de opleiding Watermanagement voor vijf bedrijventerreinen (Zuidweg, Oude Zandweg, Rapenburgweg, Molenweg en de Schoolstraat) een visie te schrijven. De studenten hebben hiervoor onderzoek uitgevoerd en gesproken met diverse stakeholders. De resultaten van deze onderzoeken zijn apart vermeld bij de betreffende bedrijventerreinen.

Aagtekerke

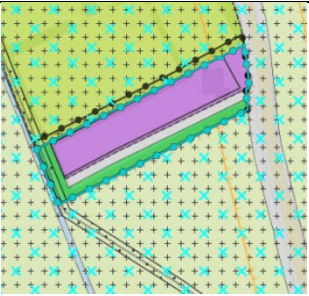

Zuidweg	Gegevens	Ruimtelijke analyse	Sterkte / Kansen	Zwakte / Bedreigingen	Actiepunten
	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto opp. 6.06 ha. • Netto opp. 4.05 ha. • Uitgeefbare grond 0 ha. 	<p>Bedrijventerrein in de vorm van een eenzijdig bebouwingslint aan de (oostzijde van de) Zuidweg, ten zuiden van Aagtekerke.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke kwaliteit goed: bebouwing, landschappelijke inpassing; • Goed ontsloten; • 3 kavels met bedrijfswoning. <p>Actueel terrein met lokaal gebonden bedrijven</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Relatief ruim opgezet; • Intensivering mogelijk door invulling leeg perceel 	<ul style="list-style-type: none"> • Op termijn kunnen bedrijfswoningen mogelijk een risico vormen in verband door vervreemding; nu nog een duidelijke binding met bedrijf. 	<ul style="list-style-type: none"> • Intensivering van het ruimtegebruik.

Resultaten / Actiepunten relevant voor het bedrijventerrein, voortkomend uit onderzoek HZ studenten



Voor de Zuidweg in Aagtekerke zijn de studenten van de HZ tot de volgende aanbevelingen gekomen:

- Verbeteren van de uitstraling van het bedrijventerrein. Dit kan worden bereikt door meer gebruik te maken van groenvoorzieningen;
- Zorg ervoor dat de lokale ondernemers makkelijker te vinden zijn. Een oplossing die wordt aangedragen in het rapport is het plaatsen van een bewegwijzeringsbord in de kern van Aagtekerke met de namen van de ondernemers.

Domburg

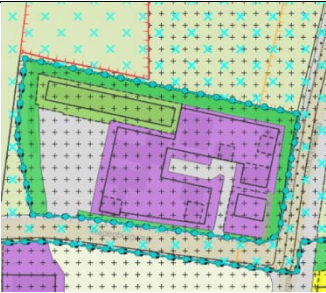

Oosterloo	Gegevens	Ruimtelijke analyse	Sterkte / Kansen	Zwakte / Bedreigingen	Actiepunten
 	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto opp. 1.45 ha. • Netto opp. 0.79 ha. • Uitgeefbare grond 0,7 ha. 	<p>Aan zuidelijke rand van Domburg ligt bedrijventerrein Oosterloo. Oosterloo dient als vervangende locatie voor de (te verplaatsen) bedrijvigheid aan de Nijverheidsweg.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verouderde bebouwing • Ruimtelijke kwaliteit ondermaats: bestaande perceel oogt rommelig, • beplantingsstrook rondom het terrein zorgt voor een goede landschappelijke inpassing; • Ontsluiting via de Roosjesweg is goed; • Geen bedrijfswoningen. <p>Te ontwikkelen terrein, gericht op specifieke doelgroep.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Goede zichtlocatie vanaf doorgaande weg. 	<ul style="list-style-type: none"> • bestaande bebouwing is verouderd en percelen hebben een rommelige uitstraling. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren ruimtelijke kwaliteit door saneren bestaande bebouwing: herprofilering. • Start uitgifte gronden eind 2016

