

# Bedrijventerreinprogramma Walcheren 2022-2026

Juli 2022

Definitieve versie



## Inhoudsopgave

<u>Inleiding</u>	3
<u>1- Uitgangssituatie</u>	4
Ontwikkelingen in vraag	4
Specifieke economische kansen voor Walcheren	4
Energiezuinig bouwen	4
Ecologische meerwaarde	4
Klimaatbestendigheid vergroten	5
Maatschappelijke meerwaarde en werkgelegenheid	5
Gronduitgifte en grondprijzen	5
Marketing en promotie	5
<u>2- Actuele situatie bedrijventerreinen</u>	6
Basisgegevens bedrijventerreinen in de gemeente Veere	7
Basisgegevens bedrijventerreinen in de gemeente Middelburg (exclusief Trekdijk)	7
Basisgegevens bedrijventerreinen in de gemeente Vlissingen	7
<u>3- Aanbod bedrijventerreinen</u>	8
Kansen voor kwaliteitsverbetering, inbreiding, intensivering en herstructurering	10
<u>4- Analyse</u>	12
Kwantitatieve confrontatie vraag en aanbod	12
Kwalitatieve match: beoordeling op basis van ruimtelijk relevante factoren bij locatiekeuze	12
Mogelijkheden verbetering afstemming aanbod op de vraag	14
A- Uit de markt nemen van onnodig of niet realiseerbaar aanbod	14
B- Betere benutting bestaande bedrijventerreinen	14
C- Uitbreiding bestaande bedrijventerreinen	14
D- Realiseren nieuwe bedrijventerreinen	14
<u>5- Conclusies en afspraken</u>	17
Vraag en aanbod	17
Actiepunten	17
<u>Bijlage:</u> memo Stec Groep over behoefte bedrijventerreinen tot 2034	18

## **Inleiding**

Volgende bedrijventerrein van de juiste kwaliteit is essentieel voor de ontwikkeling van bedrijven en voor het functioneren van sommige maatschappelijke voorzieningen. Voor de economische en ruimtelijke onderbouwing van plannen voor herstructurering en/of uitbreiding van bedrijventerreinen is een actueel regionaal bedrijventerreinprogramma onmisbaar. Dit heeft geleid tot het voorliggende bedrijventerreinprogramma voor de regio Walcheren dat betrekking heeft op de periode 2022 tot en met 2026. Het bedrijventerreinprogramma geeft inzicht in het actuele aanbod aan bedrijventerreinen in kwalitatief en kwantitatief opzicht, een beschrijving van de economische rol die de terreinen vervullen en maatregelen om het aanbod beter op de vraag aan te laten sluiten.

## 1- Uitgangssituatie

### Ontwikkelingen in vraag

In opdracht van de provincie Zeeland heeft adviesbureau Stec Groep in januari 2020 het rapport “Prognose bedrijventerreinen Zeeland: werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen” uitgebracht. In de raming van Stec Groep wordt gebruik gemaakt van twee scenario's voor economische groei: een scenario hoog en een scenario laag. De prognose van Stec Groep bestrijkt de periode van 2019 tot en met 2030. De Walcherse gemeenten hebben een nieuw bedrijventerreinprogramma voor de periode 2022-2026 opgesteld - het vorige programma liep immers tot en met 2021 - en hanteren daarin een horizon tot 2034. Daarom heeft de regio Walcheren aan Stec Groep een (aanvullend) advies gevraagd over de verwachte uitbreidingsvraag in de jaren na 2030. De uitkomsten hiervan zijn in de vorm van een memo d.d. 24 januari 2022 aan dit programma toegevoegd (zie bijlage).

Het verschil in uitbreidingsvraag tussen het minimale en maximale scenario voor Zeeland in de jaren 2019 t/m 2030 is fors: 108 hectare in het lage tot 207 hectare in het hoge scenario. Dit betekent per jaar circa 9 tot 17 hectare in de genoemde periode. Voor de regio Walcheren wordt uitgegaan van bijna een kwart van de totale Zeeuwse vraag, wat uitkomt op tussen de 19 en 36 hectare in twaalf jaar. Stec Groep komt in het genoemde memo van 24 januari 2022 tot de conclusie dat de hoge ruimtevraag uit de periode van 2019 tot en met 2030 (gemiddeld 3 ha per jaar) ook reëel is voor de periode van 2031 t/m 2033. Voor de periode 2022 t/m 2033 is de ruimtevraag derhalve (maximaal) 36 ha. Dit bedrijventerreinprogramma beschrijft hoe deze verwachte vraag en het aanbod op elkaar aansluiten.

### Specifieke economische kansen voor Walcheren

De gemeenten op Walcheren kennen naast de “reguliere” bedrijven die in alle gemeenten voorkomen, ook bedrijven die specifiek aan de regio zijn verbonden. De terreinen in de gemeente Veere hebben duidelijk een meer lokaal karakter en de terreinen in Middelburg en Vlissingen (boven)regionaal. Er zijn ook andere verschillen. Langs de kust zijn veel bedrijven verbonden met recreatie en toerisme. Bedrijventerreinen die direct langs de kust liggen, vervullen daarom een specifieke rol die niet kan worden vervuld door bedrijventerreinen landinwaarts. De ligging aan kades in Middelburg (Arnestein) en Vlissingen (Binnenhavens) heeft bijzondere aantrekkingskracht voor bedrijven die wel behoefte hebben aan laad- en losmogelijkheden, maar die niet op de zeehaventerreinen (Sloegebied, Buitenhaven) zijn te vestigen. Vlissingen heeft met de Kenniswerf een bijzonder aantrekkelijke locatie voor innovatieve bedrijven en kennisinstellingen. Er is sprake van een grote dynamiek die naar verwachting de komende jaren zal blijven toenemen.

### Energiezuinig bouwen

Het verminderen van de CO<sub>2</sub> uitstoot in de gebouwde omgeving is een belangrijke doelstelling van de Walcherse gemeenten. Vermindering van het energieverbruik van bedrijven kan er een belangrijke bijdrage aan leveren. De Walcherse gemeenten hebben in hun milieubeleid of klimaatbeleid maatregelen opgenomen om het energieverbruik van bedrijven terug te dringen. De volgende maatregelen worden uitgevoerd:

- In het kader van de reguliere milieuhandhaving worden bedrijven geadviseerd over energiebesparende maatregelen. Deze kunnen ook worden opgelegd als de terugverdientijd kort is (erkende maatregelenlijst).
- Bij de uitgifte van bedrijfsgrond krijgen ondernemers voorlichting over energiebesparende maatregelen bij de bouw van hun bedrijfspand.
- Er zijn diverse mogelijkheden energie op te wekken op bedrijfspercelen. Zonnepanelen zijn de meest gebruikte methode. Ondernemers kunnen zelf investeren in zonnepanelen of ze kunnen hun dak beschikbaar stellen voor projecten waarvoor de subsidie Stimulering Duurzame Energieproductie en Klimaattransitie (SDE++) wordt aangevraagd. Diverse ontwikkelaars benaderen ondernemers en ondernemersverenigingen voor dergelijke projecten. Het Rijk stimuleert de toepassing van energiebesparende maatregelen met fiscale faciliteiten. De Energie Investeringsaftrek (EIA) en de Milieu Investeringsaftrek (MIA) zijn zeer aantrekkelijk voor met name het MKB. De gemeenten wijzen ondernemers op deze regelingen.

### Ecologische meerwaarde

Bedrijventerreinen kunnen een geschikte habitat vormen voor diverse dieren. Bij de inrichting en landschappelijke inpassing van nieuwe terreinen wordt rekening gehouden met efficiënt beheer, maar ook met de aanplant van inheemse bomen en heesters die aantrekkelijk zijn voor vogels.

### **Klimaatbestendigheid vergroten**

Het klimaat verandert en dat heeft gevolgen voor de inrichting van nieuwe terreinen. Het gaat met name om hittestress en de opvang van piekneerslag. Het aantal zeer warme dagen neemt toe. Bij zeer hoge temperaturen neemt de productiviteit van mensen af. Uit metingen is bekend dat gebieden die volledig zijn bebouwd en verhard meer last hebben van hittestress dan gebieden met water en groen. De keuze van materialen in de openbare ruimte en de dakbedekking speelt een belangrijke rol in het voorkomen van hittestress. Daarnaast moet in toenemende mate rekening worden gehouden met hevige regen, waarbij in een korte periode vele tientallen millimeters neerslag vallen. Voldoende buffercapaciteit is van belang, niet alleen in de vorm van sloten en vijvers, maar ook op de bedrijfspercelen en bedrijfsdaken.

### **Maatschappelijke meerwaarde en werkgelegenheid**

Door inzet in participatieprojecten kunnen mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt hun kansen op werk en deelname aan de maatschappij vergroten. Waar mogelijk met uitstroom uit de uitkering of detachering vanuit de Wsw tot gevolg. Bedrijfscontactfunctionarissen kunnen hier een bijdrage aan leveren door de vraag van werkgevers te koppelen aan beschikbare werknemers met een afstand tot de arbeidsmarkt. De gemeenten op Walcheren werken hiervoor samen met de werkgeversdienstverlening van Orionis Walcheren en brengen de mogelijkheden bij bedrijven actief onder de aandacht.

