

Regionaal Bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025

Hoofdstuk 1 Inleiding

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 de grote stad zijn en daar gebruik kunnen maken van het daar aanwezige voorzieningenniveau. Een dynamische regio waar de komende jaren veel te gebeuren staat.

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. In het verleden zorgden zondag openstelling, het bankgeheim en (laag geprijsde) specifieke producten voor veel bezoekers uit Vlaanderen. Dit voordeel is inmiddels niet meer aanwezig. De zondag openstelling is al lang niet meer uniek en heeft invloed op het kooptoerisme. Het bankgeheim dat is vervallen heeft het aantal bankkantoren sterk doen afnemen. 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 het onderzoek naar een fusie tussen de havens van Zeeland Seaports en Gent wat een groei van 15% kan opleveren. Ook sinds de presentatie van het rapport van de commissie 'Structuurversterking en werkgelegenheid Zeeland' (de zg. commissie Balkenende) wordt er gesproken over het toekennen van Rijksgelden naar Zeeland die een bijdrage leveren aan de versterking van de Zeeuwse economie.

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 de ligging nabij de sterk expanderende Antwerpse Linkeroever.

In 2010 is het Regionale Bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2010-2015 vastgesteld door de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen en de Provincie Zeeland. In 2015 is gestart met het gezamenlijk met de provincie Zeeland opstellen van een nieuw programma voor de periode tot 2023. De planperiode die aangehouden wordt, is conform de behoefteraming bedrijventerreinen uit het rapport van de STEC groep, welke in opdracht van de provincie is opgesteld.

In dit programma vindt opnieuw de vertaling plaats van de planningsopgave voor bedrijventerreinen voor Zeeuws-Vlaanderen. Deze programmering bevat niet alleen een overzicht van de 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 behoefteraming wordt aangehouden. Omdat er veel opgaven zijn in de regio die nog concreet moeten worden, zal er een jaarlijkse actualisatie van het regionale bedrijventerreinenprogramma plaatsvinden. Na 3 jaar zal er een evaluatie van het programma plaatsvinden.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

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

Het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 is door het Rijk, IPO en VNG ondertekend. In het convenant zijn afspraken gemaakt over de planning en financiering van zowel de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen als de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

Doelstelling voor de steden en regio's in Zeeland is het conform het Omgevingsplan 2012-2018 van de Provincie Zeeland kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijven-

terreinen. Voor een gezonde ontwikkeling van de Zeeuwse economie is voldoende ruimte voor economische functies een belangrijke voorwaarde. In 2018 moet er voldoende aanbod zijn aan goed ontsloten bedrijventerrein om de economische dynamiek optimaal te dienen. Er is geen structureel overaanbod en door herstructurering sluit de kwaliteit van bedrijventerreinen goed aan bij wensen en kansen uit de markt.

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.

In het nieuwe Omgevingsplan 2012-2018 wordt de werkwijze van regionale bedrijventerreinenprogramma's uit het vorige Omgevingsplan gecontinueerd en als volgt omschreven:

1. Gemeenten werken in regionaal verband samen en stemmen hun bedrijventerreinenbeleid af in bedrijventerreinenprogramma's. Deze regionale afstemming wordt door de provincie bekrachtigd;
2. De uitbreiding van het areaal bedrijventerrein in een regio is niet groter dan de behoefte die in de komende bestemmingsplanperiode (10 jaar) wordt verwacht;
3. Omwille van een zorgvuldige planning wordt de ladder voor duurzame verstedelijking consequent toegepast. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd¹. De Zeeuws-Vlaamse gemeenten hanteren deze ladder voor duurzame verstedelijking;
4. 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 (80% van de toename van het areaal per regio vindt hier plaats). In Zeeuws-Vlaanderen zijn dat de Koegorspolder, Handelspoort en Haarmanweg/Kanaaloevers in Terneuzen en de Hogeweg bij Hulst;
5. 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. De Provincie dringt er bij gemeenten op aan om duurzaam beheer en onderhoud bij nieuwe terreinen te borgen en ondersteunt herstructurering en transformatie van verouderde terreinen;
6. Kleinschalige terreinen krijgen eenmalig de mogelijkheid voor een beperkte afronding, indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert;
7. Om infra-investeringen optimaal te kunnen benutten en overlast te voorkomen moet worden aangesloten bij het kwaliteitsnetwerk goederenvervoer. Nieuwe bedrijven, vooral voor logistiek gerelateerde bedrijvigheid, kunnen zich alleen vestigen op terreinen die zijn aangesloten op dit regionale kwaliteitsnet.

Hoofdstuk 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 6.800 m² per persoon, drie 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.

Uit de Economische Atlas 2014² blijkt dat de regio Zeeuws-Vlaanderen goed presteert op het gebied van bedrijvigheid, en dan met de name de gemeente Terneuzen. De groei qua investeringen zit voor

1) *Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking, Ministerie I&M (2013)*

2) *Economische Atlas 2014, SCOOP (2014)*

een belangrijk deel in de (Zeeuws-Vlaamse) chemie, transport en onroerend goed. Het hogere niveau zal naar verwachting gehandhaafd blijven in de komende jaren omdat het langjarige investeringen betreft in de haven en op het complex van het Valuepark Terneuzen. Terneuzen is daarnaast de gemeente met het grootste aantal actieve industriële ondernemingen in de provincie. In de gemeente Terneuzen zijn de afgelopen jaren en worden er de komende jaren diverse grote infrastructurele werken uitgevoerd die voor een verbeterde bereikbaarheid en economische spin off zorgen. Denk aan de aanleg van de Westerscheldetunnel, Sluiskiltunnel, verbrede Tractaatweg, Nieuwe Sluis. Ook de Seine-Schelde verbinding zorgt ervoor dat Zeeland het maritieme voorportaal van Parijs wordt. De groeiambitie van de haven en de samenwerking tussen de havens van Zeeland Seaports en Gent biedt de nodige dynamiek en groeikansen voor de regio.

Ook in het advies van de Commissie Structuurversterking en werkgelegenheid Zeeland³ (Balkenende) wordt aangegeven dat Zeeland nu en op de korte termijn goed scoort op macro-economische parameters (zoals bruto regionaal product, werkloosheidscijfer, inkomen per hoofd van de bevolking en toegevoegde waarde). De onderliggende, structurele factoren die de toekomstige concurrentiekracht van Zeeland bepalen geven echter een zorgelijk beeld. Demografische ontwikkelingen (ontgroening, vergrijzing en krimp), een haven- en industriecluster met een grote revitaliseringsopgave, beperkte innovatiekracht, beperkte bestuurs- en realisatiekracht en gebrek aan schaal en massa zijn ingrediënten voor een structurele achteruitgang van de regio. Met de adviezen van de Commissie wordt aan de slag gegaan om ervoor te zorgen dat Zeeland ook in de toekomst goed blijft scoren op macro-economische parameters.

De provincie Zeeland ondersteunt de regio, door zich te blijven inzetten voor de grote projecten met een stevig economisch effect⁴. Een Zeeuws icoonproject, Waterdunen in West-Zeeuws Vlaanderen, is na jarenlange planvorming en voorbereiding inmiddels in uitvoering gegaan. Een project dat honderden banen en extra bestedingen en overnachtingen in de regio gaat opleveren. In het oosten van Zeeuws-Vlaanderen wordt samen met de provincie Zeeland het project Perkpolder ontwikkeld. Beide projecten betekenen een enorme economische impuls voor Zeeland, maar met name voor oost en west Zeeuws-Vlaanderen.

