

Regionaal Bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2020-2030

1. Inleiding

1.1 Actualisatie van het bedrijventerreinenprogramma

Goede en moderne regionale bedrijventerreinen zijn van groot belang voor uitbreiding van bestaande bedrijven en om nieuwe en innovatieve bedrijvigheid binnen te halen. De provincie Zeeland zet in op afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen tussen gemeenten via regionale bedrijventerreinenprogramma's. Regionale samenwerking is nodig om bedrijventerreinen kwalitatief te verbeteren en om terreinen te ontwikkelen die aan de vraag uit de markt voldoen.

Prognose

Een belangrijke basis voor deze programma's is een prognose van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. In 2020 is een nieuwe prognose bedrijventerreinen Zeeland door Stec opgesteld. Deze prognose geeft een inschatting van de vraag aan bedrijventerreinen per regio en per sector in de periode 2019-2030. In deze prognose is ook gekeken naar de eisen die bedrijven aan bedrijfslocaties stellen. In Zeeland spreken we van droge bedrijventerreinen (deze noemen we simpelweg regionale bedrijventerreinen) en zeehaventerreinen (natte terreinen) die beheerd worden door North Sea Port. In de prognose en dit regionale bedrijventerreinenprogramma worden alleen droge bedrijventerreinen opgenomen. De prognose uit 2016 die ten grondslag heeft gelegen aan de vorige bedrijventerreinprogramma's is met de nieuwe prognose komen te vervallen. Door de Provincie is verzocht de regionale bedrijventerreinenprogramma's te actualiseren en hiervoor de prognose uit 2020 te gebruiken.

Actualisatie

De regio Zeeuws-Vlaanderen heeft het bedrijventerreinenprogramma geactualiseerd en de prognose uit 2020 hierin verwerkt. In dit programma vindt de vertaling plaats van de planningsopgave voor bedrijventerreinen voor Zeeuws-Vlaanderen. Deze programmering bevat niet alleen een overzicht van de uitbreidingsvraag, behoefte en het aanbod, maar bevat ook kwalitatieve aspecten. Gekeken is welke opgaven er de komende planperiode zijn voor herstructurering/revitalisering, transformatie en differentiatie van het aanbod. Doel is om te komen tot een aanbod van aantrekkelijke toekomstbestendige bedrijventerreinen, waar de aanwezige bedrijven ruimte krijgen om te ondernemen en waar nieuwe bedrijvigheid zich wil vestigen. Voor de looptijd van dit programma is gekozen voor de periode die ook in de nieuwe prognose wordt aangehouden. Omdat er opgaven zijn in de regio die nog concreet moeten worden, zal er een periodieke actualisatie van het regionale bedrijventerreinenprogramma plaatsvinden. De regio bespreekt jaarlijks de uitgiftcijfers en stand van zaken van de opgaven. Op het moment dat sprake is van nieuwe opgaven of bijsturing wordt het programma geactualiseerd. In ieder geval zal eens in de drie jaar een actualisatie plaatsvinden. De prognose is niet alleszeggend, maar moet doorlopend kritisch worden bekeken hoe deze zich verhoudt tot de situatie in de praktijk. Unieke ontwikkelingen en kansen bijvoorbeeld laten zich nou eenmaal moeilijk voorspellen in algemene regionale groeiscenario's. Continue monitoring van vraag en aanbod is daarom van belang.

Impact corona

Door de coronapandemie was de periode vanaf 2020 een onzekere tijd. Eind december 2020 is door Stec, aanvullend op de prognose, een rapport opgesteld over de mogelijke effecten van de coronapandemie. Het rapport beschrijft de impact van de coronacrisis op bedrijventerreinontwikkelingen en de gevolgen voor de prognose en de regionale programmering. Belangrijke conclusie is dat de gevolgen van de coronacrisis nog heel onzeker zijn.

Vooralsnog merken de Zeeuwse gemeenten nog weinig negatieve effecten en ervaren zij met name veel dynamiek op hun bedrijventerreinen. In de periode 2020 tot heden is de vraag naar bedrijventerrein fors toegenomen en is veel bedrijventerrein verkocht. Dit heeft in de eerste plaats te maken met het type bedrijven op de bedrijventerreinen. Deze worden minder direct geraakt door de coronamaatregelen. Ten tweede zijn veel uitgiftes nog het resultaat van ontwikkelingen die al voor de coronacrisis in gang zijn gezet. Ten derde zijn er simpelweg ook bedrijven die profiteren van de coronacrisis. Ook de afloop van steunmaatregelen heeft niet direct grote gevolgen daar de bedrijven op de bedrijventerreinen vrijwel geen gebruik hebben gemaakt van de corona steunmaatregelen. Wel is sprake van een forse prijsstijging van de bouwkosten waardoor grotere investeringen in de tijd worden opgeschoven. Dit kan leiden tot stagnatie in de verkoop van bedrijventerrein en vraaguitval. Hierdoor schuift de geraamde

ruimte vraag uit de bedrijventerreinenprognose een aantal jaar op. Ofwel: het verwachte ruimtebeslag wordt niet in 2030, maar in 2032 gehaald.

Voor de regionale programmering worden door Stec de volgende adviezen gegeven:

- Hanteer de bandbreedte van de prognose: In het lage scenario wordt rekening gehouden met economisch mindere tijden, zoals nu. In het hoge scenario met herstel, economische hoogconjunctuur en nieuwe ruimtevragers. In werkelijkheid zal de bedrijventerreinvraag altijd fluctueren. Flexibiliteit en monitoring zijn nodig om hierop in te spelen.
- Werk een regionaal en vraaggericht handelingsperspectief uit.
- Vraaggericht ontwikkelen: het pas (nieuw) ontwikkelen van een bedrijventerrein als er een concrete vraag ligt.
- Afscheid nemen van plannen die het echt niet (meer) worden. Om in te toekomst flexibel en adaptief te kunnen programmeren is het wenselijk om blijvend te monitoren. Jaarlijks moet daarom in de regio's worden bekeken of er sprake is van locaties die het echt niet meer worden (geen vraag) en waarvoor deprogrammering van dat harde aanbod nodig is om vraaggericht te kunnen blijven ontwikkelen op goede, kwalitatief gewenste plekken.

In het programma gaan we uit van de Stec-prognose en zijn de hiervoor genoemde adviezen van Stec verwerkt.

1.2 regio Zeeuws-Vlaanderen

Zeeuws-Vlaanderen, de naam zegt het al en de ligging bevestigt het. De regio grenst aan Vlaanderen en is door de Westerschelde fysiek afgescheiden van de rest van Nederland. Voor bepaalde overheidsvoorzieningen is de reisafstand relatief groot. Hier staat tegenover dat inwoners van Zeeuws-Vlaanderen door deze unieke ligging binnen een half uur in een grote stad zijn en daar gebruik kunnen maken van het daar aanwezige voorzieningenniveau. Een dynamische regio waar veel gebeurt. De ligging aan de grens zorgt voor bedreigingen en biedt nog meer kansen. Burgers en bedrijven zoeken aan welke kant van de grens er het meeste voordeel valt te behalen. Een grensregio kent vaak een eigen dynamiek, waar lokale overheden niet altijd invloed op hebben.

Het is niet verwonderlijk dat veel Zeeuws-Vlaamse bedrijven afhankelijk zijn van de Vlaamse markt. Maar voor Vlaamse bedrijven kan Zeeuws-Vlaanderen ook interessant zijn als vestigingslocatie. Vanwege bijvoorbeeld (fiscale) regelgeving, de aanwezige ruimte, of de grote investeringen die de komende jaren in de infrastructuur plaats vinden en de bereikbaarheid van het gebied nog verder verbeteren. Ook de reeds bestaande en het uitbreiden van grensoverschrijdende samenwerking biedt kansen. Denk aan de fusie tussen de havens van Zeeland Seaports en Gent tot North Sea Port. North Sea Port is in Europa van de havengebieden de nummer drie in toegevoegde waarde.

De regio Zeeuws-Vlaanderen bestaat uit de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen. Iedere gemeente kent zijn eigen identiteit. Centraal loopt de Kanaalzone, het economische hart van de regio met zijn havens, grote industrie en veel voorzieningen. Toerisme en recreatie zijn belangrijke economische dragers in de gemeente Sluis. De sterkste troef van Hulst is haar historische vestingstad en de ligging nabij de sterk expanderende Antwerpse Linkeroever.

2. Beleidskaders

Het Regionaal Bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen is uitgewerkt binnen de provinciale kaders voor bedrijventerreinen.

Provinciale Staten van Zeeland hebben op 21 september 2018 het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld. Op 5 juli 2022 heeft Provinciale Staten de 9e wijziging van de Omgevingsverordening 2018 vastgesteld. Het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen is ongewijzigd gebleven.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is het provinciaal beleidsplan voor de volle breedte van de fysieke leefomgeving. Voortzetting van het voorgaande beleid (Omgevingsplan 2012-2018) is het uitgangspunt. Ten aanzien van bedrijventerreinen heeft een wijziging plaatsgevonden in het beleid voor wat betreft de uitbreidingsruimte van kleinschalige bedrijventerreinen. Doel van de wijziging is om ruimte te bieden maar het uitgangspunt van bundeling te behouden.

In de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is in artikel 2.3 lid 5 toegevoegd.

Lid 4. In een bestemmingsplan wordt uitbreiding van op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaande kleinschalige bedrijventerreinen niet toegelaten, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat sprake is van een eenmalige beperkte afronding met ten hoogste 20% of 0,5 hectare waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert.

Lid 5. In afwijking van het vierde lid kan een verdere uitbreiding van een bestaand kleinschalig en goed ontsloten bedrijventerrein worden toegelaten indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert en de sanering en het voorkomen van heroprichting van bedrijven elders in de provincie Zeeland, met ten minste een gelijke oppervlakte als de uitbreiding, voor zover deze meer bedraagt dan 20% of 0,5 hectare, is gewaarborgd.

In de regio wordt bijgehouden welke gronden met een bedrijfsbestemming weggesaneerd zijn en/of worden. Deze gronden kunnen ingezet worden om gewenste uitbreidingen (>20%) van kleinschalige bedrijventerreinen mogelijk te maken dan wel invulling te kunnen geven aan de eis dat de sanering van een gelijke oppervlakte is gewaarborgd. Op het moment dat een uitbreidingsvraag speelt zal de regio in overleg met de provincie bekijken welke saneringslocatie(s) ingezet kunnen worden.

De Zeeuws-Vlaamse gemeenten en de provincie Zeeland hechten in dat kader belang aan een gezonde, toekomstbestendige bedrijventerreinenmarkt. Dit komt enerzijds neer op het vraaggericht ontwikkelen van voldoende ruimte (kwantitatief) voor nieuwvestiging, uit-/verplaatsing of uitbreiding van bedrijven. Anderzijds dient het aanbod aan terreinen niet te ruim te zijn. Verder dient deze ruimte voor bedrijvigheid in kwalitatief opzicht in orde te zijn, dat wil zeggen dat het profiel en de locatie van deze terreinen moeten beantwoorden aan de eisen die het bedrijfsleven daaraan stelt.

De werkwijze van regionale bedrijventerreinenprogramma's wordt gecontinueerd en als volgt omschreven:

- Gemeenten werken in regionaal verband samen en stemmen hun bedrijventerreinenbeleid af in bedrijventerreinenprogramma's. Deze regionale afstemming wordt door de provincie bekrachtigd;
- De uitbreiding van het areaal bedrijventerrein in een regio is niet groter dan de behoefte die in de komende bestemmingsplanperiode (10 jaar) wordt verwacht;
- Vraag en aanbod van bedrijventerreinen zijn op elkaar afgestemd en er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het is zowel ruimtelijk als economisch van belang dat bedrijvigheid geconcentreerd en gebundeld wordt ontwikkeld. Bedrijvigheid wordt daarom zoveel mogelijk geclusterd op bedrijventerreinen, met de nadruk op ontwikkeling van de grootschalige terreinen. In Zeeuws-Vlaanderen zijn dat de Koegorspolder, Handelspoort en Haarmanweg/Kanaaloevers in Terneuzen en de Hogeweg bij Hulst;
- Om de kwaliteit van bedrijventerreinen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij wensen en kansen uit de markt is aandacht voor beheer, bereikbaarheid, marktconforme grondprijzen en de aanpak van verouderde terreinen nodig. Kwaliteit(verbetering) betekent ook het beter benutten van de ligging en ontsluiting van terreinen én ze duurzaam en klimaatbestendig inrichten;
- Kleinschalige terreinen krijgen eenmalig de mogelijkheid voor een beperkte afronding, indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert;
- Grootschalige bedrijventerreinen, binnenhavens en winkelcentra worden ontsloten via het kwaliteitsnet goederenvervoer;

3. Huidige situatie

Zeeuws-Vlaanderen, grenzend aan België, Noordzee en Westerschelde, staat naast dynamiek voor ruimte, vrijheid en rust. De ruimte hier is zo'n 8.325 m² per persoon, 3,5 keer zoveel als het gemiddelde in Nederland. Deze ruimte, in combinatie met een hoog voorzieningenniveau, een veilige leefomgeving, een strategische ligging, filevrije wegen en een gunstige prijs-kwaliteitverhouding op de woningmarkt en bedrijventerreinen, biedt volop mogelijkheden voor nieuwe bedrijven en inwoners. Of het nu in de stedelijke omgeving is van de gemeente Terneuzen, in het Vlaamse Hulst of in het landelijke gebied van de gemeente Sluis. Zeeuws-Vlaanderen, een regio die haar karakter dankt aan contrasten en grenzen. En juist daardoor het 'land' van de onbegrensde mogelijkheden is. Alles hier ligt letterlijk en figuurlijk op de grens, waardoor veel invloeden en tegenstellingen in Zeeuws-Vlaanderen samenkomen. De tegenstelling tussen de dynamiek in het havengebied en de rust en ruimte van het platteland. Zeeuws-Vlaanderen is onbegrensd: in wonen, werken en beleving.