### **Gronduitgifte en grondprijzen**

De bedrijfscontactfunctionarissen van de Walcherse gemeenten wisselen doorlopend informatie uit over het aanbod van locaties en verwijzen ondernemers in voorkomende gevallen door naar omliggende gemeenten en, indien van toepassing, naar North Sea Port. Van belang is immers dat een klant op de voor hem beste plek terecht komt. De gemeenten Middelburg en Vlissingen hanteren al jaren uniforme verkoopvoorwaarden voor hun bedrijfsgrond.

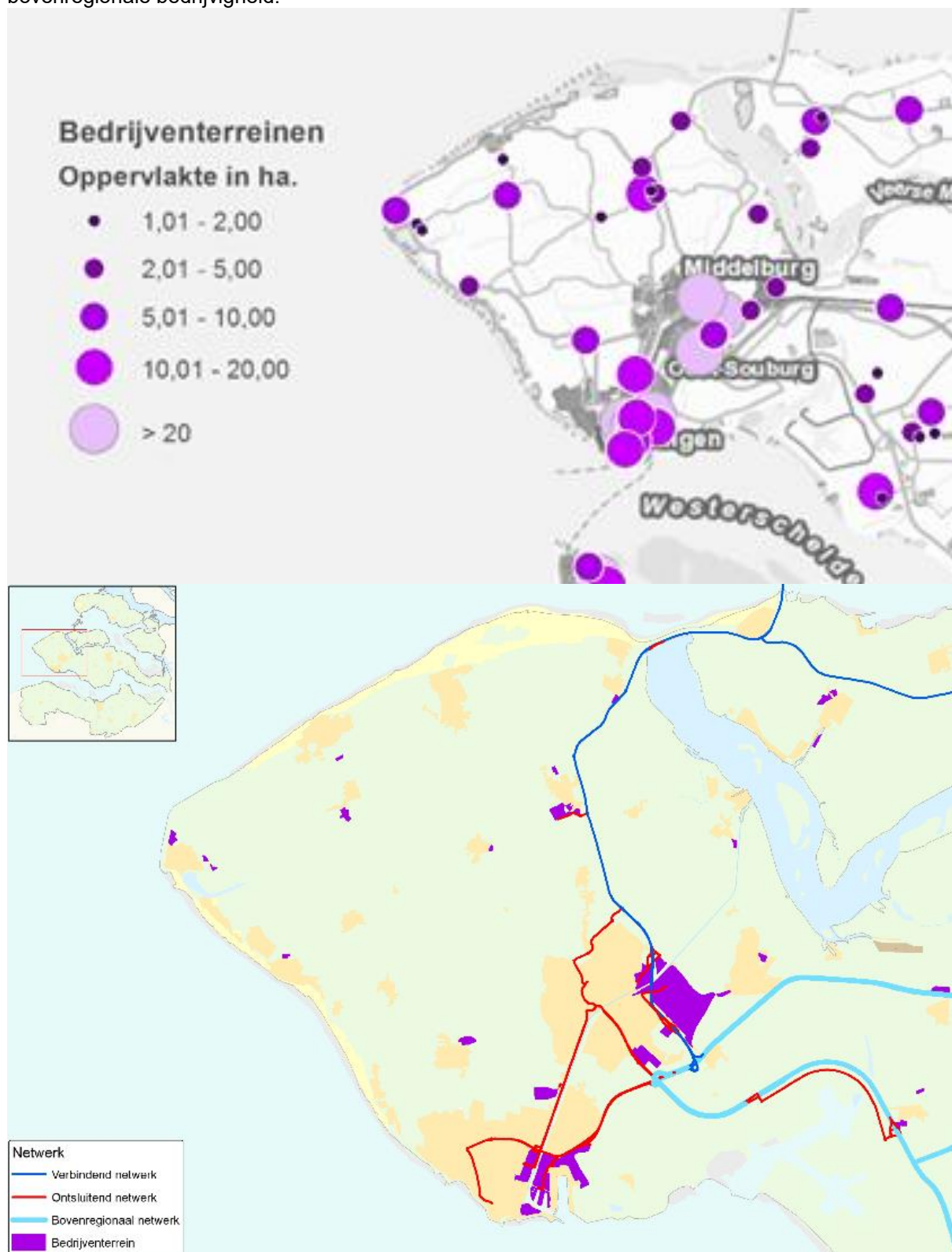
De gehanteerde grondprijzen zijn marktconform, staan op de gemeentelijke websites en worden periodiek bijgesteld. "Marktconform" houdt ook in dat voor vergelijkbare bedrijfslocaties op Walcheren ongeveer dezelfde prijzen gelden.

### **Marketing en promotie**

De gemeenten geven marketing en promotie op verschillende manieren vorm. De meest gebruikte instrumenten zijn de inzet van de bedrijfscontactfunctionarissen, het plaatsen van borden op de bedrijventerreinen, het bezoeken van netwerkbijeenkomsten voor ondernemers (zo neemt Vlissingen bijvoorbeeld jaarlijks deel aan Contacta) en het gebruik van de eigen internetpagina en sociale media. Voor de marketing en promotie gericht op bedrijven buiten Zeeland doen de gemeenten een beroep op de diensten van Impuls Zeeland/Invest in Zeeland.

## 2- Actuele situatie bedrijventerreinen

In de drie Walcherse gemeenten liggen 26 bedrijventerreinen (een aantal terreinen bestaat uit verschillende fasen of deelgebieden) groter dan 1 ha. Bijna alle terreinen bij de kleine kernen zijn gericht op lokale bedrijvigheid en zijn volledig uitgegeven. De Zompe bij Serooskerke heeft naast een lokaal ook een ruimer verzorgingsgebied. De terreinen bij Middelburg en Vlissingen zijn naast lokale en regionale ook gericht op bovenregionale bedrijvigheid.



**Basisgegevens bedrijventerreinen in de gemeente Veere**

Naam terrein	Functie	Kern	Bruto oppervlakte (ha)	Vol
1. Zuidweg	Lokaal	Aagtekerke	6,0	Ja
2. Oosterloo	Lokaal	Domburg	1,5	Ja
3. Karreveld	Lokaal	Koudekerke	7,9	Ja
4. De Zompe	Regionaal	Serooskerke	14,3	Nee
5. De Driehoek	Lokaal	Serooskerke	2,2	Ja
6. Zanddijk Oost	Lokaal	Veere	2,2	Ja
7. Schoolstraat	Lokaal	Vrouwenpolder	2,4	Ja
8. Oude Zandweg	Lokaal	Westkapelle	5,6	Ja
9. Pauluswegeling	Lokaal	Westkapelle	1,6	Ja
10. Prelaatweg	Lokaal	Westkapelle	1,6	Ja
11. Molenweg	Lokaal	Zoutelande	2,1	Ja
12. Pekelingseweg	Lokaal	Aagtekerke	1,1	Ja
13. Hondegemsweg	Lokaal	Grijpskerke	1,3	Ja
14. Baayenhovenseweg	Lokaal	Grijpskerke	1,3	Ja
15. Oostkapelseweg	Lokaal	Serooskerke	2,1	Ja

**Basisgegevens bedrijventerreinen in de gemeente Middelburg (exclusief Trekdijk)**

Naam terrein	Functie	Kern	Bruto oppervlakte (ha)	Vol
16. Van Cittersweg	Lokaal	Arnhemuiden	3,3	Ja
17. Keetweg	Lokaal	Arnhemuiden	3,2	Ja
18. Mortiere I	Boven-regionaal	Middelburg	23,0	Nee
19. Ramsburg	Regionaal	Middelburg	28,0	Ja
20. Arnestein	Boven-regionaal	Middelburg	190,7	Ja

**Basisgegevens bedrijventerreinen in de gemeente Vlissingen**

Naam terrein	Functie	Kern	Bruto oppervlakte (ha)	Vol
21. Vrijburg	Regionaal	Vlissingen	18,5	Ja
22. Baskensburg	Regionaal	Vlissingen	23,4	Ja
23. Poortersweg	Boven-regionaal	Vlissingen	16,5	Ja
24. Souburg I + II	Boven-regionaal	Oost-Souburg/ Vlissingen	24,8	Nee
25. Kenniswerf, incl. Edisonpark en Binnenhavens	Boven-regionaal	Vlissingen	47,7	Nee
26. De Schelde / Damen	Boven-regionaal	Vlissingen	11,2	Ja

Noot: De provincie Zeeland hanteert een ander begrippenkader. Lokale en regionale bedrijventerreinen worden "kleinschalig" genoemd, bovenregionale bedrijventerreinen "grootschalig".

### 3- Aanbod bedrijventerreinen


Per 2022 zijn er in de regio Walcheren 6 bedrijventerreinen met uitgifbare bedrijfskavels. Dit is inclusief de 1<sup>ste</sup> fase Trekdijk. In de gemeente Veere is 0,3 ha uitgifbaar, in Middelburg 6,7 ha en in Vlissingen 13,5 ha. In totaal is er in de regio 20,5 ha uitgifbaar bedrijventerrein.

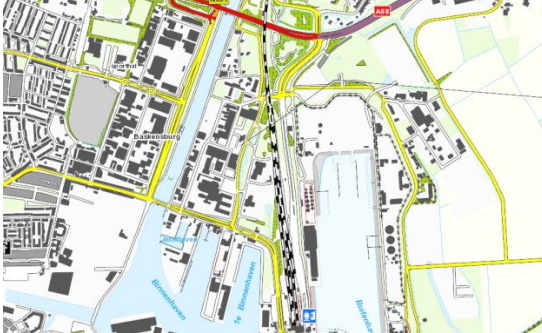
Veere	Opp. netto uitgifbaar	Bebouwingspercentage	Max. hoogte	Buitenopslag	Max. milieucat.	Bereikbaarheid	Kavels
De Zompe	0,3 ha	75%	7m	ja	3.2	N57	< 5000m2
De Zompe (Serooskerke) is een kleinschalig, modern, gemengd terrein, bedoeld voor kleinere bedrijven uit de gemeente Veere. Het ligt aan het kwaliteitsnetwerk goederenvervoer en is bereikbaar via de N57. Een 2 <sup>e</sup> ontsluiting van het terrein is wenselijk.							

