

Bedrijventerreinenprogramma gemeente Veere

Werken aan een goed vestigingsklimaat en toekomstbestendige bedrijventerreinen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijventerreinenprogramma uit 2017 is aan vernieuwing toe

De gemeente Veere heeft behoefte aan een nieuw bedrijventerreinenprogramma. Het huidige bedrijventerreinenprogramma is opgesteld in 2017 en toe aan een actualisatie. Daarvoor zijn verschillende redenen. Zo is er geen uitgeefbaar aanbod van bedrijfskavels meer beschikbaar, terwijl de gemeente op verschillende bedrijventerreinen de behoefte aan uitbreiding constateert én er een lokaal initiatief is voor een nieuw duurzaam bedrijventerrein in Meliskerke. Daarnaast is de economie in de afgelopen jaren sterk verandert. Er komen veel trends en ontwikkelingen op ondernemers af. Denk aan de transitie die we doormaken naar een nieuwe, toekomstbestendige economie (transitiethema's: energie, klimaat, digitaal, circulair, etc.). Daarnaast zijn ook thema's als organisatiekracht, veiligheid en bereikbaarheid/mobiliteit belangrijk.

Er moet voldoende ruimte zijn voor Veeerse ondernemers in het mkb-segment

De gemeente Veere wil voor de eigen ondernemers over een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigingsklimaat beschikken. Binnen de gemeente is er geen heldere koers wat er op het gebied van bedrijventerreinen moet gebeuren. In verband met alle opgaven en ontwikkelingen in de economie wil gemeente Veere nieuwe afwegingen maken en dit vastleggen in een nieuw bedrijventerreinenprogramma. De Veeerse economie leunt sterk op horeca, toerisme en recreatie. In de gemeente zijn ook ondernemers en werknemers die met bedrijfsmatige activiteiten hun boterham verdienen. Voldoende geschikte ruimte voor lokaal mkb op bedrijventerreinen is ook van vitaal belang voor een sterke lokale economie.

Werken aan een goed vestigingsklimaat en toekomstbestendige bedrijventerreinen

De gemeente Veere wil de komende jaren actief aan de slag met een goed vestigingsklimaat en toekomstbestendige bedrijventerreinen. Het vestigingsklimaat gaat over de mogelijkheid om in de gemeente een bedrijf te vestigen en/of te laten groeien. De bedrijventerreinen bieden met fysieke ruimte een belangrijke randvoorwaarde voor een goed vestigingsklimaat. Daarnaast gaat het om een goede infrastructuur (fysiek, maar ook digitaal en energie) en de beschikbaarheid van medewerkers en de aanwezigheid van onderwijs. Als de randvoorwaarden op orde zijn kunnen bedrijventerreinen een belangrijke bijdragen aan een vitale economie en samenleving.

Voor inwoners en ondernemers in de gemeente Veere zijn de bedrijventerreinen onmisbaar. Daarnaast zijn deze mkb-bedrijven direct of indirect ook weer van groot belang voor recreatie en toerisme in de gemeente. Bedrijven gevestigd op de bedrijventerreinen bieden werkgelegenheid en inkomen voor inwoners uit de gemeente en de regio. Daarom vinden we het belangrijk dat onze bedrijventerreinen aantrekkelijk blijven en aansluiten op de veranderende trends, ontwikkelingen en (ruimte) behoeften vanuit bedrijven en samenleving.

Bedrijventerreinen lopen steeds vaker tegen grenzen op

We zien in de praktijk dat bedrijventerreinen steeds vaker tegen allerlei grenzen aanlopen. Het is hoog tijd voor een nieuwe generatie bedrijventerrein. Een volgende stap in de (door)ontwikkeling van bedrijventerreinen die nodig is voor de gezondheid en het welzijn van mensen (werkgevers, werknemers, omwonenden) en voor het veranderende klimaat. Zo dragen bedrijventerreinen ook in de toekomst bij aan een vitale economie en samenleving.

1.2 Aanpak en processtappen

Vanaf januari 2024 zijn stappen doorlopen om tot een actueel bedrijventerreinenprogramma voor de gemeente Veere te komen. Deze zijn opgenomen in figuur 1. Ruimtelijk-economisch onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep heeft de gemeente hierin begeleid.

Analyses Position paper als vertrekpunt

Na een locatieschouw waarop alle Veeerse bedrijventerreinen fysiek zijn bezocht en beoordeeld, is voor ieder bedrijventerrein groter dan 5 hectare netto de uitgangspositie vastgesteld op basis van het MEERwaarde model van Stec Groep. Aan de hand van dit model is meer inzicht verkregen in het functioneren van de bedrijventerreinen en de potentie richting de toekomst. Het is van belang om scherp in beeld te hebben wat de gevolgen zijn van actuele trends en ontwikkelingen op bedrijventerreinen. Sluiten de locaties goed aan op trends en ontwikkelingen passend bij een transitie naar een nieuwe economie? En in hoeverre zijn de locaties toekomstbestendig?

Figuur 1: Stapsgewijs naar een nieuw bedrijventerreinenprogramma



Aanvullend is een ondernemersenquête uitgevoerd onder bedrijven. In de periode van 15 maart tot 19 april 2024 is een online enquête opengesteld om in beeld te krijgen hoe ondernemers hun vestigingslocatie in Veere waarden en wat hun wensen zijn ten aanzien van een eventueel toekomstig vestigingslocatie op een bedrijventerrein. In totaal hebben 68 respondenten de enquête ingevuld, waarvan 34 op bedrijventerreinen. Dit is een responspercentage op bedrijventerreinen van circa 25%.

De analyses (algemene economische analyse, MEERwaarde model en de ondernemersenquête) zijn samengevat in een zelfstandig Position paper. Dit diende als vertrekpunt voor het nieuwe bedrijventerreinenprogramma.

Betrokkenheid bedrijfsleven en ambtelijk en bestuurlijke consultatie

Betrokkenheid van het bedrijfsleven was randvoorwaardelijke voor het opstellen van het bedrijventerreinenprogramma. Tijdens het traject zijn verschillende ondernemersbijeenkomsten georganiseerd om aan de voorkant input van ondernemers en vastgoedeigenaren op te halen. Voor de bedrijventerreinen Karreveld (Koudekerke) en De Zompe (Serooskerke) zijn afzonderlijke sessies georganiseerd. Dit zijn de twee grotere (boven)lokale tot regionale bedrijventerreinen in de gemeente. Daarnaast is op het gemeentehuis een sessie georganiseerd voor de overige bedrijventerreinen. Verschillende thema's zijn daarin besproken met als doel behouden en versterken van de kwaliteit op de bedrijventerreinen. Deze input is gebruikt om het bedrijventerreinenprogramma verder aan te scherpen.

Ook heeft een ambtelijke en bestuurlijke consultatieronde plaatsgevonden. Hierbij is ook een sessie georganiseerd met het bedrijfsleven om koers te bepalen voor de toekomst. Het concept bedrijventerreinenprogramma heeft in de periode 20 september 2024 tot en met 18 oktober 2024 ter inzage gelegen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 start met een overzicht van de bedrijventerreinen in de gemeente Veere. Hoofdstuk 3 schets de beleidskaders ten aanzien van gemeentelijk en provinciaal beleid. Hierna gaan we in op de drie kernelementen en -vragen van het bedrijventerreinenprogramma:

Hierna gaan we in op drie kernelementen en -vragen van het bedrijventerreinenprogramma:

- Strategie – Wat gaan we doen?
- Programma – Waar gaan we dat doen?
- Uitvoering – Hoe gaan we dat doen?

Figuur 2: Kernelementen bedrijventerreinenprogramma



Hoofdstuk 4 beschrijft de Veerse ambitie voor de bedrijventerreinen en de strategische beleidslijnen om die ambitie te bereiken (wat gaan we doen?). Hoofdstuk 5 maakt de aanpak inzichtelijk op bestaande bedrijventerreinen en de aanpak op nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijventerrein (waar gaan we dat doen?). Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de wijze waarop de gemeente het bedrijventerreinenprogramma wil uitvoeren (hoe gaan we dat doen?). Bijlage 1 bevat opgestelde gebiedsprofielen per bedrijventerrein.

Bijlage 2 bevat een door gemeente Veere zelf opgestelde bijlage met een aantal aanvullingen op het programma.

Achtergronden en verdieping in Position paper

Het Position paper is een zelfstandig bijlagerapport. Hierin zijn de analyses die ten grondslag liggen aan het bedrijventerreinenprogramma opgenomen. Onderdelen van het Position paper zijn: economische foto, resultaten MEERwaarde-model, ruimtebehoefte en resultaten enquête.

2. Bedrijventerreinen gemeente Veere

Het bedrijventerreinenprogramma gaat over alle bestaande en toekomstige bedrijventerreinen in de gemeente. We starten met een definitie van een bedrijventerrein. Daarnaast beschrijven we de kenmerken van de bestaande bedrijventerreinen.

2.1 Definitie bedrijventerrein

We definiëren een bedrijventerrein als volgt:

Bedrijventerrein: een geografisch afgebakend gebied met een minimale omvang van 1 hectare netto of groter. Het gaat om locaties die bestemd zijn voor de vestiging van bedrijven. Het is een fysieke locatie waar bedrijven en ondernemingen hun bedrijfsactiviteiten uitvoeren, zoals handel, productie, distributie, logistiek en dienstverlening^{1F}.

De provincie Zeeland maakt onderscheid tussen twee type bedrijventerreinen.

Grootschalig bedrijventerrein: een als zodanig in een door gedeputeerde staten geaccordeerd regionaal bedrijventerreinenprogramma aangegeven bedrijventerrein, wat door de ligging, ontsluiting en het economisch belang ontwikkelpotentie heeft.

Kleinschalig bedrijventerrein: bedrijventerrein dat geen grootschalig bedrijventerrein is.

In de gemeente Veere zijn veertien kleinschalige bedrijventerreinen, conform de IBIS registratie van de provincie Zeeland. In de gemeente Veere bevinden zich wel twee grotere terreinen met een bovenlokale tot regionale functie. Dit gaat om De Zompe in Serooskerke en Karreveld in Koudekerke. Volgens de definitie van de provincie Zeeland zijn deze bedrijventerrein op dit moment geen grootschalige bedrijventerreinen.

2.2 Kenmerken bestaande bedrijventerreinen

Tabel 1: Lijst met bedrijventerreinen volgens IBIS in gemeente Veere per 1-1-2024

Bedrijventerrein	Dorpskern	Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Uitgegeven oppervlakte
De Zompe	Serooskerke	13,1	9,9	9,9
Karreveld	Koudekerke	7,7	5,1	5,1
Zuidweg	Aagtekerke	6	5,3	5,3
Oude Zandweg	Westkapelle	6,1	5,2	5,2
Hondegemsweg	Grijpskerke	1,3	1,1	1,1
Driehoek	Serooskerke	1,5	1,2	1,2
Zanddijk Oost	Veere	1	0,7	0,7
Schoolstraat	Vrouwenpolder	1,4	1,2	1,2
Paulusweg	Westkapelle	1,1	0,9	0,9
Baan	Serooskerke	2,1	1,7	1,7
Molenweg	Zoutelande	2,1	1,7	1,7
Oosterloo	Domburg	1,5	1,2	1,2
Prelaatweg	Westkapelle	1,4	1,2	1,2
Oostkapelseweg	Serooskerke	1,9	1,6	1,6
Totaal		48,2	38,0	38,0