Koudekerke

Karreveld	Gegevens	Ruimtelijke analyse	Sterkte / Kansen	Zwakte / Bedreigingen	Actiepunten
 	<p>Bruto opp. 7.85 ha.</p> <p>Netto opp. 4.90 ha.</p> <p>Uitgeefbare grond 0,32 ha.</p>	<p>Bedrijventerrein Karreveld ligt ten noorden van de kern Koudekerke. De hoofdontsluiting vindt plaats via de Braamweg. Op het terrein staan zowel loodsen als showrooms, waardoor de afwisseling qua soort bedrijvigheid groot is. Er is nog een beperkt aantal kavels uitgeefbaar. Kantoorruimte Woonburg heeft de bestemming bedrijf met een functieaanduiding kantoren. Woonburg gaat het pand verlaten, waardoor deze locatie (deels) beschikbaar komt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Relatief recent terrein; • Ruimtelijke kwaliteit in het algemeen goed; • Landschappelijke inpassing goed; • Ontsluiting via de Braamweg is te smal; • Op het bedrijventerrein is een bedrijfswoning aanwezig. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkel-ruimte door beperkte uitgeefbare percelen en invulling vrijgekomen percelen; • Representatieve locatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ontsluiting Karreveld problematisch door smalle brug in Braamweg, en scherpe bocht terrein op). 	<ul style="list-style-type: none"> • Aanleg nieuwe ontsluitingsweg vanaf Braamweg, in combinatie met sanering bestaande paardenhouderij en afronding terrein; • Invullen vrijkomende percelen. • Revitalisering en afronding terrein gewenst.

		Actueel terrein, aandachtspunt is ontsluiting en creëren extra uitgeefbare ruimte door afronding terrein.			
--	--	---	--	--	--



Meliskerke



Rapenburgweg	Gegevens	Huidige situatie	Sterkte / Kansen	Zwakte / Bedreigingen	Actiepunten
 	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto opp. ca. 1.22 ha. • Netto opp. ca. 0.56 ha. • Uitgeefbare grond 0 ha. 	<p>Bedrijventerrein Rapenburg ligt op de hoek Rapenburgweg en Koekoeksweg, aan de noordkant van de kern Meliskerke. Op dit terrein zijn voornamelijk lokale ondernemers gevestigd die een bedrijf aan huis hebben. Ook de schietbaan is op dit terrein gevestigd. Ten westen van het terrein is een grote parkeerplaats aangelegd. Dit biedt ruimte voor ontwikkeling, gezien de lage bezettingsgraad. Ten zuiden van de Rapenburgweg is garagebedrijf Francke gevestigd. Dit garagebedrijf maakt gebruik van de parkeerplaats aan de overzijde.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke kwaliteit is over het algemeen goed. Door de aanwezigheid van bedrijfswoningen en de daarbij behorende voortuinen is de landschappelijke inpassing goed; • Ontsluiting (Rapenburgweg) is goed; • Er zijn op het terrein meerdere bedrijfswoningen aanwezig. <p>Kleinschalig terrein voor lokale bedrijven.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intensivering mogelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Functies die niet op een bedrijventerrein thuishoren; belemmert ontwikkelingsmogelijkheden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheden onderzoeken voor verplaatsing van functies naar een andere locatie, die niet op een bedrijventerrein gevestigd hoeven te zijn, zodat ontstane ruimte uitgegeven kan worden: herprofilering. • (op termijn bij concrete behoefte) bezien of parkeerterrein als bedrijventerrein ontwikkeld kan worden.

Suggesties voor het bedrijventerrein, voortkomend uit onderzoek HZ studenten

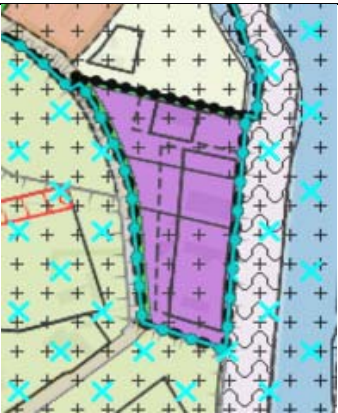

De studenten zien mogelijkheden voor uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Rapenburgweg. Wanneer het terrein wordt uitgebreid, brengt dit meer werkgelegenheid met zich mee. Het directe gevolg hiervan is dat de leefbaarheid van het dorp Meliskerke wordt vergroot. De studenten plaatsen echter wel een kanttekening. De economische haalbaarheid zal goed moeten worden onderzocht.