De Kanaalzone is de economische slagader die van Gent richting Terneuzen loopt. In de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone heeft de Provincie een grote bijdrage geleverd aan de versterking van het economisch vestigingsklimaat door te investeren in infrastructuur zoals de realisatie van de Sluiskiltunnel en de verbreding van de Tractaatweg, door te investeren in een aantrekkelijk en toegankelijk landschap bij de kernen Westdorpe, Sluiskil, Hoek, Sas van Gent en Terneuzen en door bedrijven te ondersteunen in hun zoektocht naar innovaties om hun prestaties te verbeteren zoals proeven met algenkweek in afvalwater, de ontwikkeling van nieuwe bouwmaterialen op basis van vlasvezels en onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van een internationaal trainingscentrum voor betere veiligheid in industrie en ondergrondse bouwwerken.

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 het landelijke Zeeuws-Vlaanderen zijn groot en de infrastructuur van oost naar west beperkt. Dat zorgt er mede 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.

3) *Commissie Structuurversterking en werkgelegen Zeeland (2016)*

4) *Jaarplan 2015 van de Economische Agenda 2013-2015, Provincie Zeeland (2014)*

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 vissers- en handels-haven 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 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. Terneuzen vormt samen met het havengebied van Vlissingen (Zeeland Seaports), de derde haven van Nederland. Maar Terneuzen vormt ook samen met Gent de Kanaalzone. 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. Wel vinden er de komende jaren andere grote infrastructurele investeringen plaats. De Tractaatweg wordt 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 leidt ook tot een verplaatsing van bedrijven die momenteel op en rondom de sluis en aan de Schependijk zijn gevestigd. Verder wordt in 2017 gestart met 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 Zeeland Seaports is beheerder van de "natte" bedrijventerreinen in de gemeente Terneuzen. Zeeland Seaports 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 havenge-relateerd zijn en zorgen voor een groot deel van de toegevoegde waarde, maar niet direct langs een kade gevestigd hoeven te zijn.

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 boogscheut van Hulst, op de Antwerpse Linkeroever zijn de afgelopen jaren grote infrastructu-rele 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 is één van de locaties die in beeld zijn om grootscha-lige logistiek te vestigen.

Bestaande voorraad bedrijventerreinen Zeeuws-Vlaanderen

Zeeuws-Vlaanderen beschikt over 64 bedrijventerreinen. De meeste bedrijventerreinen zijn lokale, kleinschalige bedrijventerreinen. Haarmanweg (Kanaaloevers), Terneuzen-Zuid (Koegorsstraat) en Handelspoort/Handelspoort Zuid in Terneuzen en Hogeweg in Hulst zijn grootschalige bedrijventerreinen en bedienen een (boven)regionale vraag.

In totaal ligt er in Zeeuws-Vlaanderen circa 500 hectare netto bedrijventerrein. Ongeveer 50 hectare hiervan zijn solitaire bedrijfslocaties. Volgens het herziene provinciale Omgevingsplan moeten deze tot de voorraad bedrijventerrein worden gerekend.

Van de totale voorraad is circa 56 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Dit aanbod is geconcentreerd op de grootschalige bedrijventerreinen Terneuzen-Zuid (Koegorsstraat), Handelspoort-Zuid en Hogeweg en op de kleinere bedrijventerreinen in de gemeente Sluis, Deltahoek, De Vlaschaard, Nieuwvliet, Smoutweg en Technopark en in de gemeente Terneuzen Sasse Poort in Sas van Gent.

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

Hoofdstuk 4 Verwachte ontwikkelingen

Behoeft

De provincie Zeeland heeft dit voorjaar nieuwe ramingen naar de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen gemaakt (Stec Groep, juni 2016). De verwachte maximale vraag voor de regio Zeeuws-Vlaanderen voor de periode tot en met 2025 is berekend op 32 hectare. De minimale vraag bedraagt in deze periode 3 hectare.

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

Bron: Actualisatie vraagaming bedrijventerreinen Provincie Zeeland, Stec Groep 2016

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

Ontwikkelingen van buitenaf

De behoefteeraming 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. Met enige regelmaat melden zich ook bedrijven van buiten de regio voor een locatie in Zeeuws-Vlaanderen. Niet zelden zijn dit 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 Vlasschaard in Eede, waar de afgelopen periode relatief veel Vlaamse bedrijven zich gevestigd hebben. Vanwege de aard en omvang van deze bedrijven kunnen dergelijke vestigingen nog tot de autonome groei worden gerekend.

In het strategisch masterplan⁵ van Zeeland Seaports wordt een groeiambitie uitgesproken. "Stilstand is achteruitgang" gaat op voor de Zeeuwse 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.

Als alles volgens planning verloopt, wordt in Terneuzen 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 voor de aanleg van de nieuwe sluis een ingrijpende metamorfose. Aan de Schependijk en aan de Zeevaartweg wordt bedrijfsgrond gesaneerd en weg gegraven om de toegang voor de zeeschepen te verbeteren. Een deel van de bedrijven zit op deze locatie vanwege de kade, of vanwege de relatie met het sluisencomplex. Deze zullen indien watergebonden naar de terreinen van Zeeland Seaports worden verplaatst. Een deel kan naar een 'droog' bedrijventerrein worden verplaatst. Vooral nog wordt de behoefte voor het verplaatsen van de bedrijven op de Schependijk geschat op 6,3 hectare. Naar verwachting is in 2017 duidelijkheid over alle bedrijfsverplaatsingen en kan in de jaarlijkse actualisatie van het bedrijventerreinenprogramma de exacte omvang van deze transformatieopgave worden opgenomen.

Voor het kleinschalige reguliere bedrijventerrein, de Sasse Poort, in Sas van Gent wordt momenteel een gedeeltelijke transformatie onderzocht van ca. 2,6 ha van het terrein. Een gedeelte (13 ha) van het terrein Terneuzen-Zuid (Koegorsstraat) is geruime tijd gereserveerd geweest voor een veiligheidsoefencentrum. Gezien de huidige belangstelling uit de markt voor de gereserveerde locatie en bijgestelde plannen van de omvang van een veiligheidsoefencentrum wordt een gedeelte van de 13 ha in de markt gezet als regulier bedrijventerrein en een gedeelte nog gereserveerd voor het veiligheidsoefencentrum.

Voor Hogeweg in Hulst heeft een onderzoek plaats gevonden naar een additionele bovenregionale instroom. Uit dit onderzoek blijkt dat met name vanwege de ligging nabij het sterk groeiende Antwerpse havengebied 'Linkeroever', Hulst een aantrekkelijke vestigingsplaats is voor grootschalige logistieke bedrijven. Dat Hulst met bedrijven als Neckermann.com en Pabo van oudsher reeds een sterke affiniteit heeft met postorder- en logistieke bedrijven, is een prettige bijkomstigheid. De locatie Hogeweg V is

5) *Strategisch Masterplan Zeeland Seaports 'Winning Combinations'*

in beeld voor de vestiging van ca. 21,5 hectare grootschalige logistieke bedrijven. De markt is reeds benaderd en er is een lijst met bedrijven die ook concrete belangstelling hebben voor deze locatie. Het faciliteren van deze ontwikkeling leidt enerzijds tot uitbreiding van het bedrijventerrein Hogeweg V, maar anderzijds zal de bestemming zich uitsluitend richten op deze grootschalige logistiek. Daarom zal 9 hectare van de 11 hectare beschikbare bedrijfsgrond op Hogeweg V fase 1 niet meer als regionale voorraad worden beschouwd. Hetgeen een gunstig effect heeft op de bedrijventerreinprogrammering in de regio Zeeuws-Vlaanderen en het oostelijk deel in het bijzonder. Daarnaast wordt verwacht dat de vestiging van dergelijke grootschalige bedrijven een spin-off heeft voor de overige bedrijventerreinen. Het project behoeft nog actie en nadere onderbouwing, ook voor de ontsluiting. De benodigde onderzoeken zijn inmiddels opgestart, net als de voorbereidingen voor de planologische procedure. De conclusies uit de onderzoeken maken het project en de haalbaarheid inmiddels dusdanig concreet dat er in het bedrijventerreinprogramma al rekening is gehouden met het onttrekken van 9 ha. aan de regionale voorraad. Mocht alsnog blijken dat het project niet kan worden gerealiseerd, dan dient deze 9 ha. bij de jaarlijkse actualisatie van het programma weer te worden toegevoegd aan de voorraad. De provincie Zeeland wordt intensief betrokken bij dit traject en op de hoogte gehouden van de voortgang.