Eén geografische regio, maar onderling verschillend

Ondanks dat Zeeuws-Vlaanderen geografisch één regio is, zijn er onderlinge verschillen te benoemen. Met uitzondering van de Kanaalzone en in mindere mate Hogeweg in Hulst en de Vlasschaard in Eede, zijn de Zeeuws-Vlaamse bedrijventerreinen bedoeld voor met name de vestiging van lokale en regionale bedrijven. De afstanden in Zeeuws-Vlaanderen zijn groot. Dat zorgt er voor dat bedrijven een sterke lokale verankering hebben. Wanneer voor een bedrijf het gros van de klanten binnen een straal van tien kilometer wonen, is het niet vanzelfsprekend voor een bedrijf om te verhuizen naar een groter bedrijventerrein elders, wanneer daarmee het bedrijf zich buiten de klantenkring zal vestigen. Binnen een gemeente kan het al spelen dat bedrijven zich niet makkelijk laten verplaatsen naar een andere kern, laat staan binnen twee verschillende gemeenten. Lokaal sterk verankerde bedrijven, kunnen

overigens ook bijdragen aan de leefbaarheid van een kern. Ieder bedrijventerrein heeft zijn eigen verzorgingsgebied.

De lokale verankering is eerder een overeenkomst in Zeeuws-Vlaanderen, dan een verschil. Het achterland van Zeeuws-Vlaanderen is wel verschillend. Zeeuws-Vlaanderen is een regio dat van west naar oost een lengte heeft van zo'n 65 kilometer en van noord naar zuid ongeveer 15 kilometer. Daarnaast is aan de noordzijde via de Westerscheldetunnel in Terneuzen slechts één verbinding naar overig Zeeland. Hierdoor is van oudsher Zeeuws-Vlaanderen sterk op België gericht. In België zijn voor de Zeeuws-Vlamingen de voorzieningen goed en de reistijden kort. Een inwoner van Hulst staat sneller in Brussel, dan in Cadzand, terwijl een inwoner van Oostburg, eerder in Brugge is dan in Middelburg.

Voor de gemeente Sluis geldt dat de ligging aan de Expressweg Antwerpen - Knokke zorgt voor een goede bereikbaarheid met het Vlaamse achterland. Dit maakt de zuidelijk gelegen bedrijventerreinen in de gemeente Sluis interessant voor Vlaamse bedrijven. Breskens is dankzij zijn ligging interessant voor bedrijven die op het water zijn georiënteerd, of zijn gerelateerd aan de visserij. Dat toerisme en recreatie een groot aandeel heeft in de economie van deze regio, zorgt er ook voor dat zich hier ook dienstverlenende en toeleverende bedrijven voor de toeristische sector vestigen.

Terneuzen is het economische hart van de regio. Grote bedrijven zorgen voor directe en indirecte werkgelegenheid. Terneuzen is een havenstad, dit geeft de stad een internationaal karakter, over het water is de rest van de wereld bereikbaar. North Sea Port is één van de snelst groeiende havens in Europa en werkt ambitieus samen met bedrijven en stakeholders aan duurzaamheid, innovatie en vernieuwend ondernemen. Het havenbedrijf North Sea Port positioneerde zich na de fusie tussen Zeeland Seaports en Havenbedrijf Gent meteen in de Europese top van zeehavens: ze is de nummer drie in toegevoegde waarde en qua overslagcijfers is North Sea Port in de Hamburg Le Havre range, naar een prominente 5e positie gestegen. Het Kanaal van Gent naar Terneuzen is geografisch gezien één haven- en industriegebied, gescheiden door de landsgrens. Terneuzen kent goede verbindingen naar het noorden via de Westerscheldetunnel en naar het zuiden richting Gent. De havengebieden zijn via het goederenspoor aangesloten op het Belgische spoorwegennet. Een spoorverbinding ten oosten van het kanaal is nog een wens. Dit traject gaat om een spoorverbinding tussen Gent en Terneuzen aan de oostelijke kanaaloever. De haalbaarheid van dit tracé is met EU steun onderzocht en krijgt steeds meer steun en draagvlak.

De Tractaatweg is vanaf de in 2015 geopende Sluiskiltunnel tot aan de Belgische grens - verdubbeld. En een nieuwe sluis moet de bereikbaarheid van de havens in de Terneuzense en Gentse Kanaalzone sterk verbeteren. De bouw van deze sluis heeft ook geleid tot een verplaatsing van bedrijven die op en rondom de sluis en aan de Schependijk waren gevestigd. Verder wordt gewerkt aan de aanleg van het kanaal dat de Seine en de Schelde met elkaar moet verbinden. Hierdoor is Terneuzen voor de binnenvaart niet alleen het 'Portaal van Vlaanderen', maar ook van Noord-Frankrijk. Het is zaak hier goed op in te spelen en deze ontwikkelingen te benutten voor Terneuzen als multimodaal logistiek knooppunt. Het havenbedrijf North Sea Port is beheerder van de "natte" bedrijventerreinen in de gemeente Terneuzen. North Sea Port streeft naar duurzame inzet van gronden. Het inrichten van ruimte gebeurt daarom volgens de zogenaamde schillenbenadering. Daarin biedt de eerste schil ruimte aan water- en kadegebonden bedrijven. In de tweede en derde schil zijn bedrijven gehuisvest die weliswaar haven gerelateerd zijn en zorgen voor een groot deel van de toegevoegde waarde, maar niet direct langs een kade gevestigd hoeven te zijn. Het havenbedrijf heeft recent een nieuw strategisch plan gepresenteerd.

Vanwege zijn ligging is van oudsher het oosten van Zeeuws-Vlaanderen een regio die waarschijnlijk meer op Vlaanderen, of zelfs op Noord-Brabant is gericht dan veel andere Zeeuwse regio's. Hulst kent van oudsher veel groot- en detailhandel en dienstverlening. Met woonwinkel Morres, de goed bewaarde vesting en een ruim en modern aanbod in dagelijkse goederen is Hulst 365 dagen per jaar in trek bij voornamelijk Vlaamse kooptoeeristen.

Op een boogschuit van Hulst, op de Antwerpse Linkeroever zijn de afgelopen jaren grote infrastructurele investeringen gedaan, met name ten behoeve van de containerisatie. Deze sterk groeiende sector maakt de regio interessant voor de vestiging van grootschalige logistieke bedrijven. Dergelijke bedrijven vragen veel ruimte, tot een omvang van enkele tientallen hectares. Het bedrijventerrein Hogeweg V in de directe nabijheid van de Antwerpse Linkeroever biedt ruimte aan grootschalige logistieke bedrijven.

Bestaande voorraad bedrijventerreinen Zeeuws-Vlaanderen

Zeeuws-Vlaanderen beschikt over 65 bedrijventerreinen. Onder bedrijventerrein vallen alle "droge" terreinen met een bedrijfsbestemming groter dan 1 ha. Dit kunnen ook terreinen zijn waar een solitair bedrijf gevestigd is. De meeste bedrijventerreinen zijn lokale, kleinschalige bedrijventerreinen. Haarmanweg (Kanaaloevers), Terneuzen-Zuid (Koegorsstraat) en Handelspoort/Handelspoort Zuid in Terneuzen en Hogeweg in Hulst zijn aangewezen als grootschalige bedrijventerreinen en bedienen een (boven)regionale vraag.

In totaal ligt er in Zeeuws-Vlaanderen circa 520 hectare netto bedrijventerrein.

Van de totale hoeveelheid bedrijventerrein is circa 26,16 hectare harde planvoorraad (op deze terreinen ligt een bedrijfsbestemming en deze terreinen zijn nog niet uitgegeven). Dit aanbod is gesitueerd op de grootschalige bedrijventerreinen Terneuzen-Zuid (Koegorsstraat), en Handelspoort-Zuid en op de kleinschalige bedrijventerreinen Sasse Poort, Deltahoek, Nieuwvliet, Stampershoek en Smoutweg.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de omvang en de uitgifbare ruimte per terrein. Voor een kwalitatieve beschrijving van de terreinen in onze regio, zie hoofdstuk 5.

4. Uitbreidingsvraag en verwachte ontwikkelingen

Uitbreidingsvraag

Doelstelling voor de steden en regio's in Zeeland is - conform het Omgevingsplan van de Provincie Zeeland - het kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen. Hoofddoelstellingen van provinciaal beleid zijn: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies. Voor een gezonde ontwikkeling van de Zeeuwse economie is voldoende ruimte voor economische functies een belangrijke voorwaarde. Er moet voldoende aanbod zijn aan goed ontsloten bedrijventerrein om de economische dynamiek optimaal te dienen.

De provincie Zeeland heeft een prognose Zeeuwse bedrijventerreinen laten maken (Stec Groep, jan. 2020) waarin zowel de kwaliteit, als de kwantiteit van het aanbod aan bedrijventerreinen in Zeeland, per regio, afgezet zijn tegen de uitbreidingsvraag. De ruimtevraag is geraamd in een bandbreedte, gebaseerd op het WLO Laag en Hoog scenario. Voor de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de scenario's Hoog en Laag van de studie Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CBP en PBL. Het verschil tussen de scenario's geeft een bandbreedte voor de toekomstige ontwikkeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in (de regio's van) Zeeland.

Regio Zeeuws-Vlaanderen

Voor de periode van 2019 tot 2030 is een uitbreidingsvraag geraamd van 24 hectare in het WLO laag scenario en 53 ha in het WLO hoog scenario aan bedrijventerrein voor de regio Zeeuws Vlaanderen. Verder wordt over de regio Zeeuws-Vlaanderen in de recentste prognose het volgende geconcludeerd: In Zeeuws-Vlaanderen zijn vraag en aanbod, in het WLO-hoog scenario, kwantitatief in evenwicht. Dit is exclusief het aanbod op Hogeweg V, dat specifiek gericht is op (boven)regionale logistiek en dus niet alleen voor de (autonome) uitbreidingsvraag uit de regio, zoals geraamd is in deze prognose.

- Alles overziend concludeert Stec dat met het huidige aanbod op regionaal niveau de vraag van alle doelgroepen gefaciliteerd kan worden. Zowel kwantitatief als kwalitatief heeft de regio voldoende aan het huidige aanbod.
- Voor logistieke doelgroepen zijn met name Hogeweg en Koegorspolder geschikte vestigingslocaties. De locaties worden beoordeeld op de vestigingseisen vanuit de logistieke sector in brede zin. Het kan zijn dat terreinen die lichtgroen of oranje scores, uitstekend geschikt zijn voor lokaal gebonden logistiek (bv. Vlaschaard Eede) en groothandel.

Tabel 13: Kwalitatieve confrontatie Zeeuws-Vlaanderen

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgifbaar	Bouw, handel en reparatie	Diensten	Industrie	Logistiek & groothandel
			Uitbreidingsvraag t/m 2030			
Gemeente ▼	Bedrijventerrein ▼	Uitgifbaar ▼	4 tot 8 ha	-5 tot 2 ha	7 tot 13 ha	19 tot 30 ha
Hulst	Hogeweg	6,3				
Hulst	Hogeweg V	20,0				
Sluis	Deltahoek uitbr.	3,0				
Sluis	Smoutweg	3,0				
Sluis	Stampershoek	2,6				
Sluis	Nieuwvliet	1,7				
Sluis	De Vlaschaard	1,3				
Sluis	Technopark	1,1				
Terneuzen	Koegorspolder	23,3				
Terneuzen	Sassepoort	4,4				
Terneuzen	Handelspoort	4,1				
Overig aanbod (niet beoordeeld)		0,0	-	-	-	-

De cijfers m.b.t. uitgifbaar bedrijventerrein zoals opgenomen in de Stec rapportage (bovenstaande tabel 13) wijken (voornamelijk door tussentijdse uitgifte) behoorlijk af van de huidige cijfers. De meest actuele cijfers, per 1-7-2022, zijn opgenomen in de tabel in hoofdstuk 6. Hieruit blijkt dat in de gemeente

Hulst geen bedrijventerrein meer voorradig is en de voorraad bedrijventerrein in Terneuzen en Sluis sterk is afgenomen. Reeds nu kunnen gevestigde bedrijven niet langer worden voorzien van de gewenste ruimte voor uitbreiding en kan aan nieuwe vestigers niet het gewenste bedrijventerrein (qua omvang of qua locatie) worden aangeboden. Dit stelt de regio voor een nieuwe opgave. Het gebrek aan aanbod dwingt ons om snel na te gaan denken over de toekomst. Een inventarisatie van vraag en aanbod in de hele regio over een langere periode lijkt een logische manier om dit te doen, naast een ruimtelijk onderzoek naar potentiële uitbreidingslocaties.

Ontwikkelingen van buitenaf

De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de groei van de bedrijven die al gevestigd zijn op de bestaande bedrijventerreinen, of op verplaatsingen van bedrijven op solitaire locaties naar de bedrijventerreinen. De zogenaamde autonome groei. Maar ook steeds meer bovenregionale vestigers zoeken ruimte in Zeeuws-Vlaanderen.