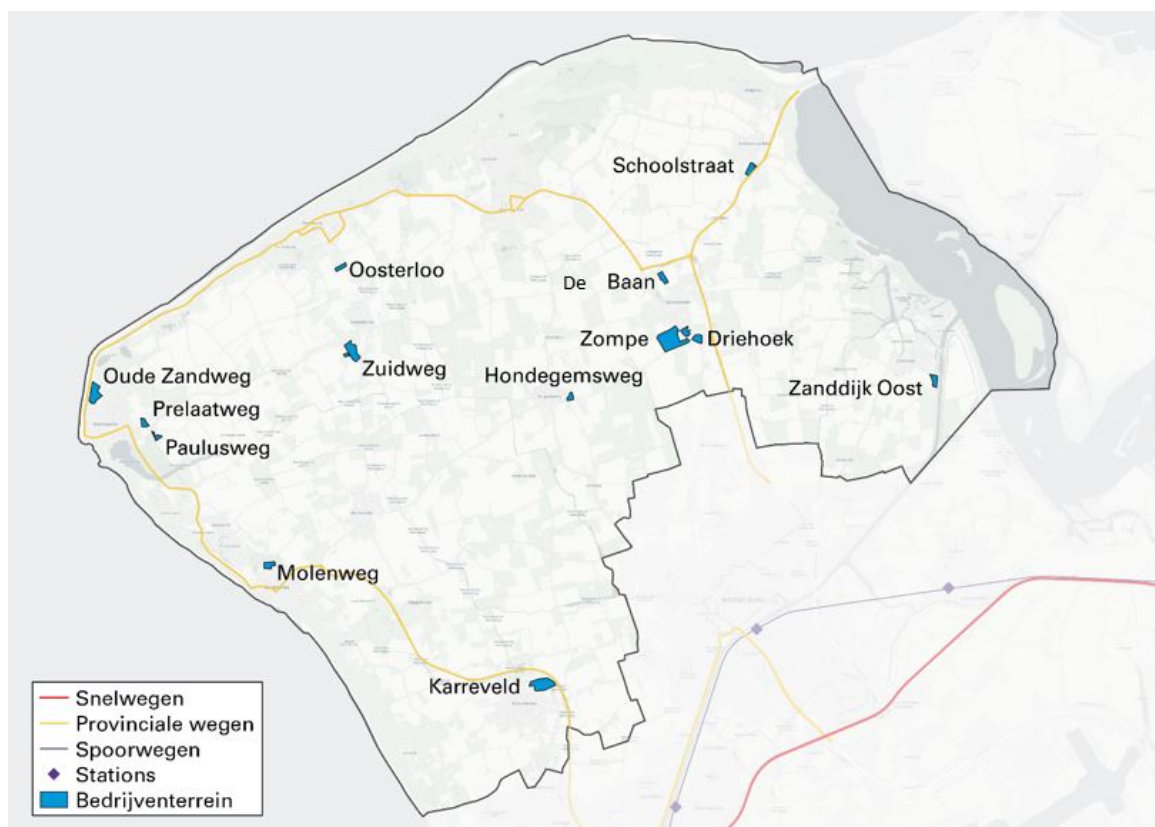
Bron: IBIS (2023), bewerking Stec Groep (2024)

38 hectare netto op veertien bedrijventerreinen, geen grond meer uitgeefbaar

Tabel 1 bevat een overzicht van alle veertien Veerse bedrijventerreinen, de dorpskern waar het terrein ligt, de bruto en netto oppervlakte van het terrein en het totaal uitgegeven areaal op het terrein. In totaal heeft gemeente Veere 38 hectare netto bedrijventerreinenoppervlakte waarvan alles is uitgegeven. Er is dus geen uitgeefbaar aanbod meer beschikbaar op de bestaande bedrijventerreinen.

In figuur 4 zijn de veertien bedrijventerreinen (definitie IBIS registratie provincie Zeeland) op een overzichtskaart van de gemeente Veere weergegeven.

Figuur 3: Ligging bedrijventerreinen volgens IBIS gemeente Veere per 1-1-2024



Bron: IBIS (2023), bewerking Stec Groep (2024)

Tabel 2: Vestigingen en banen op bedrijventerreinen gemeente Veere per 1-1-2024

Bedrijventerrein	Dorpskern	Aantal vestigingen	Banen (afgerond)
De Zompe	Serooskerke	71	260
Karreveld	Koudekerke	22	205
Zuidweg	Aagtekerke	12	55
Oude Zandweg	Westkapelle	7	55
Hondegemsweg	Grijpskerke	4	50
Driehoek	Serooskerke	7	30
Zanddijk Oost	Veere	8	25
Schoolstraat	Vrouwenpolder	6	10
Paulusweg	Westkapelle	3	10
Baan	Serooskerke	4	5
Molenweg	Zoutelande	4	5
Oosterloo	Domburg	2	5
Prelaatweg	Westkapelle	3	5
Oostkapelseweg	Serooskerke	Geen	Geen
Totaal		153	720

Bron: RIBIZ (2023), bewerking Stec Groep (2024)

De Zompe en Karreveld het belangrijkste qua werkgelegenheid en toegevoegde waarde

Uit tabel 2 blijkt dat De Zompe en Karreveld verreweg de belangrijkste bedrijventerreinen zijn qua werkgelegenheid en toegevoegde waarde. Van de circa 720 banen op bedrijventerreinen in de gemeente is ongeveer twee derde daarvan op één van die twee terreinen gevestigd. Deze twee terreinen leveren een belangrijke bijdrage aan de Veerse economie. De terreinen zijn goed voor circa €33 miljoen toegevoegde waarde. Dit is ongeveer twee derde van de totale toegevoegde waarde van alle bedrijventerreinen in de gemeente. De totale toegevoegde waarde van alle bedrijventerreinen samen bedraagt circa €50 miljoen.

2.3 Werkgelegenheid

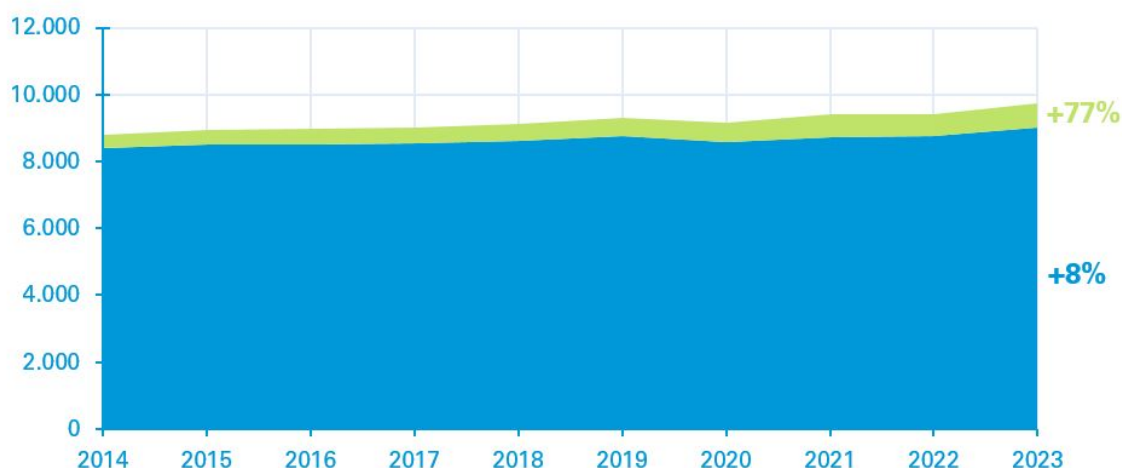
Bedrijventerreinen spelen een bescheiden rol in termen van werkgelegenheid

Slecht 5% van alle bedrijfsvestigingen en 7% van de banen in de gemeente Veere zijn gehuisvest op een bedrijventerrein^{3F}. Dit is in vergelijking tot andere gemeenten in de regio én de rest van Nederland een zeer bescheiden aandeel. Op de bedrijventerreinen in de gemeente Veere zijn veelal kleine mkb-bedrijven gevestigd. Dienstensectoren kenmerken de Veerse economie, ook op de Veerse bedrijventerreinen. Slechts 20% van de werkgelegenheid is gekoppeld aan traditionele bedrijventerreinsectoren (industrie, bouw, handel en reparatie en logistiek en groothandel).

Sterke groei van werkgelegenheid op bedrijventerreinen

De werkgelegenheid in de gemeente Veere is op bedrijventerreinen relatief zeer sterk gegroeid. Het aantal banen op bedrijventerreinen is in de periode tussen 2014 en 2023 met ruim 300 banen toegenomen, een groei van circa 77%. De groei van werkgelegenheid buiten bedrijventerreinen in de gemeente Veere is in dezelfde periode met 8% gegroeid, circa 600 banen.

Figuur 4: Ontwikkeling werkgelegenheid gemeente Veere (2014-2023)



Bron: RIBIZ (2023), bewerking Stec Groep (2024)

3. Beleidskaders

Het bedrijventerreinenprogramma bouwt voort op overkoepelende beleidskaders die voor de komende jaren zijn vastgesteld. Leidend zijn gemeentelijk beleid (waaronder Omgevingsvisie Veere 2047 en Omgevingsprogramma Economie 2024-2027) en provinciaal beleid. We beschrijven de belangrijkste kaders.

3.1 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Veere 2047: aantrekkelijk, vitaal en gezond

In de Omgevingsvisie stelt gemeente Veere zich als doel te zorgen voor een vitale en kwalitatieve economie voor de toekomst. Daarvoor zijn een aantal randvoorwaarden nodig. De gemeente stelt zich welwillend op tegenover initiatieven wanneer voldoende waarde wordt toegevoegd aan het landschap, de natuur en de maatschappij. Duurzame, groene en biodiverse bedrijventerreinen die daarmee onderdeel uitmaken van een circulaire economie worden gestimuleerd. Hiertoe wordt door de gemeente experimenteerruimte geboden.

Met het initiatief vanuit ondernemers in Meliskerke voor "het duurzaamste bedrijventerrein van Zeeland" wordt hier nu al invulling aan gegeven. In de Omgevingsvisie is bij het uitweken van de ambitie voor de kern Meliskerke rekening gehouden met een kleinschalige uitbreiding van het bedrijventerrein.

Omgevingsprogramma Economie Veere 2024-2027

In het Omgevingsprogramma Economie spreekt de gemeente uit dat Veere de eigen economie moet versterken en doorontwikkelen, en dat er daarbinnen ruimte moet komen voor vernieuwing en verbreding. Daartoe worden in het programma verschillende speerpunten benoemd. De uiteindelijke ambitie luidt als volgt:

"Het behouden en versterken van een aantrekkelijke, vitale en gezonde Veerse economie. Hiermee zetten we in op het creëren van een sterk en toekomstbestendig Veere."

Er worden vier hoofdsectoren onderscheiden:

- Recreatie en toerisme
- Landbouw
- Horeca en detailhandel
- Bouw, techniek en dienstverlening

In het Omgevingsprogramma wordt de uitgangspositie van bedrijventerreinen in de gemeente relatief slecht bevonden. Het gebrek aan organisatiegraad op bedrijventerreinniveau wordt als een bedreiging gezien richting de toekomst. Daarnaast signaleert de gemeente dat het grote aandeel relatief kleine bedrijventerreinen samenwerking belemmert. Verder constateert de gemeente dat er een gebrek is aan ruimte op bedrijventerreinen.

Eén van de strategische keuzes die in het programma gemaakt worden is daarom het aan de slag gaan met nieuwe ambities op bedrijventerreinen, zoals het verbeteren van de organisatiegraad, het ondernemersklimaat en het vestigingsklimaat. Dit vormt de grondslag voor het opstellen van dit huidige bedrijventerreinenprogramma. Andere acties relevant voor bedrijventerreinen die voortkomen uit het Omgevingsprogramma Economie zijn het aanjagen en faciliteren van de samenwerking tussen ondernemers en de gemeente, en daarnaast het ondersteunen en faciliteren van het opzetten van Bedrijven-InvesteringsZones (BIZ).

Omgevingsprogramma Duurzaam Veere 2022-2025

In het Omgevingsprogramma Duurzaam Veere stelt de gemeente de ambitie vast voor een gezonde en duurzame leefomgeving voor nu en voor later. Deze ambitie kan alleen bereikt worden als gemeente, bedrijven, instellingen, inwoners en toeristen samenwerken en begrip hebben voor een duurzame samenleving en hierin hun eigen verantwoordelijkheid nemen.

Hiertoe zijn vijf hoofdthema's opgezet:

- 1 Leefomgeving
- 2 Energietransitie
- 3 Klimaatadaptatie
- 4 Circulaire economie
- 5 Duurzame mobiliteit

In dit programma staan diverse maatregelen die van invloed zijn op de Veerse economie en bedrijvigheid. Enkele van deze maatregelen met de meest invloed of grootste omvang zijn een energiebesparingsplicht voor grootverbruikers (landelijke wetgeving), stimuleren van bedrijven om energiebesparende maatregelen te treffen, voldoen aan label C verplichting voor kantoren (landelijke wetgeving), het stimuleren van bedrijven om hun vervoer te verduurzamen en het maken van afspraken over de minimale hoeveelheid laadinfrastructuur voor bedrijventerreinen.

Programma wonen Veere 2022-2027

Met het Programma wonen Veere 2022 – 2027 legt de gemeente Veere de koers vast voor woningbouw in de komende jaren. Deze koers bestaat op hoofdlijnen uit de ambitie voor het bouwen van voldoende woningen voor verschillende doelgroepen. Daarbij moet oog zijn voor een goede mix per dorpskern. In het programma benadrukt de gemeente het belang van de ambitie om een groei te realiseren van 10% naar 15% sociale huur- en koopwoningen. Dit is niet alleen belangrijk voor (toekomstige) inwoners die ervan afhankelijk zijn, ook de Veerse economie heeft hier groot belang bij. Veerse werkgevers hebben namelijk te maken met personeelstekorten. Dit segment woningen kunnen jonge mensen met een economische binding naar de gemeente trekken. Dit kunnen ook werknemers zijn in de beroeps-groepen waar een tekort aan is.

