

Bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland

De gemeenteraad van de gemeente Schouwen-Duiveland;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 mei 2025;

Overwegende dat
het belangrijk is dat onze bedrijventerreinen aantrekkelijk blijven voor de ondernemingen en omgeving
en dat ze aansluiten op de ontwikkelingen en trends;
er geen nieuwe bedrijfskavels meer zijn om uit te geven terwijl er wel vraag is;
het vorige bedrijventerreinenprogramma 2017-2025 verouderd is en vervangen moet worden;
Provincie Zeeland om een actueel bedrijventerreinenprogramma vraagt;
een actueel bedrijventerreinenprogramma de basis is voor nieuwe bedrijventerreinen, uitbreiding van
bestaande bedrijventerreinen en voor revitalisering van bestaande bedrijventerreinen

Besluit:

Bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland vast te stellen

Besloten door de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland in zijn openbare vergadering van 26 juni 2025,

J.Chr. van der Hoek, voorzitter

MBA C.G.M. Bus, Locogriffier

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De (meer)waarde van de bedrijventerreinen op Schouwen-Duiveland is groot. De terreinen zijn goed voor circa 20% van de totale werkgelegenheid. Daarnaast leveren de bedrijventerreinen ook een belangrijke bijdrage aan het bruto gemeentelijk product. We vinden het van belang dat de bedrijventerreinen aantrekkelijk blijven en aansluiten op de veranderende trends, ontwikkelingen en (ruimte)behoeften vanuit bedrijven en samenleving.

Bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen brengen de gemeente welvaart en economische voortgang. De bedrijventerreinen zijn cruciale pijlers onder de huidige economie en samenleving. De economie en samenleving zijn echter onderhevig aan flinke veranderingen, vaak aangeduid als (systeem)transities. Denk hierbij aan de omslag van een lineaire naar een circulaire economie, de energietransitie, verduurzaming in brede zin klimaatambities en robotisering en digitalisering. Bedrijventerreinen zijn vaak verstedend en weinig klimaatbestendig. Het is belangrijk om sterk verstedende terreinen klimaatbestendig te maken en om te vormen tot een gezonde en prettige werkomgeving. Denk onder andere aan het voorkomen van wateroverlast (bij piekbuien/hevige neerslag) en hittestress en het bevorderen van gezondheid/welzijn en biodiversiteit.

Het vorige bedrijventerreinenprogramma is toe aan vernieuwing. Het planaanbod is volledig opgedroogd (vastgesteld maart 2025). De vraag om uitbreiding van bedrijventerreinen in Zierikzee wordt steeds groter en provincie Zeeland vraagt om een actueel bedrijventerreinenprogramma, waarbij meer aandacht is voor verduurzaming, profilering en segmentering van de bedrijventerreinen. De beschikbare ruimte wordt steeds schaarser en de gemeente staat voor diverse maatschappelijke uitdagingen. Het duurzaam (door)ontwikkelen van bedrijventerreinen is daardoor een uitgebreide taak van de gemeente.

We zien in de praktijk dat bedrijventerreinen steeds vaker tegen grenzen aanlopen, denk aan: beschikbare ruimte, energie-infrastructuur, maatschappelijk draagvlak, congestie verkeernetwerk, krappe arbeidsmarkt, woningbouw, stikstofproblematiek, et cetera. Dit vraagt om een transitie naar een nieuwe economie en toekomstbestendige bedrijventerreinen. Het is dus hoog tijd voor een nieuwe generatie bedrijventerreinen. Dat is een volgende stap in de (door)ontwikkeling van bedrijventerreinen. Deze is nodig om bij te dragen aan de gezondheid en het welzijn van mensen (werkgevers, werknemers, omwonenden) en voor het mitigeren van het veranderende klimaat. Zo dragen bedrijventerreinen ook in de toekomst bij aan een vitale economie en samenleving.

Doelstelling bedrijventerreinenprogramma

De volgende doelstelling van het bedrijventerreinenprogramma staat centraal:

‘Een actueel bedrijventerreinprogramma dat rekening houdt met de brede maatschappelijke opgaven en economische en maatschappelijke ambities van de gemeente’

Het programma biedt inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte voor de komende jaren. Het levert een goede basis voor de aanpak van bestaande bedrijventerreinen en maakt keuzes in relatie

tot de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Het (door)ontwikkelen van bedrijventerreinen is niet het doel, maar een middel om prettiger te werken, te ondernemen, te wonen en leven op Schouwen-Duiveland. Kortom: bedrijventerreinen vormen de motor voor Brede Welvaart.

1.2 Trends en ontwikkelingen

De bedrijven(terreinen) op Schouwen-Duiveland hebben of krijgen te maken met diverse trends en ontwikkelingen, die zich versneld introduceren. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) vernieuwen bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor andere businessmodellen en andere vormen van samenwerking. Innovatie en digitalisering en automatisering leiden tot een verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit.

We zien drie sterk samenhangende trends waarvan we de komende jaren de grootste ruimtelijke effecten verwachten op de bedrijventerreinen. Dit zijn: circulaire economie, energie & klimaat en digitalisering. Voor de uitwerking van de trends en ontwikkelingen verwijzen we naar bijlage 1.

1.3 Aanpak en processtappen

In de periode 2022 tot en met 2025 zijn stappen doorlopen om tot een actueel bedrijventerreinenprogramma te komen. Deze zijn opgenomen in figuur 1. Ruimtelijk-economisch onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep heeft de gemeente hierin begeleid.