De bedrijven van buiten de regio die zich melden voor een locatie in Zeeuws-Vlaanderen zijn vaak Vlaamse bedrijven. Op sommige bedrijventerreinen aan de Vlaamse zijde van de grens worden eisen gesteld aan minimale afname van m² en minimale werkgelegenheid, waar kleine ondernemers vaak niet aan kunnen voldoen. Daarnaast is er ook gebrek aan beschikbare bedrijfsgrond. Om deze redenen kijken Vlaamse ondernemers naar de Zeeuws-Vlaamse bedrijventerreinen. Een aansprekend voorbeeld is het bedrijventerrein De Vlaschaard in Eede, waar de afgelopen periode relatief veel Vlaamse bedrijven zich gevestigd hebben.

Het gefuseerde havenbedrijf North Sea Port spreekt een groeiambitie uit. "Stilstand is achteruitgang" gaat op voor de haven en hiermee ook voor de regio. De haven zorgt voor werkgelegenheid bij veel bedrijven elders in de regio, die producten en diensten leveren aan de bedrijven in het havengebied. Een groei van de haven levert een spin off naar de droge bedrijventerreinen waar bedrijven gevestigd zijn en zich kunnen vestigen die producten en diensten leveren aan de bedrijven in het havengebied.

In Terneuzen is eind 2017 gestart met de realisatie van de nieuwe sluis. Verwacht wordt dat de Kanaalzone door de nieuwe sluis aantrekkelijker wordt voor de reeds gevestigde bedrijven en nieuwe bedrijven die zich in de havens willen vestigen evenals de toeleverende bedrijven die zich op de bedrijventerreinen willen vestigen.

Het gebied rondom het sluisencomplex ondergaat door de aanleg van de nieuwe sluis een ingrijpende metamorfose. Aan de Schependijk en aan de Zeevaartweg is bedrijfsgrond gesaneerd en weggegraven om de toegang voor de zeeschepen te verbeteren. Hierdoor is de beschikbare oppervlakte bedrijventerrein met 10,8 ha afgenomen. Een aantal bedrijven hebben gekozen voor definitieve herhuisvesting elders. Anderen hebben gekozen voor een tijdelijke huisvesting en maken een definitieve keuze pas aan het einde van het realisatietraject.

Voor het kleinschalige reguliere bedrijventerrein de Sasse Poort in Sas van Gent wordt momenteel een gedeelte van het terrein getransformeerd, de bedrijfsbestemming verdwijnt van ca. 2 ha van het terrein aan de Westkade (fase 1). Verwacht wordt dat ook de overige 0,6 ha van dit perceel op termijn (fase 2) wordt getransformeerd.

Tevens wordt een mogelijke transformatie van ca. 1,9 ha van het bedrijventerrein aan de Hulsterseweg in Axel onderzocht.

Hogeweg in Hulst blijkt, met name vanwege de ligging nabij het sterk groeiende Antwerpse havengebied 'Linkeroever', een aantrekkelijke vestigingsplaats voor grootschalige logistieke bedrijven. Op Hogeweg V (20 ha) ligt de bestemming grootlogistiek. Op 14 december 2017 is het bestemmingsplan "Hogeweg V, 1e herziening" vastgesteld (inmiddels is dit bestemmingsplan vervangen door het op 1 oktober 2020 vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Hulst"). Het bestemmingsplan is er op gericht uitsluitend grootschalige logistieke bedrijven mogelijk te maken op Hogeweg V. Het plangebied Hogeweg V bestaat uit twee delen. Het noordelijk deel was bestemd als regionaal bedrijventerrein; het zuidelijk deel was bestemd als agrarisch. Mocht blijken dat de marktomstandigheden zich dusdanig wijzigen dat de ontwikkeling van grootschalige logistiek op Hogeweg V niet van de grond komt, dan kan Hogeweg V zich met de huidige planologische regeling niet ontwikkelen als een regionaal bedrijventerrein. De gemeente Hulst en de initiatiefnemer hebben hierover in een privaatrechtelijke overeenkomst afspraken gemaakt omtrent een eventuele herbestemming na 15 jaar. Het noordelijk deel kan weer terug worden bestemd als regionaal bedrijventerrein. Voor het zuidelijk deel ligt het niet voor de hand dat dit deel na deze periode ook als regionaal bedrijventerrein zal worden ingevuld. Daarom zal voor het zuidelijk deel, indien deze situatie zich voor zou doen, in gezamenlijk overleg naar een passende nieuwe invulling en bestemming worden gezocht. Deze voorraad is in de prognose niet mee genomen als harde plancapaciteit, omdat ze slechts geschikt is voor een specifieke vraag nl. grootschalige logistieke bedrijven. Er wordt verwacht dat de vestiging van dergelijke grootschalige bedrijven een spin-off heeft voor de overige nabij gelegen bedrijventerreinen.

Op het haventerrein in Breskens vindt een grootschalige herstructurering plaats, waar ruimte is voor (recreatie)appartementen, toerisme, een visserij-experience, een uitbreiding van de jachthaven, een

zeezeilcentrum en onderhoud aan deze jachten. Van de oorspronkelijke 5 ha netto bedrijventerrein blijft op het haventerrein ca 1 ha aan bedrijvenbestemming over; een sanering van 4 ha aan bedrijventerrein. Op het haventerrein was nog een beperkt aantal bedrijven actief. Het aldaar gevestigde scheepsbouw-, reparatie- en onderhoudsbedrijf aan pleziervaartuigen blijft behouden. De eerder op het terrein gevestigde betoncentrale is verplaatst naar het bedrijventerrein Deltahoek.

Circulaire economie

De omschakeling naar een circulaire economie is een mondiale opgave die van invloed is op alle economische sectoren. De provincie Zeeland heeft de (inter)nationale doelstellingen vertaald naar kansen voor Zeeuwse sectoren. Het gaat daarbij om het sluiten van kringlopen op (bij voorkeur) regionale schaal in combinatie met het behoud van waarde van materialen en het stimuleren van circulariteit in de keten. De aanpak is gericht op drie speerpunten: het ontwikkelen van circulaire verdienmodellen, omschakeling naar hernieuwbare (biobased) grondstoffen en meer hergebruik van grondstoffen. De aanpak verschilt per economische sector. In Zeeland liggen de kansen vooral in de (wegen)bouw, verblijfsrecreatie, industrie en maintenance én circulaire projecten in de Zuidwestelijke Delta.

De energietransitie levert door hergebruik van warmte en opwekking van hernieuwbare energie een belangrijke bijdrage aan de circulaire economie.

In de huidige prognose is nog geen rekening gehouden met de te verwachten uitbreidingsbehoeften vanwege de circulaire economie. Het terug inzamelen van producten en herwinnen van grondstoffen hieruit zal een extra (tijdelijke) behoefte aan bedrijfsgronden met zich meebrengen.

5. Kwalitatief aanbod van bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk worden de bedrijventerreinen (>1 ha) in de regio kwalitatief beschreven en per terrein aangegeven of er plannen zijn dan wel maatregelen moeten worden genomen.

5.1 Hulst

- Kloosterzande, Hoek en Bosch: kleinschalig-traditioneel, niet verouderd. Dit terrein is op, 1 kavel na, volledig uitgegeven. Het resterende kavel wordt gereserveerd voor mogelijke verplaatsing van o.a. de brandweerkazerne. Terrein is dus volledig uitgegeven en in prima staat: consolideren
- Kloosterzande, Pr. Rooseveltlaan, 2,4 ha. is een kleinschalige locatie met een puinbreker van H4A, de enige in Oost-Zeeuws-Vlaanderen en dus intensief gebruikt. Ligt buiten de kern, op de juiste plaats (gezien stof en geluid). Als er in de toekomst iets verandert zal met de eigenaar van het terrein gekeken worden wat een passende ontwikkeling is.
- Kapellebrug, Stroperstraat: kleinschalig- niet verouderd, en recent gerevitaliseerd. Consolideren.
- Kapellebrug, st. Janstraat/Gentsevaart: kleinschalig verouderd, zitten een paar bedrijven met buitenopslag, wat er rommelig uitziet. Om dat te verbeteren, daar aan de rand van het natuurgebied, wordt er regelmatig gehandhaafd. Conclusie: Voorlopig handhaven
- Kapellebrug, Gentsevaart West: op deze kleinschalige locatie is gesloopt en gesaneerd en is volledig uitgegeven door een private partij. Perceel is verkocht aan een Belgisch bedrijf dat nog geen bouwvergunning heeft aangevraagd. Conclusie: ontwikkelingen afwachten
- Clinge, Bospad/Tiberghienweg: kleinschalig, verouderd, volledig uitgegeven. Er zijn al verbeteringen in de infrastructuur gedaan op het bedrijventerrein Clinge. Tussen de verouderde bedrijfsgebouwen staat een aantal karaktervolle panden, welke het terrein een eigen sfeer geeft. Conclusie: revitaliseren.
- Sint-Jansteen, De Verrekijker: het volledig uitgegeven terrein met kantoor en distributiecentrum van het failliete Neckermann BV is verkocht en is/wordt inmiddels weer in gebruik genomen.
- Sint-Jansteen, Mortier, Wilhelminastraat: individuele bedrijfslocatie van vml. vlasbedrijf, loodsen zijn in gebruik, locatie is niet verouderd, dus consolideren.
- Sint-Jansteen Warandastraat (Van Looij): individuele bedrijfslocatie vlasbedrijf, momenteel nog in gebruik: consolideren.
- Sint-Jansteen Warandastraat (Nordpal): Individuele locatie, bedrijf in pallets. Ook hier hoeven geen maatregelen te worden genomen: consolideren
- Vogelwaarde, Bossestraat: kleinschalig, verouderd. Mogelijke saneringslocatie. Vooralsnog: consolideren
- Vogelwaarde, Rapenburg: kleinschalig, niet verouderd, volledig uitgegeven, sterk groeiend bedrijf. Dit terrein is t.b.v het daar gevestigde bedrijf uitgebreid met 1 ha en wordt afgerond met een randweg en landschappelijk ingepast. Conclusie: consolideren.
- Vogelwaarde, Hengstdijkseweg: kleinschalig, niet-verouderd, volledig uitgegeven: consolideren
- Walsoorden: kleinschalig/traditioneel terrein, niet-verouderd, volledig uitgegeven: consolideren. Ontwikkeling van de haven van Walsoorden is wel van belang voor bedrijven ter plaatse bv Bleijko Beton en Mouterij The Swaen.

- Hulst, De Statie/Tol/Morres: kleinschalig, volledig uitgegeven en grotendeels in handen van private partij. De woonwinkel Morres is getransformeerd naar een woonboulevard.
- Hulst Hogeweg, het enige grootschalige bedrijventerrein van de gemeente Hulst, is goed ontsloten door twee turbo-rotondes. Doel is om dit niet-verouderde terrein zo te houden: consolideren en verder uitgeven. Op dit terrein ligt ongeveer 6 ha. uitgegeven door een private partij, de zgn. Schapenweide.
- Hulst, Hogeweg 5: ong. 20 ha met de bestemming "grootlogistieke bedrijven"; te verkopen in max. 4 grote kavels. Hogeweg 5 (eerste fase) is volledig uitverkocht en de rest van het terrein is in optie uitgegeven.
- Hulst, Zoutestraat. Losse bedrijfslocatie. Goed onderhouden: consolideren.
- Heikant, Polenlaan, nu nog in gebruik als bedrijf, ligt in een woonomgeving. Er wordt gestreefd naar transformatie van 1,2 ha. er is nu al een wijzigingsbevoegdheid tot wonen opgenomen in het Bestemmingsplan. Het deel ong. 0,5 ha in eigendom van de gemeente Hulst is reeds wegbestemd. Conclusie: 0,5 ha wegbestemd + wens tot transformatie voor de rest van het terrein.