Andere raakvlakken met economie in het programma wonen zijn bijvoorbeeld de onderkenning van het belang van geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten in de gemeente. Het programma benoemt ook de mogelijkheid om voorrang te geven aan mensen met economische binding aan de gemeente bij het toewijzen van woningen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Zeeland 2024

Provinciaal beleid is richtinggevend voor het bedrijventerreinenprogramma. Een goede afstemming over de (door)ontwikkeling van bedrijventerreinen tussen de gemeente, regio en provincie is belangrijk. De provincie schets in haar Provinciale Omgevingsverordening 2024 een aantal beleidsdoelstellingen rond de nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijventerreinen. Het gaat om provinciale regels over de fysieke leefomgeving.

De provincie beschrijft vanuit provinciaal belang (zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling en concentratie alsmede het voorkomen van een onnodige inbreuk op de kwaliteit/openheid van het buitengebied) een aantal kaders/beleidsdoelstellingen rond de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

De provinciale kaders zijn:

- Vestiging of uitbreiding van bedrijvigheid moet in beginsel plaatsvinden op locaties waarop op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening al een bedrijf is toegestaan^{4F}. Verder mag bedrijvigheid worden toegelaten op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen, binnen het kader zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Het plan voor nieuwvestiging of uitbreiding van een bedrijventerrein draagt bij aan of is niet in strijd is met de doelstelling dat bedrijvigheid in overgrote mate regionaal wordt geclusterd op of aansluit aan een grootschalig bedrijventerrein. Dit zijn terreinen met een zeker ontwikkelingspotentie gezien de ligging, de ontsluiting en het economisch belang.
- Het plan voor nieuwvestiging of uitbreiding van een bedrijventerrein maakt aannemelijk dat de inrichting van het bedrijventerrein klimaatbestendig is. Klimaatbestendig wil zeggen dat de ontwikkeling geen

negatief effect heeft op de mate waarin een gebied bestendig is tegen hittestress, droogte, wateroverlast en overstromingsrisico's.

- Het plan voor nieuwvestiging of uitbreiding van een bedrijventerrein maakt aannemelijk dat duurzaam beheer en onderhoud van het bedrijventerrein gewaarborgd is. Onder duurzaam beheer wordt verstaan een verzorgde openbare ruimte en maatregelen die leiden tot een intensiever gebruik van ruimte en zo mogelijk, maatregelen die leiden tot een hoger bedrijfseconomisch rendement en minder milieubelasting.
- De uitbreiding van bestaande kleinschalige bedrijventerreinen wordt niet toegelaten, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat er sprake is van een eenmalige beperkte afronding van ten hoogste 20% of 0,5 hectare waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert. Bedrijven-terreinen die na 7 november 20185F al zijn uitgebreid, komen niet meer in aanmerking voor een verdere uitbreiding.
- Een verdere uitbreiding van een bestaand kleinschalig en goed ontsloten bedrijventerrein is alleen mogelijk indien de ruimtelijke kwaliteit verbetert en sanering en het voorkomen van heroprichting elders is gewaarborgd.

De provincie streeft tevens naar herstructurering van bestaande terreinen.

4. Strategie

De strategische beleidslijnen geven inzicht in de ambities van de gemeente Veere op het gebied van bedrijventerreinen. Met de beleidslijnen geven we het gemeentelijk beleid weer inclusief randvoorwaarden voor ingrepen op de bedrijventerreinen.

4.1 Ambitie gemeente Veere

Onze ambitie is het realiseren van een goed vestigingsklimaat met toekomstbestendige bedrijventerreinen. We willen samen met het bedrijfsleven werken aan aantrekkelijke, vitale en gezonde bedrijventerreinen, die kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij de huidige en toekomstige behoefte van ondernemers. Om deze ambitie te bereiken zetten we in op het toekomstbestendig maken van bestaande locaties. Dit bereiken we met de volgende stappen:

- 1 Inzetten op enkele sterke bedrijfsclusters als motor van het Veerse mkb
- 2 Behouden van een brede portefeuille lokale, ondersteunende terreinen
- 3 Reguleren van kleinschalige (bedrijfs)units en garageboxen
- 4 Behouden en versterken van brede waarde
- 5 Investeren in toekomstbestendigheid

Om deze ambitie te bereiken zetten we ook in op het duurzaam ontwikkelen van nieuw bedrijven-terreinenareaal. Dit doen we door:

- 1 Duurzaam uitbreiden van De Zompe (Serooskerke) en Karreveld (Koudekerke)
- 2 Medewerking verlenen aan ontwikkeling duurzaam bedrijventerrein Rapenburg (Meliskerke)

4.2 Toekomstbestendig maken bestaande bedrijventerreinen

Inzetten op twee sterke bedrijfsclusters als motor van het Veerse mkb

Bedrijventerreinen voegen jaarlijks circa €50 miljoen toe aan de Veerse economie. Deze economische bijdrage van bedrijventerreinen willen we naar de toekomst toe behouden en waar mogelijk verder versterken. Daartoe wijzen we twee sterke (regionale) bedrijfsclusters aan die als motor fungeren voor het Veerse mkb en fundamentele pijlers vormen onder de Veerse economie.

Status 'grootschalig bedrijventerrein' voor De Zompe en Karreveld

Provinciaal beleid stelt dat grote uitbreidingen uitsluitend kunnen plaatsvinden op grootschalige bedrijventerreinen. Op dit moment heeft de gemeente Veere geen bedrijventerreinen met een dergelijke status. Dit terwijl bestaande bedrijventerreinen De Zompe (Serooskerke) en Karreveld (Koudekerke) door ligging, ontsluiting en economisch belang van grote waarde zijn voor de gemeente Veere. In de gemeente is een dringende behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen. De Zompe en Karreveld zijn logische locaties voor een substantiële uitbreiding die voorziet in de uitbreidingsbehoefte. Dit sluit aan bij provinciaal beleid. Uitbreiding dient volgens de provincie immers zoveel mogelijk geclusterd plaats te vinden aansluitend op bestaande bedrijventerreinen.

Wat betekent dit concreet?

- Inzetten om via de regio (via het regionaal bedrijventerreinenprogramma) en de provincie De Zompe en Karreveld aan te merken als 'grootschalig bedrijventerrein'. Gemeente Veere heeft in de periode tot en met 2040 een aantoonbare uitbreidingsbehoefte. Het is onwenselijk vanuit Veers, regionaal en provinciaal perspectief om deze behoefte versnipperd te accommoderen. Een regionale 'grootschalige' status voor De Zompe en Karreveld maakt duurzame uitbreiding van deze terreinen mogelijk in goede aansluiting op bestaand bedrijventerrein. Daarmee kan gemeente Veere in lijn met provinciaal beleid haar uitbreidingsruimte geclusterd realiseren op de bestaande, grotere bedrijventerreinen.
- Inzetten op duurzame uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen De Zompe en Karreveld. Deze twee terreinen voorzien we van de uitbreidingsruimte die hard nodig is om onze ondernemers te bedienen. Hier worden de bestaande concentraties van bedrijven groter en is een schaa sprong mogelijk

van een omvang die ondernemers kansen biedt, én passend is bij de omvang van onze gemeente. Dit kan een positief effect hebben op samenwerking tussen bedrijven binnen bedrijfsclusters en de positie van Veere versterken.

- Op kleinschalige bedrijventerreinen geen grote uitbreidingen faciliteren.

Behouden van een brede portefeuille lokale, ondersteunende terreinen

Veere heeft veel kleinschalige, lokale bedrijventerreinen met een ondersteunende functie voor de verschillende dorpskernen in de gemeente. Deze brede portefeuille willen we voor de toekomst behouden. Deze kleinschalige terreinen zijn belangrijk voor veel kleinere ondernemers (zzp'ers en kleine mkb-bedrijven) die dicht bij de eigen dorpskern ondernemen. Verder hebben ze in vele gevallen een belangrijke ondersteunende functie voor andere economische activiteiten die van vitaal belang zijn voor onze gemeente. Een voorbeeld hiervan zijn opslagunits in kernen aan de kust waar strandtenthouders meubels en materialen opslaan.

Wat betekent dit concreet?

- Inzetten op het waar nodig toekomstbestendig maken van deze terreinen. Sommige terreinen hebben een revitaliseringsslag nodig om in de toekomst nog houdbare plekken te zijn waar schoon, heel en veilig ondernemen gewaarborgd is.
- Op de kleinschalige terreinen kunnen we eenmalig de mogelijkheid bieden voor een beperkte afronding bij aantoonbare ruimtebehoefte en alleen indien de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Dit is in lijn met bestaand provinciaal beleid. Van een beperkte afronding is sprake als de omvang van de uitbreiding maximaal 20% is van de bestaande oppervlakte van het bedrijventerrein of maximaal 0,5 hectare is.
- Indien een uitbreiding onvoldoende ruimtelijke mogelijkheden biedt voor de ruimtevrage van een lokaal bedrijf, zoekt de gemeente samen met het bedrijf naar een maatwerkoplossing^{6F}. In dat geval heeft verplaatsing naar een grootschalig bedrijventerrein (De Zompe of Karreveld) vanuit de gemeente de voorkeur.

Reguleren van kleinschalige (bedrijfs)units en garageboxen

De Veerse bedrijventerreinen tellen veel kleinschalige (bedrijfs)units en garageboxen. Hiervan is in niet alle gevallen duidelijk wie de eigenaar of eindgebruiker is. Een aanzienlijk deel van deze (bedrijfs)units en opslagboxen worden niet gebruikt door ondernemers. Wij vinden dat dit wel het uitgangspunt moet zijn. Ruimte op bedrijventerreinen is primair bedoeld voor ondernemers. Een ondersteunende functie zoals opslag voor ondernemers is geschikt, maar particuliere opslag vinden we op onze bedrijventerreinen een onwenselijke ontwikkeling.

Wat betekent dit concreet?

- Op bestaande bedrijventerreinen (milieu)ruimte beschermen. We behouden die ruimte voor economische activiteiten met behulp van specifieke regels vanuit de Omgevingswet. Nieuwe aanvragen voor nieuwvestiging en gebruikswijzigingen van bestaand vastgoed naar kleine bedrijfsunits (kleiner dan 100 m² bvo per eenheid) afwijzen via een voorbereidingsbesluit.
- Inzetten op regulering van kleinschalig vastgoed op bestaande bedrijventerreinen. We maken een vertaling van deze beleidsuitwerking in het Omgevingsplan. Particuliere opslag op bestaande bedrijventerreinen gaan we tegen met behulp van handhaving.
- Op nieuw te realiseren bedrijventerreinen geen kleinschalig (bedrijfs)vastgoed en particuliere opslag toestaan met een oppervlakte van kleiner dan 100 m² bvo per eenheid.

Behouden en versterken van brede waarde

Vanuit het MEERwaarde-model is voor de drie grootste bedrijventerreinen inzicht verkregen in de stand van zaken (huidig functioneren) en opgaven op de bedrijventerreinen. De analyse geeft inzicht in de brede waarde van bedrijventerreinen en de potentie rond het toekomstbestendig maken van bestaande terreinen. Vooral energie- en klimaatdoelen en systeemveranderingen als de circulaire economie en digitalisering bieden een ideaal moment om samen met ondernemers en vastgoedeigenaren te investeren in kwaliteitsverbetering van de bedrijventerreinen.

Nóg belangrijker is dat we de kennis, expertise, capaciteit en middelen organiseren om ook echt met de bestaande bedrijventerreinen aan de slag te gaan. Cruciaal voor een sterke aanpak is op de hoogte zijn wat bij bedrijven leeft, waar ze tegenaan lopen en om tijdig te signaleren wat de belangrijkste kansen en opgaven op de bestaande terreinen zijn.

Wat betekent dit concreet?