Tabel 1: Stapsgevijs naar een actueel bedrijventerreinenprogramma

Periode	Acties
Kwartaal 4 in 2022	Start bedrijventerreinenprogramma en locatieschouw
Kwartaal 4 in 2022	Analyse MEERwaarde model
Kwartaal 1 in 2023	Afnemen ondernemersenquête
Kwartaal 2 in 2023	Opleveren van het Position paper
Kwartaal 2 in 2023	Bespreking Position paper met de begeleidingsgroep
Kwartaal 3 in 2023	Bestuurlijke consultatie
Kwartaal 3 in 2023	Eerste ontwerp bedrijventerreinenprogramma
Kwartaal 3 in 2023	Raadsbijeenkomst
Kwartaal 4 in 2023	Verwerking nieuwe prognosecijfers
Kwartaal 4 in 2023	Raadscommissie Ruimte en Economie
Kwartaal 1 in 2024	Concept bedrijventerreinenprogramma
Kwartaal 2 in 2025	Definitief bedrijventerreinenprogramma

Analyses in Position Paper als vertrekpunt

Na een locatieschouw (30 november 2022) is voor ieder bedrijventerrein groter dan vijf hectare netto de uitgangspositie vastgesteld op basis van het MEERwaardemodel van Stec Groep. Aan de hand van dit model is inzicht verkregen in het functioneren van de bedrijventerreinen en de potentie naar 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?

Aanvullend is een ondernemersenquête uitgevoerd onder bedrijven. In de periode van 1 december tot 15 januari 2023 is een online enquête opengesteld om in beeld te krijgen hoe ondernemers hun vestigingslocatie op Schouwen-Duiveland waarderen. In totaal hebben 58 respondenten de enquête ingevuld. Dit is een responspercentage van circa 18%. Met een responsgraad van 18% kunnen er betrouwbare uitspraken worden gedaan over de resultaten van de enquête. Een responsgraad van circa 10-15% is gemiddeld in andere bedrijventerreinenprogrammatrajecten.

De analyses (MEERwaardemodel en ondernemersenquête) zijn samengevat in een zelfstandig Position Paper. Deze diende als vertrekpunt voor het nieuwe bedrijventerreinenprogramma.

Betrokkenheid bedrijfsleven en ambtelijke en bestuurlijke consultatie

Gedurende het traject hebben we gewerkt met een compacte begeleidingsgroep met een vertegenwoordiging vanuit het bedrijfsleven. Vertegenwoordiging vanuit Ondernemersvereniging Burgh-Haamstede (OVBH), Ondernemerskring Schouwen-Duiveland (OSD), Vereniging Bedrijvenpark Zuid (VBZ) en Ondernemersvereniging Bruinisse (OVB). Deze groep heeft meegedacht over de aanpak, uitkomsten en resultaten. Samen met de begeleidingsgroep zijn thema's besproken met als doel het behouden en versterken van de kwaliteit op de bedrijventerreinen. Deze input is gebruikt om het bedrijventerreinenprogramma verder aan te scherpen. Betrokkenheid van het bedrijfsleven is vanaf het begin een randvoorwaarde geweest voor het opstellen van het bedrijventerreinenprogramma.

Ook heeft er meermaals ambtelijke en bestuurlijke consultatie plaatsgevonden. Ambtelijke consultatie 9 maart 2023. Bestuurlijke consultatie: (afvaardiging) collega van B&W op 11 april 2023 & 8 mei 2023. Informerende gemeenteraad op 4 september 2023. Bespreking richtinggevende keuzes in raadcommissie Ruimte en Economie op 7 oktober 2024. Hierin zijn de analyses en de Position Paper besproken. Ook de strategische beleidslijnen die leiden tot de opmaat naar het bedrijventerreinenprogramma zijn behandeld in deze sessies.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de bedrijventerreinen op Schouwen-Duiveland. Hoofdstuk 3 geeft de kaders en context ten aanzien van relevant gemeentelijk en provinciaal beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de gemeentelijke koers tot en met 2035 in relatie tot het (door)ontwikkelen van toekomstbestendige bedrijventerreinen. De belangrijkste strategische beleidslijnen zijn hierin nader uitgewerkt. De strategie voor de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen is de basis voor het programma. In hoofdstuk 5 beschrijven we hoe we aan de slag gaan met onze bestaande bedrijventerreinen en welke nieuwe bedrijventerreinen we gaan ontwikkelen.

In dit bedrijventerreinenprogramma wordt regelmatig naar 'we' of 'wij' gerefereerd. Hiermee bedoelen we de samenwerking tussen de gemeente Schouwen-Duiveland en Stec Groep.

2. Bedrijventerreinen Schouwen-Duiveland

Het bedrijventerreinenprogramma heeft betrekking op alle bedrijventerreinen in de gemeente. Dit hoofdstuk starten we met de definitie van een bedrijventerrein en maken we het onderscheid tussen een grootschalig en een kleinschalig bedrijventerrein. We geven de ligging weer aan de hand van een overzichtskaart en benoemen welke locaties per 2024 in IBIS (Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem) toegevoegd zijn. Daarna bespreken we de eenmalige optie tot uitbreiding en afronding van kleinschalige bedrijventerreinen zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland.

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. Deze definitie sluit aan bij de definitie van Provincie Zeeland (Omgevingsverordening).

Grootschalig bedrijventerrein

Dit zijn bedrijventerreinen 'met een zekere ontwikkelingspotentie gezien de ligging, de ontsluiting en het economisch belang' (Omgevingsverordening Zeeland). Het is een beleidsmatige doelstelling dat een deel van de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt geclusterd op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen. In de gemeente Schouwen-Duiveland zijn dit de terreinen Straalweg (Zierikzee) en Bruinisse (Bruinisse).