Serooskerke



De Zompe	Gegevens	Huidige situatie	Sterkte / Kansen	Zwakte / Bedreigingen	Actiepunten
 	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto opp. 14.31 ha. • Netto opp. 10.41 ha. • Uitgeefbare grond 1.18 ha. 	<p>Ten zuidwesten van de kern Serooskerke ligt bedrijventerrein De Zompe. Het terrein heeft één ontsluitingsweg (Hondegemsweg) en een recent aangelegde calamiteitenontsluiting op de Wilgenhoekweg. Op het terrein vindt diverse bedrijvigheid plaats. De milieustraat genereert de grootste verkeersstroom, wat in het verleden voor overlast zorgde. Er zijn nog enkele percelen uitgeefbaar, waaronder een woon-werkkavel aan de Wilgenhoekweg. Locatie Meijers Staalbouw staat leeg, biedt mogelijkheden voor herinvulling.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Relatief recent bedrijventerrein; • Ruimtelijke kwaliteit goed: goede landschappelijke inpassing; • Eén ontsluiting (Hondegemsweg), met calamiteitenontsluiting via Wilgenhoekweg • Eén bedrijfswoning, m.u.v. woonwerkkavels. <p>Actueel terrein, waarbij ontsluiting aandachtspunt is.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ruime opzet percelen. • Nog beperkte uitbreidingsruimte. • Mogelijkheden voor herinvulling locatie Meijers Staalbouw. 	<ul style="list-style-type: none"> • Terrein heeft maar één ontsluiting; • Uitgifte gronden door een project-ontwikkelaar 	<ul style="list-style-type: none"> • Afronden landschappelijke inpassing. • Bezien of een tweede ontsluiting wenselijk en mogelijk is.

De Driehoek	Gegevens	Huidige situatie	Sterkte, Kansen	Zwakte / Bedreigingen	Actiepunten
 	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto opp. 2.21 ha. • Netto opp. 1.09 ha. • Uitgeefbare grond 0 ha. 	<p>Ten oosten van bedrijventerrein De Zompe ligt De Driehoek. Op het terrein is een mix van publieksgerichte en ambachtelijke bedrijvigheid gevestigd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke kwaliteit matig, vanwege de intensieve bebouwing en diverse functies. • Slechte ontsluiting via de Noordweg; • Eén bedrijfswoning. <p>Terrein functioneert niet optimaal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zichtlocatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dicht op elkaar gebouwd; • Nabijheid bestaande woningen; • Onduidelijke labelling terrein; • Ontsluiting via Noordweg (doodlopend); • Presentatie naar buiten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijker labelling terrein voor dienstverlenende en publieksgerichte bedrijvigheid; • Herprofilering.

Veere

Zanddijk Oost	Gegevens	Huidige situatie	Sterkte / Kansen	Zwakte / Bedreigingen	Actiepunten
 	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto opp. 2.15 ha. • Netto opp. 1.92 ha. • Uitgeefbare grond 0 ha. 	<p>In Zanddijk (ten zuiden van de kern Veere) is aan de Zanddijkseweg een kleinschalig bedrijventerrein gevestigd. In een landelijke setting staan hier een viertal loodsen waar voornamelijk installatie- en bouwbedrijven in gevestigd zijn. Het perceel tussen Zanddijkseweg 8A en 8B is een voormalig gemeentewerf en is in de huidige situatie onbebouwd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke kwaliteit goed. Sprake van goede landschappelijke inpassing; • Ontsluiting: aan plattelandsweg, niet optimaal; • Twee percelen van het bedrijventerrein zijn voorzien van een bedrijfswoning. <p>Kleinschalige verzameling lokale bedrijven.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Onbebouwd perceel benutten 	<ul style="list-style-type: none"> • Ontsluiting in relatie tot aard bedrijven: via plattelandsweg en door Zanddijk ontsloten; niet optimaal. 	Geen