5.2 Sluis

- Breskens, Deltahoek: Uitgebreid in 2008. Landschappelijke inpassing van het terrein is gerealiseerd. Dit terrein heeft een functie t.b.v. de jachthaven en de transformatie van het havengebied. Daarnaast vindt invulling plaats door de groei van reeds gevestigde bedrijven en de verplaatsing van bedrijven vanuit solitaire locaties naar dit bedrijventerrein. Aanbod was groter dan de vraag. Daarom is in 2017 ca 3,7 ha uit exploitatie genomen. In het nieuwe Bestemmingsplan Bedrijventerreinen is de mogelijkheid opgenomen voor tijdelijk ander gebruik, bijvoorbeeld duurzame energie (zonnepark). Circa 2 ha van de 3,7 ha uit exploitatie genomen bedrijventerrein wordt ingezet voor de realisatie van een zonnepark (start realisatie 2022). In 2022 is besloten om het resterende terrein van 1,7 ha bruto opnieuw in exploitatie te nemen omwille van de fors stijgende vraag. Hierdoor neemt het netto uitgeefbare bedrijventerrein met ca 1,5 ha toe.
Voor het bedrijventerrein is in 2017 een herstructureringssubsidie verleend. De herstructureringswerkzaamheden op Deltahoek bestaan o.a. uit de aanleg van een extra ontsluitingsweg op het zuid-oostelijk gelegen deel van het terrein, te realiseren in 2022. Conclusie: consolideren.
- Breskens, haventerrein: Verouderde gebouwen en sprake van verpaupering. Impuls nodig voor visserij. Kwaliteitsimpuls gebied. Transformatie tot gebied met (recreatie)appartementen, visserij-experience, zeezeilcentrum, uitbreiding jachthaven, bestaand bedrijf Breskens Yacht Service en havengerelateerde detailhandel. Conclusie: complete transformatie van terrein.
- Cadzand: Terrein is uitgegeven. Conclusie: consolideren.
- Eede, Vlaschaard: Het bestaande terrein is geheel uitgegeven. De ligging aan de Expressweg (N49,A11) maakt het terrein aantrekkelijk voor Vlaamse ondernemers. Er is nog steeds een grote vraag maar geen aanbod meer. Uitbreidingsbehoefte is ca. 3,8 ha netto uitgeefbaar terrein. Het behoud en vergroten van werkgelegenheid is hierbij van wezenlijk belang voor de regio. Conclusie: consolideren bestaande terrein + uitbreiden.
- IJzendijke: Terrein is uitgegeven. Conclusie: consolideren.
- Nieuwvliet : Het betreft een particulier terrein, waarvan de tweede fase in gebruik is als landbouwgrond. Zowel de eerste als de tweede fase zijn positief bestemd. De eerste fase is geheel uitgegeven; aanleg en verkaveling van fase 2 wordt thans nader onderzocht.
- Oostburg, Brugse Vaart: Terrein is uitgegeven. Conclusie: consolideren.
- Oostburg, Stampershoek: Dit terrein is uitgebreid in 2008. Het terrein heeft potentie vanwege de centrale ligging en de regionale functie. De grootte van de kavels maakt het lastig om kleine ondernemers van dienst te zijn. Voor het grootste kavel is een herverkaveling uitgewerkt, waarbij een optimale ontsluiting uitgangspunt is. Verder is de verkeersveiligheid punt van aandacht, met name op de kruising Neringweg-Ondernemersweg. Voor het terrein is in 2017 een herstructureringssubsidie verleend. De herstructureringswerkzaamheden zijn in 2017 gestart. Conclusie: consolideren.
- Schoondijke, Technopark: Het terrein is uitgebreid in 2006. De labelling die er destijds aan is gegeven (technisch hoogwaardige bedrijven), is voor het terrein losgelaten. Er was lange tijd weinig interesse. Het terrein heeft door de nieuwe N61 een slechte ontsluiting gekregen. In 2017 is ca. 2,2 ha uit exploitatie genomen. Dit uit exploitatie genomen terrein wordt ingezet voor realisatie van een zonnepark (start realisatie in 2022). In 2019 is opnieuw 0,54 ha uit exploitatie genomen. Dit is in 2022 echter opnieuw in exploitatie genomen en wordt in 2022 ook verkocht. Terrein zal dus in 2022 volledig uitgegeven zijn. Conclusie: consolideren.
- Sluis, St. Annastraat: Terrein is uitgegeven. Conclusie: consolideren.
- Sluis, Smoutweg: Het betreft een particulier terrein, waarvan het niet uitgegeven terrein in gebruik is als landbouwgrond. Het terrein is al ruim 20 jaar bestemd als bedrijventerrein, maar nog nooit als zodanig gebruikt. In 2021 is de eigenaar gestart met het peilen van interesse. Gezien het aantal

gedagidgen, wordt dit terrein wellicht alsnog ingericht en uitgegeven als bedrijventerrein. Indien deze actie uitblijft, wordt het traject opnieuw opgestart tot herbestemming van het terrein.

- Waterlandkerkje: Terrein is volledig uitgegeven. Conclusie: consolideren.
- Solitaire bedrijventerreinen: het betreft hier 6 terreinen, te weten Draaibrug, Vlasstraat Eede, Rijksweg West en Oost in Eede, Steenfabriek Aardenburg en Boerenhol. Terreinen zijn uitgegeven. Conclusie: consolideren.

5.3 Terneuzen

- Axel, Vaartwijk
Vaartwijk is een kleinschalig regulier verzorgd bedrijventerrein net buiten de kern Axel wat reeds geheel is uitgegeven. Op het terrein zijn in het algemeen lichte tot middelzware bedrijven aanwezig. Ook zijn enkele zwaardere bedrijven aanwezig in de vorm van een carrosseriefabriek, visverwerkingsbedrijf en oliehandel. Alle bedrijfskavels zijn in gebruik. Er zijn geen uitbreidingsplannen voor het terrein. Conclusie: consolideren.
- Axel, Kinderdijk
- Kinderdijk Axel betreft een kleinschalig terrein van ca. 1,12 ha waar voorheen Connexion gevestigd was. Conclusie: consolideren
- Axel, Nieuwendijk (Noordpolder)
Het kleinschalige bedrijventerrein Noordpolder is gelegen aan de noordzijde van de kern Axel tussen de Oudeweg en Nieuwendijk. Het betreft een regulier bedrijventerrein waar geen uitbreidingsplannen zijn. Alle percelen zijn reeds uitgegeven. Uitbreidingsmogelijkheden zijn er fysiek niet. Gelet op de ligging in de kern Axel en de staat van diverse bedrijfslocaties wordt (gedeeltelijke) herstructurering dan wel transformatie onderzocht. Conclusie: Herstructurering of Transformatie onderzoeken.
- Axel, Drieschouwen
Het bedrijventerrein Drieschouwen ligt op de hoek van de Provinciale Weg en de Langeweg. Op Drieschouwen-Zuid is in het algemeen lichte tot middelzware bedrijvigheid aanwezig. Het kleinschalige bedrijventerrein Drieschouwen-Zuid ligt aan de zuidzijde van de kern Axel. Het bedrijventerrein is een regulier, verzorgd kleinschalig terrein dat vanaf de N285/Provinciale weg zichtbaar is. Er is geen uitgeefbare grond meer beschikbaar. Het terrein van voormalig CZAV ligt aangrenzend aan bedrijventerrein Drieschouwen-Zuid. Het terrein heeft een nieuwe invulling gekregen. Door de nieuwe eigenaar is verzocht om het kleinschalige bedrijventerrein uit te breiden met een eenmalige afronding van dit terrein. Deze uitbreiding wordt direct ingevuld door de nieuwe eigenaar van het perceel. De uitbreiding heeft vertraging opgelopen door de corona pandemie. Conclusie: afronden terrein met uitbreiding en verder consolideren.
- Axel, Westsingel: De locatie Westsingel Axel betreft een kleinschalig verzorgd bedrijventerrein. Conclusie: consolideren.
- Axel, Hulsterseweg: De locatie Hulsterseweg betrof een kleinschalig bedrijventerrein. Het bedrijf is reeds verplaatst. De wens is dit terrein te transformeren (1,9 ha). Conclusie: transformatie.
- Axel, Langeweg : De locatie Langeweg betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Conclusie: consolideren
- Axel, Seydlitzweg : deze locatie betreft een van oorsprong agrarisch bedrijf met een neventak mestvergisting. Door omstandigheden is de agrarische hoofdtak komen te vervallen en zet het bedrijf enkel de mestvergistingstak verder voort. Dit heeft tot gevolg dat de agrarische bestemming van het bedrijf een bedrijfsbestemming wordt specifiek voor mestverwerking en het bedrijf als kleinschalig bedrijventerrein opgenomen is in het programma. Conclusie: consolideren
- Biervliet, Achterweg
Het bedrijventerrein Achterweg Biervliet is een bedrijventerrein waar zich voornamelijk agro gelieerde bedrijven hebben gevestigd. Het terrein is geheel uitgegeven. De wens bestaat bij een reeds op het terrein gevestigde ondernemer om het terrein uit te breiden. Dit betreft een afronding van <20% van het kleinschalige bedrijventerrein. Conclusie: uitbreiding terrein.
- Biervliet, Paulinaweg, Deze locatie betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Er bestaat een wens bij de ondernemer om het terrein uit te breiden. Conclusie: onderzoeken uitbreidingswens.
- Biervliet, Wittestraat, Deze locatie betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Conclusie consolideren
- Sluiskil, Langeweg
De locatie Langeweg Sluiskil betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Het hier gevestigde bedrijf heeft al langere tijd een wens tot uitbreiding van de locatie. Het bedrijf onderzoekt de haalbaarheid van de gewenste uitbreiding. Conclusie: uitbreidingswens
- Hoek, Van Wuijckhuiseweg; Deze locatie betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Conclusie consolideren
- Hoek, Mauritsfort: Deze locatie betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Conclusie consolideren
- Zaamslag, Bedrijvenstraat

De Bedrijvenstraat in Zaamslag is een kleinschalig verzorgd regulier bedrijventerrein. Het terrein is geheel uitgegeven. Vrijkomende locaties zijn ingevuld door ondernemers uit de kern. Er bestaat nog vraag vanuit ondernemers in de kern om zich op het terrein te vestigen en van ondernemers op het terrein om uit te kunnen breiden. Conclusie: consolideren, uitbreidingswens ondernemers onderzoeken

- Zaamslagveer
Deze locatie betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Conclusie: consolideren
- Sluiskil, Stroodorpe
Het betreft een regulier kleinschalig bedrijventerrein gelegen aan de Mercuriusstraat in Sluiskil. Alle percelen zijn reeds uitgegeven. Het noordelijk deel van deelgebied Stroodorpe bestaat uit de bedrijven langs de Mercuriusstraat die aan de noord, oost en westzijde door een groenstrook zijn afgeschermd. Vooral het westelijk deel van de Mercuriusstraat bestaat uit grote loodsen. Het oostelijk deel kent een veel kleinschaliger karakter. Op dit bedrijventerrein is in het algemeen lichte tot middelzware bedrijvigheid gevestigd. Er zijn geen uitbreidingsplannen voor het terrein. De laatste, reeds planologisch mogelijk gemaakte en ingevulde, uitbreiding van het terrein was voor het bedrijf H4A. Conclusie: consolideren
- Sas van Gent, Pottenbakkersstraat
Het betreft een regulier kleinschalig bedrijventerrein. Alle gronden zijn reeds uitgegeven. Er bestaan geen uitbreidingsplannen voor dit terrein. Conclusie consolideren
- Sas van Gent, Driekwartweg (Schapersweg 2)
Deze locatie betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Geen uitbreidingsplannen. Conclusie: consolideren
- Sas van Gent, Sasse Poort
Het bedrijventerrein Sasse Poort is gelegen tussen de grootschalige industrie en de woonkern Sas van Gent. Het betreft een regulier kleinschalig bedrijventerrein. Een transformatie van het perceel aan de Westkade (ca. 2,6 ha) is in gang gezet. Het overige deel van het bedrijventerrein moet geherstructureerd worden.
Conclusie : herstructureren en gedeeltelijk transformeren.
- Sas van Gent, Westkade 123
Dit kleinschalige bedrijventerrein beslaat 3,42 ha en bestaat voor het grootste deel uit een hoogspanningsstation. In het verleden hadden nutsvoorzieningen een maatschappelijke bestemming. Tegenwoordig krijgen ze een bedrijfsbestemming en worden percelen groter dan 1 ha opgenomen in het regionale bedrijventerreinenprogramma. In 2019 is de planologische procedure doorlopen om het terrein uit te breiden. Het betreft een afronding (<20%) van het kleinschalige bedrijventerrein. Conclusie : consolideren
- Philippine, Ravelijnstraat
Het betreft een kleinschalig traditioneel bedrijventerrein wat volledig is uitgegeven. Conclusie: consolideren
- Heikant, Emmabaan
Deze locatie betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Conclusie: consolideren
- Terneuzen, Hughersluys
Het bedrijventerrein Hughersluys is een kleinschalig verzorgd bedrijventerrein met bedrijven, kantoren, PDV (Boerenbond) en maatschappelijke functies. Het terrein is goed bereikbaar en zichtbaar vanaf de Rooseveltlaan. Op het terrein zijn geen uitgeefbare gronden meer beschikbaar en geen uitbreidingsplannen. Conclusie: consolideren
- Terneuzen, Zuid-Oost
Het betreft een kleinschalig traditioneel bedrijventerrein aan de Rooseveltlaan in Terneuzen. Conclusie: consolideren
- Terneuzen, Haarmanweg eo
De Haarmanweg is een grootschalig bedrijventerrein. In het gebied zijn geen uitgeefbare gronden meer beschikbaar en uitbreidingen zijn fysiek niet mogelijk. Er zijn nog wel gronden van particuliere bedrijven die her ontwikkeld kunnen worden. De Haarmanweg is een langgerekt bedrijventerrein dat van noord naar zuid loopt door Terneuzen. In het noorden sluit het aan op een PDV/GDV locatie Kennedylaan en in het zuiden op de N62. De terreinen gelegen aan het water zijn in beheer bij het havenbedrijf North Sea Port. Droge bedrijventerreinen sluiten hier op aan. Voor het gebied Haarmanweg/Handelspoort is een keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen gehaald, diverse hercertificeringen hebben reeds plaatsgevonden. In een projectgroep wordt samengewerkt tussen gemeente, ondernemers, veiligheidsregio en politie. In het gebied hebben al revitaliseringprojecten plaatsgevonden en zijn diverse verouderde locaties herontwikkeld door marktpartijen. Herstructurering dan wel revitalisering van een gedeelte van het terrein blijft een aandachtspunt. Conclusie : consolideren
Het sluisencomplex ondergaat een ingrijpende metamorfose. Aan de Schependijk en aan de Zeevaartweg is bedrijfsgrond gesaneerd om het sluisencomplex te realiseren. Dit betreft 10 ha.

Verder heeft de Beurtvaartkade een transitie ondergaan waarbij 0,8 ha aan bedrijventerrein is gesaneerd.