Middelburg	Opp. netto uitgifbaar	Bebouwingspercentage	Max. hoogte	Buitenopslag	Max. milieucat.	Bereikbaarheid	Kavels
Trekdijk	5 ha	75%	12m	ja	3.2	A58	>1,5 ha
De ontwikkeling van de locatie Trekdijk is al enige tijd in voorbereiding. Er is sprake van brede maatschappelijke discussie over de grootte en de invulling met diverse functies. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld. Daarbij wordt uitgegaan van in eerste instantie een bedrijvenlocatie van 5 ha. Deze locatie is in dit overzicht van het aanbod opgenomen, omdat het bestemmingsplan voor Trekdijk reeds een uitwerking is van de afspraken die zijn gemaakt in het Bedrijventerreinenprogramma Walcheren 2017-2021.							



Middelburg	Opp. netto uitgifbaar	Bebouwingspercentage	Max. hoogte	Buitenopslag	Max. milieucat.	Bereikbaarheid	Kavels
Mortiere I	1,7 ha	50%	10m	nee	3.2	A58	> 1000 m <sup>2</sup>
<p>Mortiere I is een grootschalig, modern terrein ingericht voor representatieve bedrijfspanden. Op het terrein zijn o.a. leisurecentrum ZEP en een groot hotel gevestigd. Recent is grond verkocht voor het districtskantoor van de politie en Allsafe.</p> <p>Het noordelijker gelegen terrein Mortiere III (Bachweg) is niet beschikbaar voor reguliere bedrijvigheid, maar bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren en maakt daardoor geen onderdeel uit van het bedrijventerreinprogramma</p>							

Vlissingen	Opp. netto uitgifbaar	Bebouwingspercentage	Max. hoogte	Buitenopslag	Max. milieucat.	Bereikbaarheid	Kavels
Souburg II	6,5 ha	75%	12m	ja	4.2	A58	2000 – 15000m <sup>2</sup>
<p>Souburg is een grootschalig, modern terrein met zichtlocatie direct aan de A58. Geschikt voor representatieve bedrijfspanden. Verder van de A58 is ruimte voor productie, constructie en opslag en richting het spoor "uitlopers" van de Kenniswerf. Souburg I is inmiddels geheel uitgegeven. Souburg II is thans in ontwikkeling.</p>							

Vlissingen	Opp. netto uitgifbaar	Bebouwingspercentage	Max. hoogte	Buitenopslag	Max. milieucat.	Bereikbaarheid	Kavels
Kenniswerf	5,1 ha	50%	12m	nee	3.2	A58	divers
<p>Kenniswerf bestaat uit verschillende deelgebieden met verschillende profielen. Er zijn mogelijkheden voor woon-werkcombi's, haven- en kadegebonden bedrijven, visserij, watersport, bedrijven met een (sterk) kennisintensief en innovatief karakter, gerelateerd aan het onderwijscluster HZ University of Applied Sciences/Scalda, dienstverlening en kantoren (dubbelbestemming). De gemeente werkt aan herprofilering van dit gebied.</p>							

Vlissingen	Opp. netto uitgifbaar	Bebouwingspercentage	Max. hoogte	Buitenopslag	Max. milieucat.	Bereikbaarheid	Kavels
Edisonpark	1,9 ha	n.v.t.	12m	nee	3.1	A58	700-1800m <sup>2</sup>
<p>Edisonpark is een (private) ontwikkeling van Scheldeland Vastgoed met woon-werkcombinaties.</p>							

### **Kansen voor kwaliteitsverbetering, inbreiding, intensivering en herstructurering**

Inbreiding, intensivering van het gebruik en herstructurering zijn onderdeel van een continu proces om bedrijventerreinen beter aan te laten sluiten bij veranderende vraag uit de markt. Voor een deel wordt dit door marktpartijen uitgevoerd, maar vooral bij zware veroudering en complexe locaties is overheidsinzet noodzakelijk. Bij inbreiding en intensivering worden lege plekken opgevuld, wat positief is voor de werkgelegenheid en voor zorgvuldig ruimtegebruik. In het geval van herstructurering, waarbij bedrijfsgebouwen worden aangekocht en gesloopt, kunnen nieuwe vrij uitgeefbare kavels beschikbaar komen. Het kan wel betekenen dat areaal tijdelijk of permanent wordt onttrokken, bijvoorbeeld bij een herprofilering (kavels worden aangekocht en na bouwrijp maken weer verkocht aan andersoortige bedrijven) waarbij een kwaliteitsimpuls wordt gegeven. In het geval van transformatie (bijvoorbeeld omzetting van bedrijventerrein naar woonwijk) neemt het areaal bedrijventerrein altijd af. Extra vraag gecreëerd door transformatie (bedrijven moeten verhuizen) kan elders worden geaccommodeerd. De afgelopen jaren zijn in de regio Walcheren meerdere herstructureringsprojecten deels of geheel uitgevoerd. Ook zijn er nieuwe plannen.

#### *Zuidweg (Aagtekerke)*

Dit bedrijventerrein is geheel uitgegeven, maar door de ruime opzet is intensivering het onderzoeken waard.

#### *Karreveld (Koudekerke)*

De ontsluiting van Karreveld voldoet niet. Een nieuwe aansluiting op de Braamweg ten noorden van de huidige aansluiting kan dit probleem oplossen. Dit is alleen mogelijk na verplaatsing van de daar gevestigde paardenhouderij en de ontsluiting wordt gecombineerd met uitbreiding en afronding van het bedrijventerrein.

#### *De Driehoek (Serooskerke)*

Het terrein is zeer dicht bebouwd en er is een combinatie van ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven. Uitplaatsing van één of meerdere bedrijven kan ruimte bieden voor het herontwikkelen en herprofilen van het terrein. Voor de Driehoek is een accent op dienstverlenende bedrijvigheid denkbaar met een beperkte publiek aantrekkende werking.

#### *Schoolstraat (Vrouwenpolder)*

Op het terrein van bescheiden omvang is variatie in typen bedrijvigheid, er is een hobbymatige paardenhouderij gevestigd en het geheel maakt een rommelige indruk, terwijl sprake is van een zichtlocatie. Herstructurering en intensivering zijn nodig.

#### *Oude Zandweg (Westkapelle)*

Het terrein is verouderd, heeft een grote bebouwingsdichtheid, er staan meerdere bedrijfswoningen en de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling zijn onvoldoende. De gemeente Veere onderzoekt daarom de mogelijkheden van revitalisering.

#### *Arnestein (Middelburg)*

Arnestein heeft twee binnenvaartkades: de Silokade en de Arnesteinkade. Beide worden door de gemeente beheerd. De overslag aan met name de Arnesteinkade neemt al jaren toe. Dat is een positieve ontwikkeling en de gemeente zet in op een optimaal gebruik van deze overslagfaciliteit. De gebouwen van het voormalige Centrum voor Vakopleidingen voor Volwassenen aan de Kleverskerkseweg 19 zijn gesloopt en er is representatieve nieuwbouw voor in de plaats gekomen. Daarnaast is een herstructureringsproject in uitvoering aan de Kleverskerkseweg 53. Provincie Zeeland heeft daar subsidie voor verstrekt, evenals voor het revitaliseren van het gebied tussen het stadskantoor en het aquaduct. Met deze 2 projecten krijgt het oudste gedeelte van Arnestein een belangrijke kwaliteitsimpuls.

#### *Baskensburg (Vlissingen)*

Baskensburg is een binnenstedelijk bedrijventerrein. Volledig uitgegeven in relatief kleine kavels. Het terrein telt vanouds relatief veel bedrijven in de sfeer van de automotive (hoewel het er steeds minder worden). Baskensburg telt ook veel andere soorten functies: detailhandel, sport, maatschappelijk, dienstverlening. Jaren geleden heeft de gemeente een traject ingezet met het doel de revitalisering van het terrein in gang te zetten. In dit kader werden achtereenvolgens de President Rooseveltlaan ("kluiif"), een deel van de Gildeweg, Industrieweg en Mercuriusweg heringericht. In 2023 wordt het resterende deel van de Gildeweg onder handen genomen. Tot slot volgt in 2024 een reconstructie van de Hermesweg. Samen met de ondernemers is beleid opgesteld en ten uitvoer gebracht om de leegstand op het terrein aan te pakken en (nieuwe) ondernemers uit te dagen tot het doen van investeringen in verouderde bedrijfsobjecten. Dit beleid is erg succesvol gebleken, getuige de leegstand die nagenoeg nihil is, de

toegenomen levendigheid in het gebied en de toename van de werkgelegenheid. In 2021 is, met steun van de provincie Zeeland, een project gestart om Baskensburg qua duurzaamheid toekomstbestendiger te maken. Een aantal externe adviseurs heeft aanbevelingen gedaan voor het implementeren van maatregelen in de openbare ruimte. De gemeente neemt die mee bij het maken van herinrichtingsplannen. Tevens is bij een (klein) aantal bedrijven duurzaamheidsscans uitgevoerd.