Vrouwenpolder



Schoolstraat	Gegevens	Huidige situatie	Sterkte / Kansen	Zwakte / Bedreigingen	Actiepunten
 	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto opp. 2.39 ha. • Netto opp. 1.64 ha. • Uitgeefbare grond 0 ha. 	<p>Langs de N57, ten zuiden van Vrouwenpolder, ligt bedrijventerrein Schoolstraat. De Schoolstraat is een doodlopende weg waar circa 6 bedrijven aan gevestigd zijn en vier bedrijfswoningen. Op het terrein is veel variatie aan bedrijvigheid. Hierdoor oogt het terrein rommelig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke kwaliteit matig: meerdere rommelige percelen met divers gebruik. Versnipperd; vanwege ruimtegebrek gebruik voor opslag (auto's) op ander perceel. Landschappelijke inpassing is hierdoor niet goed. • Ontsluiting oostelijk van Schoolstraat, zichtlocatie N57; • Vier bedrijfswoningen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zichtlocatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Strook ten westen Schoolstraat rommelig; • Terrein voor bedrijfshuisvesting wordt gebruikt voor opslag van auto's. • Één perceel lijkt uitsluitend voor het hobbymatig houden van paarden te worden gebruikt 	<ul style="list-style-type: none"> • Herstructurering zodat de functionaliteit van het terrein kan worden geoptimaliseerd en het gebruik geïntensiveerd: revitalisering.

Suggesties voor het bedrijventerrein, voortkomend uit onderzoek HZ studenten

De studenten hebben een visie opgesteld voor het terrein Schoolstraat in Vrouwenpolder. De volgende actiepunten komen hierin naar voren:



- Realiseren van een extra ontsluitingsweg. Schoolstraat loopt nu dood, maar kan worden verbonden aan de Vrouwenpolderseweg;
- Aantrekkelijker maken van het bedrijventerrein door ondernemers de mogelijkheid te geven duurzaam te ondernemen;
- Efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte;
- Ondernemers verantwoordelijkheid laten nemen om 'verrommeling' te voorkomen;
- Beter onderhoud van de groenvoorzieningen op het bedrijventerrein.

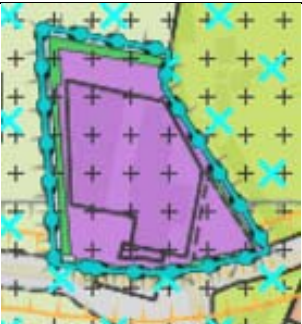

Westkapelle

Oude Zandweg	Gegevens	Huidige situatie	Sterkte / Kansen	Zwakte / Bedreigingen	Actiepunten
 	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto opp. 5.63 ha. • Netto opp. 4.21 ha. • Uitgeefbare grond 0 ha. 	<p>Ten noorden van de kern Westkapelle ligt bedrijventerrein Oude Zandweg.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het terrein is verouderd • Ruimtelijke kwaliteit en uitstraling ondermaats • Grote bebouwingsdichtheid, weinig samenhang in de bebouwing • Meerdere bedrijfswoningen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beter benutten van de bebouwingsmogelijkheden: moderniseren kleine, lage gebouwen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verouderd; • Leegstand; • Geen samenhang in bebouwing; • Veel hobbymatig gebruik; • Bebouwing van slechte kwaliteit, stalen loodsen aangetast door zout vanuit het zeewater; • Erg rommelig: veel materiaal buiten de inrichtingen opgeslagen; • Asbest. 	<p>Herstructureren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intensiveren ruimtegebruik door saneren extensief gebruikte percelen • Saneren bedrijfswoningen • Kwaliteit bedrijfsgebouwen • Onderzoeken of transformatie mogelijk is: onttrekken deel terrein aan voorraad.



Suggesties voor het bedrijventerrein, voortkomend uit onderzoek HZ studenten

- De studenten van de HZ zijn tot het volgende voorstel gekomen, om het bedrijventerrein Oude Zandweg in Westkapelle beter te laten functioneren:
 - Groenstrook tussen de dijk en de westzijde van het bedrijventerrein aanleggen. Dit bevordert de landschappelijke inpassing van het terrein;
 - Betere communicatie tussen de gemeente, provincie en de bewoners van Westkapelle. Zodoende zijn ze beter op de hoogte van de plannen;
 - Problemen omtrent de N288/N287 aanpakken. Ligging dwars door het dorp i.c.m. smalle weg levert gevaarlijke situaties op.