Hierdoor is de beschikbare oppervlakte bedrijventerrein met 10,8 ha afgenomen. Conclusie: consolideren en transformeren voor het sluizencomplex en Beurtvaartkade

- **Terneuzen, Koegorspolder (Terneuzen-Zuid)**
In de Koegorspolder, nu bedrijventerrein Terneuzen-Zuid genoemd, liggen aan de Koegorsstraat nog uit te geven bedrijfspercelen. Het betreft een grootschalig bedrijventerrein waar zich bedrijven t/m milieucategorie 4.2 kunnen vestigen. Om het terrein goed in de markt te zetten en te laten voldoen aan de eisen die het bedrijfsleven hieraan stelt heeft er een herprofilering van het terrein plaatsgevonden. In 2016 is herstructureringsubsidie verleend voor het terrein. Het herstructureringsproject is gestart in 2017 en afgerond in 2019. Er worden regelmatig terreinen verkocht en er belangstelling voor het terrein. Conclusie: terrein in exploitatie.
- **Zuidpoort**
Door de aanleg van nieuwe infrastructuur (Sluiskiltunnel, Tractaatweg) is het gebied in de Koegorspolder doorgesneden. Er is een gebied ontstaan ten noorden van de nieuwe infrastructuur, genaamd Zuidpoort en een gebied ten zuiden genaamd Koegorspolder waarbinnen Terneuzen-Zuid ligt.
De strategie voor het gebied zoals beschreven in de structuurvisie 2025 is de volgende:
De Zuidpoort is het gebied tussen de huidige N61 ten zuiden van Terneuzen en het nieuwe tracé van de Sluiskiltunnel. Dit gebied ligt centraal en wordt zeer goed ontsloten en biedt derhalve kansen voor regionale functies. De ontwikkeling van de skihal is daarvoor het in het oog springende voorbeeld. In het gebied is reeds een tankstation gevestigd. Ook stedelijke bedrijvigheid en leisure activiteiten worden voorzien in het gebied. De ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied worden beïnvloed door de aanwezigheid van een groot aantal leidingen voor gevaarlijke stoffen. Omdat er nog geen concreet plan ligt voor bedrijventerrein ontwikkeling in dit gebied is de uitbreidingswens van de locatie als pm opgenomen.
Planvorming en ontwikkeling van het gebied met o.a. de functie als grootschalig bedrijventerrein is urgent. Door groei van een bedrijf gevestigd op het bedrijventerrein Haarmanweg is er per direct behoefte aan een perceel van 5 ha. Dit is nu binnen de bestaande voorraad niet voorhanden. De oplossing kan in ieder geval gevonden worden in een langgerekt perceel tussen de Hoofdweg en de Koegorsstraat (oostelijk van BioBase). Dit perceel kan een eerste fase zijn bij de ontwikkeling van bedrijventerrein Zuidpoort. Conclusie: mogelijke uitbreidingslocatie.
- **Koegorspolder**
Het gebied Koegorspolder is het gebied waar de komende jaren de ontwikkeling van werkfuncties verder gestalte kan krijgen. Het bestaat uit een aantal deelgebieden waar reeds bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, maar door de aanleg van de Sluiskiltunnel en de verbreding van de Tractaatweg ontstaat een logische ruimtelijke eenheid waar allerhande vormen van bedrijvigheid plaats kunnen vinden. De ontwikkeling van dit gebied zal verder gestalte krijgen na uitgifte van terreinen in de Koegorsstraat (Terneuzen-Zuid). Uitbreidingswensen zullen, op het moment dat deze concreet worden, worden opgenomen in het programma. Momenteel zijn vrijwel alle percelen in optie of ligt er verzoek tot aankoop. Conclusie: in de toekomst mogelijke uitbreidingslocatie grootschalig bedrijventerrein.
- **Handelspoort/Handelspoort-Zuid**
Het terrein Handelspoort is aansluitend aan de Haarmanweg gelegen in Terneuzen. Handelspoort is een grootschalig bedrijventerrein waarop zich naast reguliere bedrijfsfuncties in oa. handel ook de autodealers hebben gevestigd.
Voor het terrein Handelspoort is gezamenlijk met de Haarmanweg een keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen behaald en vindt samenwerking plaats tussen partijen.
In het gebied hebben ook al diverse revitaliseringsprojecten plaatsgevonden in openbaar gebied door de gemeente. Diverse verouderde/vrijkomende locaties zijn door marktpartijen opgeknapt/geherstructureerd en opnieuw in de markt gezet.
Op het terrein Handelspoort is geen uitgeefbare grond meer beschikbaar en zijn fysiek geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Voor Handelspoort is in 2016 een herstructureringsubsidie verleend. De herstructureringswerkzaamheden zijn in 2017 gestart en afgerond.
Handelspoort-Zuid is de hoogwaardige afronding van het bedrijventerrein Handelspoort. Op het terrein is nog slechts één kavel direct uitgeefbaar. Na uitgifte is dit terrein wegens zijn ligging fysiek niet meer uit te breiden. Conclusie: terrein in exploitatie en hierna consolideren.

In tabel 1 zijn de locaties opgenomen die een herstructurering dan wel transformatie opgave hebben.

Tabel 1 ontwikkelingen Herstructurering/Transformatie (wegbestemmen)

Gemeente	Bedrijventerrein	Opgave
Hulst		

Sluis	Clinge Tiberghiënweg	Revitaliseren
	Haventerrein Breskens	Herstructurering/transformatie
	Deltahoek Breskens	Ca 2 ha uit exploitatie genomen en ingevuld met zonnepark + stukje herstructurering
	Technopark Schoondijke	Ca 2,1 ha uit exploitatie genomen en ingevuld met zonnepark
Terneuzen	Oostburg Stampershoek	Herstructurering
	Sasse Poort Sas van Gent	Herstructurering en Transformatie
	Hulsterseweg Axel	Transformatie
	Kinderdijk Axel	In gebruik
	Nieuwendijk Axel (Noordpolder)	Transformatie (gedeeltelijk)
	Noorderdokken (Sluizencomplex en Beurtvaartkade)	Transformatie

6. Kwantitatief aanbod van bedrijventerreinen

In dit bedrijventerreinenprogramma wordt gestreefd naar een balans in vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in de regio. Dit hoofdstuk gaat in op de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen in Zeeuws-Vlaanderen in de periode 2022 t/m 2030.

Transformatie

De prognoses gaan enkel over de uitbreidingsvraag. Binnen de bestaande bedrijventerreinenvoorraad in de Zeeuwse regio's kunnen wellicht terreinen zitten waarvoor transformatie naar andere functies komende jaren realistisch is. In het kader van de programmeringsafspraken worden deze transformaties geïnventariseerd. De ruimte die door transformatie verloren gaat mag bij de uitbreidingsvraag worden opgeteld. Immers, de prognose gaat er vanuit dat deze ruimte (tot einddatum van de prognose) beschikbaar zou blijven als bedrijventerrein. Voor de lange termijn bedrijventerreinenprogrammering mag daarbij nog best sprake zijn van een eerste idee of uitgesproken intentie voor transformatie van een bepaald bedrijventerrein. Echter, als gemeenten de vervangingsvraag 'nodig' hebben voor de (Ladder-) onderbouwing van nieuwe, gewenste bedrijventerreinontwikkelingen, dan moet deze vervangingsvraag zo concreet mogelijk worden benoemd.

6.1 Confrontatie in vraag en aanbod regio

Een veel gebruikte systematiek voor het vaststellen van de verwachte vraag is behoefteaming over een langere periode. Voor dit programma wordt deze systematiek ook gehanteerd. De prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. Hoeveel extra bedrijventerrein is er nodig ten opzichte van de huidige uitgegeven voorraad aan bedrijventerreinen? De extra ruimte die nodig is ten opzichte van de huidige bedrijventerreinenvoorraad wordt ook wel de uitbreidingsvraag genoemd. De uitbreidingsvraag is het saldo van het ruimtebeslag aan bedrijventerreinen, door groei en krimp van bedrijven en door bedrijven die van en naar bedrijventerreinen verhuizen. De uitbreidingsvraag is niet hetzelfde als de behoefte. De behoefte aan bedrijventerreinen wordt bepaald door de geraamde uitbreidingsvraag te confronteren met het harde planaanbod. Dat zijn terreinen waarvoor een vastgesteld bestemmingsplan geldt en die dus ontwikkeld kunnen worden of al in uitgifte zijn.

Uitbreidingsvraag – Hard planaanbod = Behoeft

Er kan ook extra ruimtevraag ontstaan door transformatie (het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad). Deze extra ruimtevraag wordt in dit programma in beeld gebracht.

In tabel 2 wordt de confrontatie in vraag en aanbod in de regio Zeeuws-Vlaanderen in beeld gebracht. Dit betreft een dynamische tabel die bij ieder vast te stellen bestemmingsplan of uitgifte opnieuw gezien dient te worden. De tabel is immers aan verandering onderhevig (met name gronduitgifte is een doorlopend proces), en kan daarom tussentijds in overleg worden aangepast.

Tabel 2: Confrontatie vraag en aanbod:

Zeeuws-Vlaanderen			
Voorraad incl.plannen	29,95	Uitbreidingsvraag incl. transformaties	58,30
Uitgeefbaar op bestaande terreinen 1-7-2022:		<i>Uitbreidingsvraag juli 2022 t/m 2030 (WLO hoog)</i> 39,00	
<i>Bedrijventerrein</i>	<i>Voorraad per 31-12-2020</i>	<i>Voorraad per 1-7-2022*</i>	
Handelspoort-Zuid	3,3	1,90	

Terneuzen-Zuid	18,3	13,80	Extra vraag door transformatie/wegbestemmen:	
Sasse Poort	4,4	4,40	Sasse Poort	2,60
			Hulsterseweg Axel	1,90
Hogeweg I t/m IV	6	0,00	Sluizencomplex en Beurtvaartkade	10,80
Hoek en Bosch	0	0,00		
Rapenburg	0	0,00		
Stampershoek	2,28	0,26	Wegbestemmen:	
Deltahoek	3,78	1,80	Haventerrein Breskens	4,00
Technopark	0,97	0,00		
De Vlaschaard	0,2	0,00		
Nieuwvliet	2,8	2,00		
Smoutweg Sluis	2	2,00		

Plannen voor uitbreidingen:

De Vlaschaard	2,5	3,79
Koegorsstraat/Zuidpoort	pm	pm
Haringkaker Biervliet	pm	pm
Drieschouwen Axel	pm	pm
Vd Bilt Sluiskil	pm	pm
	46,53	29,95

Confrontatie 28,35

alle maten in netto hectares

* op basis van geleverde gronden (aktepassering) + gesloten koopovereenkomsten in deze tabel is als rekenvoorbeeld uitgegaan van het WLO hoog scenario

Toelichting Tabel 2

In de tabel zijn de volgende zaken opgenomen.

Hulst: De voorraad in Hulst aan Hogeweg betreft het terrein dat (particulier) verkocht wordt onder de naam "Schapenweide". Het gehele terrein is uitverkocht.

Het bedrijventerrein Rapenburg Vogelwaarde is uitgebreid met 1 ha. Het betreft een afronding ten behoeve van een gevestigd bedrijf op een kleinschalig bedrijventerrein. Om deze afronding mede mogelijk te maken is een 0,5 ha van het bedrijventerrein in Heikant (Polenlaan) wegbestemd.

Hogeweg V Hulst heeft een specifieke bestemming voor grootschalige logistiek en wordt daardoor niet meer als een regulier bedrijventerrein gezien en ook niet opgenomen in de tabel. Dit terrein is momenteel in optie.

Op dit moment is in de gemeente Hulst geen bedrijventerrein meer voorradig.

Sluis:

In de gemeente Sluis is in het eerste half jaar van 2022 ca 6 ha aan bedrijventerrein uitgegeven waardoor het resterende aanbod aan bedrijventerrein in 6 maanden tijd vrijwel is gehalveerd.

Het haventerrein Breskens is geheel getransformeerd van bedrijventerrein naar een gebied met hoofdzakelijk (recreatie)appartementen en recreatieve voorzieningen. Van de 5 ha bedrijventerrein is na transformatie 1 ha aan bedrijvenbestemming op het haventerrein overgebleven ten behoeve van een reeds aanwezige bedrijf die op deze locatie behouden blijft.

Terneuzen

In Terneuzen zijn er op de terreinen Handelpoort-Zuid en Terneuzen-Zuid nog beperkt percelen uitgeefbaar. Vrijwel alle percelen zijn in optie gegeven of ligt er een verzoek tot aankoop. Op een perceel van 2 ha na, zijn er geen vrij uit te geven percelen voorhanden.

In de kern Sas van Gent is op Sasse Poort nog ruimte voorhanden.

Een deel hiervan zal echter wel in de transformatieopgave worden meegenomen, evenals een terrein aan de Hulsterseweg in Axel.

Gewenste uitbreiding grootschalig bedrijventerrein:

Door groei van een bedrijf gevestigd op het bedrijventerrein Haarmanweg is er per direct behoefte aan een perceel van 5 ha. Dit perceel kan een eerste fase zijn bij de ontwikkeling van bedrijventerrein Zuidpoort (nu nog opgenomen als pm).

Uitbreiding/afronding kleinschalige bedrijventerreinen:

- Voor het bedrijventerrein De Vlaschaard in Eede is een uitbreidingswens. Het gaat om een eenmalige afronding waarbij sprake is van een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering door een

logische afronding van het terrein. Het terrein wordt vierkant gemaakt in plaats van de huidige 3 kwart invulling. Bovendien wordt zowel het nieuwe terrein als het bestaande terrein (voor zover mogelijk, ook gelet op verkeersveiligheid) voorzien van landschappelijke inpassing. De uitbreiding van het terrein is > 20% maar is mogelijk daar in de gemeente Sluis voldoende bedrijfslocaties in buitengebied en kernen zijn gesaneerd en wegbestemd.