Kleinschalig bedrijventerrein

Een kleinschalig bedrijventerrein wordt gezien als 'niet zijnde een grootschalig bedrijventerrein' (Omgevingsverordening Zeeland). Voor Schouwen-Duiveland zijn dit alle terreinen groter dan 1 hectare, behalve Straalweg (Zierikzee) en Bruinisse (Bruinisse).

Selectie van bedrijventerreinen onderzocht

In samenspraak met de gemeente Schouwen-Duiveland is een selectie gemaakt van bedrijventerreinen die zijn onderzocht in het kader van het bedrijventerreinenprogramma. De terreinen zijn geanalyseerd met het MEERwaardemodel. Kleinere terreinen (< 5 hectare) of solitaire terreinen met slecht één of een aantal eindgebruikers zijn buiten beschouwing gelaten, aangezien de cijfers een (sterk) vertekend beeld kunnen geven. Het model is gebaseerd op veel verschillende indicatoren. De uitkomsten daarvan zijn echter niet betrouwbaar genoeg bij kleine terreinen met weinig eindgebruikers. Bovendien zijn niet alle gegevens voor kleinere terreinen beschikbaar. In totaal zijn tien relevante terreinen geselecteerd. Deze terreinen zijn samen goed voor bijna 75% van de netto voorraad. In tabel 1 worden deze terreinen weergegeven door middel van een *.

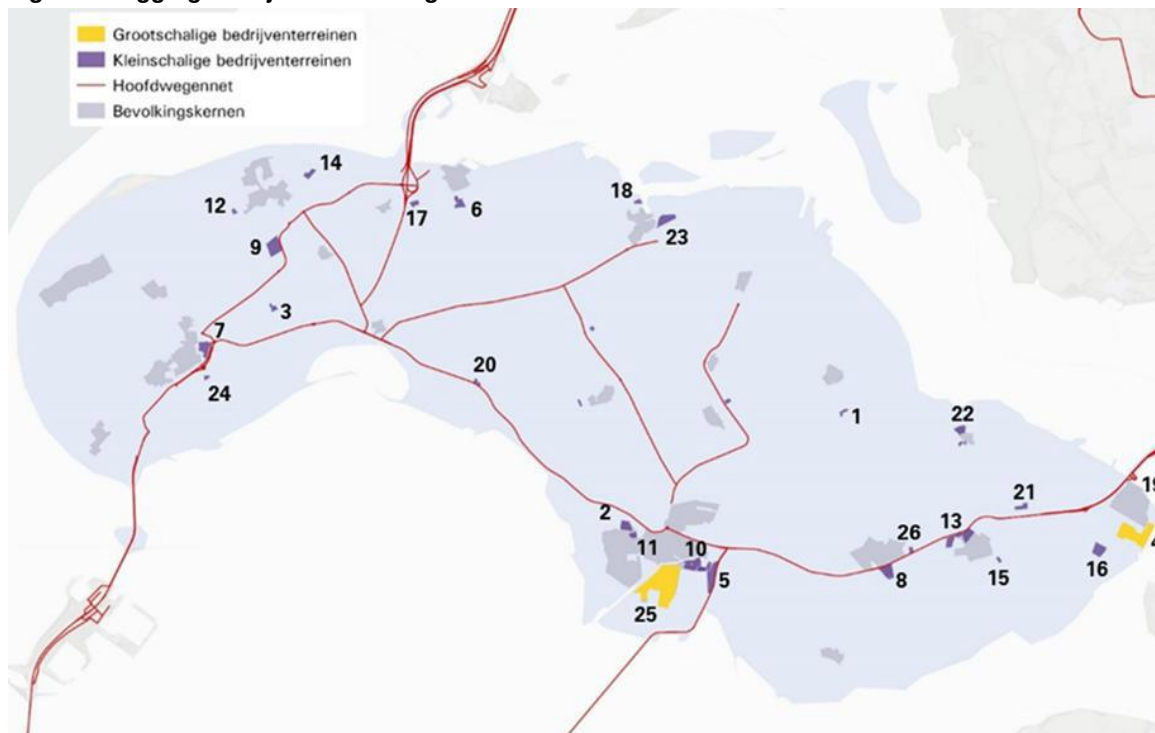
Tabel 2: Lijst met bedrijventerreinen gemeente Schouwen-Duiveland

Naam terrein	Kern	Netto oppervlakte	Naam terrein	Kern	Netto oppervlakte
1. Beldert	Dreischor	1,3	14. Korte Moermondseweg	Renesse	3,3
2. Boerenweg*	Zierikzee	4,5	15. Lage Maireweg	Oosterland	0,9
3. Bouwmansweg	Haamstede	2,9	16. Langeweg	Bruinisse	8,3
4. Bruinisse*	Bruinisse	13	17. Moolweg	Ellemeet	1,9
5. Business Park*	Zierikzee	8	18. Noorddijk	Brouwershaven	1,5
6. De Lelie*	Scharendijke	4,2	19. Oosterschelde Jachtwerf	Bruinisse	5
7. De Roterij*	Haamstede	5,9	20. Oude Hoofdweg	Kerkwerpe	1,4
8. De Weel*	Nieuwerkerk	6,5	21. Ringweg	Oosterland	3
9. Duinzoom*	Renesse	8	22. Sirjansland	Sirjansland	4
10. Groenewegje *	Zierikzee	8,5	23. Spuiwekken	Brouwershaven	7

11. Haringvlietplein	Zierikzee	2,5	24. Steurswekken	Haamstede	1,3
12. Hoogenboomlaan	Renesse	1,2	25. Straalweg*	Zierikzee	47,2
13. Oosterland*	Oosterland	6	26. Rijksweg	Nieuwerkerk	1,4

Bron: IBIS, 2022, informatie gemeente Schouwen-Duiveland en provincie Zeeland, 2024.