- De huidige waarde van de bedrijventerreinen behouden en versterken. Daarvoor moeten onze bedrijventerreinen optimaal aansluiten bij de hedendaagse (en toekomstige) marktvraag en opgaven die op bedrijven(terreinen) afkomen. Veranderingen op het vlak van energie, klimaatadaptatie, digitalisering, een gezonde werkomgeving, organiserend vermogen, ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit, veiligheid, mobiliteit en (digitale) bereikbaarheid zijn daarbij het meest prominent.
- Met behulp van het model MEERwaarde bedrijventerreinen een planning maken voor een kwaliteitsslag (revitalisering) op bestaande bedrijventerreinen. Bij revitalisering moet oog zijn voor duurzaamheid en optimalisering van het ruimtegebruik. Dit om de brede waarde van bedrijventerreinen te behouden en te versterken.

Investeren in toekomstbestendigheid

We kunnen de (nieuwe) economie niet regisseren, maar wel zorgen voor de best mogelijke randvoorwaarden voor het behouden en stimuleren van bedrijven. Dit vanwege de belangrijke economische en

maatschappelijke bijdrage die bedrijven leveren aan de brede welvaart in de gemeente. We willen in de komende periode samen met ondernemers en vastgoedeigenaren investeren in toekomstbestendige bedrijventerreinen. Dit vraagt om investeringen vanuit de overheid en vanuit het bedrijfsleven om de (ruimtelijke, economische en sociale) kwaliteit op bedrijventerreinen te waarborgen en verstevigen. In onze visie ligt de bal voor investeringen in vastgoed, revitalisering, vergroening en verduurzaming van bedrijventerreinen primair bij ondernemers en eigenaren. In de openbare ruimte moet de basis op orde zijn (schoon, heel, veilig). Thema's die een belangrijke rol spelen voor toekomstbestendig terreinen zijn:

- A. Organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht
- B. Vergroenen en verduurzamen
- C. Ruimtelijke kwaliteit
- D. Digitale infrastructuur
- E. Veilig en leefbaar
- F. Flexibiliteit

A. Organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht

Op alle bedrijventerreinen ontbreekt een vorm van organisatie van de ondernemers op terreinniveau. Wel heeft Veere een aantal ondernemersverenigingen op dorpskernniveau. Zeker niet alle ondernemers gevestigd op de bedrijventerreinen zijn lid van de ondernemersvereniging in de dorpskern. Landelijk zien we dat bedrijventerreinen met een eigen ondernemerscollectief veelal toekomstbestendiger zijn. Een ondernemerscollectief kan bijdragen aan het verhogen van de innovatie- en uitvoeringskracht op bedrijventerreinen. Ook creëert het draagvlak voor het oplossen van gezamenlijke opgaven en het doen van benodigde investeringen om de (ruimtelijke, economische, duurzame en sociale) kwaliteit te waarborgen en verstevigen. Organisatiegraad en samenwerking tussen ondernemers maakt het eenvoudiger om maatregelen af te stemmen. Dit zien we als een randvoorwaarde voor een publiek-private investeringsgerichte aanpak van bedrijventerreinen.

Gemeente Veere wil toewerken aan meer gedeeld eigenaarschap op gebiedsniveau. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een kopgroep van bedrijven (geen juridische entiteit), vereniging, stichting, coöperatie, of een BedrijvenInvesteringsZone (BIZ). Het initiëren van KVO-B (Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerrein) of parkmanagement kan een belangrijke eerste stap zijn.

Wat betekent dit concreet?

- Voor de grotere bedrijventerreinen streven we een organisatievorm op terreinniveau na. De organisatiegraad en organisatiekracht op terreinniveau is nodig om ontwikkelingen collectief in gang te zetten. De ervaring leert dat ingrepen veel makkelijker tot stand komen en in de uitwerking (ook subsidie verkrijgen) beter uit de verf komen met een dergelijk collectief.
- We stellen een vorm van organisatiegraad voor een bedrijventerrein als gemeentelijke basisvoorwaarde voor grootschalige publieke investeringen in de revitalisering (of herstructurering) of verduurzaming van een bestaand bedrijventerrein.
- We stellen een vorm van organisatie verplicht bij de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen en onze bestaande bedrijventerreinen stimuleren om te starten met een KVO-B traject, het opzetten van parkmanagement of het oprichten van een BIZ.

B. Vergroenen en verduurzamen

De bedrijventerreinen zijn over de gehele linie behoorlijk versteend. Een bedrijventerrein met groen en blauw is niet alleen duurzamer en klimaatadaptiever, het zorgt ook voor een beter en mooier verblijfsklimaat en een gezonde en aantrekkelijkere (werk)omgeving voor de mensen die er werken. Bovendien helpt vergroening ook om wateroverlast bij piekbuien te voorkomen en hittestress te verminderen. Ook geeft het de biodiversiteit een impuls.

Bedrijventerreinen kunnen ook een belangrijke rol spelen in de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie. Maatregelen hebben relatief snel effect. Bedrijventerreinen kunnen circulair worden door energie, water en materialen onderling uit te wisselen. Hierin is het streven om de kringlopen van materialen, energie en water op het terrein zelf – of zo veel mogelijk lokaal – te sluiten.

Om de CO₂-uitstoot te verlagen moet niet-hernieuwbaar (fossiel) energieverbruik vervangen worden door hernieuwbaar energieverbruik. Netcongestie is helaas in toenemende mate een probleem. Dit vraagt ook om nieuwe energie-infrastructuur, zoals een nieuw verdeelstation of alternatieve oplossingen op terreinniveau. Denk aan opslag van energie of het opzetten van een lokaal slim energienet (local/smart energy hub), waarbij bedrijven onderling stroom uitwisselen. De gemeente kan fungeren als spil richting provincie en de netbeheerders, zodat er voor ondernemers een aantrekkelijkere business case ontstaat.

Wat betekent dit concreet?

- Inzetten op het vergroenen van bedrijventerreinen en het verminderen van verstening.
- Stimuleren van bedrijven het vervoer te verduurzamen en afspraken maken over minimale hoeveelheid laadinfrastructuur op de grotere bedrijventerreinen.
- Stimuleren van bedrijvigheid op bestaande terreinen om zoveel mogelijk hun gezamenlijke kringloop te sluiten, en hierin faciliterend optreden
- Meedenken in oplossingen voor de grote transitie (circulaire economie, energietransitie)

C. Ruimtelijke kwaliteit

Het beheer en de kwaliteit van de openbare ruimte, de uitstraling van bedrijfskavels en -panden en de aanwezigheid van groen en blauw zijn stuk voor stuk aspecten die een grote bijdrage kunnen leveren aan de gebruikswaarde (bruikbaarheid en functionaliteit), toekomstwaarde (aanpasbaarheid, duurzaamheid en beheerbaarheid) en belevingswaarde (representativiteit en diversiteit) op bedrijventerreinen. Uit de enquêteresultaten blijkt dat ondernemers minder bezig met de toekomstwaarde (duurzaamheid) en belevingswaarde (representativiteit). Functionaliteit van vastgoed en bedrijfsomgeving staat voorop. Dit terwijl investeringen in verduurzaming en representativiteit belangrijk zijn om als bedrijf bestaansrecht te houden en personeel aan je te binden.

Wat betekent dit concreet?

- Meer bewustzijn creëren bij ondernemers/vastgoedeigenaren over de gebruikswaarde (bruikbaarheid en functionaliteit), toekomstwaarde (aanpasbaarheid, duurzaamheid en beheerbaarheid) en belevingswaarde (representativiteit en diversiteit) van vastgoed.
- Bij eventuele eenmalige uitbreiding van bestaande terreinen zetten we ons in voor een goede land-schappelijke inpassing.

D. Digitale infrastructuur

Digitalisering speelt een steeds grotere rol. De digitale economie kan oplossingen bieden voor uitdagingen en opgaven op het gebied van werkgelegenheid, duurzaamheid en innovatie in tal van sectoren. We willen inzetten op het vergroten van de connectiviteit op de bedrijventerreinen. Niet alle bedrijventerreinen kennen een goede digitale infrastructuur. Een glasvezelnetwerk is van een niet te onderschatten belang. Voor moderne ICT-voorzieningen zijn bedrijven tegenwoordig volledig afhankelijk van een snelle internetverbinding. Vrijwel iedere ondernemer heeft behoefte aan een stabiele digitale infrastructuur.

Wat betekent dit concreet?

- Meewerken aan een efficiënte uitrol van een glasvezelnetwerk door marktpartijen. Dit biedt potentie voor een verbeterde digitale ontsluiting van bedrijventerreinen.

E. Veilig en leefbaar

Op meerdere bedrijventerreinen wordt de verkeersveiligheid door de ondernemers genoemd als verbeterpunt. Ook wordt parkeerdruk en oneigenlijk parkeren van vrachtwagens^{8F} in relatie tot de (verkeers)veiligheid en leefbaarheid op terreinen genoemd als verbeterpunt. Een verkeersveilige ontsluiting van de bedrijventerreinen is een belangrijk knelpunt. Op De Zompe en Karreveld moet de entree van het terrein verbeterd worden. Daarnaast is de ontsluiting van Oude Zandweg problematisch omdat zwaar vrachtverkeer door de dorpskern van Westkapelle moet. Ook moeten de bedrijventerreinen veilig en leefbaar zijn. Denk aan het voorkomen van oneigenlijk gebruik en een veilige en gezonde werkomgeving. De gemeente heeft beleid voor donkerte en bewust verlichten, dit is ook een aandachtspunt in het kader van veilig en leefbaar.

Wat betekent dit concreet?

- Inzet op de verbetering van de verkeersveiligheid op bedrijventerreinen (denk aan het ontbreken van een stoep of fietspad, onoverzichtelijke situaties, onveilige kruisingen, of hardrijders).
- Inzet op een gezonde werkomgeving en het voorkomen en oplossen van (ondermijnende) criminaliteit en oneigenlijk gebruik.
- Toewerken naar een nieuwe entree van Karreveld. Hierin nemen we een mogelijke toekomstige uitbreiding van het terrein mee. Uitgangspunt is dat er een oplossing komt voor de flessenhals die de brug op de Braamweg vormt. Momenteel is het kruispunt van de Braamweg en Karreveld onoverzichtelijkheid en onveiligheid.
- Streven naar herinrichting van de entree van De Zompe. Het kruispunt van de Hondegemsweg en De Zompe heeft onvoldoende capaciteit om de verkeersstromen op veilige wijze af te wikkelen. De gemeente is in overleg met stakeholders (waaronder Waterschap Schelddestromen, wegbeheerder van de Hondegemsweg) om op termijn tot een passende oplossing komen. We hebben hierbij aandacht voor een eventuele toekomstige uitbreiding.
- Een oplossing zoeken voor zwaar vrachtverkeer van en naar de Oude Zandweg. In de huidige situatie rijdt dit verkeer door de dorpskern van Westkapelle. Dit zorgt voor onveilige situaties.
- Inventariseren van parkeerproblematiek voor vrachtwagens en toewerken naar een oplossing hiervoor.

F. Flexibiliteit

We zijn alert op ontwikkelingen en wensen/behoefte van ondernemers/vastgoedeigenaren en werknemers. De situatie op een bedrijventerrein kan snel veranderen. Om als gemeente goed te kunnen inspelen op kansen en opgaven willen we doorlopend in gesprek zijn met de bedrijventerreinen.

Wat betekent dit concreet?

- Kunnen aanpassen aan wensen en behoeften die spelen. Om dit tijdig te signaleren willen we in gesprek blijven over kansen en opgaven, trends en ontwikkelingen en behoeften.

4.3 Duurzaam ontwikkelen van nieuw bedrijventerreinareaal

Duurzaam uitbreiden van De Zompe en Karreveld

Om in de toekomstige ruimtevraag naar bedrijventerreinen te voorzien én voldoende schuifruimte te creëren, is de uitbreiding van zowel De Zompe (Serooskerke) als Karreveld (Koudekerke) noodzakelijk.

Verschillende ondernemers hebben een acute ruimtebehoefte en kunnen niet doorgroeien op de huidige locatie. Er is een gebrek aan doorstroombmogelijkheden. Op beide bestaande bedrijventerreinen willen we een uitbreiding planologisch mogelijk maken. Een toekomstige uitbreiding moet lokale bedrijven faciliteren in haar kwantitatieve en kwalitatieve behoefte dient op een duurzame, toekomstbestendige manier te worden gerealiseerd.

Wat betekent dit concreet?