Met het oog op de toekomstige uitbreiding van Baskensburg op een deel van de naastgelegen voormalige sportvelden heeft de gemeente in 2021 een strategische aankoop gedaan van een bedrijfsobject. Door deze aankoop wordt de mogelijkheid gecreëerd om in de noordwesthoek van Baskensburg een doorsteek te maken naar het nieuw aan te leggen terrein.

#### *Kenniswerf (Vlissingen)*

Op de Kenniswerf speelt eveneens de aanpak van de openbare ruimte. Daarvoor zijn FIB-gelden ontvangen van de provincie Zeeland. Samen met de € 5 miljoen die in het kader van Wind in de Zeilen (compensatiepakket marinierskazerne) beschikbaar is voor “Kenniswerf fysiek” bieden deze middelen de kans om het gebied een sterke kwaliteitsimpuls te geven.

Daarnaast wordt 2,7 ha bestaand terrein herontwikkeld naar een meer passend profiel dat bij de Kenniswerf hoort. Ook hiervoor is geld (€ 15 miljoen) beschikbaar gesteld in het kader van Wind in de Zeilen. Naar de verdere (her)ontwikkelingskansen van het gebied is specifiek (markt)onderzoek gedaan door Stec Groep, terwijl Metafoor heeft gepresenteerd voor het opzetten van een (her)ontwikkelingsstrategie. Tot slot is de verwachting dat de Kenniswerf nieuwe impulsen kan krijgen door de op stapel staande investeringen in het onderwijscluster en het transformeren van het naastgelegen gebied rondom het NS-station tot een “mobiliteitshub”. Voor investeringen in de infrastructuur in de stationsomgeving Vlissingen zijn eveneens financiële middelen beschikbaar gesteld in het kader van Wind in de Zeilen (€ 5 miljoen).

#### *Vrijburg (Vlissingen)*

Als gevolg van onder andere de ontwikkeling van de aanpalende woonwijk Claverveld is er meer fietsverkeer op Vrijburg dan jaren geleden. Op basis van onderzoek, dat in 2022 wordt uitgevoerd, wordt beoordeeld welke fysieke maatregelen nodig zijn om de verkeersveiligheid op Vrijburg te verbeteren.

## 4- Analyse

### Kwantitatieve confrontatie vraag en aanbod

Als de verwachte uitbreidingsvraag wordt geconfronteerd met het bestaande aanbod is er in de regio Walcheren sprake van een tekort aan bedrijventerrein bij het maximale scenario. De maximale vraag in de komende twaalf jaar is 36 ha. Het actuele aanbod aan uitgeefbare bedrijfslocaties in de regio komt uit op 20,5 ha (inclusief de eerste fase van 5 ha Trekdijk, waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld).

Locatie	Voorraad netto uitgeefbaar
Kenniswerf (inclusief Binnenhavens)	5,1
Souburg II	6,5
Edisonpark	1,9
Totaal Vlissingen	13,5
Mortiere I	1,7
Trekdijk	5,0
Totaal Middelburg	6,7
De Zompe	0,3
Totaal Veere	0,3
<b>Totaal Walcheren</b>	<b>20,5</b>
<b>Prognose uitbreidingsvraag Stec Groep</b>	<b>36</b>
<b>Ruimte nieuwe voorraad</b>	<b>15,5</b>

### Kwalitatieve match: beoordeling op basis van ruimtelijk relevante factoren bij locatiekeuze

Relevant is natuurlijk of het aanbod ook in kwalitatieve zin aansluit op de vraag. Oftewel waar moeten locaties aan voldoen om in de ruimtevraag te voorzien? De gemeenten baseren zich daarbij op de trends en ontwikkelingen zoals in de prognose van Stec Groep zijn aangegeven, contacten met ondernemers en recente uitgifte en transacties in de regio. De volgende factoren worden onderscheiden, die primair van belang zijn bij het maken van een locatiekeuze van een bedrijf:

1. Bereikbaarheid:
  - a. Autobereikbaarheid
  - b. Multimodaliteit (spoor, water)
  - c. OV-bereikbaarheid
2. Gebruiksmogelijkheden:
  - a. Milieucategorie
  - b. Kavelomvang
3. Arbeidsmarkt; beschikbaarheid beroepsbevolking
4. Omgevingskwaliteit: mate van stedelijkheid

Het belang van deze locatiefactoren is door Stec Groep in beeld gebracht voor de meest relevante doelgroepen: (1) bouw, handel en reparatie, (2) diensten, (3) industrie en (4) logistiek & groothandel.

De samenvattende tabel uit de prognose 2020 van Stec Groep is hieronder afgedrukt.

			Bouw, handel en reparatie	Diensten	Industrie	Logistiek & groothandel
			Uitbreidingsvraag t/m 2030			
Gemeente ▼	Bedrijventerrein ▼	Uitgeefbaar ▼	6 tot 10 ha	3 tot 8 ha	6 tot 11 ha	4 tot 7 ha
Middelburg	Mortiere I	6,2				*
Veere	Zompe	1,1				
Vlissingen	Souburg	9,4				
Vlissingen	Kenniswerf	9,8				
Vlissingen	Poortersweg	0,7				
<i>Overig aanbod (niet beoordeeld)</i>		0,5	-	-	-	-

Bron: Stec Groep, Prognose bedrijventerreinen Zeeland 2020

Zoals valt af te lezen zijn Mortiere I, Souburg II en Kenniswerf (inclusief Edisonpark) geschikte vestigingslocaties voor bedrijven afkomstig uit de (MKB-)sectoren bouw, handel en reparatie, diensten en industrie. De uitgeefbare hectares in de tabel dateren echter uit 2019. Door verkopen en reserveringen/opties in de tussenliggende periode (2019 tot en met 2021) is nog maar een beperkt aantal kavels beschikbaar. Om aan de vraag in de komende 12 jaar te voldoen, dient daarom het aanbod voor deze doelgroepen bedrijven te worden uitgebreid. Vooral voor bedrijven die op zoek zijn naar een grote kavel met een hoge milieucategorie en mogelijkheden voor buitenopslag ligt er voor de Walcherse gemeenten een flinke uitdaging om hiervoor een geschikt terrein aan te bieden.

Kenniswerf (inclusief Edisonpark) is een bijzonder bedrijventerrein. De focus ligt daar vooral op bedrijven met een kennisintensief en innovatief karakter. Het lukt de gemeente Vlissingen in toenemende mate dit terrein te vullen met bedrijven volgens dit profiel. In de achterliggende jaren is gebleken dat woon-werkcombinaties (handel, diensten) prima kunnen worden geaccommodeerd op Edisonpark en langs het Kanaal door Walcheren op de locatie Edisonweg-Noord. Maritieme bedrijven, gelieerd aan offshore, visserij en watersport hebben inmiddels de pluspunten van het gebied rondom Binnenhavens ontdekt. Er is daar nog een beperkt aantal vestigingsmogelijkheden.

Voor logistiek & groothandel was en is het aanbod op Walcheren beperkt. Stec Groep constateert dat Souburg II weliswaar een geschikte plek is voor dit soort bedrijven, maar echt grote kavels zijn hier niet (meer) beschikbaar. Trekdiijk, strategisch gelegen op het kruispunt van A58 en N57, moet daarin gaan voorzien.

Op basis van de contacten met ondernemers en recente uitgifte is er in gemeente Veere vooral vraag naar relatief kleine bedrijfsruimten voor lokaal opererende dienstverlenende bedrijven. Het gaat dan vaak om bedrijven die sterk afhankelijk zijn van het toerisme en die producten of diensten leveren aan horeca of aan eigenaren van recreatief onroerend goed. Deze bedrijven hebben behoefte aan een locatie op korte afstand van hun verzorgingsgebied. Kleine uitbreidingen van de bestaande terreinen in Veere zijn mogelijk om dergelijke ruimtevrage op te kunnen vangen. Daarnaast zijn er bedrijven die hun locatie op een van de kleine Veerse terreinen ontgroeien. Vaak hebben deze bedrijven geen lokaal verzorgende functie. Dergelijke bedrijven kunnen worden opgevangen op de regionale bedrijventerreinen in Vlissingen. Goed bereikbare kavels van enkele duizenden vierkante meters in max. milieucategorie 3.2 zijn beschikbaar voor de opvang van deze doelgroep op Souburg II.

## Mogelijkheden verbetering afstemming aanbod op de vraag

### A - Uit de markt nemen van onnodig of niet realiseerbaar aanbod

Het uit de markt nemen van niet-realiseerbaar aanbod is thans niet aan de orde.

### B - Betere benutting bestaande bedrijventerreinen

Om voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan bestaande bedrijven is goed onderhoud, intensivering en herstructurering van de bedrijventerreinen noodzakelijk. Daar waar dat mogelijk is, wordt bijvoorbeeld ingezet op het toepassen van een ruimtebesparende verkaveling, het toepassen van minimale bouwhoogten, het realiseren van centrale voorzieningen en het schakelen van bedrijfsruimten. Tegelijkertijd waken de gemeenten ervoor dat intensivering geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van gebruikers. In andere gevallen kunnen fysieke en planologische beperkingen worden weggenomen, zodat andere bedrijven kunnen worden gefaciliteerd.