Figuur 1: Ligging bedrijventerreinen gemeente Schouwen-Duiveland



Bron: IBIS, 2022. Bewerking Stec Groep, 2025.

Toevoegingen bedrijventerreinen IBIS 2024

In het IBIS 2024-bestand van provincie Zeeland wordt een aantal wijzigingen in de lijst met bedrijventerreinen doorgevoerd. Deze veranderingen zijn al toegevoegd aan de kaart met bedrijventerreinen figuur 2 (als contouren). Tabel 2 geeft een compact overzicht van deze toevoegingen.

Tabel 3: Toevoegingen bedrijventerreinen per 2024

Naam terrein	Kern	Netto oppervlakte
Uitbreiding Ringweg	Oosterland	Circa 0,7 ha
Gouwepoort	Zierikzee	Circa 1,3 ha
Kloosterweg	Noordgouwe	Circa 1,5 ha
Rijksweg	Nieuwerkerk	Circa 1,4 ha
Sportweg	Sirjansland	Circa 1,3 ha

Bron: gemeente Schouwen-Duiveland en provincie Zeeland, 2024.

2.2 Afronding bestaande kleinschalige bedrijventerreinen

In Omgevingsverordening Zeeland is opgenomen dat uitbreiding van bestaande kleinschalige bedrijventerreinen niet wordt 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. Dit blijkt uit artikel 5.1 uit de Omgevingsverordening:

“Kleinschalige bedrijventerreinen hebben beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het dient dan te gaan om een eenmalige beperkte afronding, waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert. Het begrip éénmalig is voor het eerst benoemd in de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Éénmalig betekent daarom dat kleinschalige bedrijventerreinen die na 7 november 2018, de datum van inwerking-treding van de Omgevingsverordening Zeeland 2018, al zijn uitgebreid niet meer in aanmerking komen voor een verdere uitbreiding. IJkpunt hierbij is de datum van het onherroepelijk worden van het betreffende bestemmingsplan. Ook terreinen die al als afgerond kunnen worden beschouwd, door het bereiken van landschappelijke of infrastructurele grenzen kunnen niet verder uitgebreid worden.”

Voor meer informatie verwijzen we u door naar de Omgevingsverordening Zeeland.

Uitbreiding kleinschalige bedrijventerrein vraagt om integrale afweging

Naast de afweging of een kleinschalig bedrijventerrein nog niet is afgerond na 2018 vraagt de uitbreiding van een kleinschalig bedrijventerrein om een brede, integrale afweging. Ten eerste dient de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar te verbeteren. Denk aan het oplossen van knelpunten of een aanzienlijke verbetering van de openbare ruimte. Ten tweede heeft het faciliteren van uitbreidingen op kleinschalige bedrijventerreinen direct invloed op de totale behoefte aan bedrijventerreinen op Schouwen-Duiveland. Er is sprake van een communicerend vat tussen de behoefte die er bestaat voor nieuwe bedrijventerreinenontwikkelingen en de uitbreidingsbehoefte voor de afronding van kleinschalige bedrijventerreinen. Het toestaan van veel kleinschalige uitbreidingen vermindert de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen. Ten derde zijn er aanvullende beleidskaders en principes die gelden bij het afronden en uitbreiden van bestaande kleinschalige bedrijventerreinen. Denk aan het principe 'juiste bedrijf op de juiste plek' en het clusteren van bovenlokale bedrijvigheid. Het uitbreiden of afronden van een bestaand kleinschalig bedrijventerrein vereist daarom altijd een integrale afweging waarbij zorgvuldig wordt gekeken naar de specifieke omstandigheden van de betreffende casus.

3. Kaders en context

Het bedrijventerreinenprogramma bouwt voort op de overkoepelende beleidskaders die voor de komende jaren zijn vastgesteld. Leidend zijn de Economische Visie, gemeentelijk beleid en provinciaal beleid. De belangrijkste kaders staan in dit hoofdstuk beschreven.

3.1 Relevant gemeentelijk beleid

Economische Visie Schouwen-Duiveland (vastgesteld februari 2024)

In de Economische Visie Schouwen-Duiveland wordt een overkoepelende visie geformuleerd. De ambitie voor 2040 luidt:

"De Schouwen- Duivelandse economie is in 2040 duurzaam, robuust en beter in balans. De landbouw, toeristische sector en overige bedrijvigheid gaan uitstekend met elkaar om met de kansen en uitdagingen die de circulaire economie, klimaatverandering, verduurzaming, krapte op de arbeidsmarkt en onze ligging en landschap met ons meebrengen".

Schouwen-Duiveland wil een aantrekkelijke woon- en werkgemeente zijn en blijven. Om daaraan te werken is de economische visie uitwerkt in vier pijlers. De gemeente zet in op het volgende:

1 Het doorontwikkelen en verbinden van sterke sectoren. We gaan uit van onze kracht en verbeteren waar we goed in zijn. Samen met ondernemers maken we onze bedrijvigheid toekomstbestendig en leggen we de verbinding tussen onze sterke sectoren, zoals landbouw en toerisme.