Aan de Handelshaven in Breskens vindt een grootschalige herstructurering plaats, waar ruimte is voor toerisme, visserij, een jachthaven en onderhoud aan deze jachten. Een aantal aanwezige bedrijven op de Handelshaven zal worden verplaatst naar terreinen elders.

De ontwikkelingen rondom de nieuwe sluis in Terneuzen, de Handelshaven in Breskens en op Hogeweg V in Hulst, inclusief de verwachte spin-off, zijn niet in de behoefte van Stec mee genomen, maar kunnen wel van invloed zijn op de bedrijventerreinprogrammering. Natuurlijk valt ook niet uit te sluiten dat er andere bovenregionale vestigers ruimte zoeken in Zeeuws-Vlaanderen. Zulke ontwikkelingen worden niet als reguliere in- en uitstroom beschouwd, maar als uitzonderlijken worden daardoor niet in de prognoses mee genomen.

De geprognoseerde 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, met daarbij de incidentele ontwikkelingen van buitenaf op met name de Schependijk in Terneuzen, de Sasse Poort in Sas van Gent en Hogeweg V in Hulst. De uitbreidingsvraag bedraagt in totaal dus 32 ha. op basis van het STEC-rapport en 17,9 op basis van de incidentele ontwikkelingen. Daar staat tegenover dat er minder ruimte gereserveerd zal worden voor de vestiging van het veiligheidsoefencentrum in de Koegorsstraat nabij Terneuzen.

Hoofdstuk 5 Kwalitatief aanbod van bedrijventerreinen

De planmatige ontwikkeling van bedrijventerreinen is in de ruimtelijke ordening een relatief jong begrip. Veel bedrijven ontstonden in centrumgebieden, aan toegangswegen, of in het buitengebied. Op een enkele uitzondering na, zijn vanaf de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw de eerste planmatige bedrijventerreinen ontstaan in Zeeuws-Vlaanderen. Wanneer er met name op deze oudste terreinen ook sprake is van leegstand, dan gaat de kwaliteit van deze terreinen vaak zichtbaar achteruit. Voor deze verouderde terreinen zijn vaak drastische maatregelen nodig om de terreinen aantrekkelijk te houden. Hoewel vaak de noodzaak daarvan nog niet altijd wordt gezien, wordt voor de jongere terreinen bekeken hoe deze aantrekkelijk kunnen worden gehouden voor de bestaande bedrijven, of nieuwvestiging in bestaande bedrijfspanden.

Paragraaf 5.1 Hulst

1. Kloosterzande, Hoek en Bosch: kleinschalig-traditioneel, niet verouderd. Dit terrein is op, 1 kavel na, volledig uitgegeven. De vrije kavel wordt gereserveerd voor uitplaatsing van een landbouwmechanisatiebedrijf uit de kern van het dorp. Deze ontwikkeling is heel actueel, dus ziet er naar uit dat terrein op korte termijn volledig ingevuld zal zijn. Terrein is in prima staat, we gaan er voor zorgen dat dat zo blijft: consolideren
2. 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). Mogelijk dat de puinbreker in de toekomst wordt verplaatst. In dat geval zal met de eigenaar van het terrein gekeken worden wat een passende ontwikkeling is.
3. Kapellebrug, Stroperstraat: kleinschalig- niet verouderd, een recent gerevitaliseerd.
4. Kapellebrug, st. Janstraat/Gentsevaart: kleinschalig verouderd, zitten een paar bedrijven met buitenopslag, wat er rommelig uitziet. Dat zouden we willen verbeteren, daar aan de rand van het natuurgebied, dus wordt er regelmatig gehandhaafd. Dit zullen we blijven doen.
5. Kapellebrug, Gentsevaart West: op deze kleinschalige locatie is gesloopt en gesaneerd. Op 0,7 ha. na is het volledig uitgegeven. Er is regelmatig interesse uit de markt voor deze locatie, aan de doorgaande weg richting de grens. Het wordt uitgegeven door een private partij. Er zou sprake zijn van een voorlopige koopovereenkomst, waardoor ook het laatste perceel is uitgegeven.
6. Clinge, Bospad/Tiberghienweg: kleinschalig, verouderd, volledig uitgegeven. Er zijn al verbeteringen in de infrastructuur gedaan op het bedrijventerrein Clinge. Verder willen we het bedrijventerrein

Clinge revitaliseren door bij het bestemmingsplan, een nieuwe systematiek toe te passen die bv. functiemenging vergemakkelijkt om daarmee het terrein een impuls te geven. Tussen de verouderde bedrijfsgebouwen staan en een aantal karaktervolle panden, welke het terrein een eigen sfeer geeft.

7. Sint-Jansteen, De Verrekijker: het volledig uitgegeven terrein met kantoor en distributiecentrum van het failliete Neckermann BV staat deels nog leeg. Het distributiecentrum is inmiddels weer in gebruik. Voor de overige panden is er sprake van concrete interesse.
8. Sint-Jansteen, Mortier, Wilhelminastraat: individuele bedrijfslocatie van vml. vlasbedrijf, loodsen worden verhuurd, locatie is niet verouderd, dus consolideren.
9. Sint-Jansteen Warandastraat (Van Looij): individuele bedrijfslocatie vlasbedrijf, momenteel nog in gebruik. Eigenaren zijn zich aan het beraden over toekomst, mogelijk dat terrein in aanmerking gaat komen voor transformatie, vooralsnog: consolideren.
10. Sint-Jansteen Warandastraat (Nordpal): Individule locatie, bedrijf in pallets. Ook hier hoeven geen maatregelen te worden genomen: consolideren
11. Vogelwaarde, Bossestraat: kleinschalig, niet-verouderd. Mogelijke saneringslocatie. Vooralsnog: consolideren
12. Vogelwaarde, Rapenburg: kleinschalig, niet verouderd, volledig uitgegeven, sterk groeiend bedrijf: ontwikkelen
13. Vogelwaarde, Hengstdijkseweg: kleinschalig, niet-verouderd, volledig uitgegeven: consolideren
14. 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), dit project loopt onder de naam Transcoast.
15. Hulst, De Statie/Tol/Morres: kleinschalig, volledig uitgegeven en grotendeels in handen van private partij. De woonwinkel Morres ondergaat een grote transformatie, waarbij verouderde kantoor- en magazijnpanden zullen worden gesloopt en plaats maken voor nieuwe woonwinkel. De uitvoering hiervan loopt achter, vanwege de economische malaise.
16. Hulst Hogeweg, het enige grootschalige bedrijventerrein van de gemeente Hulst, recent is de ontsluiting aanmerkelijk verbeterd met een extra ontsluiting (turbo-rotonde). Doel is om dit niet-verouderde terrein zo te houden: consolideren en verder uitgeven. Recent is op dit terrein ongeveer 6 ha. op de markt gekomen, uitgegeven door een private partij.
17. Hulst, Hogeweg 5 (fase I): Enige uitgifbare terrein in Hogeweg, infrastructuur is deels aangelegd, uitgifte volledig in handen van private partij. Terrein wordt bestemd voor grootschalige logistiek bedrijvigheid. Het overgebleven deel wordt momenteel uitgegeven en dus nog volop in ontwikkeling.
18. Hulst, Zoutestraat. Losse bedrijfslocatie. Goed onderhouden: consolideren.
19. Heikant, Polenlaan, nu nog in gebruik als bedrijf, ligt in een woonomgeving. Er wordt gestreefd naar transformatie van 1,2 ha. er is nu namelijk al een wijzigingsbevoegdheid tot wonen opgenomen in het Bestemmingsplan. Deels in eigendom van de gemeente, transformatie is optie, maar nog geen duidelijkheid over toekomstig gebruik.