- Een uitbreiding realiseren op de twee grootste bedrijventerreinen in de gemeente: De Zompe en Karreveld. Water en bodem sturend bij locatiekeuze en inrichting.
- Een excellente ontsluiting is een belangrijke randvoorwaarde. Voor De Zompe betreft dit een ontsluiting op de Hondegemsweg 9F en voor Karreveld is dit een ontsluiting naar de N288.
- Een optimale benutting van de te realiseren uitbreidingsruimte. Dit vraagt om regels die voorzien in minimale bebouwingspercentages en bouwhoogtes. In specifieke gevallen willen we maatwerk en flexibiliteit bieden: bijvoorbeeld bedrijven waarbij extensieve benutting van de kavel noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.
- Geen bedrijven faciliteren waarvan de bedrijfsactiviteiten vallen in een lage milieucategorie (bijvoorbeeld 1 of 2). Deze bedrijvigheid kan immers prima elders landen. Denk aan de dorpskernen of in specifieke gevallen het buitengebied.
- Een vorm van organisatie verplichten bij de uitgifte van bedrijfskavels.
- Bedrijven moeten voorzien in voldoende ruimte voor parkeren op eigen kavel (op maaiveld of binnen of op het bedrijfspand) of via een gezamenlijke parkeervoorziening.
- Ruimte voor kwalitatief hoogwaardige en biodiverse groen- en blauwstructuren in het openbaar gebied. De beeldkwaliteit (ruimtelijke kwaliteit) op de bedrijventerreinen in een beeldkwaliteitsplan verankeren.
- In de planontwikkeling ruimte voor energie opwek, (batterij)opslag, slimme verlichting en uitwisseling meenemen. Mogelijk is het opzetten van een lokaal slim energienet (local/smart energy hub) kansrijk.
- Na akkoord van de provincie en regio kan er een Omgevingsplan worden opgesteld. Het bedrijventerrein wordt door de gemeente publiek ontwikkeld en uitgegeven.
- Voor de uitgifte van bedrijventerrein dat publiek wordt uitgegeven stellen we een duurzaam uitgifteprotocol op waarin we selectiecriteria opnemen die toetsen op binding met de gemeente Veere, economische en maatschappelijke meerwaarde, duurzaamheid en circulariteit.

Medewerking verlenen aan ontwikkeling duurzaam bedrijventerrein Rapenburg (Meliskerke)

Er is behoefte aan een nieuw bedrijventerrein buiten de dorpskern van Meliskerke. Verschillende ondernemers uit Meliskerke hebben zich verenigd in een stichting, en hebben de nadrukkelijke wens een zo duurzaam en toekomstbestendig mogelijk bedrijventerrein te realiseren onder de werktitel 'Bedrijventerrein Meliskerke 2.0'. De beoogde locatie op de Rapenburgweg bestaat deels uit ruimte dat momenteel al in gebruik is met een bedrijfsfunctie, en deels uit een aangrenzend agrarisch perceel 10F. Dit initiatief lost een bestaand knelpunt op. Het maakt verplaatsing mogelijk van de werkplaats van de plaatselijke bakkerij. Hierdoor is concentratie van bedrijfsactiviteiten op een bedrijventerrein mogelijk en maakt dit tegelijk woningbouw op een inbreidingslocatie in de dorpskern mogelijk. Ook voorziet het in een uitbreidingsbehoefte van ondernemers uit het dorp. Dit uit zich in ruimtevrage in diverse omvang, onder andere van MST Groep (bedrijf dat al gevestigd is aan de Rapenburgweg) en Bakkerij Koppejan (bedrijf met productielocatie in de dorpskern dat verplaatst kan worden naar het nieuwe bedrijventerrein). De gemeente heeft een positieve houding tegenover dit initiatief. Dit vanwege de oplossing voor het knelpunt in de kern, het concentreren van bedrijvigheid buiten de dorpskern (op een locatie waar al bedrijvigheid is gevestigd), de organisatie van betrokken ondernemers in een stichting, en de door die stichting nagestreefde hoge duurzaamheidsambities. Daarom wil de gemeente medewerking verlenen aan de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein in Meliskerke.

Wat betekent dit concreet?

- Verankeren positieve houding gemeente ten opzichte van het ontwikkelen van een nieuw duurzaam bedrijventerrein in Meliskerke met vaststellen bedrijventerreinenprogramma.
- Goedkeuring vragen bij de provincie Zeeland voor de nieuwvestiging van een kleinschalig bedrijventerrein op deze locatie. Hierbij aansluitend op vigerend provinciaal beleid 11F. Dit past immers binnen vigerend provinciaal beleid: clusteren van bedrijven, klimaatbestendige inrichting en duurzaam beheer en onderhoud.
- Het plan afstemmen met de regio (gemeente Middelburg en Vlissingen) en opnemen in het regionaal bedrijventerreinenprogramma Walcheren.
- Na akkoord van de provincie en regio kan er een Omgevingsplan worden opgesteld. Het bedrijventerrein wordt privaat ontwikkeld en uitgegeven. We stellen wel voorwaarden aan een klimaatbestendige inrichting (ruimte voor kwalitatief hoogwaardige en biodiverse groen- en blauwstructuren) in het openbaar gebied. We zien grote meerwaarde in een hoge standaard op duurzaamheid en circulariteit. De beeldkwaliteit (ruimtelijke kwaliteit) op het bedrijventerrein in een beeldkwaliteitsplan verankeren.

5. Programma

De strategische beleidslijnen maken we concreet in het programma. We gaan in op onze aanpak op bestaande bedrijventerreinen en beschrijven onze aanpak voor nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijventerrein.

5.1 Bestaande bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen hebben een grote economische en sociaal-maatschappelijke waarde voor de gemeente. Om deze waarde optimaal te benutten schetsen we het profiel, het toekomstbeeld en de vitaliteitsagenda per bestaande bedrijventerrein. We willen de organisatiegraad verhogen en verduurzaming op bestaande bedrijventerreinen aanmoedigen en stimuleren.

Algemene uitgangspunten

1 Verduurzaming en een klimaatadaptieve groen/blauwe inrichting van bestaande bedrijven aanmoedigen en stimuleren met behulp van planvorming en uitvoeringsmaatregelen. De gemeente heeft een subsidierelatie met provincie Zeeland.

2 Een vorm van organisatie op een bedrijventerrein is een gemeentelijke basisvoorwaarde voor extra investeringen in revitalisering of verduurzaming van een bedrijventerrein.

Toekomstbeeld en vitaliteitsagenda per bestaand bedrijventerrein

Per bedrijventerrein schetsen we het profiel, het toekomstbeeld en de vitaliteitsagenda. Hiervoor verwijzen we naar bijlage A; gebiedsprofielen. In de gebiedsprofielen komen verschillende toekomstbeelden terug. Op hoofdlijnen betekent ieder toekomstbeeld het volgende:

• **Behouden** – Dit houdt in dat het bedrijventerrein in principe naar behoren functioneert maar sluit niet uit dat er opgaven zijn om het bedrijventerrein te verbeteren. Op bijna ieder bestaand bedrijventerrein kunnen verduurzamings- of intensiveringsmaatregelen getroffen worden. Ook de organisatiegraad, verkeersveiligheid of bereikbaarheid kunnen aandachtspunten zijn.

• **Revitaliseren** – Er zijn een aantal bedrijventerreinen waar het kwaliteitsniveau écht een trede hoger getild moet worden om toekomstbestendig te worden en de economische potentie van de locatie maximaal te benutten. De prioritaire plekken voor verbetering wijzen we aan. Revitalisatie vraagt doorgaans om een publiek-private aanpak^{12F}.

• **Toekomst bepalen** – Oude Zandweg (Westkapelle) mist in de huidige situatie de toekomstbestendigheid als bedrijventerrein en is in de huidige vorm op de middellange termijn daarvoor niet geschikt. We kijken samen met de ondernemers op het terrein of revitalisering of een functiewijziging de beste oplossing is. Verder komt op termijn Oostkapelseweg (Serooskerke) mogelijk in aanmerking voor een functiewijziging.

In de gebiedsprofielen brengen we ook de vitaliteitsagenda per terrein in beeld. We schetsen de opgaven die van toepassing zijn op het desbetreffende terrein. De opgaven komen voort uit de strategische beleidslijn 5: **investeren in toekomstbestendigheid**.

Strategische beleidslijn	Opgave	Toelichting
5. Investeren in toekomstbestendigheid	Organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht	Organisatie en samenwerking op bedrijventerreinen. Werken aan meer gedeeld eigenaarschap en daarmee uitvoeringskracht op gebiedsniveau.
B	Vergroenen en verduurzamen	Inzetten op klimaatadaptieve inrichting van bestaande terreinen. Meer aandacht voor biodiversiteit, de energietransitie en circulaire economie.
C	Ruimtelijke kwaliteit	Inzetten op het vergroten van de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde.
D	Digitale infrastructuur	Meewerken aan een verbeterde digitale ontsluiting van terreinen.
E	Veilig en leefbaar	Inzetten op voor verkeersveiligheid op de terreinen en voorkomen van criminaliteit en oneigenlijk gebruik.
F	Flexibiliteit	Inzetten op kunnen aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/ vastgoedeigenaren.

Onderstaande tabel laat de opgaven per bestaand bedrijventerrein zien, waarin per opgave de grootste winst te behalen is. Dit wil niet zeggen dat de opgaven niet spelen op andere terreinen. Deze lichten we verder toe in de gebiedsprofielen (zie bijlage A).

Bedrijventerrein Toekomstbeeld Investeren in toekomstbestendigheid

		A	B	C	D	E	F
Baan – Serooskerke	Behouden						
Driehoek – Serooskerke	Revitaliseren	X	X				X
Hondegemsweg – Grijskerke	Behouden				X		
Karreveld – Koudekerke	Behouden	X	X	X		X	X
Molenweg – Zoutelande	Revitaliseren		X			X	X
Oosterloo – Domburg	Behouden				X	X	X
Oostkapelseweg – Serooskerke	Toekomst bepalen						
Oude Zandweg – Westkapelle	Toekomst bepalen	X		X		X	X
Paulusweg – Westkapelle	Behouden					X	
Prelaatweg – Westkapelle	Behouden					X	
Schoolstraat – Vrouwenpolder	Revitaliseren		X	X	X	X	
Zanddijk Oost – Veere	Behouden				X		
De Zompe – Serooskerke	Behouden	X	X			X	X
Zuidweg – Aagtekerke	Behouden				X		

5.2 Nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijventerrein

De duurzame ontwikkeling van nieuw bedrijventerreinareaal in gemeente Veere

In gemeente Veere is sprake van een hoge ruimtevraag naar nieuw bedrijventerrein. Voor de periode t/m 2040 verwachten we een netto uitbreidingsvraag van circa 3 tot 6,6 hectare. Deze ruimte is nodig voor de autonome dynamiek op de bedrijventerreinen van de gemeente Veere. Het gaat hierbij om ruimtevraag vanuit reguliere bedrijventerreinsectoren (lokaal mkb). Naast uitbreidingsvraag constateren we een vervangingsvraag. Deze vraag is niet goed te vatten in één getal, omdat het hierbij niet gaat vervangingsvraag door transformatie (onttrekking van bedrijventerreinareaal) maar om vervangingsvraag door verplaatsing van bedrijven. Deze bedrijven zijn momenteel gevestigd in de kernen of het buitengebied. We geven deze vorm van ruimtevraag weer in indicatieve bandbreedte. De praktijk moet uitwijzen wat realistisch is.

In de gemeente is geen planaanbod beschikbaar en de leegstand bevindt zich (ver) onder een gezond frictieniveau. Dit maakt dat de gemeente de ambitie heeft om nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijventerreinen mogelijk te maken conform het hoge scenario.

Tabel 3: Ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen in netto hectare

Tijdsperiode ▼ Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
Uitbreidingsvraag tot en met 2040	3	6,6
Verplaatsingsvraag (vervangingsvraag)13F	0 – 2	0 – 2
Totale ruimtevraag	3 – 5	6,6 – 8,6
Planaanbod	0	0
Ruimtebehoefte tot en met 2040	3 – 5	6,6 – 8,6

Bron: Bedrijventerreinenprognose provincie Zeeland (2023), bewerking Stec Groep (2024)

Aanvullend kan er additionele ruimtevraag optreden. Een voorbeeld hiervan is een ruimteclaim vanuit energie-infrastructuur (tussenstation Tennet). Een dergelijke ruimtevrager wordt mogelijk gefaciliteerd op een bedrijventerrein en is aanvullend op hetgeen gepresenteerd in tabel 3.