Bij de uitgifte van grond kunnen gemeenten intensief ruimtegebruik bevorderen. De Walcherse gemeenten verkopen alleen grond op bedrijventerrein als er garanties zijn dat deze grond ook als bedrijventerrein in gebruik wordt genomen en als de vestiging werkgelegenheid oplevert. Voorkomen dient te worden dat er gespeculeerd wordt met zakelijk onroerend goed en dat er slechts opslag- en hobbyruimten worden gebouwd op bedrijventerrein. In Middelburg is gestart met handhaving op strijdig gebruik op bedrijventerrein Mortiere. Hier zijn veel zelfstandige kantoren gevestigd in strijd met het bestemmingsplan. Verder wordt op diverse terreinen gespeculeerd met schaarse kavels waardoor percelen lang ongebruikt blijven.

Voor het bevorderen van zorgvuldiger ruimtegebruik gebruikt de regio drie sporen:

1. Voorkomen dat bedrijven wegtrekken, omdat het terrein niet meer representatief is. De Walcherse gemeenten houden de openbare ruimte representatief en voorkomen via handhaving dat er ongewenste functies op bedrijventerreinen voorkomen.
2. De gemeenten bemiddelen actief bij herinvulling van bestaande bedrijfsgebouwen. Zij wijzen ondernemers met een ruimtebehoefte op geschikte leegstaande bedrijfsgebouwen en werken daarbij samen met de makelaardij.
3. Begeleiding van bedrijven: Een belangrijk deel van de ruimtevraag in een gemeente wordt veroorzaakt door de reeds gevestigde bedrijven die meer ruimte nodig hebben als gevolg van groei in de productie of veranderde bedrijfsactiviteiten. Als een ondernemer zich meldt met een verzoek om uitbreidingsruimte wordt een inventarisatie gemaakt van de ruimtebehoefte in drie stappen:
  - a. welke intensiveringmogelijkheden zijn er op de huidige locatie (gebruik Ruimteverkenner)?
  - b. is er op Walcheren een bedrijfspand te koop dat geschikt is (afstemming met buurgemeenten)? Meestal hebben ondernemers deze mogelijkheden zelf al onderzocht. Intensiever gebruik van de eigen kavel of het kopen van een bestaand pand zijn de goedkoopste oplossing.
  - c. als stap a en b geen resultaten opleveren: is er een geschikt perceel beschikbaar voor nieuwbouw op een bestaand (als zodanig bestemd) bedrijventerrein?

### C - Uitbreiding bestaande bedrijventerreinen

Bedrijven, die op de huidige locatie niet kunnen doorgroeien, moet ruimte worden geboden voor verplaatsing van (een deel van) de activiteiten naar een andere locatie. Als dit vanwege het verzorgingsgebied, personeel of buitensporig hoge kosten bij verhuizing niet mogelijk is, moet op of in de directe omgeving van de bestaande locatie een oplossing worden gevonden. Dat kan door herinrichting van het terrein en als dat niet mogelijk is door een beperkte uitbreiding. Dit laatste is alleen mogelijk als dat fysiek te realiseren is en er regionaal overeenstemming over is.

### D - Realiseren nieuwe bedrijventerreinen

Als geschikt aanbod op bestaande bedrijventerreinen ontbreekt en er geen mogelijkheden zijn om geschikte locaties te creëren op bestaande terreinen, dan kunnen nieuwe bedrijfslocaties worden ontwikkeld. Er moet dan worden voldaan aan de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking, dus de vraag moet zijn aangetoond, locaties binnen bestaand bebouwd gebied hebben voorrang en de locatie moet optimaal ontsloten zijn.

Een nieuw bedrijventerrein heeft als voordeel dat vanuit een blanco situatie wordt begonnen, waardoor relatief makkelijk ingezet kan worden op efficiënte verkavelingsstructuren, gebundelde groenvoorzieningen en een intensief ruimtegebruik. Ook op deze terreinen blijft het uitgangspunt dat het streven naar intensief ruimtegebruik nooit ten koste mag gaan van een efficiënte bedrijfsvoering van ondernemers en dat de maatregelen een marktconform karakter hebben.

In de regio Walcheren zijn 4 locaties in beeld voor uitbreiding van een bedrijventerrein: Baskensburg-West, Poortersweg-Zuid, Trekdiik tweede fase en Karreveld.

### *Baskensburg-West (Vlissingen)*

Binnen bestaand bebouwd gebied, gelegen naast het bestaande bedrijventerrein Baskensburg, liggen voormalige sportvelden die in beeld zijn om voor een substantieel deel te transformeren naar bedrijventerrein (circa 4,1 ha netto uitgeefbaar) tot milieucategorie 3.1. De kavelindeling is flexibel. Het is uitermate geschikt voor bedrijven die te klein zijn voor vestiging op bijvoorbeeld Souburg II en behoren tot de doelgroepen bouw, handel en reparatie en diensten. In het gebied zullen hoogstwaarschijnlijk ook enkele niet-bedrijfsfuncties een plek krijgen (moskee, complexgewijze huisvesting van arbeidsmigranten). Het terrein kan ook worden gebruikt voor bedrijven die (moeten) verplaatsen van de Kenniswerf en Veerse bedrijven die uit hun jasje groeien.

Bij de ontwikkeling van Baskensburg-West speelt een rol dat bedrijventerrein Baskensburg op grond van de Omgevingsverordening Zeeland een "kleinschalig" bedrijventerrein is. Aan de uitbreiding van een kleinschalig bedrijventerrein worden extra voorwaarden gesteld, waarmee bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden. In het geval van Baskensburg-West zijn de belangrijkste voorwaarden:

- a. dat aannemelijk wordt gemaakt dat het plan de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert;
- b. dat voor elke bruto m<sup>2</sup> uitbreiding boven de 4,68 ha (20% van 23,4 ha, zijnde de bruto-omvang van het bestaande bedrijventerrein Baskensburg) elders bedrijventerrein met ten minste een gelijke oppervlakte wordt gesaneerd.

Voor wat betreft dit laatste punt is tussen de gemeente Vlissingen en de provincie Zeeland overeengekomen dat deze compensatie kan plaatsvinden door sanering van bedrijfsbestemmingen in het Scheldekwardijk.

### *Poortersweg-Zuid (Vlissingen)*

Poortersweg-Zuid (huidige MOB-complex en directe omgeving) zal circa 4,5 ha netto traditioneel bedrijventerrein omvatten, ervan uitgaande dat de toekomstige verzwaring/verbreding/verhoging van de naastgelegen primaire waterkering van de Buitenhaven binnen redelijke proporties blijft. Op het terrein kunnen relatief grote bedrijven (bouw, handel en reparatie en industrie) in sobere doch doelmatige bedrijfsgebouwen met buitenopslagmogelijkheden terecht die vallen in milieucategorie 3.2. De uitstraling van de gebouwen is wat minder belangrijk, omdat op de locatie niet of nauwelijks klanten worden ontvangen. Deze mogelijkheid is ontstaan vanwege het niet doorgaan van de marinierskazerne. De rest van het gebied waar de kazerne zou komen wordt stadslandgoed Nieuwerve. Op dit stadslandgoed zal het Justitieel Complex Vlissingen worden gebouwd. Voor het geheel aan functies is een bestemmingsplan in de maak.

### *Trekdiijk (Middelburg)*

Direct ten zuiden van de A58 ter hoogte van bedrijventerrein Mortiere I ligt locatie Trekdiijk. In de Herijkte Kwaliteitsatlas, vastgesteld door de gemeenteraad van Middelburg op 18 januari 2010, is deze locatie opgenomen als toekomstig bedrijventerrein. In 2010 is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar planologische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Trekdiijk. In 2017 heeft de gemeente Middelburg door Ecorys een markttoets voor de locatie Trekdiijk laten opstellen. Uit deze studie is gebleken dat een specifieke groep bedrijven geen geschikte locatie kan vinden op de bestaande Walcherse bedrijventerreinen en de nog te ontwikkelen terreinen in Vlissingen. Deze bedrijven kunnen evenmin terecht in het Sloegebied. Het gaat om logistieke bedrijven, niet havengebonden, die behoefte hebben aan een kavel van meer dan 2 ha, direct gelegen aan een hoofdverkeersas. Bedrijven in de logistiek hebben veel opslagruimte nodig, niet alleen in de vorm van loodsen, maar vaak ook buitenopslag. Daarnaast is er ruimte nodig voor het stallen van voertuigen. De gemeente Middelburg wil Trekdiijk geschikt maken voor de opvang van deze doelgroep. Ecorys heeft een behoefte gesignaleerd van 5 ha. De gemeente Middelburg heeft een bestemmingsplan voor een terrein van 5 ha netto, met een uitwerkingsbevoegdheid voor circa 10 hectare. In het bestemmingsplan is de minimale kavelomvang van 1,5 ha vastgelegd voor fase I van Trekdiijk. Trekdiijk zal niet als zichtlocatie worden ontwikkeld. De tweede fase van Trekdiijk beslaat eveneens 5 ha en is bestemd voor grotere bedrijven zonder specifiek logistiek profiel. Op Trekdiijk geldt een max. milieucategorie van 3.2.

### *Karreveld (Koudekerke)*

Het beleid van de gemeente Veere is om de opvang van bedrijvigheid te concentreren op Karreveld en De Zompe. Op beide terreinen is behoefte aan uitbreiding. Als de gemeente Veere er in slaagt om de benodigde grond te verwerven, wordt Karreveld uitgebreid met circa 1,5 ha netto. Daardoor ontstaat ruimte voor relatief kleine bedrijfsruimten voor lokaal opererende dienstverlenende bedrijven, die belang hebben bij vestiging in hun verzorgingsgebied. Het is op voorhand echter onzeker of deze uitbreiding plaats kan vinden voor 2027. In een later stadium zal de gemeente Veere onderzoeken of ook De Zompe nog zal worden uitgebreid en zo ja, per wanneer en met hoeveel m<sup>2</sup>. Plannen voor uitbreiding van de overige Veerse terreinen zijn er niet.