Paragraaf 5.2 Sluis

1. Breskens, Deltahoek: Uitgebreid in 2008. Aanbod is groter dan de vraag. Landschappelijke inpassing van het terrein is gerealiseerd. Verkeersveiligheid en de infrastructuur op het middenterrein van de uitbreiding zijn aandachtspunt. In het nieuwe Bestemmingsplan Bedrijventerreinen is de mogelijkheid opgenomen voor tijdelijk ander gebruik, bijvoorbeeld duurzame energie. Dit terrein heeft een functie t.b.v. de jachthaven en de transformatie van het havengebied. Momenteel wordt ook onderzocht hoe overgegaan kan worden tot herstructurering en deels wegbestemmen van het overaanbod.
2. Breskens, Havengebied: Verouderde gebouwen en sprake van leegstand. Wachtlijst jachthaven. Impuls nodig voor visserij. Kwaliteitsimpuls gebied Transformatie. Bedrijfsverplaatsing naar andere terreinen wordt onderzocht.
3. Cadzand: Terrein is uitgegeven.
4. Eede, Vlaschaard: Op dit terrein is de vraag groter dan het aanbod, vooral door interesse van Vlaamse ondernemers. De ligging aan de Expressweg (N49,A11) maakt het terrein aantrekkelijk. Het is wenselijk vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen, waarbij op gemeentelijke schaal wordt gekeken naar de mogelijkheid om de sanering van overaanbod op Deltahoek en Technopark gedeeltelijk te benutten voor de grote vraag naar bedrijfsgrond in Eede . Het behoud en vergroten van werkgelegenheid is hierbij van wezenlijk belang voor regio.
5. IJzendijke: Terrein is uitgegeven.
6. Nieuwvliet : Het betreft een particulier terrein, waarvan de tweede fase in gebruik is als landbouwgrond. De eerste fase is positief bestemd; de tweede fase kan met een wijzigingsbevoegdheid positief worden bestemd. Echter, het aanbod is groter dan de vraag en een betere afstemming tussen vraag en aanbod is wenselijk. Herbestemmen van (een gedeelte van) de eerste en de tweede fase naar een agrarische bestemming wordt overwogen.

7. Oostburg, Brugse Vaart: Terrein is uitgegeven.
8. 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 wordt momenteel een herverkaveling uitgewerkt, waarbij een optimale ontsluiting uitgangspunt is.
9. Schoondijke, Technopark: Het terrein is uitgebreid in 2006. De labelling die er destijds aan is gegeven, is voor het terrein losgelaten. Er is namelijk weinig interesse. Het terrein heeft door de nieuwe N61 een slechte ontsluiting gekregen. Betere afstemming tussen vraag en aanbod is wenselijk en momenteel wordt ook onderzocht hoe overgegaan kan worden tot deels wegbestemmen van het overaanbod
10. Sluis, St. Annastraat: Terrein is uitgegeven.
11. Sluis, Smoutweg: Het betreft een particulier terrein, waarvan het niet uitgegeven terrein in gebruik is als landbouwgrond. Het aanbod is groter dan de vraag. Het terrein is bestemd als bedrijventerrein, maar zeker al 40 jaar in gebruik als landbouwgrond. Het is wenselijk de bestemming in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik. De mogelijkheden hiertoe worden momenteel onderzocht.
12. Waterlandkerkje: Terrein is uitgegeven, maar gelegen in de woonkern. Het is wenselijk het terrein in te vullen met functies die beter aansluiten bij functies in de woonkern. Na bedrijfsbeëindiging herstructureringsmogelijkheden in beeld brengen.
13. 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.

Paragraaf 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. Het terrein is laatst uitgebreid voor uitbreiding van een reeds gevestigd bedrijf op Vaartwijk. Een verouderde glasopstand wordt hiermee gesaneerd. Er zijn geen uitbreidingsplannen voor het terrein.
- Axel, Kinderdijk
Kinderdijk Axel betreft een kleinschalig terrein van ca. 1,12 ha waar voorheen 1 bedrijf (Connexion) gevestigd was. De locatie staat leeg. Transformatie van het gebied ligt voor de hand en wordt onderzocht.
- 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 de aanwezige bedrijven is onderzoek naar herstructurering dan wel transformatie in de toekomst voor de hand liggend.
- Axel, Drieschouwen
Het bedrijventerrein Drieschouwen ligt op de hoek van de Provinciale Weg en de Langeweg. Op Drieschouwen-Zuid zijn in het algemeen lichte tot middelzware bedrijvigheid aanwezig, zoals tankstations, garagebedrijven/spuitinrichtingen/ autowasserijen, bedrijfsverzamelgebouwen, groothandels, constructiewerkplaatsen, transportbedrijven en een houtzagerij. 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. Er zijn geen uitbreidingsplannen voor het terrein.
- Axel, Westsingel: De locatie Westsingel Axel betreft een solitair bedrijf (hovenier)
- Axel, Hulsterseweg: De locatie Hulsterseweg betreft een solitair bedrijf
- Axel, Langeweg: De locatie Langeweg betreft een solitair bedrijf.
- Biervliet, Achterweg
Het bedrijventerrein Achterweg Biervliet is een bedrijventerrein waar zich voornamelijk agro gelieerde bedrijven hebben gevestigd. Het terrein is geheel uitgegeven. Uitbreidingen zijn niet voorzien.
- Biervliet, Paulinaweg
Deze locatie betreft een solitair bedrijf
- Biervliet, Wittestraat
Deze locatie betreft een solitair bedrijf
- Sluiskil, Langeweg
De locatie Langeweg Sluiskil betreft 1 solitair bedrijf (Van de Bilt zaden en vlasbedrijf). Dit bedrijf heeft een wens tot uitbreiding van de locatie met bruto 1 ha.
- Hoek, Van Wuijckhuiseweg; Deze locatie betreft een solitair bedrijf
- Hoek, Mauritsfort: Deze locatie betreft een solitair bedrijf.