2 Een duurzame economie. Om onze economie toekomstbestendig te maken, zetten we in op verduurzaming: de energie- en circulaire transitie versnellen en onze sectoren klimaatadaptief maken.

3 Een optimaal ondernemersklimaat: We werken continu aan verbetering van ons ondernemersklimaat voor de hier gevestigde en startende bedrijven.

4 De arbeidsmarkt zoveel mogelijk in balans: We blijven volop inzetten op een balans op de arbeidsmarkt: zo goed mogelijk omgaan met de krapte en de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt verbeteren.

Ambities op korte termijn (2025) die een relatie hebben met het bedrijventerreinenprogramma zijn:

- het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen;
- doorontwikkeling van toekomstbestendige werklocaties via verduurzamingstrajecten;
- het verbeteren van de digitale infrastructuur;
- het inzichtelijk maken van de ruimtebehoefte voor bedrijvigheid;
- het versterken van de samenwerking tussen bedrijven.

Duurzame Energie Ingepast – Ruimtelijk beleid duurzame energievoorziening Schouwen-Duiveland (vastgesteld oktober 2023)

Dit beleidsstuk beschrijft de visie voor ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van duurzame energievoorzieningen. Het vormt een ruimtelijk toetsingskader voor de toepassing van duurzame energieopwek. Doelstelling:

"De doelstelling voor Schouwen-Duiveland is om al in 2040 energieneutraal te zijn. Om deze doelstelling te behalen wordt zowel ingezet op energiebesparing als op duurzame energieopwekking".

Om de doelstelling te behalen wordt ingezet op zowel energiebesparing als op duurzame energieopwekking. Het beleidsstuk maakt onderscheid in verschillende gebiedsprofielen. Een van deze gebiedsprofielen is 'bedrijventerrein'. De volgende doelstelling geldt voor bedrijventerreinen: "Verminderen van de energie- en warmtevraag bij bedrijven. De energie en warmte die wordt gebruikt wordt zo veel mogelijk duurzaam opgewekt, waarbij het potentieel zon op dak zoveel mogelijk wordt benut."

Structuurvisie Zierikzee 2030 (vastgesteld november 2019, gewijzigd vastgesteld mei 2023)

Met de structuurvisie zet de gemeente de ruimtelijke koers voor de toekomst van Zierikzee uit tot 2030. In de visie gaat het om een integrale afweging van belangen en over het vastleggen van de waarden voor de toekomst: welke kwaliteiten vinden we belangrijk en hoe kunnen we die koesteren en versterken? De Structuurvisie Zierikzee 2030 schetst per deelthema het wensbeeld van Zierikzee in 2030. De belangrijkste ambities voor het deelthema bedrijven zijn: (a) de bedrijventerreinen in en rondom Zierikzee

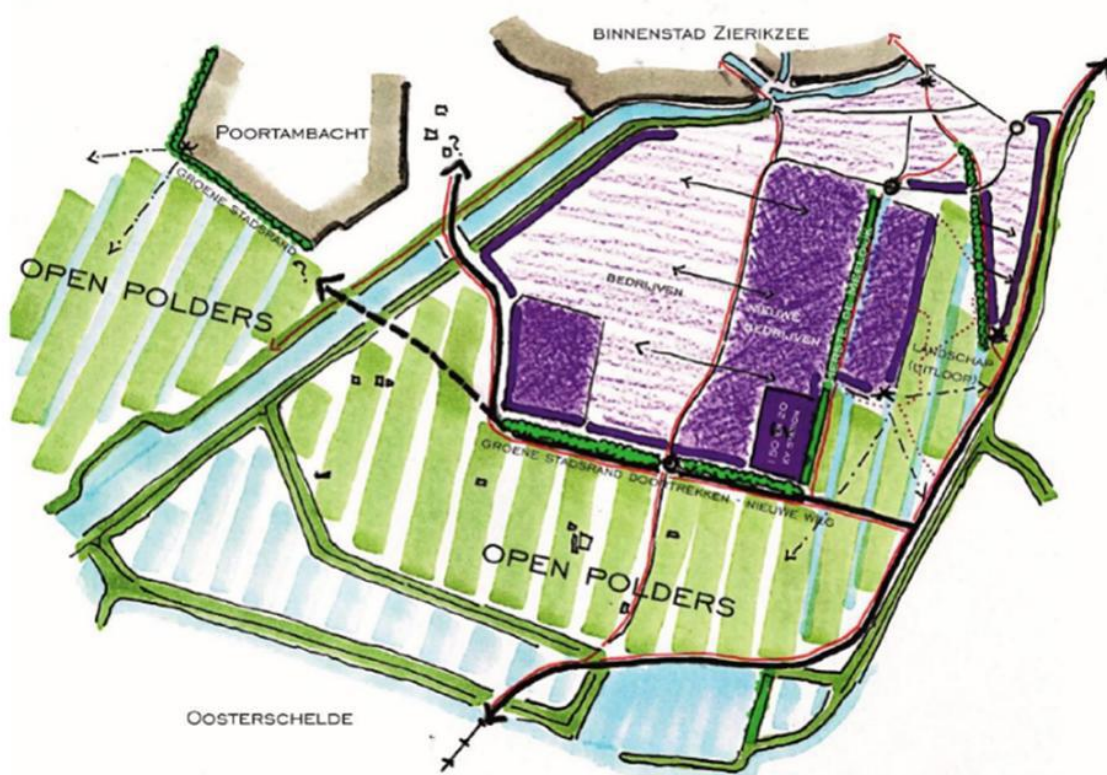
hebben een toekomstbestendig vestigings- en investeringsklimaat, (b) de bedrijven werken onderling samen; er is een verbondenheid en een klimaat waarin kansen voor innovatief en creatief ondernemerschap worden benut en ruimte is voor startups die begeleiding krijgen van bestaande bedrijven, (c) op de bedrijventerreinen van Zierikzee wordt op grote schaal duurzame energie opgewekt. Bedrijven voorzien in hun eigen energiebehoefte, bijvoorbeeld door aanleg van zonnepanelen op de daken van hun bedrijfsgebouwen.