Totaal gaat het derhalve om een uitbreiding van 15,1 ha, waarop naar verwachting het grootste deel van de verwachte vraag kan worden geacommodeerd. Alleen voor bedrijven die een groot kavel zoeken (> 1 ha) en in een relatief hoge milieucategorie vallen (vanaf 4.1) en buitenopslag nodig hebben is er niet of nauwelijks aanbod op Walcheren. De gemeenten moeten voor dat segment op zoek naar een geschikte locatie.



## 5- Conclusies en afspraken

### Vraag en aanbod

In de regio Walcheren zijn qua bedrijfslocaties vraag en aanbod niet in evenwicht.

- 1- Er is per 2022 bij een hoog scenario meer vraag naar bedrijventerreinen dan er de komende 12 jaar aan aanbod is geraamd. Als het lage scenario wordt gehanteerd bestaat een gering overschot. De Walcherse gemeenten kiezen ervoor om uit te gaan van het hoge scenario. Daarvoor zijn verschillende redenen:
  - De procedure voor het opstellen van een bestemmingsplan kost steeds meer tijd. Er is tijd nodig voor zorgvuldige participatie, voor overleg met andere overheden en voor het uitvoeren van diverse (uitgebreide) onderzoeken (PFAS, stikstof, archeologie, ontplofbare oorlogsresten, etc.).
  - Het is onzeker wanneer de in dit programma opgenomen uitbreidingen kunnen worden gerealiseerd (uitgeefbaar zijn) en hoeveel uitgeefbare vierkante meters er exact beschikbaar komen.
  - Zowel op Mortiere I als op Souburg II en Kenniswerf is anno 2022 een substantieel aantal m<sup>2</sup> gereserveerd of in optie uitgegeven.
  - Het aanbod aan bestaande bedrijfsloodsen en percelen op Walcheren is per 2022 zeer beperkt. Dit is ook door de Stec Groep opgemerkt in de prognose van 2020.
- 2- Er is een zeer beperkt aanbod aan bedrijfskavels van een grote omvang (groter dan 1 ha.) en aan kavels waar bedrijven met een hogere milieubelasting (vanaf categorie 4.1) en buitenopslag kunnen worden gevestigd. Ook Invest in Zeeland signaleert dit in haar notitie gedateerd maart 2021.
- 3- Kwalitatief zijn er op veel terreinen knelpunten gesignaleerd (technische en ruimtelijke veroudering) die moeten worden aangepakt door verbetering van de ontsluiting, uitstraling, inpassing en inrichting.

### Actiepunten

- 1- Het aanbod van traditioneel bedrijventerrein met grote kavels en een hoge milieucategorie (vanaf 4.1) in de regio Walcheren moet worden vergroot. De gemeenten zoeken naar geschikte locaties.
- 2- De gemeente Middelburg kan grote kavels aanbieden op bedrijventerrein Trekdiijk. In het bestemmingsplan is voor de eerste fase een minimale kavelomvang van 1,5 ha vastgelegd.
- 3- De voorraad in de gemeente Veere is zeer beperkt. De gemeente Veere wil de opvang van lokale bedrijvigheid concentreren op de bedrijventerreinen Karreveld en De Zompe. Op deze twee terreinen is behoefte aan toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Karreveld wordt uitgebreid zodra de benodigde grond is verworven. De vraag wanneer en met hoeveel m<sup>2</sup> De Zompe uitgebreid zal worden, komt aan de orde tijdens de eerste evaluatie en (eventuele) bijstelling van het Walcherse programma (eind 2023).
- 4- De in dit programma gesignaleerde veroudering van bedrijventerreinen wordt projectmatig aangepakt, waarbij voor het opstellen van plannen en het realiseren van collectieve fysieke maatregelen die bijdragen aan de kwaliteit en verduurzaming van bedrijventerreinen een beroep kan worden gedaan op de subsidieregeling Toekomstbestendige Bedrijventerreinen Zeeland.
- 5- Het programma wordt voor een periode van vijf jaar (2022 tot en met 2026) vastgesteld. Het bestaande en te ontwikkelen aanbod in deze periode bestaat uit de bedrijventerreinen Mortiere I (1,7 ha), Trekdiijk eerste fase (5 ha), De Zompe (0,3 ha), Kenniswerf (5,1 ha), Edisonpark (1,9 ha), Souburg II (6,5 ha), Trekdiijk tweede fase (5 ha), Karreveld (1,5 ha), Poortersweg-Zuid (4,5 ha) en Baskensburg-West (4,1 ha). Totaal: 35,6 ha.
- 6- Na vaststelling wordt dit bedrijventerreinprogramma jaarlijks geëvalueerd en indien nodig aangepast.

Bijlage: Memo Stec Groep over behoefte bedrijventerreinen tot 2034

# MEMO

Aan : Regio Walcheren  
 Van : Stec Groep  
 Datum : 24-1-2022  
 Onze referentie : 21.349  
 Onderwerp : Behoeftte bedrijventerreinen Walcheren tot 2034  
 Bijlagen: -

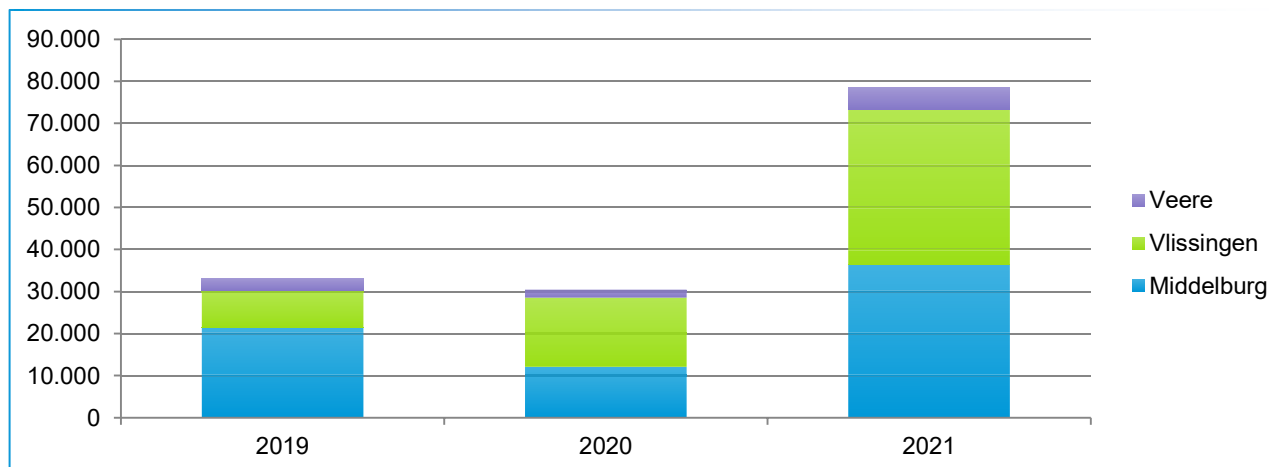
## Uitgangssituatie

Begin 2020 heeft Stec Groep de nieuwe behoefteaming bedrijventerreinen voor de provincie Zeeland opgesteld. Hierin is de ruimtevraag en -behoefte<sup>1</sup> voor de periode 2019 tot en met 2030 geraamd in een laag en hoog scenario. Voor regio Walcheren wordt een ruimtevraag verwacht van minimaal 19 tot maximaal 36 hectare. U bent als regio bezig met het opstellen van een nieuw bedrijventerreinenprogramma voor de periode 2022-2026, waarin u een horizon hanteert tot 2034. U wilt weten welke ruimtevraag u in de jaren na 2030 kunt verwachten. In dit memo leest u onze bevindingen.

## Uitgifte periode 2019 t/m 2021

In de periode 2019 tot en met 2021 is er in regio Walcheren circa 14 hectare bedrijventerrein uitgegeven. In de bijlage staat de volledige uitgifte per kavel. Dit komt neer op een gemiddelde uitgifte van 4,7 hectare per jaar. Bijna 50% van de uitgifte vond plaats in Middelburg en zo'n 45% in Vlissingen.

Figuur 1: Uitgifte bedrijventerreinen regio Walcheren 2019 t/m 2021 in m<sup>2</sup> kavel



Bron: opgave gemeenten & deskresearch Stec Groep.