- . Zaamslag, Bedrijvenstraat
De Bedrijvenstraat in Zaamslag is een kleinschalig verzorgd regulier bedrijventerrein. Het terrein is geheel uitgegeven. Er bestaat vraag van bedrijven uit de kern Zaamslag naar uitbreiding van het bedrijventerrein.
- . Zaamslagveer
Deze locatie betreft een solitaire bedrijfslocatie
- . 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 (opslagloodsen, aannemingsbedrijf, constructiewerkplaats en verhuurbedrijf voor machines en werktuigen). Er zijn geen uitbreidingsplannen voor het terrein. De laatste reeds planologisch mogelijk gemaakte en ingevulde uitbreiding van het terrein was voor het bedrijf H4A. Voor dit terrein wordt de mogelijkheid van een extra ontsluiting onderzocht.
- 29. Sas van Gent, Pottenbakkersstraat
Het betreft een regulier kleinschalig bedrijventerrein. Alle gronden zijn reeds uitgegeven. Er bestaat geen uitbreidingsplannen voor dit terrein.
- 31. Sas van gent, Driekwartweg (Schapersweg 2)
Deze locatie betreft een solitaire bedrijfslocatie. Geen uitbreidingsplannen.
- 33. 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 bedrijventerrein. Een transformatie van het perceel aan de Westkade wordt onderzocht. Het overige deel van het bedrijventerrein moet geherstructureerd worden.
- 35. Philippine, Ravelijnstraat
Het betreft een klein traditioneel bedrijventerrein wat volledig is uitgegeven. Geen uitbreidingsplannen.
- 37. Heikant, Emmabaan
Deze locatie betreft een solitaire bedrijfslocatie.
- 39. 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.
- 41. Terneuzen, Zuid-Oost
Het betreft een kleinschalig traditioneel bedrijventerrein aan de Rooseveltlaan in Terneuzen. Er bestaan geen uitbreidingsplannen.
- 43. Terneuzen, Haarmanweg eo
De Haarmanweg is een grootschalig bedrijventerrein. In het gebied zijn geen uitgeefbare gronden meer beschikbaar en uitbreidingen zijn fysiek niet mogelijk. 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 Zeeland Seaports. 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, brandweer en politie.
- 46. In het gebied hebben al diverse, door de gemeente uitgevoerde, revitaliseringprojecten plaatsgevonden.
- 47. In het gebied zijn tevens diverse verouderde locaties herontwikkeld door marktpartijen.
- 48. Aandachtspunt in het gebied is het complex businesspark Terneuzen waarvan een groot gedeelte eind 2016 is vrijgekomen door het verplaatsen van activiteiten van Philips naar Polen.
- 49. Herstructurering dan wel revitalisering van een gedeelte van het terrein blijft een aandachtspunt.
- 50. 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. In Terneuzen-Zuid bevinden zich reeds diverse sloop/afvalverwerkende bedrijven, een gesloten stortplaats en een milieupark. Diverse gronden zijn gereserveerd voor een veiligheidsoefencentrum. De haalbaarheid van een veiligheidsoefencentrum is onderzocht. Momenteel wordt nog steeds naar investeerders gezocht. De grootte van het te realiseren veiligheidsoefencentrum is wel bijgesteld. Er is belangstelling vanuit de markt voor het terrein dat gereserveerd was voor het veiligheidsoefencentrum. Gekozen is om een gedeelte van het perceel als regulier bedrijventerrein in de markt te zetten en een gedeelte nog te

reserveren voor het veiligheidsoefencentrum. Om het terrein goed in de markt te zetten en te laten voldoen aan de eisen die het bedrijfsleven hieraan stelt dient er wel een herstructurering van het terrein plaats te vinden.

In regionaal verband wordt gezamenlijk met de provincie de haalbaarheid van een vrachtwagenparkeerplaats onderzocht. De locatie Terneuzen-Zuid wordt in deze studie meegenomen.

Door de aanleg van nieuwe infrastructuur (Sluiskiltunnel, Tractaatweg) wordt het gebied in de Koegorspolder doorgesneden. Er ontstaat een gebied ten noorden van de nieuwe infrastructuur, genaamd Zuidpoort en een gebied ten zuiden genaamd Koegorspolder waarbinnen Terneuzen-Zuid ligt.

Strategie:

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 voorzien. Ook stedelijke bedrijvigheid wordt 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.

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 een plaats kunnen vinden. De ontwikkeling van dit gebied zal verder gestalte krijgen na uitgifte van terreinen in de Koegorsstraat. Uitbreidingswensen zullen, op het moment dat deze concreet worden, worden opgenomen in het programma.

Terneuzen 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. Op het terrein spelen nog wel enkele herstructureringsopgaven.

Handelspoort-Zuid is de hoogwaardige afronding van het bedrijventerrein Handelspoort. Op het terrein zijn nog kavels direct uitgeefbaar. Het terrein wordt uitgegeven door 2 partijen. Na uitgifte is dit terrein wegens zijn ligging fysiek niet meer uit te breiden.

Hoofdstuk 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 2016 t/m 2025.

Paragraaf 6.1 Confrontatie in vraag en aanbod regio

Een veel gebruikte systematiek voor het vaststellen van de verwachte vraag is behoefteraming over een langere periode. Voor dit programma wordt deze systematiek ook gehanteerd. Uit de behoefteraming die STEC heeft gemaakt in opdracht van de provincie Zeeland, komt naar voren dat voor de periode van 2015 tot 2025 een behoefte is aan 32 hectare bedrijventerrein in de regio.

Dit programma gaat verder in op het bestaande aanbod van bouwrijpe kavels op de terreinen. Het bestaande aanbod betreft de zogenaamde harde plannen, direct uitgeefbare kavels op gerealiseerde bedrijventerreinen waarvoor een bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. Het totale aanbod in de regio bedraagt 56,4 hectare (zie tabel 1).

In onderstaande tabel wordt voorgenoemde 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 bezien 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.

Zeeuws-Vlaanderen					
Voorraad		56,4	Behoefte		49,6
<i>Uitgeefbaar op bestaande terreinen:</i>			<i>Behoefte 2013 t/m 2023</i>	32	
Handelspoort-Zuid	4,1				
Terneuzen-Zuid (Koegorsst	16,8		<i>Extra vraag door transformatie:</i>		
Sasse Poort Sas van Gent	5,6		Schependijk Terneuzen	6,3	
Hogeweg I t/m V	8,1		Sasse Poort	2,6	
Kappellebrug	0,7		Handelshaven Breskens	2	
Stampershoek-Zuid	3				
Deltahoek Breskens	6,9				
Nieuwvliet	3,7		<i>Wegbestemmen:</i>		
Smoutweg Sluis	3		Deltahoek Breskens	pm	
Technopark Schoondijke	3,1		Technopark Schoondijke	pm	
Eede Vlasschaard	1,4		Smoutweg Sluis	3	
			Bedrijventerrein Nieuwvlie	3,7	
<i>Plannen voor uitbreidingen:</i>					
Koegorsstraat/Zuidpoort	pm				
Eede	pm				
Rapenburg	pm				
Confrontatie:		-6,8	ha. overschrijding		
(alle maten in netto hectares)					

Paragraaf 6.2 Opties

Op de bedrijventerreinen zijn ook diverse gronden reeds in optie. Deze opties zijn niet in de tabel verwerkt omdat het nog niet een concrete verkoop betreft. De actuele stand van zaken in optieverlening is:

Terneuzen-Zuid:	1,2 ha
Handelspoort-Zuid:	0,2 ha
Eede Vlasschaard:	1,4 ha
Hulst Hogeweg:	1,0 ha
Kappellebrug Gentsevaart-West:	0,7 ha

Hogeweg V Hulst krijgt een specifieke bestemming voor grootschalige logistiek en wordt daardoor niet meer als een regulier bedrijventerrein gezien.

Als de uitbreidingswensen van de gemeenten concreter worden zal het bedrijventerreinenprogramma op dat moment worden geactualiseerd en de uitbreidingswensen worden opgenomen in de confrontatiematrix.

Paragraaf 6.3 Leegstand

Behalve onbebouwde bedrijfsgrond, kan ook leegstand tot het aanbod worden gerekend. Op terreinen met veel leegstand kan gekeken worden of sloop en herverkaveling kan leiden tot nieuw aanbod. 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. Op basis van cijfers via Funda en andere websites van makelaars constateren we dat leegstand op veel terreinen ontbreekt. Op terreinen waar wel leegstand is, is die onder frictieniveau (circa 5%). Dit is een gezond percentage leegstand dat nodig is om schuifruimte voor bedrijven te garanderen. Het is immers belangrijk dat bedrijven ruimte hebben om te verhuizen. Enige (tijdelijke) leegstand maakt dat mogelijk.