Voor de bedrijventerreinen van de kern Zierikzee zijn een aantal uitgangspunten in relatie tot profiel en segmentering opgenomen. Business Park is een representatief bedrijventerrein voor hoogwaardige en kantoorachtige bedrijven. Haringvlietplein/Boerenweg ontwikkelt zich tot retail-locatie (mede onder invloed van structuurvisie Haringvlietplein, mei 2015, realisatie fase 1 in 2020). Zuidhoek, Straalweg, Groeneweegje en Gouwepoort bieden plaats aan reguliere bedrijvigheid met functionele uitstraling. Op Straalweg II is ook ruimte voor hogere milieucategorieën (tot en met categorie 4).

Gebiedsvisie Zuidoostflank Zierikzee (gewijzigd vastgesteld mei 2023)

De gebiedsvisie voor de Zuidoostflank van Zierikzee biedt een ontwikkelingsrichting voor het gebied. Dit betreft het gebied tussen de bedrijventerreinen Straalweg en Business Park. De figuur geeft het langetermijnstreefbeeld voor de Zuidoostflank weer.

Figuur 2: Streefbeeld voor Zuidoostflank Zierikzee



Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, 2023: 'Gebiedsvisie voor de Zuidoostflank Zierikzee'

Het plan omvat een gefaseerde ontwikkeling van ruimte voor bedrijvigheid, inclusief de inpassing van een nieuw 150 kV-station en verbetering van de verkeersontsluiting. Het 150 kV-station zorgt voor ruimte op het hoogspanningsnet en draagt bij aan de energietransitie. De gebiedsvisie houdt rekening met landschappelijke inpassing en klimaatadaptatie. Ook definieert de gebiedsvisie de maximale groei van de Zuidoostflank en biedt het duidelijkheid over gewenste functies in het plangebied.

3.2 Provinciale kaders

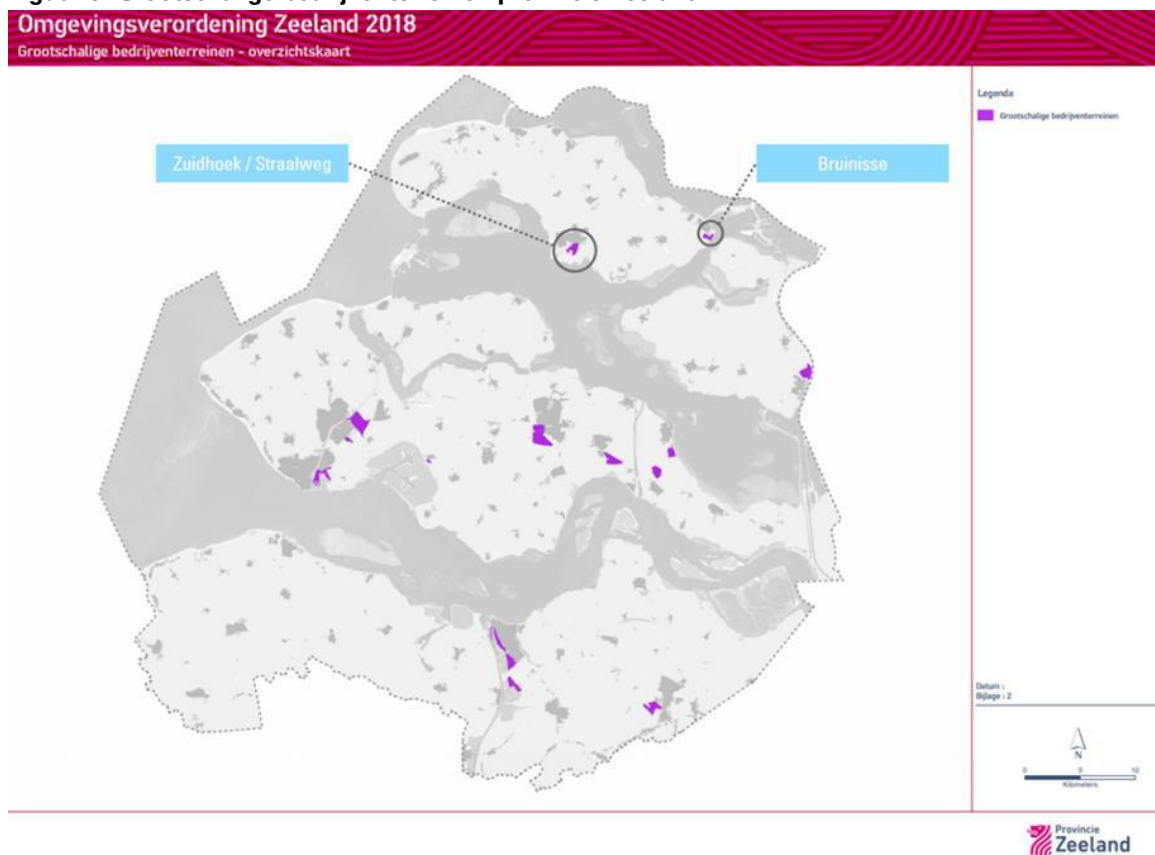
Omgevingsverordening Zeeland

Provinciaal beleid is richtinggevend voor het bedrijventerreinenprogramma. Een goede afstemming over de (door)ontwikkeling van bedrijventerreinen tussen de gemeente en provincie is belangrijk. De provincie schetst in haar Provinciale Omgevingsverordening een aantal beleidsdoelstellingen rond de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Het gaat om provinciale regels over de fysieke leefomgeving. De provincie maakt onderscheid in twee typen bedrijventerreinen:

- kleinschalige bedrijventerreinen
- grootschalige bedrijventerreinen

Alle bedrijfslocaties niet zijnde agrarische bouwvlakken van 1 hectare of groter worden aangemerkt als (kleinschalige) bedrijventerrein. In de gemeente zijn twee bedrijventerreinen aangewezen als grootschalige bedrijventerreinen: Zuidhoek / Straalweg in Zierikzee en bedrijventerrein Bruinisse. Met het oog op de (door)ontwikkeling van bedrijventerreinen stelt de provincie een aantal kaders. Zie hiervoor het kader hieronder.

Figuur 3: Grootschalige bedrijventerreinen provincie Zeeland



Bron: Provincie Zeeland; bewerking Stec Groep, 2025.

Kaders provinciale Omgevingsverordening

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 op een rijtje:

- 80% van de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt geclusterd op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen. Dit zijn terreinen met een zekere ontwikkelingspotentie gezien de ligging, de ontsluiting en het economisch belang.
- Duurzaam beheer en onderhoud van het bedrijventerrein moet gewaarborgd zijn. 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.
- 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.

Naast de bovenstaande kaders streeft de provincie tevens naar herstructurering van bestaande terreinen.

4. Strategie

De strategie voor de bedrijventerreinen in Schouwen-Duiveland geeft duidelijkheid over de koers tot en met 2035. Dit hoofdstuk bevat de belangrijkste strategische uitgangspunten voor het gemeentelijk beleid en biedt randvoorwaarden voor ingrepen op de bedrijventerreinen in de komende periode.

4.1 Ambitie: toekomstbestendige bedrijventerreinen

De ambitie is het (door)ontwikkelen van een toekomstbestendige portefeuille bedrijventerreinen, die kwantitatief en kwalitatief aansluit bij de huidige en toekomstige behoefte van ondernemers en als motor fungeert voor brede welvaart in de gemeente.

Om deze ambitie te bereiken zetten we in op de volgende strategische beleidslijnen:

- sterke clusters van bedrijvigheid
- zorgvuldig omgaan met de ruimte
- behoud en versterken brede waarde
- investeren in toekomstbestendigheid
- nieuwe locaties gefaseerd ontwikkelen
- een nieuwe bedrijfshuisvestingsaanpak
- monitoring als sturingsinstrument

Hieronder gaan we in op de strategische beleidslijnen. Hiermee geven we uitwerking aan de ambitie. We beschrijven beleidsmatige uitgangspunten, waarmee we onze bedrijven(terreinen) duidelijkheid verschaffen over de koers tot en met 2035. Onze inzet is duurzaam (door)ontwikkelen.

De gemeente staat niet alleen in het werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. Een goede afstemming tussen publieke en private investeringen is cruciaal. Er dient sprake te zijn van gedeeld eigenaarschap. Hiervoor is op terreinniveau vaak een gezamenlijke ambitie en visie, draagvlak en samenwerking nodig.

4.2 Sterke clusters van bedrijvigheid

Grotere uitbreidingen alleen in Zierikzee en Bruinisse

De bedrijventerreinen zijn goed voor circa 20% van alle werkgelegenheid in de gemeente. De sterke economische uitgangspositie van bedrijventerreinen willen we naar de toekomst toe behouden en waar mogelijk verder versterken. Dit maakt dat beleidsmatig grotere uitbreidingen uitsluitend kunnen plaatsvinden op de grootschalige bedrijventerreinen in Zierikzee en Bruinisse. Voor de uitbreiding in Zierikzee is al een gebiedsvisie vastgesteld, deze is verwerkt in de structuurvisie. De gemeente zet hiermee in op het uitbreiden van de economische kerngebieden c.q. bedrijventerreinen van Zierikzee en Bruinisse.

Concreet betekent dit het volgende:

- Grote uitbreidingen maken we alleen mogelijk in Zierikzee en Bruinisse. Hier ontstaan grotere concentraties van bedrijven. Hiermee is een schaa sprong mogelijk in de aangewezen clusters, werkt de gemeente aan structuurverbetering van het regionaal ecosysteem en zijn nieuwe, of grote investeringen in infrastructuur veel kansrijker. Dit kan een positief effect hebben op samenwerking tussen bedrijven binnen bedrijfsclusters en de positie van Schouwen-Duiveland versterken.
- We maken onderscheid in het segmenteren en clusteren van aanverwante bedrijven, op basis van (sector)profiel of omvang van het bedrijf (kleinschalig tot grootschalig). Gemeente Schouwen-Duiveland onderschrijft hiermee het standpunt van de provincie Zeeland: bedrijvigheid wordt zoveel mogelijk geclusterd op bedrijventerreinen, met de nadruk op ontwikkeling van de grootschalige terreinen, waar 80% van de toename van het areaal plaats vindt.