Programmatische inzet gemeente Veere

- We willen het gros van de ruimtebehoefte faciliteren rondom de bestaande bedrijventerreinen De Zompe (Serooskerke) en Karreveld (Koudekerke). Deze bedrijventerreinen hebben binnen de gemeente Veere de grootste ontwikkelpotentie op basis van ligging, ontsluiting en economisch belang. Dit maakt dat we in samenspraak met de provincie deze twee bedrijventerreinen de status van grootschalig bedrijventerrein willen geven.
- We constateren een actuele ruimtebehoefte vanuit bedrijven in/rondom de kern Meliskerke. Het gaat daarbij zowel om uitbreidingsvraag als verplaatsingsvraag (vervangingsvraag). We zien kansen voor nieuwvestiging van bedrijventerrein Meliskerke 2.0. Op een deel van de locatie die in beeld zijn momenteel al bedrijven gevestigd. Deze bedrijfslocatie is momenteel niet opgenomen als bedrijventerrein in de registratie.
- We reserveren vanuit strategisch oogpunt enige ruimte op nieuw bedrijventerreinenareaal voor het verplaatsen en/of uitplaatsen van bedrijven die momenteel gevestigd zijn in het buitengebied of kernen. De exacte verplaatsingsvraag is op voorhand niet goed in te schatten. Monitoring is een belangrijk sturingsinstrument.

- We faciliteren kleinschalige lokale uitbreidingen op bedrijventerreinen in kleinere kernen alleen wanneer een plan nadrukkelijk voorziet in een actuele lokale behoefte. Slechts een klein deel van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen reserveren we voor dit type uitbreidingen.
- We kunnen besluiten in specifieke gevallen om vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in te zetten voor kleinschalige bedrijvigheid of opslag. Hieraan verbinden we duidelijke regels. Deze ontwikkeling moet voldoen aan de gestelde voorwaarden in de Landbouwvisie Veere voor nieuwe functies in VAB-locaties. Dit is ook relevant voor het bedrijventerreinenprogramma vanwege de richtlijn van de provincie dat alle bedrijfslocaties van één hectare of groter als bedrijventerrein moeten worden aangemerkt.

Impact energietransitie op bedrijventerreinen

De energietransitie is in volle gang. Bedrijven willen in toenemende mate verduurzamen om een bijdrage te leveren aan de energietransitie én om te kunnen blijven opereren en mogelijk kosten te besparen. Denk hierbij aan het verminderen of een efficiënter energiegebruik, maar in veel gevallen gaat het om elektrificatie van bedrijfspand, bedrijfsprocessen en duurzame mobiliteit en transport (wagenpark). In 2050 wordt er in de gemeente Veere geen aardgas meer gebruikt voor verwarmen van gebouwen. De aanpak om dat te realiseren staat beschreven in de in 2021 door de raad vastgestelde Transitievisie Warmte. Ook bedrijven krijgen daarmee te maken. Vooral op bedrijventerreinen kunnen huidige beperkingen in capaciteit op het elektriciteitsnet (tijdelijk) invloed hebben op zowel de vraag naar uitbreiding als de mogelijkheden voor verduurzaming van bedrijven en de bedrijventerreinen. Vanwege netcongestie krijgen bedrijven niet altijd meer de aansluiting die ze nodig hebben en het terugleveren van opgewekte energie aan het net is niet altijd mogelijk. Dit geldt vooral voor grootverbruikersaansluitingen. De beperkingen gelden nog niet voor aansluitingen tot 3 x 80 Ampère. Voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen zullen in goed overleg tussen gemeente, netbeheerder (Stedin) en bedrijven innovatieve oplossingen bedacht moeten worden, maar er moet wel rekening mee worden gehouden dat niet alle wensen vervuld kunnen worden.

Uitbreiding bedrijventerrein Karreveld

Bedrijventerrein Karreveld willen we graag uitbreiden met circa 2 tot 2,5 hectare netto oppervlakte. We streven naar een flexibele verkaveling. Op deze uitbreiding realiseren we grotendeels middelgrote kavels van 500 m² tot 1.000 m². Verder is er ruimte voor enkele grotere kavels van meer dan 1.000 m² (maar maximaal 5.000 m²). Dit wordt voor een klein deel aangevuld met kleinere kavels (oppervlakte kleiner dan 500 m²). De kavels zijn bedoeld voor lokaal mkb. Ondernemers uit de gemeente Veere die op de huidige locatie knel zitten en een kavel achterlaten op een bestaand bedrijventerrein in de gemeente (waaronder de bestaande kavels op Karreveld) willen we voorrang geven bij de kaveluitgifte.

Uitbreiding bedrijventerrein De Zompe

Bedrijventerrein De Zompe willen we graag uitbreiden met circa 2,5 tot 3,5 hectare netto oppervlakte. We streven naar een flexibele verkaveling. Op deze uitbreiding realiseren we grotendeels middelgrote kavels van 500 m² tot 1.000 m². Verder is er ruimte voor enkele grotere kavels van meer dan 1.000 m² (maar maximaal 5.000 m²). Dit wordt voor een klein deel aangevuld met kleinere kavels (oppervlakte kleiner dan 500 m²). De kavels zijn bedoeld voor lokaal mkb. Ondernemers uit de gemeente Veere die op de huidige locatie knel zitten en een kavel achterlaten op een bestaand bedrijventerrein in de gemeente (waaronder de bestaande kavels op De Zompe) willen we voorrang geven bij de kaveluitgifte.

Nieuwvestiging bedrijventerrein Meliskerke

In Meliskerke willen we een nieuw bedrijventerrein realiseren aan de Rapenburgweg. Dit project heeft werktitel: Bedrijventerrein Meliskerke 2.0. Op het nieuw te realiseren bedrijventerrein is plek voor enkele grote kavels van circa 5.000 m² (voor bedrijven uit Meliskerke). Dit vullen we aan met kleine kavels van circa 150 m² tot 300 m². De kavels zijn bedoeld voor lokaal mkb, in eerste instantie ondernemers die zijn aangesloten bij de stichting. De maximale toevoeging van bedrijventerreinareaal bedraagt circa 1,5 hectare netto.

Tabel 4: Tabel nieuwvestiging en uitbreiding bedrijventerreinen in netto hectare

Plannen	Indicatieve of maximale omvang (netto)	
Uitbreiding bedrijventerrein Karreveld	2,0	2,5
Uitbreiding bedrijventerrein Zompe	2,5	3,5
Nieuwvestiging bedrijventerrein Meliskerke	1,5	1,5
Eventuele uitbreiding kleinschalig terrein o.b.v. lokale behoefte	N.t.b.	N.t.b.
Programmatie inzet	6 + n.t.b.	7,5 + n.t.b.

Bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

De gemeente verwacht in toenemende mate te maken te krijgen met vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) in het buitengebied. Dit heeft mogelijk invloed op de ruimtevrage naar bedrijventerrein. Op sommige plekken kan – onder strikte voorwaarden – transformatie naar een bedrijfsfunctie aan de orde zijn. Op deze plekken kan zich dan reguliere bedrijvigheid vestigen. Ook staan we op deze locaties open voor het realiseren van kleinschalige opslagunits die we niet meer op bedrijventerreinen passend vinden. We verwachten niet dat een groot deel van de vraag naar bedrijventerrein gaat landen in VAB-

locaties. Het kan wel gaan om startende ondernemers die in een later stadium naar een bedrijventerreinen doorschuiven.

Gemeente Veere kan in specifieke gevallen besluiten VAB in te zetten voor bedrijvigheid. Denk onder andere kleinschalige bedrijven in de sectoren bouw, handel of reparatie. Hiervoor hanteren we een bovengrens voor de omvang bij functiewijziging (van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming). Het is klip en klaar dat uitbreiding daarboven niet op een VAB-locatie mogelijk is. Een uitbreiding van de hoeveelheid bedrijfsbebouwing op een VAB-locatie is sowieso niet gewenst. Voor een bedrijf betekent dit concreet dat bij groei van het bedrijf, verplaatsing naar een bedrijventerrein moet plaatsvinden.

Vanwege het ontstaan van extra vervoersbewegingen en het behouden van ruimtelijke kwaliteit en landschapswaarden zijn vestigingen in het buitengebied vaak niet wenselijk (denk aan ongewenste vervoersbewegingen door kleine kernen of over smalle wegen). Kortom, de opname/in gebruik name van VAB-locaties door bedrijven is niet altijd gewenst. Dit blijft een maatwerkkwestie. Sowieso dienen alle nieuwe functies in VAB-locaties te voldoen aan de daarvoor gestelde voorwaarden in de Landbouwvisie Veere.

6. Uitvoering

Samen met stakeholders die betrokken zijn bij of gevestigd zijn op bedrijventerreinen willen we werken aan de toekomstbestendige locaties. De gemeentelijke rolopvatting zetten we uiteen in dit hoofdstuk. Om de uitvoering te borgen maken we ook een financiële doorvertaling.

6.1 Samenwerken aan toekomstbestendige locaties

Op een aantal bedrijventerreinen is een kwaliteitsimpuls nodig om toekomstbestendig te worden en de economische potentie optimaal te benutten. Revitalisering is een middel om een locatie een zetje in de goede richting te geven en om de economische, maatschappelijke, sociale en ecologische waarde meer in balans te brengen.

Een basisvoorwaarde voor een succesvolle revitalisering van bedrijventerreinen is een goede organisatie en samenwerking. Tussen gemeente en bedrijfsleven, tussen ondernemers en gemeente en tussen ondernemers onderling. Een gezamenlijke inzet is hard nodig om uitdagingen en opgaven aan te pakken.

Gemeentelijke rolopvatting

Het is belangrijk om de ontwikkelingen op de bedrijventerreinen te monitoren en goed in de gaten te houden of de inzet van instrumenten leidt tot de gewenste resultaten. De houding (rol) die betrokken partijen (gemeente en bedrijfsleven) moeten nemen is cruciaal voor succesvol toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen. Hieronder beschrijven we – in meer algemene zin – de (combinatie van) rollen we als gemeente kunnen inzetten.

Kadersteller (reguleren en toetsen)

De gemeente vervult een kaderstellende rol door sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Dit vanuit de Omgevingsvisie Veere 2047, het Omgevingsprogramma Economie Veere 2024-2027, het viigerende omgevingsplan en beleid/regelingen, zoals het Bedrijventerreinenprogramma. De gemeente Veere is de planopsteller, informatieverstrekker en kan reguleren. De gemeente heeft ook een toetsende rol in de vorm van vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH).

Verbinder (samenwerken en enthousiasmeren)

De gemeente vervult een verbindende rol door met bedrijven en bij voorkeur georganiseerd bedrijfsleven in contact te zijn (en ondernemers en vastgoedeigenaren met elkaar in contact te brengen). Dit om te komen tot een gezamenlijk toekomstplan (met concrete uitvoeringsacties). Hierbij moet oog zijn voor ieders belang. In deze rol is de gemeente de regisseur, maar voor de planvorming en resultaten sterk afhankelijk van de samenwerking, kwaliteit en inbreng van het (georganiseerd) bedrijfsleven.

Aanjager (actief stimuleren en mee-investeren)

De gemeente vervult een aanjagende rol als investeerder. Dit kan door een actie of project actief te stimuleren (bijvoorbeeld met een subsidie of een co-financiering) of publiek te investeren. Het gaat om actieve deelname. Het is een uitdaging om met slimme (financiële) arrangementen belemmeringen bij ondernemers en vastgoedeigenaren weg te nemen.

Verantwoordelijkheid bedrijfsleven

Cruciaal voor een sterke aanpak op terreinniveau is op de hoogte zijn wat bij bedrijven leeft, waar ze tegenaan lopen en om te signaleren wat de belangrijkste kansen en opgaven zijn. Om aan de slag te gaan is een zekere organisatiegraad en organisatiekracht op de bedrijventerreinen nodig om zaken in gang te zetten en uitvoering te geven aan collectieve projecten. Bedrijven(terreinen) die extra investeringen in revitalisering of verduurzaming vanuit de gemeente willen ontvangen moeten gedeeld eigenaarschap tonen in de vorm van een samenwerkingsvorm. Denk hierbij aan een kopgroep van bedrijven (geen juridische entiteit), vereniging, coöperatie, stichting of BIZ. We stimuleren het bedrijfsleven om hieraan te werken. Door met knelpunten of kansen aan de slag te gaan wordt de noodzaak en meerwaarde van organisatie en samenwerking ook direct inzichtelijk voor ondernemers en vastgoedeigenaren.

Omdat organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht op vrijwel ieder bedrijventerrein gewenst is, hebben we ervoor gekozen om deze actie niet specifiek op te nemen in de vitaliteitsagenda's van de bedrijventerreinen (gebiedsprofielen, bijlage 1)

Uitgangspunten publieke gronduitgifte

Wanneer de gemeente eigenaar is van de gronden op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen, kunnen privaatrechtelijk voorwaarden worden opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en het bedrijf dat de bedrijfsgrond wenst aan te kopen.

Voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen waar de gemeente eigenaar is van de grond of de gronduitgifte coördineert hanteren we een publieke gronduitgiftestrategie. Bij gronduitgifte of vergunningverlening willen we toetsen op de mate van lokale binding met de gemeente Veere, economische en maatschappelijke meerwaarde, duurzaamheid en circulariteit. De selectiecriteria werken we nader uit. Aanvullend is een verplichte deelname aan een organisatievorm onderdeel van de uitgiftevoorwaarden.

Monitoring als sturingsinstrument

Monitoring is een belangrijk sturingsinstrument om goed in te kunnen spelen op wijzigingen in de marktdynamiek en te anticiperen op trends en ontwikkelingen. Monitoring kan plaatsvinden op de volgende onderwerpen: courantheid vastgoedvoorraad en leegstand, het functioneren en presteren van de bedrijventerreinen, vraag en aanbod van bedrijventerreinen, de uitgifte van bedrijventerreinen, optimalisering van het ruimtegebruik, herontwikkelings- en/of transformatieplekken van de toekomst. We willen de situatie op de bedrijventerreinenmarkt minimaal eens in de vier jaar te (laten) monitoren. De uitkomsten worden gerapporteerd aan het college. Het college kan vervolgens besluiten de inzichten te delen met de gemeenteraad. De monitoring kan aanleiding geven om het bedrijventerreinenprogramma op onderdelen te wijzigen.

6.2 Aanzet tot uitvoeringsagenda

Onderstaand tabel bevat een overzicht van de acties die voortkomen uit dit bedrijventerreinenprogramma. Deze worden op een later moment geconcretiseerd in een separaat uitvoeringsprogramma.

Type terrein	#	Actie
Bestaand	1	Inzetten bij provincie om De Zompe en Karreveld aan te merken als 'grootschalig bedrijventerrein'
	2	Een agenda opstellen ter uitvoering van het plan om bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken. Bij sommige terreinen gaat dit om enkelen acties, en bij andere is een flinke revitaliseringsslag nodig. Voor grootschalige investeringen geldt wel de voorwaarde van een organisatievorm.
	3	Afwijzing regelen van voorstellen voor nieuwvestiging van, en gebruikswijzigingen van bestaand vastgoed naar, kleine bedrijfsunits (kleiner dan 100 m2 bvo per eenheid) op bestaande bedrijventerreinen via een voorbereidingsbesluit
	4	Situatie op bedrijventerrein Oude Zandweg monitoren, en een toekomstrichting bepalen voor het terrein
Nieuw	5	Aansluitend op actie 1 inzetten om De Zompe en Karreveld duurzaam uit te breiden volgens de uitgangspunten in dit programma, en het verankeren hiervan in regionale programmering.
	6	Medewerking verlenen aan ontwikkeling duurzaam bedrijventerrein Meliskerke, en hiervoor inzetten op goedkeuring van de provincie enerzijds, en verankering in de regionale programmering anderzijds
	7	Bij publieke uitgifte borgen we de regels, voorwaarden en uitgangspunten uit dit programma in een uitgifteprotocol. Die stellen we op voorhand af.
	8	Bij private uitgifte zorgen we voor borging van de genoemde regels, voorwaarden en uitgangspunten in dit document
	9	Situatie rondom VAB-locaties monitoren voor mogelijke geschikte plekken voor kleinschalige opslagunits of andere bedrijfsfuncties zoals in dit programma genoemd.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad op 20 maart 2025,
De voorzitter, De griffier*

Bijlage 1: Gebiedsprofielen

Baan – Serooskerke

Profiel

Baan is een kleinschalige functionele bedrijfslocatie gelegen aan de rand van de kern Serooskerke met een autosloperij en transportservice. Het terrein kenmerkt zich door relatief veel buitenopslag.

Toekomstbeeld

Behouden: de bedrijfslocaties functioneert naar verwachting goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.

Vitaliteitsagenda

- Geen agendapunten

Driehoek – Serooskerke

Profiel

Driehoek is een kleinschalig regulier bedrijventerrein met een focus op diensten. Het terrein heeft een gezondheidscentrum met een huisartsenpraktijk, apotheek en een fysiotherapiepraktijk. Verder zit er een sportschool op het terrein.

Toekomstbeeld

Revitaliseren: Het terrein functioneert goed, en blijft behouden. Wel is er een revitaliseringsslag nodig. In de toekomst komt er op dit terrein mogelijk een nieuw gezondheidscentrum.

Vitaliteitsagenda

- **Organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht:** Er is een revitaliseringsslag nodig om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken. Hiermee gaat een substantiële investering gepaard. Een vorm van organisatie is gemeentelijke basisvoorwaarde voor een dergelijke investering.
- **Vergroenen en verduurzamen:** Het vastgoed op Driehoek is relatief verouderd waardoor verduurzaming noodzakelijk is. Ook is het terrein relatief versteend. In het kader van parkeeroverlast is het wenselijk de parkeerplekken te herzien/nieuwe parkeerplekken toe te voegen. Bij de realisatie kan halfverharding worden toegepast. Aanvullend is het wenselijk biodivers groen toe te voegen. Deze maatregelen dragen bij aan een klimaatadaptieve inrichting en het tegengaan van hittestress.
- **Ruimtelijke kwaliteit:** Er is een kwaliteitsimpuls nodig om het terrein een nette uitstraling te geven. De huidige uitstraling en inrichting van dit bedrijventerrein past niet bij de kenmerken van het terrein.
- **Flexibiliteit:** We zijn alert en kunnen ons aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/ vastgoedeigenaren. We kijken waar kansen liggen.

Hondegmsweg – Grijskerke

Profiel

Hondegmsweg is een solitaire bedrijfslocatie. De kavel wordt extensief benut; het achterterrein heeft een opslagfunctie. Het terrein is direct gelegen aan de openbare weg, en heeft dus geen eigen interne weginfrastructuur.

Toekomstbeeld

Behouden: het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.

Vitaliteitsagenda

- **Digitale infrastructuur:** Een glasvezelaansluiting is momenteel niet beschikbaar op dit terrein. We werken mee aan een efficiënte uitrol van een glasvezelnetwerk door marktpartijen.

Karreveld – Koudekerke

Profiel

Karreveld is een functioneel tot modern gemengd bedrijventerrein met een prima onderhouden openbare ruimte. Het terrein vervult een zeer belangrijke functie binnen gemeente Veere.

Toekomstbeeld

Behouden: Karreveld is één van de belangrijkste bedrijventerreinen van de gemeente. We vinden dat Karreveld door de provincie Zeeland aangemerkt moet worden als grootschalig bedrijventerrein.

Richting de toekomst willen we Karreveld uitbreiden. Hiervoor hebben we wel de beschikking over een naastgelegen perceel nodig. Verder zijn er maatregelen nodig om de kwaliteit van het terrein op peil te houden.

Vitaliteitsagenda

- **Organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht:** Op termijn kunnen verschillende maatregelen het terrein toekomstbestendiger te maken. Een vorm van organisatie is gemeentelijke basisvoorwaarde voor nieuwe dergelijke investeringen. De ervaring leert dat ingrepen veel makkelijker tot stand komen en in de uitwerking beter uit de verf komen met een dergelijk collectief.
- **Vergroenen en verduurzamen:** Een deel van het vastgoed op Karreveld is relatief verouderd, wat kansen biedt voor verduurzaming. Op het gebied van circulariteit, verduurzaming en de energietransitie ligt nog veel onbenutte potentie. Ook is het terrein relatief versteend. Vergroening (met biodivers groen) draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het terrein, vergroot de verblijfskwaliteit op het terrein, en gaat hittestress tegen.
- **Ruimtelijke kwaliteit:** Er is een kwaliteitsimpuls nodig om veroudering op en verloederding van het terrein te voorkomen. We zetten in op het creëren van bewustzijn bij ondernemers/vastgoedeigenaren over de gebruikswaarde (bruikbaarheid en functionaliteit), toekomstwaarde (aanpasbaarheid, duurzaamheid en beheerbaarheid) en belevingswaarde (representativiteit en diversiteit) van vastgoed.

• **Veilig en leefbaar:** De bestaande entree van het terrein moet vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid worden verbeterd/vervangen. Verder is het kruispunt van de Braamweg en Karreveld onoverzichtelijk en onveilig. We werken toe naar een nieuw entree van het terrein. Mogelijk liggen er kansen binnen een toekomstige uitbreiding van Karreveld.

• **Flexibiliteit:** We zijn alert en kunnen ons aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/ vastgoedeigenaren. We kijken waar kansen liggen.

Molenweg – Zoutelande

Profiel

Molenweg is een kleinschalig bedrijventerrein met veel kleinschalige (opslag)units. Het terrein heeft een rommelige uitstraling met veel buitenopslag van (bouw)materialen direct aan de weg.

Toekomstbeeld

Revitaliseren: Het gebied functioneert relatief goed maar er is zeker ruimte voor verbetering. Hiermee wordt de toekomstbestendigheid verhoogd om de economische potentie maximaal te kunnen realiseren.

Vitaliteitsagenda

• **Vergroenen en verduurzamen:** Het vastgoed op bedrijventerrein Molenweg is verouderd, wat kansen biedt voor verduurzaming. Daarnaast is het terrein relatief versteend. Vergroening (met biodivers groen) draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het terrein, vergroot de verblijfskwaliteit op het terrein, en gaat hittestress tegen.

• **Veilig en leefbaar:** Er staan veel kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen op het terrein. We zetten in op het oplossen van ondermijning en oneigenlijk gebruik van dit type vastgoed. Dit doen we door sterker in te zetten op handhaving.

• **Flexibiliteit:** We zijn alert en kunnen ons aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/ vastgoedeigenaren. We kijken waar kansen liggen.

Oosterloo – Domburg

Profiel

Oosterloo is een kleinschalig bedrijventerrein met enkele kleinschalige tot (middel)grote bedrijfsunits. Het terrein is relatief nieuw en heeft een modern-functionele uitstraling.

Toekomstbeeld

Behouden: het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.

Vitaliteitsagenda

• **Digitale infrastructuur:** Een glasvezelaansluiting is momenteel niet beschikbaar op dit terrein. We werken mee aan een efficiënte uitrol van een glasvezelnetwerk door marktpartijen.

• **Veilig en leefbaar:** Er staan veel kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen op het terrein. We zetten in op het oplossen van ondermijning en oneigenlijk gebruik van dit type vastgoed. Dit doen we door sterker in te zetten op handhaving.

• **Flexibiliteit:** We zijn alert en kunnen ons aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/ vastgoedeigenaren. We kijken waar kansen liggen.

Oostkapelseweg – Serooskerke

Profiel

Oostkapelseweg is een solitaire bedrijfslocatie met een caravanstalling.

Toekomstbeeld

Toekomst bepalen: het gebied functioneert momenteel goed. Op termijn komt dit terrein mogelijk in aanmerking voor een functiewijziging.

Vitaliteitsagenda

• Geen agendapunten

Oude Zandweg – Westkapelle

Profiel

Oude Zandweg is een verouderd bedrijventerrein en is slecht onderhouden. Het terrein heeft veel kleinschalige opslagunits waarvan de eindgebruiker onduidelijk is.

Toekomstbeeld

Toekomst bepalen: Voor Oude Zandweg werken we naar een situatie toe waarin we samen met de ondernemers en eigenaren op het terrein een toekomstrichting bepalen. Denk aan een revitaliseringsslag (mits het terrein kan voldoen aan de basisvoorwaarde van een organisatievorm), of aan een mogelijke functiewijziging (bijvoorbeeld naar een gemengd woon-werkgebied). In de huidige situatie mist het terrein toekomstbestendigheid als bedrijventerrein.

Vitaliteitsagenda

• **Organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht:** We streven naar een organisatie-vorm op terreinniveau op de grotere bedrijventerreinen. De organisatiegraad en organisatiekracht op terreinniveau is nodig om ontwikkelingen collectief in gang te zetten. Voor toekomstige ontwikkelingen op het terrein is het wenselijk dat ondernemers op Oude Zandweg in een organisatievorm verenigd zijn.

• **Ruimtelijke kwaliteit:** Het terrein is rommelig en slecht onderhouden. Het vastgoed is sterk verouderd. Verder vindt er veel buitenopslag plaats van (bouw)materialen en er staan op meerdere plekken containers aan de weg. Er zijn verschillende uitheemse functies zoals wonen en verenigingsleven op het terrein. Er is dringend een kwaliteitsimpuls nodig om het terrein nog toekomstbestendig te maken.