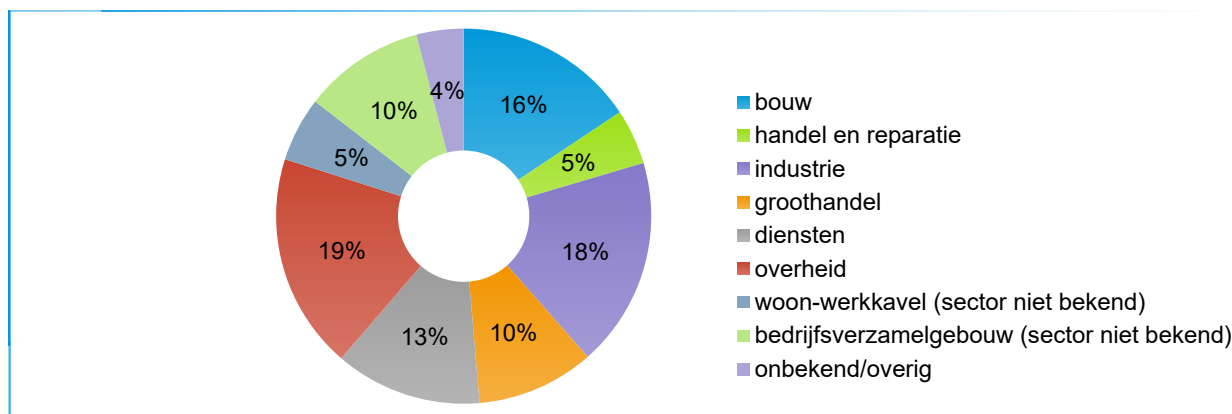
Wanneer we kijken naar de kwalitatieve kenmerken van de uitgifte valt het volgende op:

- De vraag komt vanuit een grote verscheidenheid aan sectoren (zie figuur 2). Bouw (16%) en industrie (18%) hebben een relatief groot aandeel in de uitgifte, maar ook overheidsdiensten (buitendienst gemeente, politie; 19%) en consumentendiensten (tankstation, kartbaan; 13%) zorgen voor een aanzienlijk deel van de ruimtevraag. In de categorie overheid en diensten gaat het niet om veel bedrijven, maar wel om relatief grote kavels. Enerzijds zijn dit functies die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gevestigd zijn, anderzijds passen deze functies wel bij de ligging en het profiel van de locaties waar ze landen (Mortiere en Kenniswerf).
- We zien een relatief groot aandeel van bedrijfsverzamelgebouwen en/of opslagunits, een trend die we ook landelijk waarnemen. Dit soort ontwikkelingen kunnen ruimte bieden aan de groei van start-ups en zzp'ers. Tegelijkertijd constateren we (landelijk) dat dit soort ontwikkelingen ten koste kunnen gaan van kostbare ruimte voor groei van het MKB.

<sup>1</sup> De behoefte is het resultaat van de confrontatie tussen de verwachte ruimtevraag en het harde planaanbod aan bedrijventerreinen.

- Het gros van de ruimtevrage komt voor rekening van bedrijven uit de gemeenten en regio zelf. Voor de bedrijven waarvan de herkomst bekend is, gaat het om zo'n 80% dat uit de eigen gemeente afkomstig is en 90% uit de eigen regio. Dit ligt redelijk in lijn met gemiddelde landelijke cijfers en de prognose<sup>2</sup>.
- De ruimtevrage in de periode 2019 t/m 2021 bestaat voornamelijk uit uitbreidingsvraag, bijvoorbeeld van bedrijven die uitbreiden naast de bestaande kavel of bedrijven die verplaatsen naar een grotere kavel. Er lijkt geen sprake te zijn van vervangingsvraag.

**Figuur 2: Uitgifte bedrijventerreinen regio Walcheren 2019 t/m 2021 naar sector**



Bron: opgave gemeenten & deskresearch Stec Groep; bewerking: Stec Groep, 2022.

In figuur 2 zijn naast sectoren ook 'woon-werkkavel' en 'bedrijfsverzamelgebouw' opgenomen. We zijn ons ervan bewust dat dit geen sectoren zijn maar vastgoedtypen. Sectoren en vastgoedtypen zijn feitelijk niet op te tellen tot 100%, maar we hebben hier voor deze weergave gekozen omdat we van de woon-werkkavels en bedrijfsverzamelgebouwen niet kunnen achterhalen in welke sectoren de bedrijven actief zijn.

### Uitgifte in perspectief

Wanneer we de uitgifte in de afgelopen drie jaar in het perspectief plaatsen van de provinciale behoefteveraming concluderen we het volgende:

- De gemiddelde uitgifte ligt tot nu toe met 4,7 hectare boven het hoge scenario van de verwachte ruimtevrage uit de prognose (gemiddeld 3 hectare per jaar). Daarbij merken we op dat de prognose uitgedrukt is in een langjarig-gemiddelde dat over conjunctuurgolven heen kijkt. De daadwerkelijke uitgifte verloopt in golfbewegingen, in lijn met de conjunctuur. In tijden van hoogconjunctuur, zoals 2019 t/m 2021, is het niet vreemd dat de uitgifte wat hoger ligt dan het hoge scenario.
- Wanneer we kijken naar de langjarige uitgifte in regio Walcheren, dan ligt deze rond de 2,4 hectare (10-jarig gemiddelde) en 2,8 hectare (15-jarig gemiddelde). Uiteraard speelt ook de beschikbaarheid van (courant) aanbod een rol bij het uitgifteniveau.
- Op dit moment ligt er voor circa 5 hectare aan kavels op de bedrijventerreinen in Walcheren een optie of reservering, blijkt uit gegevens van de gemeenten. Het grootste deel van deze ruimte ligt op Souburg en Kenniswerf in Vlissingen. Daarnaast is er serieuze interesse voor de 5 hectare op de eerste fase van Trekdiijk. De beoogde doelgroep voor de kavels op Trekdiijk zijn met name bedrijven in de logistiek en aanverwante bedrijfstakken<sup>3</sup>. Onze inschatting, op basis van de door ons opgestelde behoefteveraming en onze marktkennis, is dat Trekdiijk met dit profiel en de zeer strategische ligging in korte tijd verkocht zal zijn.
- Gezien de positieve marktvooruitzichten op de korte termijn en de lopende opties en onderhandelingen lijkt het lage scenario van de prognose in elk geval erg conservatief en onwaarschijnlijk voor regio Walcheren.

<sup>2</sup> Hierin werd geconstateerd dat over een periode van 10 jaar 87% van de bedrijven die landen op bedrijventerreinen in Walcheren komt vanuit de regio.

<sup>3</sup> Zo blijkt uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Trekdiijk', vastgesteld op 10-11-2021.

- We merken in veel regio's in Nederland een hoge dynamiek op de bedrijventerreinenmarkt. Vaak gaat de uitgifte daarbij ook harder dan voorspeld. Een deel van de oorzaak ligt in het feit dat de daadwerkelijke werkgelegenheidsontwikkeling tot nu toe op veel plekken hoger is dan de werkgelegenheidsprognoses uit de WLO-scenario's van het PBL, die ten grondslag liggen aan de behoefteramingen. Dit heeft onder andere te maken met een hogere instroom van arbeidsmigranten. Zonder de specifieke actuele werkgelegenheidscijfers voor Walcheren (en specifiek de bedrijventerreinen) te kennen, zou dit ook voor Walcheren een (deel van de) verklaring kunnen zijn van een hogere uitgifte. Overigens hebben voor de behoefteraming voor Zeeland wel checks en waar nodig correcties plaatsgevonden op de (WLO)-werkgelegenheidsprognose op basis van historische ontwikkeling en verwachtingen over de bevolkingsgroei, in afstemming met ZB Planbureau.
- Een andere oorzaak voor de hogere uitgifte kan zijn dat de productie en toegevoegde waarde harder stijgen dan voorspeld. Bedrijven zijn via robotisering en automatisering in staat om meer output te leveren met een gelijkblijvend aantal werknemers. De provinciale behoefteraming houdt hier wel rekening mee door een stijging van de terreinquotiënt (gemiddeld ruimtegebruik per werknemer), maar mogelijk is deze toename groter dan voorspeld.
- Een hoog uitgifteniveau op nieuwe terreinen kan een risico betekenen voor de bestaande voorraad, vanwege locaties die worden achtergelaten en daarmee mogelijk oplopende leegstand. In de provinciale behoefteraming werd geconcludeerd dat het leegstandspercentage op basis van aanbod op Funda in Business op circa 2% lag in Walcheren. Dat is ruim onder een gezond frictieniveau van 5%. Op dit moment (peildatum januari 2022) wordt op Funda in Business bijna 9.200 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte in Walcheren aangeboden. Dat is minder dan ten tijde van de provinciale behoefteraming (circa 25.000 m<sup>2</sup>). Hoewel er ook sprake kan zijn van verborgen leegstand of leegstaand vastgoed dat niet via openbare websites als Funda in Business wordt aangeboden, concluderen we dat het aanbod in vierkante meters is afgenomen en dat het aanbod in de bestaande voorraad zeer beperkt is. We constateren overigens wel dat, in het algemeen, de Zeeuwse bedrijventerreinen nog intensiever benut kunnen worden.

### Resterend aanbod

Op 1-1-2022 was er in totaal bijna 21 hectare aan aanbod in regio Walcheren, wanneer bedrijventerrein Trekdijk ook meegerekend wordt. Het bestemmingsplan voor Trekdijk is vastgesteld (november 2021), maar nog niet onherroepelijk. Inclusief zachte plannen komt het planaanbod op ruim 35 hectare.

**Tabel 1: Uitgeefbaar aanbod regio Walcheren per 1-1-2022**

Gemeente	Bedrijventerrein	Status	Netto uitgeefbaar in ha
Vlissingen	Souburg II	hard	6,5
Vlissingen	Kenniswerf	hard	5,1
Vlissingen	Edisonpark	hard	1,9
Vlissingen	Baskensburg West	zacht	4,1
Vlissingen	Poortersweg-Zuid	zacht	4,5
Middelburg	Mortiere	hard	1,7
Middelburg	Trekdijk	<i>vastgesteld bp</i>	5,0
Middelburg	Trekdijk fase 2	zacht	5,0
Veere	De Zompe	hard	0,3
Veere	Karreveld	zacht	1,5
Totaal		hard (incl. Trekdijk fase 1) zacht hard + zacht	20,5 15,1 35,6

Bron: opgave gemeenten.