Pauluswegeling	Gegevens	Huidige situatie	Sterkte / Kansen	Zwakte / Bedreigingen	Actiepunten
 	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto opp. 1.26 ha. • Netto opp. 1.03 ha. • Uitgeefbare grond 0 ha. 	<p>Ten oosten van de kern Westkapelle ligt de bedrijfsverzamellocatie Pauluswegeling. Deze locatie biedt ruimte aan bedrijven om zich te huisvesten in loodsen. Ten westen van de loodsen bevindt zich een siergrindhandel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Relatief recent bedrijventerrein; • Ruimtelijke kwaliteit is goed. Samenhangende bebouwing en de landschappelijke inpassing is goed; • Ontsluiting via de Pauluswegeling is goed; • Geen bedrijfswoningen aanwezig. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw, • Landschappelijke inpassing, • Goede bereikbaarheid 	geen	geen

Prelaatweg	Gegevens	Huidige situatie	Sterkte / Kansen	Zwakte / Bedreigingen	Actiepunten
 	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto opp. 1.58 ha. • Netto opp. 1.46 ha. • Uitgeefbare grond 0 ha. 	<p>De locatie aan de Prelaatweg dient als locatie voor strand gerelateerde opslag en bedrijvigheid.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke kwaliteit is goed; • Ontsluiting via de Prelaatweg is goed; • één bedrijfswoning. 	<ul style="list-style-type: none"> • Functioneert goed; terrein heeft duidelijk label en functioneert goed 		

Zoutelande

Molenweg	Gegevens	Huidige situatie	Sterkte / Kansen	Zwakte / Bedreigingen	Actiepunten
 	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto opp. 2.14 ha. • Netto opp. 1.72 ha. • Uitgeefbare grond 0 ha. 	<p>Ten noorden van de kern Zoutelande ligt bedrijventerrein Molenweg. Op het bedrijventerrein is een gronddepot gevestigd van de gemeente en diverse strand gerelateerde bedrijven.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke kwaliteit is matig. • Dit kleinschalige bedrijventerrein wordt via de (smalle) Molenweg door de kern ontsloten; • Geen bedrijfswoningen aanwezig. 	Sanering van het gronddepot, biedt ruimte voor beperkte uitgifte.	Ontsluiting via Molenweg door de kern.	


Suggesties voor het bedrijventerrein, voortkomend uit onderzoek HZ studenten

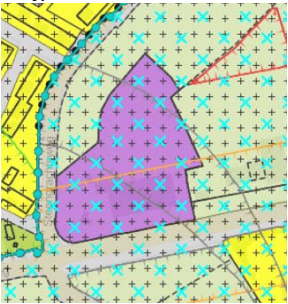

De studenten die een visie hebben gevormd voor de Molenweg in Zoutelande, hebben een stappenplan opgesteld waarin actiepunten worden beschreven om het bedrijventerrein een kwaliteitsimpuls te geven:

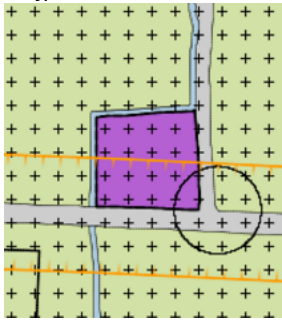

- Basis maatregelen: Zoals het schoonmaken van het gebied, verbeteren van de infrastructuur en iedere ondernemer zorg laten dragen over de nette uitstraling van zijn/haar perceel.
- Directe maatregelen: Verbeteren van de straatverlichting, nieuwe verbindingsweg tussen de Molenweg en de N288 om de kern te ontlasten van werk -en vrachtverkeer, verbeteren van de uitstraling van de gebouwen en meer groen op het terrein.
- Maatregelen die gemeenschappelijke economische belangen van het bedrijventerrein en het dorp bevordert: gebruik van zonnepanelen en windturbines, verbeteren van het recycling systeem, lokale producten beter aanpakken.

Bedrijfspercelen groter dan één hectare



De provincie Zeeland beschouwt afzonderlijke bedrijfspercelen met een oppervlakte groter dan een hectare ook als reguliere bedrijventerreinen. In de gemeente Veere komen 5 van dergelijke bedrijven voor. De volgende tabel geeft een ruimtelijke analyse van deze bedrijven. Daarbij is uitgegaan van de bestemmingsvlakken (bestemming Bedrijf met een oppervlakte van meer dan een hectare).