- Haringkaker Biervliet betreft een concrete uitbreidingswens van 3 ha bruto van een bedrijf op het bedrijventerrein in Biervliet. Het betreft een afronding van <20% van het kleinschalige bedrijventerrein. Deze uitbreiding wordt door het bedrijf zelf ingevuld.
- Drieschouwen Axel betreft een uitbreidingswens van het bedrijf dat zich gevestigd heeft op het voormalige CZAV terrein. Het betreft een afronding en uitbreiding van <20% van het kleinschalige bedrijventerrein. Door de corona pandemie is deze wens nog niet verder concreet gemaakt.
- Van de Bilt Sluiskil betreft een uitbreidingswens van dit bestaande bedrijf in het buitengebied. De concrete omvang van de gewenste uitbreiding is nog niet bekend.

Als bovenstaande uitbreidingswensen welke zijn opgenomen als pm van de gemeenten concreter worden zal het bedrijventerreinenprogramma op dat moment worden geactualiseerd en de uitbreidingswensen worden opgenomen in de confrontatiematrix.

Sanering bedrijvenbestemmingen < 1 ha

Daarnaast zijn in de periode 2017-2022 diverse bedrijfsbestemmingen < 1 ha gesaneerd in het buitengebied en in de kernen. Dit is gebeurd door middel van een bestemmingsplanprocedure waarbij de bestemming 'Bedrijf' van de locatie gehaald is waardoor heropricting van een bedrijf niet langer mogelijk is. In bijna alle gevallen zijn op de locaties, passend in de omgeving, 1 of 2 woningen gerealiseerd. Op één locatie is de verkeerssituatie verbeterd door de sanering. Door deze ontwikkelingen ontstaat eveneens ruimtelijke kwaliteitswinst. Bedrijvenbestemmingen die niet passen in een woonomgeving (milieu) zijn gesaneerd. Het gaat om 2 locaties in het buitengebied (samen in totaal 14.433m²) en 4 locaties in de kernen (samen 6.395 m²).

Totaal gesaneerde bedrijvenbestemming komt hiermee op 20.828 m² (= 2,08 ha).

Verwachte uitbreidingsvraag prognose Stec

De ruimtevraag is geraamd in een bandbreedte, gebaseerd op het WLO Laag en Hoog scenario. Het verschil tussen de scenario's geeft een realistische en onderscheidende bandbreedte voor de toekomstige ontwikkeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in (de regio's van) Zeeland. Uit de prognose die Stec heeft gemaakt in opdracht van de provincie Zeeland, komt naar voren dat voor de periode van 2019 tot 2030 een behoefte is aan 24 hectare in het WLO laag scenario en 53 ha en in het WLO hoog scenario aan bedrijventerrein in de regio. Zie onderstaande tabel.

Tabel 23: Uitbreidingsvraag Zeeuws-Vlaanderen in hectare (2019 t/m 2030)

Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog
Bouw, handel en reparatie		4	8
Consumentendiensten		-4	0
ICT, zakelijke en overige dienstverlening		-2	2
Industrie		7	13
... waarvan Chemie		0	1
... waarvan VGM		2	2
... waarvan Overige industriële sectoren		5	10
Logistiek & groothandel		19	30
Totaal		24	53
... per jaar		2	4

Het bestaande aanbod (voorraad) betreft de zogenaamde harde plannen, direct uitgeefbare kavels op gerealiseerde bedrijventerreinen waarvoor een bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld en de nog zachte plannen voor uitbreiding (deze gronden hebben nog niet een bedrijfsbestemming en hiervoor moet nog een planologische procedure worden doorlopen). Het totale aanbod in de regio bedraagt 26,16 ha harde plannen (zonder uitbreidingen) en 29,95 ha inclusief de uitbreidingsplannen voor reguliere bedrijventerrein (zie tabel 2). Deze cijfers betreffen de situatie op peildatum 1-7-2022.

De geprognosticeerde uitbreidingsvraag in Zeeuws-Vlaanderen betreft de autonome vraag vanuit het al in Zeeuws-Vlaanderen gevestigde bedrijvenbestand en vanuit de reguliere in- en uitstroom van bedrijven conform de raming van Stec. Naast deze (autonome) uitbreidingsvraag zijn er plannen om bepaalde terreinen te transformeren/weg te bestemmen. Per 1 juli 2022 is reeds 14,8 ha aan bedrijventerrein

wegbestemd/getransformeerd en voor 4,5 ha bestaat het voornemen daartoe. Deze plannen staan opgenomen in de rechter kolom van tabel 2.

Conform de raming van Stec, bedroeg de totale uitbreidingsvraag in 2019 53 ha in het WLO hoog scenario, gerekend over een periode van 12 jaar (nl. t/m 2030). De uitbreidingsvraag bij WLO hoog is ca 4 ha per jaar. Tot en met 2030 resteert nog 8,5 jaar. De totale uitbreidingsvraag van 1 juli 2022 t/m 2030 dient dan ook met ca 14 ha naar beneden te worden bijgesteld en bedraagt derhalve nog 39 ha. De totale uitbreidingsvraag in WLO-Hoog incl. transformaties bedraagt 39 ha + 19,3 ha = 58,3 ha.

Bovenstaande is ook berekend voor het WLO laag scenario en een gemiddelde van de scenario's en opgenomen in tabel 3.

Wanneer we de uitbreidingsvraag confronteren met het harde planaanbod lijkt er, puur kwantitatief, te weinig aanbod aanwezig om in de uitbreidingsvraag te voorzien. Bij ieder scenario is sprake van een behoefte.

Daarnaast is ook de kwalitatieve confrontatie van groot belang: in hoeverre sluit het bestaande aanbod ook aan op de locatiewensen en –eisen van de verschillende doelgroepen. De regio monitort jaarlijks de uitgifte en (transformatie) plannen op de terreinen en bekijkt dan of er bijsturing nodig is van de programmering.

Tabel 3 : Behoefte en WLO scenario's
Behoefte in de verschillende scenario's

WLO scenario	Uitbreidingsvraag (Stec)	Uitbreidingsvraag incl. transformatie/ wegbestemmen	Voorraad incl. uitbreidingsplannen	Behoefte (Confrontatie)
Hoog	39	58,3	29,95	+ 28,35
Midden	28	47,3	29,95	+ 17,35
Laag	17	36,3	29,95	+ 6,35

De confrontatie tussen de geprognostiseerde uitbreidingsvraag en hard planaanbod (voorraad incl. concrete uitbreidingsplannen) geeft een behoefte aan in alle scenario's, variërend van + 28,35 ha in het WLO hoog scenario en een behoefte van 6,35 ha in het WLO laag scenario.

6.2 Leegstand

Behalve onbebouwde bedrijfsgrond, kan ook structurele en langdurige leegstand tot het aanbod worden gerekend. Op terreinen met veel langdurige leegstand kan gekeken worden of sloop en herverkaveling kan leiden tot nieuw aanbod. Langdurige en structurele leegstand is een belangrijk kenmerk van veroudering. Op basis van onze analyse van leegstand hebben we geen reden om aan te nemen dat leegstand in de regio Zeeuws-Vlaanderen een probleem is. In de Stec rapportage wordt aangegeven dat het leegstandspercentage in juli 2019 in Zeeland aan de onderkant van een gezond frictieniveau (5%) ligt. In Zeeuws-Vlaanderen lag het leegstandspercentage op ca 5,6% net er boven. De leegstand lag in 2020 rond frictieniveau. Anno 2022 is het leegstandspercentage zeker niet toegenomen. Dit betekent dat de prognosecijfers niet extra gecorrigeerd hoeven te worden voor een te hoge leegstand. Dit percentage leegstand is nodig om schuifruimte voor bedrijven te garanderen. Het is immers belangrijk dat bedrijven ruimte hebben om te verhuizen. Enige (tijdelijke) leegstand maakt dat mogelijk.

Door het faillissement van Beate Uhse is een terrein met kantoren en logistieke gebouwen op Walsoorden op de markt gekomen, er is regelmatig belangstelling voor de panden, vaak van Belgische investeerders. Er is dus goede hoop dat dit weldra weer van de markt zal zijn.

6.3 Analyse en conclusie

Uit het overzicht blijkt dat de confrontatie (behoefte) tussen het huidig, direct uitgifbaar aanbod en de uitbreidingsvraag positief is in alle scenario's, variërend van + 28,35 ha in het WLO hoog scenario en + 6,35 ha in het WLO laag scenario.

Een bedrijventerreinprogramma is in eerste instantie een theoretische benadering. Daar waar een overaanbod, of verouderde bedrijventerreinen actueel zijn, zijn bijvoorbeeld weg bestemmen en herstructurering voor de hand liggende maatregelen. De regio is al langere tijd bezig om niet gunstig gelegen bedrijventerreinen dan wel bedrijventerrein waar geen vraag naar is uit de markt te halen. Echter, de praktijk is soms weerbarstiger dan de theorie. Er kan sprake zijn van aangegane privaatrechtelijke verplichtingen met een ontwikkelaar, een bestaande landschappelijke inpassing, of financiële verplichting. Om aan de voorkant een aantrekkelijk aanbod te houden, dienen aan de achterkant van de markt voor bedrijventerreinen soms drastische maatregelen genomen te worden. Indien uitbreiding van bedrijventerreinen nieuwvestiging mogelijk maakt, dan mag de onaantrekkelijke voorraad dit niet hinderen. In

de loop van 2020 is de vraag naar bedrijventerreinen echter in die mate toegenomen dat ook de minder gunstig gelegen locaties alsnog zijn verkocht.

Het weg bestemmen van losse bedrijfslocaties, of gelegen in, of dicht nabij woonwijken, heeft de voorkeur ten opzichte van het weg bestemmen van bedrijfsgrond op (grootschalige) bedrijventerreinen. Naast de reeds gesaneerde locaties en de plannen die er zijn om nog bedrijventerreinen te saneren, zijn er in de periode 2020-2022 ook meerdere bedrijfslocaties gesaneerd die kleiner zijn dan 1 ha. Voor locaties/terreinen waar vraag naar is worden concrete (uitbreidings)plannen ontwikkeld. Hiermee wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt om terreinen te ontwikkelen die aan de vraag uit de markt voldoen. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve confrontatie in de regio, het bestaande aanbod moet aansluiten op de locatiewensen en eisen van de verschillende sectoren. Hiermee worden kwalitatief toekomstbestendige bedrijventerreinen verkregen. Tevens wordt hiermee ook invulling gegeven aan de adviezen uit de corona impact analyse, namelijk vraaggericht ontwikkelen en afscheid nemen van terreinen die het niet worden.

De vraag naar bedrijfslocaties richt zich op de gemeente Hulst (geen uitgeefbaar bedrijventerrein meer aanwezig), De Vlaschaard in Eede en in Terneuzen op Terneuzen Zuid en in een specifiek geval op Zuidpoort. Op bedrijventerrein De Vlasschaard is behoefte aan nieuw uitgeefbaar terrein ter grootte van ca 3,79 ha. Op basis van de wachtlijst kan dit terrein al voor ca 80% worden ingevuld.

Op Zuidpoort in Terneuzen richt het zich specifiek op het tegemoet komen aan een urgente vraag van een robotiseringsbedrijf. Wanneer hier geen gehoor gegeven wordt zal dit leiden tot vertrek uit Zeeland. Het betreft een langgerekt perceel van 5 ha ten zuiden van de voormalige N61. Door de ligging ten oosten van Bio Base (tussen de Hoofdweg en Koegorsstraat) heeft dit geen ruimtelijk effect op eventuele ontwikkelingen van Zuidpoort.

7. Opgaves komende jaren

De Zeeuws-Vlaamse gemeenten streven er samen met de provincie Zeeland naar om de bedrijventerreinen op orde te houden en een aantrekkelijk vestigingsklimaat te creëren voor nieuwe bedrijven. Dit is een continu proces. Om het aanbod aan bedrijventerreinen goed af te stemmen op de vraag, zijn er de komende jaren een aantal opgaves waarmee aan de slag gegaan wordt.

Opgave 1: Ruimte creëren, daar waar de vraag is

Economie heeft een belangrijke invloed op de leefbaarheid. Daar waar werk is, wonen mensen. De meest actuele cijfers, per 1-7-2022, laten zien dat in de gemeente Hulst geen bedrijventerrein meer voorradig is en de voorraad bedrijventerrein in Terneuzen en Sluis sterk is afgenomen. Reeds nu kunnen gevestigde bedrijven niet langer worden voorzien van de gewenste ruimte voor uitbreiding en kan aan nieuwe vestigers (zowel van buiten de regio als bij bedrijfsverplaatsingen binnen de eigen gemeente) niet het gewenste bedrijventerrein qua omvang of qua locatie worden aangeboden. Dit stelt de regio voor een nieuwe opgave. Het gebrek aan aanbod dwingt ons om snel na te gaan denken over de toekomst. Een inventarisatie van vraag en aanbod in de hele regio over een langere periode lijkt een logische manier om dit te doen, naast een ruimtelijk onderzoek naar potentiële uitbreidingslocaties.

Naast het uitbreiden van de voorraad, is blijvende aandacht noodzakelijk voor het (deels) wegbestemmen van verouderde terreinen of het herbestemmen van ongewenste bedrijvenlocaties naar een ander gebruik. Het aanbod aan bedrijventerreinen mag ontwikkelingen van andere terreinen, of losse bedrijven immers niet frustreren.