Het faillissement van Neckermann.com heeft in Sint-Jansteen geleid tot een leegstand van een groot expeditiecentrum en een tweede kleiner expeditiecentrum met kantoren. Het grootste pand is inmiddels verkocht en weer als dusdanig in gebruik. Mogelijk worden er in de toekomst nog activiteiten toegevoegd ten behoeve van het bewerken van kaas. Voor het andere kleinere expeditiecentrum zijn inmiddels activiteiten opgestart om ook dit weer ten behoeve van expeditie in gebruik te nemen. Deze recente ontwikkelingen bevestigen de kansen die de gemeente Hulst ziet om op Hogeweg V nog meer grootschalige logistiek te vestigen.

De voormalige busremise aan de Kinderdijk in Axel staat al geruime tijd leeg, het ligt niet in de verwachting dat deze locatie terug in gebruik wordt genomen door een bedrijf. Voor de locatie zijn al diverse mogelijke andere invullingen onderzocht echter nog niet haalbaar gebleken. Een andere bestemming voor deze locatie, een transformatie, ligt voor de hand.

Paragraaf 6.4 Analyse en conclusie

Uit het overzicht blijkt dat het huidige, direct uitgeefbaar aanbod hoger is dan de behoefte. Het merendeel van het aanbod op kleinschalige terreinen ligt in de gemeente Sluis. De gemeente Sluis beschikt over ong. 20 hectare aan uitgeefbare bedrijfsgronden. De voorraad aan uitgeefbaar terrein stemt niet overeen met de behoefte hieraan, ondanks dat op bedrijventerrein De Vlasschaard er juist wel behoefte is aan nieuw uitgeefbaar terrein. De gemeente Sluis heeft in haar bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' reeds een visie opgenomen voor een toekomstbestendige voorraad voor bedrijventerreinen in de gemeente Sluis. Erkend wordt dat er een overaanbod is op plaatsen waar er weinig vraag is. De gemeente Sluis wil onderzoeken op welke wijze het aanbod beter afgestemd kan worden op de behoefte. Herbestemming is daarbij zeker aan de orde. Concrete terreinen die hiervoor in beeld zijn, zijn Technopark Schoondijke, Deltahoek Breskens, Smoutweg Sluis en Nieuwvliet. Een deel van de bedrijfsbestemming dient te worden verplaatst naar bedrijventerrein De Vlasschaard in Eede, waar juist wel vraag, maar geen aanbod meer is. Het overige deel zal van de voorraad uitgeefbaar terrein worden afgetrokken. De exacte oppervlakten zijn nog niet bekend.

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. 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. Uitbreiding voor aantoonbare behoefte moet daarom altijd mogelijk blijven. Anderzijds, kan het toevoegen van bedrijfsgrond niet los worden gezien van maatregelen aan de achterzijde van de voorraad voor bedrijventerreinen. 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.

De regio zal de looptijd van het programma gebruiken om het overaanbod in kaart te brengen en maatregelen te nemen. Het programma zal na 3 jaar worden geëvalueerd en jaarlijks worden geactualiseerd.

Hoofdstuk 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 moet worden.

Probleemstelling

Zonder ontwikkelingen van buitenaf, heeft Zeeuws-Vlaanderen momenteel een te groot aanbod aan bedrijventerreinen, met name gelegen in het westelijk deel van de regio. Structureel te veel aanbod aan bedrijventerreinen kan in een regio leiden tot een aantal problemen. Deze worden vooral veroorzaakt door het feit dat economische markten regionaal van aard kunnen zijn. Het grootste deel van de verhu-

zende bedrijven zal zich vestigen binnen de gemeente, of binnen de regio. Voor het MKB liggen deze cijfers waarschijnlijk nog hoger. Dit betekent dat overaanbod vaak ten koste gaat van bestaande terreinen. Hier blijven percelen onbenut of ontstaat leegstand. Veel aanbod leidt tot interne concurrentie, lage grondwaarden en lagere vastgoedwaarden. De herstructurering van bestaande terreinen wordt hierdoor lastig. De bestaande ondernemers voelen dit in hun portemonnee. Zij zien hun bezit in waarde devalueren. Daarnaast is er de kans dat overal in de regio 'halve' bedrijventerreinen ontstaan. Bedrijventerreinen die langere perioden in ontwikkeling zijn of nooit afgerond worden. Enerzijds leidt dit tot hoge onrendabele investeringen in grondverwerving en civieltechnische werken die nooit zullen leiden tot opbrengsten, anderzijds leidt dit tot situaties met weinig ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit.

Om te voorkomen dat bovenstaande gaat spelen in onze regio, zien wij voor Zeeuws-Vlaanderen de volgende opgaven:

Paragraaf 7.1 Opgave 1: Verminderen voorraad bedrijventerreinen

Zoals te zien in tabel 1 zal tijdens de planperiode de voorraad bedrijventerrein verminderd worden door het verkopen van terrein, verplaatsen van bedrijven en het weg bestemmen van terreinen. Na deze maatregelen blijft er nog een klein overschot in de regio, dat willen we op de volgende manieren oplossen.

In de gemeente Sluis zijn de terreinen Deltahoek Breskens, Technopark Schoondijke, Smoutweg Sluis en Bedrijventerrein Nieuwvliet in beeld om maatregelen te nemen. Betere afstemming tussen vraag en aanbod is wenselijk en momenteel wordt onderzocht hoe overgegaan kan worden tot deels weg bestemmen van het overaanbod of het herbesteden naar een ander gebruik. Voor de terreinen Deltahoek en Technopark worden al concrete oplossingen uitgewerkt; de particuliere terreinen Smoutweg en Nieuwvliet vergen een langere voorbereiding.

De Handelshaven in Breskens wordt volledig getransformeerd. Bedrijven op het terrein zullen deels worden geherhuisvest.

De locatie Schependijk in de gemeente Terneuzen wordt getransformeerd door de komst van de nieuwe sluis. Bedrijven gevestigd op het terrein moeten geherhuisvest worden. Het terrein is opgenomen als transformatieterrein. Momenteel lopen er nog onderhandelingen met bedrijven. In 2017 zal de gehele transformatieopgave concreet in beeld gebracht zijn en verwerkt worden in de jaarlijkse actualisatie van het regionale bedrijventerreinenprogramma.

De locatie Sasse Poort is een regulier bedrijventerrein waar een herstructurering moet plaatsvinden. Voor een gedeelte van het bedrijventerrein loopt een onderzoek naar de haalbaarheid van een transformatie van het perceel aan de Westkade.

In Hulst krijgt Hogeweg V de bestemming "grootlogistiek" en daarmee haar eigen aanbod. Wel zijn er solitaire locaties bekend die in de toekomst mogelijk vrij gaan komen. Deze locaties zijn momenteel nog in gebruik en drukken vooralsnog niet op de plancapaciteit. Gekeken zal worden of deze locaties in aanmerking komen voor transformatie, waardoor er afname plaats vindt van de voorraad. 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 nieuw vestiging 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. Echter, deze vastgoedmarkt kent ook een beperkte behoefte aan nieuwbouw, waardoor deze invulling niet altijd meer vanzelfsprekend is.

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, 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. De gemeente Hulst zal niet eerder actief aan de slag gaan met de nog in gebruik zijnde terreinen, nadat de eigenaar dit aangeeft. Samen met de eigenaar, de provincie Zeeland en de gemeente Hulst hoopt de gemeente Hulst op deze terreinen wel een kwaliteitsslag te kunnen leveren.