Adres	Bestemmingsplan	Bestemming	(Specifieke) Functieaanduiding	Ruimtelijke analyse
<p>Pekelingsweg 2 Aagtekerke</p> 	Buitengebied Veere	Bedrijf	<p>Bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor de functie 'Verkooppunten motorbrandstoffen zonder LPG' (voorste deel) en 'Op- en overslag graan en kunstmeststoffen' (achterste deel)</p>	<p>Het CZAV terrein ligt aan de oostkant van de kern Aagtekerke. Op het perceel staat een tankstation en er is ruimte voor opslag van agrarische producten. Het terrein is goed ontsloten.</p> <p>Aan de westzijde is de landschappelijke inpassing beperkt en bestaat uit een lage haag.</p> <p>Bruto opp. 1.06 ha. Netto opp. 1.06 ha.</p>

Adres	BP	Bestemming	(Specifieke) Functieaanduiding	Ruimtelijke analyse
<p>Hondegemsweeg 25 Grijpskerke</p>  	Buitengebied Veere	Bedrijf	<p>Bestemd voor bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels van bestemmingsplan Buitengebied Veere behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor de functie 'Aannemersbedrijf'</p>	<p>Aannemersbedrijf De Voogd: grond-, weg en waterbouw is al lange tijd gevestigd en heeft zich tot de huidige omvang ontwikkeld. Het perceel is bruto 1.26 ha groot. Netto heeft het perceel een oppervlakte van 1.07 ha. Op het perceel staat 1 bedrijfswoning.</p> <p>Bruto opp. 1.26 ha. Netto opp. 1.07 ha.</p>

Adres	BP	Bestemming	(Specifieke) Functieaanduiding	Ruimtelijke analyse
Baayenhovenseweg 4 Grijskerke ⁴  	Buitengebied Veere	Bedrijf	Bestemd voor bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van bestemmingsplan Buitengebied Veere behorende staat van Bedrijfsactiviteiten. Functieaanduiding 'Bedrijfswoning uitgesloten'.	Werkplaats, kantoor en opslagterrein gemeente Veere, Waterschap Scheldestromen, Staatsbosbeheer en Orionis. Bruto opp. 1.26 ha. Netto opp. 1.26 ha.

⁴⁾ Dit perceel is niet opgenomen in de inventarisatie van bedrijventerreinen door de provincie Zeeland.

Adres	BP	Bestemming	(Specifieke) Functieaanduiding	Beschrijving
<p>Noordweg 76 Serooskerke</p>  	Kom Serooskerke	Bedrijf	<p>Bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Op de plankaart is de aanduiding 'Caravanstalling' opgenomen. Deze komt in de regels terug onder artikel 4.5</p> <p>Wijzigingsbevoegdheid van het Bestemmingsplan Kom Serooskerke. B&W kunnen t.p.v. gronden met aanduiding caravanstalling het bestemmingsplan wijzigen om een gebouw buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van de regels te vinden in artikel 4.5 van Bestemmingsplan Kom Serooskerke.</p>	<p>Caravan- en botenstalling in voormalig glastuinbouwbedrijf. Gelegen achter bebouwingslint Noordweg. Landschappelijke inpassing Wilgenhoekweg door middel van wegbeplanting.</p> <p>Bruto opp. 1.88 ha. Netto opp. 1.88 ha.</p>

Adres	Bestemmingsplan	Bestemming	(Specifieke) Functieaanduiding	Beschrijving
<p>Oostkapelseweg 12 Serooskerke</p>  	Buitengebied Veere	Bedrijf	<p>Bestemd voor bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels van bestemmingsplan Buitengebied Veere behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor de functie; 'Autodemontage & recyclebedrijf'</p>	<p>Aan de Oostkapelseweg 12 is autosloopbedrijf Stouten gevestigd. Het terrein ligt achter het bebouwingslint van de Oostkapelseweg en wordt vanaf die weg ontsloten. Historisch gegroeide locatie, ligging en ontsluiting niet geschikt voor een dergelijk bedrijf.</p> <p>Bruto opp. 2.05 ha. Netto opp. 2.05 ha.</p>