Op de Vlaschaard in Eede is de vraag groter dan het aanbod, vooral door interesse van Vlaamse ondernemers maar ook interesse van zittende ondernemers die wensen uit te breiden. De ligging aan de Expressweg (N49, A11) maakt het terrein aantrekkelijk. Er is nog steeds sprake van een wachtlijst van gegadigden. Het is wenselijk vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Uitbreiding van het terrein met circa 3,79 ha wordt verder opgepakt. Het behoud en vergroten van werkgelegenheid is hierbij van wezenlijk belang voor de regio.

Binnen Terneuzen is een urgente vraag van een robotiseringsbedrijf voor 5 ha. Een dergelijk perceel is op de bestaande bedrijventerreinen niet voorhanden. Hierom wordt in Zuidpoort een voorhandse uitbreiding van 5 ha voorzien. Dit heeft geen ruimtelijk effect latere ontwikkelingen. Het behoud van dit technologisch hoogstaand bedrijf met bijbehorende opleidingsmogelijkheden is van wezenlijk belang voor de regio.

Verder is er met regelmaat vraag naar grote bedrijfskavels met een bovenregionale functie. De ligging op de kruising van de oost-west en noord-zuidverbinding met een goede aansluiting op het Belgische achterland is hierbij een belangrijke factor. Ook komt het beeld naar voren dat deze terreinen steeds meer faciliterend zijn aan de 'natte' bedrijventerreinen.

De overige uitbreidingen aan bedrijventerrein zijn vragen van reeds gevestigde bedrijven die een uitbreidingsbehoefte hebben. Dit zijn afrondingen van kleinschalige bedrijventerreinen die ook direct door

het bedrijf zelf worden ingevuld. Verder betreft het ook verplaatsing van solitaire bedrijven uit het buitengebied welke aansluiting wensen aan bestaande bedrijventerreinen.

Opgave 2: Afstemming vraag en aanbod

Een goede afstemming tussen vraag en aanbod blijft noodzakelijk. De afgelopen jaren is op meerdere locaties overgegaan tot het weg bestemmen dan wel transformeren van bedrijventerreinen.

In de gemeente Sluis zijn voor de terreinen Deltahoek Breskens en Technopark Schoondijke reeds in 2017 maatregelen genomen daar ca 4,1 ha terrein uit exploitatie te halen; dit wordt nu ingevuld met zonneparken.

De Handelshaven in Breskens wordt volledig getransformeerd. De enkele bedrijven die nog actief waren op het haventerrein zijn geherhuisvest.

Aan de Schependijk en Zeevaartweg in Terneuzen is bedrijfsgrond gesaneerd om het sluisencomplex te realiseren. Dit betreft 10 ha. Verder heeft de Beurtvaartkade een transitie ondergaan waarbij 0,8 ha aan bedrijventerrein is gesaneerd. Hierdoor is de beschikbare oppervlakte bedrijventerrein met 10,8 ha afgenomen.

De locatie Sasse Poort is een regulier bedrijventerrein waar een herstructurering moet plaatsvinden. Voor een gedeelte van het bedrijventerrein is een transformatie voorzien van het perceel aan de Westkade. Voor het kleinschalige bedrijventerrein aan de Hulsterseweg in Axel wordt een transformatie onderzocht.

In Hulst heeft Hogeweg V de bestemming "grootlogistiek" gekregen en kent daarmee haar eigen aanbod.

De bedrijventerreinprogrammering richt zich op terreinen van een omvang van 1 hectare of groter.

Binnen de regio zijn nog diverse bedrijventerreinen (met vaak een solitair bedrijf) aanwezig met een kleinere omvang. Meestal zijn deze bedrijven gelegen binnen de bebouwde kom of in het buitengebied.

Dit zijn vaak situaties welke van oudsher zo gegroeid zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komen deze bedrijven in aanmerking voor een herstructurering, sanering, verplaatsing, of herbesteding/transformatie. Deze locaties zijn vaak nog in gebruik en drukken vooralsnog niet op de plancapaciteit. Bij een uitbreidingsvraag wordt vaak gekeken of het bedrijf beter naar een bedrijventerrein kan verplaatsen. Bij bedrijfsbeëindiging wordt gekeken of de bedrijfsbestemming kan worden gewijzigd naar een andere bestemming, waardoor er zich op deze locatie geen bedrijf meer terug kan vestigen.

De locaties zijn vaak niet gelegen aan doorgaande wegen, of juist binnen een woonomgeving. Vanwege een goede ruimtelijke ordening is het gewenst de bedrijfsbestemming op deze locaties weg te bestemmen. Hierdoor wordt nieuwvestiging van een bedrijf op de weg bestemde locatie voorkomen en worden ze automatisch naar de regionale bedrijventerreinen gestuurd. Het saneren van dergelijke losse locaties is altijd maatwerk en een lang proces met meerdere marktpartijen. In het verleden was woningbouw vaak een logische invulling om bedrijvigheid binnen de bebouwde kom te saneren of te verplaatsen. Deze invulling is echter niet altijd vanzelfsprekend.

Hoewel deze ontwikkelingen buiten de bedrijventerreinprogrammering om gaan, worden er in Zeeuws-Vlaanderen jaarlijks duizenden vierkante meters losse en kleinere bedrijfsbestemmingen (op terreinen < 1ha) weg bestemd. Gedurende de looptijd van dit programma wordt bijgehouden hoeveel vierkante meter kleinschalige bedrijfslocaties worden weg bestemd. De sanering van deze kleinschalige bedrijfslocaties kan dan mogelijk ingezet worden voor uitbreiding (>20%) van kleinschalige bedrijventerreinen groter dan 1 ha.

Op bepaalde locaties is al gestart met een transformatie (u kunt denken aan de locatie aan de Eglantiersweg 3 Magrette en Julianastraat/Wilhelminastraat Axel in de gemeente Terneuzen).

In de gemeente Hulst zijn locaties aan de Magdalenastraat in Heikant, de Warandastraat in Sint-Jansteen en de Bossestraat in Vogelwaarde in beeld voor een dergelijke aanpak. Met uitzondering van een deel van de Magdalenastraat (0,5 ha.), zijn de andere locaties in eigendom bij derden en momenteel nog in gebruik. De verwachting is wel dat het gebruik binnen de komende periode van deze programmering zal worden beëindigd, vooral de locatie Magdalenastraat is momenteel actueel. De gemeente Hulst zal niet eerder actief aan de slag gaan met de nog in gebruik zijnde terreinen, nadat de eigenaar dit aangeeft. In de gemeente Sluis zijn in de periode 2017-2022 meerdere bedrijfslocaties < 1 ha gesaneerd, met een totale omvang van 2,08 ha.

Opgave 3: Bestaande bedrijventerreinen aantrekkelijk houden

Langdurige leegstand is vaak een goede graadmeter om te zien in welke staat een bedrijventerrein zich bevindt. Verouderde bedrijventerreinen in combinatie met langdurige leegstand kan al snel tot een desolate indruk leiden. Daar waar transformatie, of weg bestemmen geen optie is, zijn maatregelen nodig om de bedrijventerreinen aantrekkelijk te houden en de leegstand weg te werken. In geval van leegstand kan sloop een optie zijn, wat weer tot nieuwe uitgifbare kavels leidt. Op bepaalde locaties kan een nieuwe functie op het bedrijventerrein leiden tot kwaliteitsverbetering van het gebied.

Het terug aantrekkelijk maken van verouderde bedrijventerreinen is een maatregel die financieel niet altijd aantrekkelijk is. Diverse marktpartijen, de Zeeuws-Vlaamse gemeenten en de provincie Zeeland dienen hierbij gezamenlijk op te trekken om lasten te kunnen verdelen.

In Hulst is met name het bedrijventerrein aan de Tiberghiënweg in Clinge een locatie die in aanmerking komt voor herstructurering. Omdat een groot deel van het bedrijventerrein bestaat uit een grote voor-

malige textiel fabriek, waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd en meerdere eigenaren aanwezig zijn, ligt sanering hier niet voor de hand. Het onderhoud van een aantal panden en terreinen is slecht. Oplossing dienen te worden gezocht in het aanschrijven van de pandeigenaren.

In de gemeente Sluis is nog geen sprake van een noodzakelijke herstructurering van bedrijventerrein. Het havengebied in Breskens ondergaat wel een grote transformatie. Daarbij zal sprake zijn van een gedeeltelijke verplaatsing naar terreinen elders.

In Oostburg op Stampershoek maakt de grootte van de kavels het lastig om kleine ondernemers van dienst te zijn. Voor het grootste kavel is een herverkaveling uitgewerkt, waarbij een optimale ontsluiting uitgangspunt is.

In de gemeente Terneuzen zijn in de periode 2017 t/m 2019 voor enkele gedeelten op de grootschalige bedrijventerreinen Handelspoort en Terneuzen Zuid herstructureringsprojecten uitgevoerd.

Het bedrijventerrein Sasse Poort in Sas van Gent ligt tegen de woonomgeving van Sas van Gent aan. Voor een gedeelte van het perceel is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een transformatie van het terrein. Een planologische procedure is hiervoor reeds gestart. Voor het overige gedeelte van het terrein bestaat een herstructureringsopgave.

Het bedrijventerrein Noordpolder in Axel leent zich mogelijk, gezien de ligging, voor een gedeeltelijke transformatie.

Gezien de hoge landschappelijke kwaliteiten van Zeeuws-Vlaanderen, en de waarde van deze kwaliteiten voor toerisme en een goed woonmilieu, is een goede landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen belangrijk.

Nieuwe terreinen krijgen een inpassing die afgestemd is op de omgevingswaarden. De basis van de afrondende landschapsvoorzieningen vormen de uitgangspunten die in het Omgevingsplan opgenomen zijn. Inpassing is dan ook maatwerk. De gemeenten doen dat eventueel op basis van ingewonnen adviezen van landschapsdeskundigen en in overleg met de provincie. De gemeenten hechten ook belang aan een goede landschappelijke inpassing van bestaande bedrijventerreinen. Voor bestaande terreinen waar vastgesteld wordt dat de landschappelijke inpassing onvoldoende is, betekent dit dat er aanvullende maatregelen getroffen kunnen worden.

Het project 'de Groene Koegors' is een mooi voorbeeld van een project voor een groen en duurzaam bedrijventerrein. Rondom het bedrijventerrein Terneuzen-Zuid is natuur aangelegd. In samenwerking met de haven van Antwerpen via ZMF en de Stichting Landschapsbeheer Zeeland (SLZ) wordt gewerkt aan versterking van biodiversiteit in havens/bedrijventerreinen via Interreg call "2B connect". Het doel van het project "Natuur op bedrijfsterreinen" is het realiseren van meer biodiversiteit op en rondom bedrijven door bedrijven en werknemers hierbij nadrukkelijk te betrekken en per saldo winst voor natuur, ondernemers, werknemers en de omgeving te boeken. Het opdoen en uitwisselen van kennis gaat hiermee gepaard.

Ook is in het herstructureringsproject bedrijventerrein Terneuzen Zuid waterberging met natuurvriendelijke oevers opgenomen.

Het beheer van de openbare ruimte op de Zeeuws-Vlaamse bedrijventerreinen wordt georganiseerd via de gemeentelijke onderhoudsplanningen. Uiteraard streeft de regio naar een zo efficiënt en zo kwalitatief hoogwaardig mogelijke inrichting en behoud van bedrijventerreinen. Bij nieuwe bedrijventerreinen zal in dat kader conform het Omgevingsplan een beheersplan worden opgesteld.

Parkmanagement kan een interessante vorm van beheer zijn, maar is afhankelijk van de wens en medewerking van ondernemers. Naar aanleiding van het in het verleden gestart revitaliseringsproject op het terrein Handelspoort (Terneuzen) is een ondernemersvereniging opgericht die steeds actiever wordt en zoekende is naar projecten om de onderlinge samenwerking tussen ondernemers en de gemeente structureel meer vorm te geven. Dit heeft geleid tot het behalen van een Keurmerk Veilig Ondernemen bedrijventerreinen voor het terrein Handelspoort/Haarmanweg in Terneuzen. De minimuminzet bij de ontwikkeling van nieuwe (of geherstructureerde) terreinen zal in ieder geval gericht zijn op een goed gemeentelijk beheer. Wel wordt van geval tot geval bekeken of het aanbieden of verplichten van parkmanagement op dat terrein (kwaliteits)winst kan opleveren.

Opgave 4: Marketing en acquisitie

De ideale vestigingslocatie ziet er voor ieder bedrijf anders uit. Het ene bedrijf vindt de bereikbaarheid van het grootste belang, een ander bedrijf gaat voor de uitstraling, het aspect duurzaamheid of kijkt reeds naar de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. De financiële haalbaarheid voor de vestiging is van doorslaggevend belang.

Vanuit het oogpunt van financiële haalbaarheid heeft de gemeente Sluis het instrument van erfpacht geïntroduceerd. Naast koop kunnen de gronden op de bedrijventerreinen Deltahoek, Stampershoek en Technopark ook worden uitgegeven in erfpacht. Het gaat dan om een vorm van erfpacht met de mogelijkheid om de gronden tijdens de looptijd van de erfpacht aan te kunnen kopen tegen de oorspronkelijke grondwaarde (uitgifteprijs). Op die manier is het voor een bedrijf mogelijk om op een later moment, wanneer men meer financiële armslag of kredietmogelijkheden heeft, alsnog volledig eigenaar te worden van de grond.