De bedrijventerreinprogrammering richt zich op terreinen van een omvang van 1 hectare of groter. Binnen de regio zijn nog diverse solitaire bedrijven aanwezig met een kleinere omvang. Meestal zijn deze bedrijven gelegen binnen de bebouwde kom. 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. 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. Zeker wanneer er op de locatie geen extra woningen

worden toegevoegd, brengt een dergelijke ontwikkeling vrijwel altijd een kwaliteitsverbetering met zich mee.

Hoewel deze ontwikkelingen buiten de bedrijventerreinprogrammering om gaan, worden er in Zeeuws-Vlaanderen jaarlijks duizenden vierkante meters losse en kleinere bedrijfsbestemmingen weg bestemd. Daar staat tegenover dat er in enkele gevallen ook sprake is van uitbreiding van deze losse kleinschalige bedrijfslocaties. Per saldo vindt er meer wegbestemming, dan uitbreiding plaats en hebben deze kleine ontwikkelingen wel een significante invloed op omvang aan bedrijfslocaties. Voorgesteld wordt om in de looptijd van dit programma te monitoren hoeveel vierkante meter kleinschalige bedrijfslocaties worden weg bestemd, of juist vergroot.

Maatregelen om het overschot aan bedrijventerrein (tijdelijk) in gebruik te nemen voor zonneparken blijkt in de praktijk niet haalbaar te zijn. Om een rendabel zonnepark in gebruik te nemen is een omvang van rond de 10 hectare noodzakelijk. Dergelijk aanbod is op de bedrijventerreinen niet voorhanden. Wel kan er gekeken worden of er andere tijdelijke maatregelen interessant kunnen zijn. Er zijn in Nederland voorbeelden van het aanleggen van tijdelijke natuur, of een tijdelijk wilgenbos ten behoeve van de productie van biomassa. Hoewel de grote voorraad bedrijfsgrond niet uitsluitend een Zeeuws probleem is, komen deze tijdelijke maatregelen in Nederland moeilijk van de grond.

Paragraaf 7.2 Opgave 2: bestaande bedrijventerreinen aantrekkelijker maken

Leegstand is vaak een goede graadmeter om te zien in welke staat een bedrijventerrein zich bevindt. Verouderde bedrijventerreinen in combinatie met 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 uitgeefbare kavels leidt. Op bepaalde locaties kan een nieuwe functie op het bedrijventerrein leiden tot kwaliteitsverbetering van het gebied. Echter, ook in de andere vastgoedmarkten is er sprake van minder vraag en/of veel aanbod.

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 voormalige 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 komen de terreinen Deltahoek in Breskens en Stampershoek in Oostburg in aanmerking voor herstructurering, met het doel de terreinen aantrekkelijk te maken en houden op lange termijn.

Op Deltahoek in Breskens zijn de verkeersveiligheid en de infrastructuur op het middenterrein van de uitbreiding aandachtspunt. Momenteel wordt namelijk onderzocht hoe overgegaan kan worden tot herstructurering en deels wegbestemmen van het overaanbod. Het is wenselijk daarbij over te gaan tot een nieuwe indeling van de overgebleven kavels, waarbij de infrastructuur mogelijk moet worden aangepast.

De Handelshaven in Breskens zal een grote transformatie ondergaan. Ook hier zal er sprake zijn van 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 wordt momenteel een herverkaveling uitgewerkt, waarbij een optimale ontsluiting uitgangspunt is.

In de gemeente Terneuzen is er voor enkele gedeelten op de grootschalige bedrijventerreinen Haarmanweg en Handelspoort herstructurering noodzakelijk. Op het grootschalige bedrijventerrein Terneuzen Zuid (Koegorsstraat) zal een gedeelte van het gereserveerde terrein voor een veiligheidsoefencentrum in de markt gezet worden als regulier bedrijventerrein. Om het terrein hiervoor geschikt te maken dient er een herstructurering plaats te vinden. In de gemeente Terneuzen is de locatie Kinderdijk een locatie die zich leent voor transformatie. In de loop van de jaren zijn er al diverse alternatieve bestemmingen onderzocht echter tot op heden nog niet haalbaar gebleken. Op het moment dat een haalbare alternatieve bestemming gevonden wordt door de eigenaar van het perceel zal een transformatie in gang gezet worden.

Het bedrijventerrein Sasse Poort in Sas van Gent ligt tegen de woonomgeving van Sas van Gent aan. Er is nog maar 1 partij die zich hier gevestigd heeft. Voor een gedeelte van het perceel wordt onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een transformatie van het terrein. Voor het overige gedeelte van het terrein bestaat een herstructureringsopgave.

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. Hoewel dit in elke gemeente in Zeeuws-Vlaanderen geldt, is dit vooral van toepassing in de gemeente Sluis. Deze gemeente maakt immers volledig deel uit van het Nationaal Landschap en kent een bloeiende economie gebaseerd op recreatie en toerisme. De Terneuzense Kanaalzone daarentegen kent een heel ander landschap waarin industrie en windmolens dominant zijn.

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 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 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.

Paragraaf 7.3 Opgave 3: Ruimte creëren, daar waar de vraag is

Het ruime aanbod aan bedrijventerreinen mag ontwikkelingen van andere terreinen, of losse bedrijven niet frustreren. Economie heeft een belangrijke invloed op de leefbaarheid. Daar waar werk is, wonen mensen. In een krimpregio als Zeeuws-Vlaanderen moeten kansen juist gegrepen worden.

Bijvoorbeeld in Vogelwaarde ligt een hoefijzerfabriek die de afgelopen jaren een grote overname heeft afgerond, waardoor de productie in Vogelwaarde dient te worden vergroot. De logistiek van dit bedrijf is eerder verplaatst naar Hogeweg V. Het verplaatsen van de productie is om meerdere redenen uitgesloten. Het Omgevingsplan Zeeland biedt voor deze solitaire locaties een eenmalige uitbreiding van 20%. Niet iedere solitaire locatie komt in aanmerking voor een dergelijke uitbreiding. Allereerst omdat er geen vraag is, of omdat het locatie-technisch niet mogelijk is. De eenmalige uitbreidingsmogelijkheid is er enkel wanneer er behoefte is en wordt derhalve niet automatisch bij de regionale bedrijfsvoorraad opgeteld.

Op de Vlaschaard in Eede is de vraag groter dan het aanbod, vooral door interesse van Vlaamse ondernemers. De ligging aan de Expressweg (N49,A11) maakt het terrein aantrekkelijk. Eind 2016 is er zelfs sprake van een wachtlijst van gegadigden. Het is wenselijk vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen, waarbij op gemeentelijke schaal wordt gekeken naar de mogelijkheid om de sanering van overaanbod op Deltahoek en Technopark gedeeltelijk te benutten voor de grote vraag naar bedrijfsgrond in Eede. Het behoud en vergroten van werkgelegenheid is hierbij van wezenlijk belang voor regio.

Paragraaf 7.4 Opgave 4: Marketing en acquisitie

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 Startersdag en verschillende netwerkactiviteiten in iedere afzonderlijke gemeente.

Ook doet de taskforce "Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen" (vroeger Uwnieuwetoekomst) 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.

Verder zijn alle drie de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen tevreden over de inzet van Invest in Zeeland. Naast de inzet van acquisitie in Nederland en met de NFIA (internationale acquisitie) wordt steeds meer ingespeeld op Vlaanderen. Dit jaar wordt namelijk www.industriegrondzeeuws-vlaanderen.be gelanceerd, speciaal om de steeds toenemende interesse van Belgische ondernemers beter te laten landen. Invest

in Zeeland staat op Belgische Bedrijvencontactdagen en verstuurt op gezette tijden mailings naar het Belgische achterland om bedrijventerreinen in Zeeuws-Vlaanderen actiever te vermarkten. 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. De komende periode zal nader onderzocht moeten worden voor welke sectoren Zeeuws-Vlaanderen aantrekkelijk kan zijn voor het vestigen van Vlaamse bedrijven. Deze zullen vervolgens actief moeten worden benaderd.