• **Veilig en leefbaar:** Er staan veel kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen op het terrein waarvan de eindgebruiker onduidelijk is. Daarnaast zijn er duidelijke signalen van oneigenlijk gebruik. We zetten

in op het oplossen van ondermijning en oneigenlijk gebruik op het terrein. Dit doen we door sterker in te zetten op handhaving. Aanvullend is de verkeersontsluiting door de dorpskern niet toekomstbestendig.

- **Flexibiliteit:** We willen ons aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/ vastgoedeigenaren. We kijken waar gezamenlijk kansen liggen voor de toekomst.

Paulusweg – Westkapelle

Profiel

Paulusweg is een kleinschalig bedrijventerrein met kleinschalige bedrijfs-/opslagunits. Het terrein heeft een functionele uitstraling.

Toekomstbeeld

Behouden: het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.

Vitaliteitsagenda

- **Veilig en leefbaar:** Er staan veel kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen op het terrein. We zetten in op het oplossen van ondermijning en oneigenlijk gebruik van dit type vastgoed. Dit doen we door sterker in te zetten op handhaving.

Prelaatweg – Westkapelle

Profiel

Prelaatweg is een kleinschalig bedrijventerrein met enkele middelgrote bedrijfsunits. Aan de weg vindt opslag van materialen plaats.

Toekomstbeeld

Behouden: het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.

Vitaliteitsagenda

- **Veilig en leefbaar:** Er staan veel kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen op het terrein. We zetten in op het oplossen van ondermijning en oneigenlijk gebruik van dit type vastgoed. Dit doen we door sterker in te zetten op handhaving.

Schoolstraat – Vrouwenpolder

Profiel

Schoolstraat is een kleinschalig bedrijventerrein. Het terrein heeft een rommelige en verouderde uitstraling. Bij de entree van het terrein wordt aan weerszijden in de berm geparkeerd.

Toekomstbeeld

Revitaliseren: Het gebied functioneert relatief goed maar er is zeker ruimte voor verbetering. Hiermee wordt de toekomstbestendigheid verhoogd om de economische potentie maximaal te kunnen realiseren.

Vitaliteitsagenda

- **Vergroenen en verduurzamen:** Het vastgoed op bedrijventerrein Molenweg is verouderd, wat kansen biedt voor verduurzaming. Daarnaast is het terrein relatief versteend. Vergroening (met biodivers groen) draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het terrein, vergroot de verblijfskwaliteit op het terrein, en gaat hittestress tegen.
- **Ruimtelijke kwaliteit:** Er is een kwaliteitsimpuls nodig om veroudering en verloedering op het terrein tegen te gaan. De verouderde uitstraling en inrichting van dit bedrijventerrein voldoet niet aan de eisen van een modern bedrijventerrein.
- **Digitale infrastructuur:** Een glasvezelaansluiting is momenteel niet beschikbaar op dit terrein. We werken mee aan een efficiënte uitrol van een glasvezelnetwerk door marktpartijen.
- **Veilig en leefbaar:** We zijn alert en kunnen ons aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/ vastgoedeigenaren. We kijken waar kansen liggen.

Zanddijk Oost – Veere

Profiel

Zanddijk Oost is een kleinschalig bedrijventerrein bestaande uit enkele naast elkaar gelegen bedrijfskavels aan de openbare weg. Het terrein heeft geen eigen infrastructuur.

Toekomstbeeld

Behouden: het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.

Vitaliteitsagenda

- **Digitale infrastructuur:** Een glasvezelaansluiting is momenteel niet beschikbaar op dit terrein. We werken mee aan een efficiënte uitrol van een glasvezelnetwerk door marktpartijen.

De Zompe – Serooskerke

Profiel

De Zompe is een regulier bedrijventerrein met een prima onderhouden functionele uitstraling. Het terrein vervult een zeer belangrijke functie binnen gemeente Veere. Veel kleinschalig mkb is van het terrein afhankelijk.

Toekomstbeeld

Behouden: De Zompe is één van de belangrijkste bedrijventerreinen van de gemeente. We vinden dat De Zompe door de provincie Zeeland aangemerkt moet worden als grootschalig bedrijventerrein.

Richting de toekomst willen we De Zompe uitbreiden. Daarnaast moet de aansluiting van het terrein op de Hondegemsweg verbeterd worden. Het huidige kruispunt is niet veilig genoeg en kan de verkeersstromen niet aan. Verder zijn er maatregelen nodig om de kwaliteit van het terrein op peil te houden.

Vitaliteitsagenda

- **Organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht:** Op termijn kunnen verschillende maatregelen het terrein toekomstbestendiger te maken. Een vorm van organisatie is gemeentelijke basisvoorwaarde voor nieuwe dergelijke investeringen. De ervaring leert dat ingrepen veel makkelijker tot stand komen en in de uitwerking beter uit de verf komen met een dergelijk collectief.
- **Vergroenen en verduurzamen:** Een groot deel van het vastgoed op De Zompe (behalve de recente uitbreidingen) is relatief verouderd, wat kansen biedt voor verduurzaming. Op het gebied van circulariteit, verduurzaming en de energietransitie ligt nog veel onbenutte potentie. Ook is het terrein relatief versteend. Vergroening (met biodivers groen) draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het terrein, vergroot de verblijfskwaliteit op het terrein, en gaat hittestress tegen.
- **Veilig en leefbaar:** De bestaande entree van het terrein moet vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid worden verbeterd/vervangen. We werken toe naar een nieuw entree van het terrein. Daartoe zijn we in gesprek met de wegbeheerder van de Hondegemsweg (Waterschap Scheldestromen).
- **Flexibiliteit:** We zijn alert en kunnen ons aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/ vastgoedeigenaren. We kijken waar kansen liggen.

Zuidweg – Aagtekerke

Profiel

Zuidweg is een kleinschalig bedrijventerrein bestaande uit enkele naast elkaar gelegen bedrijfskavels aan de openbare weg. Het terrein heeft geen eigen infrastructuur.

Toekomstbeeld

Behouden: het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.

Vitaliteitsagenda

- **Digitale infrastructuur:** Een glasvezelaansluiting is momenteel niet beschikbaar op dit terrein. We werken mee aan een efficiënte uitrol van een glasvezelnetwerk door marktpartijen.

Bijlage 2: Aanvullingen op programma Investeren in toekomstbestendigheid

De gemeente Veere kan de (nieuwe) economie niet regisseren, maar wel zorgen voor de best mogelijke randvoorwaarden voor het behouden en stimuleren van bedrijven. Dit vanwege de belangrijke economische en maatschappelijke bijdrage die bedrijven leveren aan de brede welvaart in de gemeente. We willen in de komende periode samen met ondernemers en vastgoedeigenaren investeren in toekomstbestendige bedrijventerreinen. Dit vraagt om investeringen vanuit de overheid en vanuit het bedrijfsleven om de (ruimtelijke, economische en sociale) kwaliteit op bedrijventerreinen te waarborgen en verstevigen. In onze visie ligt de bal voor investeringen in vastgoed, revitalisering, vergroening en verduurzaming van bedrijventerreinen primair bij ondernemers en eigenaren. In de openbare ruimte moet de basis op orde zijn (schoon, heel, veilig).

Aanvulling op het bedrijventerreinenprogramma gemeente Veere

Thema's die een belangrijke rol spelen en gelden als randvoorwaarde voor een uitbreiding van toekomstbestendige terreinen zijn:

- A. Organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht (pagina 20 in het programma)
- B. Vergroenen en verduurzamen (pagina 20/21 in het programma)
- C. Ruimtelijke kwaliteit (pagina 21 in het programma)
- D. Digitale infrastructuur (pagina 21 in het programma)
- E. Veilig en leefbaar (pagina 21/22 in het programma)
- F. Flexibiliteit (pagina 22 in het programma)

Huidig Provinciaal beleid

Status 'grootschalig bedrijventerrein' voor De Zompe en Karreveld

Provinciaal beleid stelt dat grote uitbreidingen uitsluitend kunnen plaatsvinden op grootschalige bedrijventerreinen. Op dit moment heeft de gemeente Veere geen bedrijventerreinen met een dergelijke status. Dit terwijl bestaande bedrijventerreinen De Zompe (Serooskerke) en Karreveld (Koudekerke) door ligging, ontsluiting en economisch belang van grote waarde zijn voor de gemeente Veere. De uitbreiding van bestaande kleinschalige bedrijventerreinen wordt niet toegelaten, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat er sprake is van een eenmalige beperkte afronding van ten hoogste 20% of 0,5 hectare waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert.

Bedrijventerreinen die na 7 november 2018 6 al zijn uitgebreid, komen niet meer in aanmerking voor een verdere uitbreiding.

Een verdere uitbreiding van een bestaand kleinschalig en goed ontsloten bedrijventerrein is alleen mogelijk indien aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. De provincie streeft tevens naar herstructurering van bestaande terreinen.

Medewerking verlenen aan ontwikkeling duurzaam bedrijventerrein Rapenburg (Meliskerke)

Het huidige terrein in Meliskerke heeft op dit moment geen status bedrijventerrein bij de Provincie Zeeland. De provincie Zeeland merkt een bedrijventerrein aan als er een geografisch afgebakend gebied is met een minimale omvang van 1 hectare netto of groter. We constateren een actuele ruimtebehoefte vanuit bedrijven in/rondom de kern Meliskerke. Het gaat daarbij zowel om uitbreidingsvraag als verplaatsingsvraag (vervangingsvraag).

De gemeente heeft een positieve houding tegenover dit soort initiatieven. Dit vanwege de oplossingen voor het knelpunten in de kernen, het concentreren van bedrijvigheid buiten de dorpskern (op een locatie waar al bedrijvigheid is gevestigd), de organisatie van betrokken ondernemers die zich hebben verenigd en werken aan de gestelde voorwaarden. Er dienen nog vele stappen genomen te worden bij de Provincie Zeeland en de regio (Middelburg en Vlissingen).

- Goedkeuring vragen bij de provincie Zeeland voor de **nieuwvestiging** van een **kleinschalig** bedrijventerrein op deze locatie. Hierbij aansluitend op vigerend provinciaal beleid. Dit past immers binnen vigerend provinciaal beleid: clusteren van bedrijven, klimaatbestendige inrichting en duurzaam beheer en onderhoud.

- Het plan afstemmen met de regio (gemeente Middelburg en Vlissingen) en opnemen in het regionaal bedrijventerreinenprogramma Walcheren.

Na akkoord van de provincie en regio kan er een Omgevingsplan worden opgesteld. Het bedrijventerrein wordt privaat ontwikkeld en uitgegeven. We stellen wel voorwaarden aan een klimaatbestendige inrichting (ruimte voor kwalitatief hoogwaardige en biodiverse groen- en blauwstructuren) in het openbaar gebied. We zien grote meerwaarde in een hoge standaard op duurzaamheid en circulariteit. De beeldkwaliteit (ruimtelijke kwaliteit) op het bedrijventerrein in een beeldkwaliteitsplan verankeren.

Overige kernen

We faciliteren kleinschalige lokale uitbreidingen op bedrijventerreinen in kleinere kernen alleen wanneer een plan nadrukkelijk voorziet in een actuele lokale behoefte en onder eerder gestelde voorwaarden. De uitbreiding van bestaande kleinschalige bedrijventerreinen wordt niet toegelaten, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat er sprake is van een eenmalige beperkte afronding van ten hoogste 20% of 0,5 hectare waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert. Slechts een klein deel van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen reserveren we voor dit type uitbreidingen. We reserveren vanuit strategisch oogpunt enige ruimte op nieuw bedrijventerreinenareaal voor het verplaatsen en/of uitplaatsen van

bedrijven die momenteel gevestigd zijn in het buitengebied of kernen. De exacte verplaatsingsvraag is op voorhand niet goed in te schatten.

Samengevat

Plannen voor uitbreiding van kleinschalige bedrijventerreinen in alle kernen worden op de volgende aspecten beoordeeld:

- Organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht
- Vergroenen en verduurzamen
- Verbetering ruimtelijke kwaliteit
- Digitale infrastructuur
- Veiligheid en leefbaarheid
- Flexibiliteit (vermogen op inspelen actualiteit
- Maximale éénmalige uitbreiding 20%, max. 0,5 ha.
- Koppelkansen; woningbouw, verkeersafwikkeling
- Indeling en toezicht

Dit laatste punt dient nog verder uitgewerkt te worden in het uitvoeringsprogramma. Denk hierbij aan hoe houden we toezicht. Handhaving/parkmanagement/vereniging kan hier onderdeel van zijn.