De gemeenten geven de marketing en acquisitie vorm via hun eigen bedrijvenloket en trekken daarnaast gezamenlijk op ten aanzien van de promotie door deelname aan beurzen als Contacta in Goes, de jaarlijkse Zeeuws-Vlaamse Ondernemers dag en verschillende netwerkactiviteiten in iedere afzonderlijke

gemeente. De drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten hebben hun samenwerking verder uitgebouwd en vorm gegeven door het oprichten van een gezamenlijk online platform voor ondernemers www.Ondernemeninzvl.nl.

Ook doet de taskforce “Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen” al jaren aan promotie en acquisitie voor de regio Zeeuws-Vlaanderen. De regio bundelt daarbij de krachten van woningbouwcorporaties, grotere werkgevers in de regio, de onderwijssector, de zorgsector, de bancaire sector, projectontwikkelaars, aannemingsbedrijven en gemeenten. Het initiatief Zeeuws&Vlaanderen.be werft al enkele jaren met veel succes nieuwe inwoners voor de regio. Ook het werk van ROOTZZ, die zich tot doelstelt zoveel mogelijk Zeeuws-Vlaamse studenten na hun studie terug naar de regio te halen, werpt haar vruchten af.

Verder werken de drie gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen nauw samen met Invest in Zeeland. Naast de inzet van acquisitie in Nederland en met de NFIA (internationale acquisitie) wordt steeds meer ingespeeld op Vlaanderen. Ook de vraag naar fiscale adviezen van Belgische bedrijven die in Zeeuws-Vlaanderen willen vestigen nemen steeds toe. Impuls/Invest in Zeeland werken nauw samen met de drie gemeenten om, vooral, de kansen op de Belgische markt te verzilveren.

De geschiedenis heeft bepaald dat er grenzen zijn. Van een grens is altijd een barrièrewerking uit gegaan. Van Europa tot lokaal zijn overheden bezig om deze barrières op te heffen. Hoe minder barrières, hoe meer kansen. Ondanks de opening van de grenzen met het invoeren van de Europese Eenheidsmarkt blijven er nog altijd verschillen bestaan op onder meer economisch, sociaal, of fiscaal vlak. Een verschil kan een beperking, maar kan ook juist een voordeel opleveren. Zeeuws-Vlaanderen is gelegen aan de buitenrand van de stedendriehoek Antwerpen – Gent – Brussel. Gelet op de ligging is het vanzelfsprekend dat de regio zich richt op haar Vlaamse voorland. Invest In Zeeland richt zich voor de acquisitie ook actief op België.

8. Conclusies

De economie is voortdurend in een golfbeweging. Grote fabrieken investeren op hun locatie, op de haventerreinen komen nieuwe bedrijven, in de infrastructuur wordt voor vele honderden miljoenen geïnvesteerd en de belemmeringen die de landsgrens met zich meebracht worden steeds meer weg genomen.

De mogelijke impact van de corona pandemie op de bedrijventerreinontwikkelingen gaf ons reden tot voorzichtigheid. We hebben echter mogen constateren dat in de periode van de pandemie de vraag naar bedrijventerreinen fors is toegenomen. Maar niemand weet wat de toekomst brengt. Het besef is dan ook groot dat, om aantrekkelijk te zijn voor de vestiging van bedrijven, er sprake moet zijn van een gezond aanbod, moderne goed functionerende en duurzaam ingerichte bedrijventerreinen. Dit geldt zowel voor de capaciteit van de voorraad bedrijfsgrond, maar ook voor de bestaande bedrijventerreinen die aantrekkelijk dienen te blijven.

Uit het programma blijkt dat de confrontatie (behoefte) tussen het huidig, direct uitgifbaar aanbod en de uitbreidingsvraag in alle scenario's positief is, variërend van + 28,35 ha in het WLO hoog scenario en + 6,35 ha in het WLO laag scenario.

De regio behoudt de aandacht voor de opgave om niet gunstig gelegen bedrijventerreinen dan wel bedrijventerrein waar geen vraag naar is uit de markt te halen. Het terugbrengen van plancapaciteit is een proces dat veel tijd in beslag neemt.

Voor locaties waar vraag naar is worden concrete plannen ontwikkeld. Hiermee wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt om terreinen te ontwikkelen die aan de vraag uit de markt voldoen. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve confrontatie in de regio, het bestaande aanbod moet aansluiten op de locatiewensen en eisen van de verschillende sectoren. Hiermee worden kwalitatief toekomstbestendige bedrijventerreinen verkregen.

De regio Zeeuws-Vlaanderen kent zijn eigen verzorgingsgebied. Kleinschalige bedrijventerreinen met vooral lokale bedrijven kennen een belangrijke functie voor de leefbaarheid. Dit geldt ook voor de solitaire bedrijven. Indien een solitair bedrijf een uitbreidingswens heeft, of juist leeg komt te staan, dan zijn dit locaties die zich lenen voor verplaatsing, of een herstructurering. Ook bedrijfslocaties kleiner dan 1 ha die worden weg bestemd, of getransformeerd leiden tot een kwaliteitsverbetering in het aanbod, maar ook een vermindering in de voorraad bedrijfsgrond.

De Kanaalzone is en blijft de economische motor van de regio. Ontwikkelingen als de nieuwe sluis, investeringen in infrastructuur en het grensoverschrijdende havenbedrijf North Sea Port zorgen voor een nieuwe impuls. Dit geeft een spin-off naar de zogenaamde droge bedrijventerreinen. In een voor de regio zo'n economisch belangrijk gebied zal er altijd ruimte moeten zijn voor groei, wanneer daar vraag naar is.

Acquisitie in met name Vlaanderen levert kansen op voor Zeeuws-Vlaanderen. De inspanningen van de afgelopen jaren op dit vlak hebben effect. Meer dan ooit richt het Vlaamse bedrijfsleven haar blik op Zeeuws-Vlaanderen. Dat is geen reden om achterover te gaan leunen, maar vraagt juist om een

actieve houding om de bedrijfsvoorraad en de bedrijventerreinen enerzijds op peil te houden en anderzijds aantrekkelijk te houden of te maken.

Bijlage 1 Overzicht aanbod bedrijventerreinen

Terrein	Oppervlakte (netto ha)	Uitgeefbaar (in ha)	Profiel	Strategie
Aardenburg Steenfabriek	2,94	0	Kleinschalig	
Boerenhol	2,32	0	Kleinschalig	
Breskens Handelshaven	7,7	0	Kleinschalig	Transformatie
Breskens Deltahoek	23,53	0	Kleinschalig traditioneel	
Breskens Deltahoek uitbr.	9,41	1,8	Kleinschalig traditioneel	ca 2 ha is eerder ingezet voor de realisatie van een zonnepark
Cadzand Zuid	1,86	0	Kleinschalig	
Draaibrug	2,05	0	Kleinschalig	
Eede Vlaschaard	20,23	0	Kleinschalig traditioneel	Volledig uitgegeven, nieuw aanbod wenselijk. Uitbreiding voorzien van 3,79 ha.
Eede Rijksweg W	3,26	0	Kleinschalig	
Eede Rijksweg O	1,03	0	Kleinschalig	
Eede Ind Vlasstraat	1,48	0	Kleinschalig	
IJzendijke Schanssestraat	2,15	0	Kleinschalig	
Nieuwvliet	7,46	2	Kleinschalig traditioneel	Uitgave door private ontwikkelaar. Bruto terrein is 2,4 ha, terrein moet nog worden bouwrijp gemaakt en van de nodige infra voorzien.
Oostburg Brugse Vaart	6,27	0	Kleinschalig	
Oostburg Stampershoek	24,55	0,26	Kleinschalig traditioneel	Nieuwe verkaveling
Schoondijke Technopark	12,03	0	Kleinschalig traditioneel	Volledig uitgegeven. Ca 2,1 ha is al eerder ingezet voor de realisatie van een zonnepark
Sluis Noordwest	3,7	0	Kleinschalig	
Sluis Smoutweg	7,87	2	Kleinschalig traditioneel	Uitgave door private ontwikkelaar. Bruto terrein is 2,6 ha, terrein moet nog worden bouwrijp gemaakt en van de nodige infra voorzien.
Waterlandkerkje	1,66	0	Kleinschalig	
subtotaal Sluis	141,5	6,06		
Axel Vaartwijk	15,6	0	Kleinschalig traditioneel	
Axel Kinderdijk	1,12	0	Kleinschalig traditioneel	Opnieuw in gebruik genomen
Axel Nieuwendijk (Noordpolder)	5,4	0	Kleinschalig traditioneel	Onderzoek (gedeeltelijke) transformatie.
Axel Drieschouwen	4,9	0	Kleinschalig traditioneel	Uitbreidingswens/afroning voormalig CZAV terrein, aansluitend aan Drieschouwen Zuid.
Axel, Westsingel	1,22	0	Kleinschalig	
Axel, Langeweg	3,06	0	Kleinschalig	
Axel, Hulsterseweg	1,9	0	Kleinschalig	Onderzoek transformatie van volledige terrein. Wegbestemmen 1,9 ha
Axel, Seydlitzweg	2,8	0	Kleinschalig	
Biervliet Achterweg	13,3	0	Kleinschalig traditioneel	Uitbreidingswens van 3 ha (<20%) van het terrein voor uitbreiden van reeds gevestigd bedrijf.
Biervliet, Paulinaweg	1,4	0	Kleinschalig	Uitbreidingswens reeds gevestigd bedrijf
Biervliet, Wittestraat	1,5	0	Kleinschalig	
Hoek, Van Wuijckhuiseweg	1,92	0	Kleinschalig	
Hoek, Mauritsfort	1,81	0	Kleinschalig	
Heikant, Emmabaan	2,67	0	Kleinschalig	
Philippine, Ravelijnstraat	1,79	0	Kleinschalig traditioneel	
Sluiskil, Langeweg	3,5	0	Kleinschalig	Uitbreidingswens.
Sluiskil, Stroodorpe	8,7	0	Kleinschalig traditioneel	
Sas van Gent, Westade	3,42	0	Kleinschalig	Hoogspanningsstation. Afronding kleinschalig bedrijventerrein (<20%) planologisch afgerond.
Sas van Gent, Pottenbakkersstraat	1	0	Kleinschalig traditioneel	
Sas van Gent, Driekwartweg (Schapersweg 2)	4,1	0	Kleinschalig	

Sas van Gent, Sasse Poort	9,5	4,4	Kleinschalig traditioneel	Transformatie 2,6 ha, planologisch traject gestart.
Terneuzen, Hughersluys	4,6	0	Kleinschalig traditioneel	
Terneuzen Zuid-Oost	1,46	0	Kleinschalig traditioneel	
Terneuzen, Haarmanweg (noorderdokken)	47	0	Grootschalig traditioneel	Transformatie 10,8ha, locatie Beurtvaartkade, aanleg sluisencomplex Schependijk, en Buitenhaven (landtong RWS)
Terneuzen, Terneuzen-Zuid (Koegorsstraat)	38,8	13,8	Grootschalig traditioneel	Herprofilingsproject uitgevoerd van 2017-2019.
Terneuzen, Handelspoort (Zuid)	51	1,9	Grootschalig traditioneel en modern	In 2017 is een herstructureringsproject uitgevoerd.
Zaamslag	2,3	0	Kleinschalig traditioneel	Vraag van bedrijven uit de kern voor verplaatsing naar bedrijventerrein.
Zaamslagveer	0,93	0	Kleinschalig	
subtotaal Terneuzen	236,7	20,1		
Hoek en Bosch Kloosterzande	14,8	0	Kleinschalig traditioneel	Enige uitgifbare kavel (0,6 ha) is gereserveerd door de gemeente tbv verplaatsing brandweerkazerne.
Pr. Rooseveltlaan, Kloosterzande	2,4	0	Kleinschalig	
Kapellebrug , Stroperstraat	1,3	0	Kleinschalig traditioneel	
Kapellebrug st Janstraat/Gentsevaart	1,0	0	Kleinschalig	
Kapellebrug Gentsevaart W	8,7	0	Kleinschalig	
Clinge Bospad/ Tiberghienweg	5,8	0	Kleinschalig traditioneel	Revitaliseren d.m.v. nieuw bestemmingsplan Clinge (o.a. functiemenging toestaan) en verbeteringen infra
St Jansteen De Verrekijker	10,5	0	Kleinschalig	
St Jansteen, Wilhelminastraat	3,9	0	Kleinschalig	
St Jansteen, Warandastraat (Van Looij Vlas)	2	0	Kleinschalig	Mogelijk transformatie dmv Ruimte voor Ruimte
St Jansteen, Warandastraat (Nordpal)	1,1	0	Kleinschalig	Voorheen: Dobbelaar
Heikant, Polenlaan	1,2	0	kleinschalig	Transformeren: wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw
Vogelwaarde Bossestraat	1,2	0	Kleinschalig	Mogelijkheden voor sanering en/of transformatie worden onderzocht
Vogelwaarde Hengstdijkseweg	6,4	0	Kleinschalig	
Vogelwaarde, Rapenburg	1,4	0	Kleinschalig	Uitbreiding 1 ha en afronding dmv. randweg
Walsoorden	22	0	kleinschalig	
De Statie/ Tol/Morres	6,6	0	kleinschalig	transformeren en revitaliseren, ivm ontwikkelingen rondom Morres en Stationsplein
Hulst Hogeweg	50	0	Grootschalig	Schapenweide
Hulst, Zoutestraat	1,8	0	Kleinschalig	
subtotaal Hulst	142,1	0		
Totaal Zeeuws-Vlaanderen	520	26,16		

Bijlage 2 Overzichtskaart bedrijventerreinen