Conclusies

De economie is voortdurend in een golfbeweging. Natuurlijk is er in Europa sprake van economisch herstel, maar los daarvan is er in Zeeuws-Vlaanderen volop reden voor optimisme. 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.

Ondanks dit optimisme zit de regio nog altijd met een groot aanbod aan onbebouwde bedrijfsgrond. Meer dan ooit is er het besef dat om aantrekkelijk te zijn voor de vestiging van bedrijven er sprake moet zijn van een gezond aanbod en moderne goed functionerende bedrijventerreinen. Dit geldt zowel voor de capaciteit van de voorraad bedrijfsgrond, maar ook voor de bestaande bedrijventerreinen die aantrekkelijk dienen te blijven.

Het terugbrengen van plancapaciteit is een proces dat veel tijd in beslag neemt. In de gemeente Sluis vinden er voorbereidingen plaats om op een viertal bedrijventerreinen de voorraad bedrijfsgrond terug te brengen. In deze regio is ook de vraag en aanbod het meest uit balans.

Ontwikkelingen rondom de Schependijk in Terneuzen, de Sasse Poort in Sas van Gent, de Handelshaven in Breskens en Hogeweg V in Hulst zorgen er voor dat het regionaal aanbod sterk daalt. Voor de Schependijk en de Handelshaven geldt dat er sprake is van transformatie. Dit brengt bedrijfsverplaatsingen met zich mee naar de bestaande bedrijventerreinen.

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 en de verdubbeling van de Tractaatweg zullen voor een nieuwe impuls zorgen. 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 beginnen effect te krijgen. 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 aantrekkelijk te houden en te maken.

Werk aan de winkel!

Bijlage 1 Overzicht van aanbod bedrijventerreinen

Terrein	Oppervlakte (netto ha)	Uitgeefbaar (in ha)	Profiel	Strategie
Aardenburg Steenfabriek	2,94	0	Solitair	
Boerenhol	2,32	0	Solitair	
Breskens Handelshaven	7,7	0	Kleinschalig	Transformatie
Breskens Deltahoek	23,53	0	Kleinschalig traditioneel	
Breskens Deltahoek uitbr.	9,41	6,9	Kleinschalig traditioneel	Wegbestemmen en herstructurering
Cadzand Zuid	1,86	0	Kleinschalig	
Draaibrug	2,05	0	Solitair	
Eede Vlaschaard	20,23	1,4	Kleinschalig traditioneel	Volledig in optie uitgegeven, nieuw aanbod wenselijk
Eede Rijksweg W	3,26	0	Solitair	
Eede Rijksweg O	1,03	0	Solitair	
Eede Ind Vlasstraat	1,48	0	Solitair	
IJzendijke Schanssestraat	2,15	0	Kleinschalig	
Nieuwvliet	7,46	3,7	Kleinschalig traditioneel	Uitgave door private ontwikkelaar. Herbestemmen
Oostburg Brugse Vaart	6,27	0		
Oostburg Stampershoek	24,55	3	Kleinschalig traditioneel	Herstructurering
Schoondijke Technopark	12,03	3,1	Kleinschalig traditioneel	Wegbestemmen
Sluis Noordwest	3,7	0	Kleinschalig	
Sluis Smoutweg	7,87	3	Kleinschalig traditioneel	Uitgave door private ontwikkelaar. Herbestemmen.
Waterlandkerkje sub totaal Sluis	1,66	0	Kleinschalig	
Axel Vaartwijk	15,6	0	Kleinschalig traditioneel	
Axel Kinderdijk	1,12	0	Kleinschalig traditioneel	Transformatie (vml. Connexion locatie)
Axel Nieuwendijk (Noordpolder)	5,4	0	Kleinschalig traditioneel	
Axel Drieschouwen	4,9	0	Kleinschalig traditioneel	
Axel, Westsingel	1,22	0	Solitair bedrijf	
Axel, Langeweg	3,06	0	Solitair bedrijf	
Axel, Hulsterseweg	1,79	0	Solitair bedrijf	
Biervliet Achterweg	13,3	0	Kleinschalig traditioneel	
Biervliet, Paulinaweg	1,39	0	Solitair bedrijf	
Biervliet, Wittestraat	1,5	0	Solitair bedrijf	
Hoek, Van Wuijckhuiseweg	1,92	0	Solitair bedrijf	
Hoek, Mauritsfort	1,81	0	Solitair bedrijf	
Heikant, Emmabaan	2,67	0	Solitair bedrijf	
Philippine, Ravelijnstraat	1,79	0	Kleinschalig traditioneel	
Sluiskil, Langeweg	3,5	0	Solitair bedrijf	Uitbreidingswens van 1 ha bruto.
Sluiskil, Stroodorpe	8,7	0	Kleinschalig traditioneel	Onderzoek naar tweede ontsluiting
Sas van Gent, Pottenbakkersstraat	1	0	Kleinschalig traditioneel	
Sas van Gent, Driekwartweg (Schapersweg 2)	4,1	0	Solitair bedrijf	
Sas van Gent, Sasse Poort	9,5	5,6	Kleinschalig traditioneel	Transformatie 2,6 ha
Terneuzen, Hughersluys	4,6	0	Kleinschalig traditioneel	
Terneuzen Zuid-Oost	1,46	0	Kleinschalig traditioneel	
Terneuzen, Haarmanweg (noorderdokken)	47	0	Grootschalig traditioneel	Transformatie locatie Schependijk 6,3 ha voor het gebied is een KVO-B certificering

Terneuzen, Terneuzen-Zuid (Koegorsstraat)	38,8	16,8	Grootschalig traditioneel	Herstructureringsopgave voor een gedeelte van het bedrijventerrein. Gedeelte van 5 ha wordt nog gereserveerd voor het veiligheidsoefencentrum.
Terneuzen, Handelspoort (Zuid)	51	4,1	Grootschalig traditioneel en modern	Handelspoort-Zuid heeft een hoogwaardige verschijningsvorm (zichtlocaties). Deels uitgifte door private ontwikkelaar. Op Handelspoort hebben revitaliseringsprojecten plaatsgevonden. Nog meer revitalisering/ herstructureringsprojecten zijn voorzien.
Zaamslag	2,3	0	Kleinschalig traditioneel	
Zaamslagveer	0,93	0	Solitair bedrijf	
subtotaal Terneuzen		26,5		
Hoek en Bosch Kloosterzande	14,8	0	Kleinschalig traditioneel	
Pr. Rooseveltlaan, Kloosterzande	2,4	0	Kleinschalig	
Kappellebrug , Stroperstraat	1,3	0	Kleinschalig traditioneel	
Kappellebrug st Janstraat/Gentsevaart	1,0	0	Kleinschalig	Herstructureringsopgave voor een gedeelte van het terrein ivm aanleg fietspad
Kappellebrug Gentsevaart W	8,7	0,7	Kleinschalig	Uitgifte door private ontwikkelaar (in optie)
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	solitair	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	Uitbreidingsvraag
Walsoorden	22	0	kleinschalig	
De Statie/ Tol/Morres	6,6	0	kleinschalig	Deels transformeren, ivm ontwikkelingen rondom Morres en Stationsplein
Hulst Hogeweg	50	6,7	Grootschalig	
Hulst, Hogeweg 5, fase 1	2	1,4	Grootschalig traditioneel	Uitgifte door private ontwikkelaar
Hulst, Zoutestraat	1,8	0	solitair	
subtotaal Hulst		8,8		
Totaal Zeeuws-Vlaanderen		56,4		