Een aandachtspunt bij de zachte plannen in Walcheren is dat Baskensburg in de Omgevingsverordening van provincie Zeeland niet als 'grootschalig bedrijventerrein' is aangewezen en daarmee dus als 'kleinschalig bedrijventerrein'. In de verordening staat opgenomen: *“De aanwijzing in deze verordening als “grootschalig bedrijventerrein” is gebaseerd op de door de regio's opgestelde bedrijventerreinenprogramma's. Het betreft terreinen met een zekere ontwikkelingspotentie gezien de ligging, de ontsluiting en het economisch belang.”*<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Bron: Omgevingsverordening Zeeland 2018.

De aanduiding van Baskenburg als kleinschalig bedrijventerrein betekent dat dit terrein maximaal met 20% of 0,5 hectare uitgebreid kan worden. De ontwikkeling van Baskenburg-West bedraagt 4,1 hectare netto.

Als we kijken naar de definitie van een 'grootschalig bedrijventerrein' in de Omgevingsverordening zoals hierboven weergegeven is het vreemd dat Baskenburg niet als zodanig is aangeduid. Het terrein is in netto omvang het derde terrein van de regio en ook qua werkgelegenheid (economisch belang) gaat het om het derde terrein van de regio. Qua ligging en ontsluiting ligt Baskenburg uitstekend, direct aan de afslag van N288 en zeer dicht op het begin van de A58. Er komt bovendien significante ontwikkelpotentie beschikbaar door het benutten van de in ongebruik geraakte sportvelden, die grenzen aan het terrein.

### Conclusies

- We concluderen dat de uitgifte van bedrijventerreinen in regio Walcheren momenteel op een hoog niveau ligt. Met de huidige inzichten (hoge uitgifte, gunstig marktperspectief op korte termijn, lopende opties en leads, beperkt aanbod in bestaande voorraad) lijkt tot en met 2030 de ruimtevraag uit het WLO hoog scenario van de provinciale prognose realistischer dan het lage scenario. Dit is ook in lijn met de gemiddelde uitgifte in Walcheren, die historisch gezien op een langjarig gemiddelde van grofweg 2,5 tot 3 hectare ligt.
- In de afgelopen jaren is de transitie naar een circulaire economie in een stroomversnelling geraakt. We zien in onze eigen monitoring van locatiedynamiek (Database Locatiebeslissingen Nederland) een sterke toename van circulaire activiteiten. Bedrijven zitten nu in een fase van pionieren en voorbereiden, waarin bijvoorbeeld proeffabrieken of kleinschalige producties worden opgestart (denk aan recycling van plastics). Onze verwachting is dat dit zich richting 2030 en vooral in de periode daarna sterk door gaat ontwikkelen en overgaat tot grootschalige productie en recycling. We zien tot nu toe dat met name havengebieden en grote industriële locaties daarvoor de aangewezen plekken zijn, vanwege onder andere de multimodale ontsluiting en planologische mogelijkheden. Maar we verwachten ook zeker een effect naar reguliere bedrijventerreinen, waar aanverwante bedrijven in de keten zijn gevestigd. In de provinciale behoeftebeoordeling concludeerden we al dat er een sterke relatie is in Zeeland tussen de havengebieden en de droge bedrijventerreinen.
- North Sea Port (NSP) zet vol in op circulariteit. Met een nieuw strategisch plan investeert NSP in de uitbouw van circulaire waardeketens in de haven. Daarvoor maakt de haven o.a. 400 hectare aan ruimte vrij waar alleen circulaire bedrijven mogen vestigen die de circulaire ketens in de haven en regio versterken. Het gaat om nog uitgeefbare terreinen, beoogde uitbreidingen en hergebruik.
- Op basis van de bestaande behoeftebeoordeling, het historische beeld, het huidige marktperspectief, de krapte in de bestaande voorraad en de extra stimulans vanuit circulaire economie is onze verwachting dat de ruimtevraag van WLO hoog uit de periode 2019 t/m 2030 (gemiddeld 3 ha per jaar) ook reëel is voor de periode 2031 t/m 2033. Hierbij benadrukken we dat dit expliciet geen nieuwe prognose is, maar een reële verwachting op basis van onze analyses in dit memo en onze bureauexpertise.

**Bijlage****Tabel 2: Overzicht uitgiftes Walcheren periode 2019 t/m 2021**

Gemeente	Jaar	Bedrijventerrein	Bedrijf	Sector	Omvang kavel in m <sup>2</sup>
Vlissingen	2020	Poortersweg	autobedrijf	handel en reparatie	596
Vlissingen	2020	Poortersweg	kozijnenproductie	industrie / bouw	1.990
Vlissingen	2019	Poortersweg	een duikbedrijf	dienstverlening	1.330
Vlissingen	2019	Poortersweg	verzamelgebouw (3 zzp'ers)	bouw	1.092
Vlissingen	2019	Poortersweg	verzamelgebouw (3 zzp'ers)	bouw	1.016
Vlissingen	2021	Poortersweg	een kraanverhuurbedrijf	handel en reparatie	1.385
Vlissingen	2019	Souburg	autodealer	handel en reparatie	1.645
Vlissingen	2021	Souburg	buitendienst gemeente	overheid	12.355
Vlissingen	2021	Souburg	grondverzetbedrijf	bouw	15.000
Vlissingen	2021	Edisonpark	<i>Onbekend</i>	<i>woon-werkkavel</i>	1.343
Vlissingen	2021	Edisonpark	<i>Onbekend</i>	<i>woon-werkkavel</i>	1.411
Vlissingen	2020	Edisonpark	<i>Onbekend</i>	<i>woon-werkkavel</i>	1.001
Vlissingen	2020	Edisonpark	<i>Onbekend</i>	<i>woon-werkkavel</i>	977
Vlissingen	2020	Edisonpark	<i>onbekend</i>	<i>woon-werkkavel</i>	961
Vlissingen	2019	Kenniswerf	tankstation	consumentendiensten	1.488
Vlissingen	2020	Kenniswerf	maritieme aandrijfsystemen	industrie	2.457
Vlissingen	2020	Kenniswerf	bedrijfsverzamel pand visserij	groothandel	3.297
Vlissingen	2019	Kenniswerf	transport personeel + materieel offshore	industrie	2.197
Vlissingen	2020	Kenniswerf	restaurantie + onderhoud schepen	handel en reparatie	934
Vlissingen	2020	Kenniswerf	parkeerterrein + buitenopslag	overig	1.371
Vlissingen	2020	Kenniswerf	transport personeel offshore/maritiem	Industrie	670
Vlissingen	2020	Kenniswerf	technische modules	Industrie	2.201
Vlissingen	2021	Kenniswerf	assemblage tuinmeubelen	<i>woon-werkkavel</i>	903
Vlissingen	2021	Kenniswerf	offshore/maritiem	Industrie	1.539
Vlissingen	2021	Kenniswerf	extra parkeerterrein	Overig	1.477
Vlissingen	2021	Kenniswerf	waterscouting	Overig	316
Vlissingen	2021	Kenniswerf	maritiem uitzendbureau	dienstverlening	1.100
Middelburg	2019	Arnestein	kunststofproductie	industrie	2.058
Middelburg	2019	Arnestein	machineindustrie	industrie	1.675
Middelburg	2019	Arnestein	metaalrecycling	groothandel	4.129

Middelburg	2019	Arnestein	leidingbouw	bouw	1.679
Middelburg	2019	Arnestein	<i>onbekend</i>	<i>onbekend</i>	1.954
Middelburg	2019	Mortiere	politie	overheid	9.988
Middelburg	2020	Mortiere	politie	overheid	4.089
Middelburg	2020	Mortiere	opslagruimtes	<i>opslagunits</i>	8.011
Middelburg	2021	Mortiere	een kartbaan	consumentendiens ten	10.411
Middelburg	2021	Mortiere	een tankstation	consumentendiens ten	3.671
Middelburg	2021	Mortiere	een groothandel	groothandel	7.000
Middelburg	2021	Mortiere	appendagerevisie	industrie	10.000
Middelburg	2021	Mortiere	een bouwbedrijf	bouw	3.468
Middelburg	2021	Mortiere	een autobergingsbedrijf	handel en reparatie	1.974
Veere	2020	Karreveld	autobedrijf	handel en reparatie	240
Veere	2021	Oosterloo	<i>onbekend</i>	<i>Verzamelpand</i>	2.020
Veere	2021	Oosterloo	<i>onbekend</i>	<i>Verzamelpand</i>	1.667
Veere	2021	Oosterloo	<i>onbekend</i>	<i>onbekend</i>	867
Veere	2019	De Zompe	<i>onbekend</i>	<i>onbekend</i>	666
Veere	2021	De Zompe	<i>onbekend</i>	<i>Verzamelpand</i>	641
Veere	2020	De Zompe	<i>onbekend</i>	<i>Verzamelpand</i>	1.125
Veere	2020	De Zompe	<i>onbekend</i>	<i>Verzamelpand</i>	539
Veere	2019	De Zompe	<i>onbekend</i>	<i>woon-werkkavel</i>	965
Veere	2019	De Zompe	<i>onbekend</i>	<i>woon-werkkavel</i>	1.240

Bron: opgave gemeenten & deskresearch Stec Groep.