Kleinschalige bedrijventerreinen hebben mogelijkheid tot afronding

Kleinschalige bedrijventerreinen krijgen eenmalig de mogelijkheid voor een beperkte afronding, indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. 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. Vanuit het provinciaal beleid is er onder voorwaarden meer ruimte mogelijk. Er zijn specifieke situaties denkbaar waarin een win-winsituatie kan ontstaan voor zowel de ondernemer als de provinciale en algemene belangen, waarbij het noodzakelijk is meer dan de norm uit te breiden. Deze situaties zijn per geval te beoordelen. Bij deze beoordeling is het een voorwaarde dat op Schouwen-Duiveland of elders in de Provincie Zeeland alle uitbreiding boven de gegeven norm wordt gesaneerd en de bedrijfsbestemming wordt wegbestemd. Dit zodat er geen netto uitbreiding van bedrijventerreinen plaatsvindt. Indien deze uitbreiding onvoldoende ruimtelijke mogelijkheden biedt voor het betreffende bedrijf, dan zoekt de gemeente samen met het bedrijf naar een maatwerkoplossing. In dat geval heeft verplaatsing naar een grootschalig bedrijventerrein (Zuidhoek/Straalweg in Zierikzee of bedrijventerrein Bruinisse) vanuit de gemeente de voorkeur. Op kleinschalige bedrijventerreinen worden geen grootschalige uitbreidingen gefaciliteerd. Er kan ook ruimte gecreëerd worden op kleinschalige bedrijventerreinen door de bestaande ruimte efficiënter te benutten. Dit kan bijvoorbeeld door intensivering en herstructurering. Ook is er sprake van verhuisdynamiek op Schouwen-Duiveland: kleinschalige bedrijven

groeien door en verplaatsen naar een grootschalig bedrijventerrein. Hierdoor ontstaan er mogelijkheden op de achtergebleven locatie. Dit past bij het principe 'juiste bedrijf op de juiste plek' (zie paragraaf 4.3). De potentiële ruimtewinst in de bestaande voorraad kan niet een op een worden afgetrokken van de totale uitbreidingsvraag. Het vergt namelijk tijd en inzet om de ruimtewinst te realiseren. Het zijn echter wel communicerende vaten. In onderstaande paragraaf gaan we verder in het beter benutten van de bestaande voorraad.

4.3 Zorgvuldig omgaan met de ruimte

Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte is een belangrijk uitgangspunt. Onder meer de woningbouw, bedrijfsruimte en de energietransitie moeten allemaal in de gemeente een plek krijgen. Tegelijkertijd hebben we aandacht voor het behoud van de groene omgeving. De gemeente wil daarom op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen haar verantwoordelijkheid nemen en zorgvuldig ruimtegebruik stimuleren door stappen te zetten in het beter benutten van de ruimte. Op basis van de Floor Space Index (FSI) en arbeidsintensiteit is er nog substantiële ruimtewinst te behalen op de bedrijventerreinen. Een lage FSI houdt in dat bedrijfskavels relatief extensief bebouwd zijn. Het gewogen gemiddelde FSI van de bedrijventerreinen op Schouwen-Duiveland bedraagt circa 0,44. Landelijk zien we dat een FSI van 0,5 tot 0,7 op een modern gemengd bedrijventerrein haalbaar is. Voor meer industriële en logistieke locaties ligt dit vaak (fors) lager. Op locaties waar de FSI zich onder de ondergrens van 0,5 bevindt, is intensivering naar verwachting een reële en haalbare optie. Door de ruimte op de huidige bedrijventerreinen intensiever te benutten, ontstaat er extra ruimte voor bedrijvigheid.

Gemeente Schouwen-Duiveland wil uitvoering geven aan zorgvuldig en optimaal ruimtegebruik op bedrijventerreinen door:

- 1 het verruimen van planologische mogelijkheden, daar waar dit passend is;
- 2 intensief en meervoudig ruimtegebruik;
- 3 het principe 'juiste bedrijf op de juiste plek';
- 4 sturing op type activiteiten.

1. Verruimen van planologische mogelijkheden

Dit betekent concreet dat we:

- De huidige planologische gebruiksmogelijkheden beter benutten. Zo wordt optimaal ruimtegebruik mogelijk. Gemeente Schouwen-Duiveland is bereid op een aantal bedrijventerreinen de planologische gebruiksmogelijkheden te verruimen. Het gaat om locaties waar de huidige gebruiksmogelijkheden niet marktconform zijn. Op bedrijventerrein De Roterij en Oosterland gaan we de planologische gebruiksmogelijkheden (bouwhoogte, bebouwingspercentage) verruimen op de plekken waar dit vanuit een goede ruimtelijke ordening ook passend is. Dit komt aan bod in het plan van aanpak kleinschalige bedrijventerreinen.
- Bij individuele initiatieven van ondernemers meedenken in kansen voor het optimaliseren van de planologische gebruiksmogelijkheden. Hierbij weegt de gemeente verschillende belangen en doelstellingen af, zoals ook het behoud van het open landschap en het beschermd dorps- en stadsgezicht en een klimaatadaptieve, veilige en groene inrichting.
- Bij het afwijken van het Omgevingsplan voor individuele initiatieven kunnen aanvullende voorwaarden gesteld worden. Denk aan investeringen in klimaatadaptieve maatregelen (groen, waterberging), multifunctioneel ruimtegebruik of het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen.

2. Intensief en meervoudig ruimtegebruik

Dit betekent concreet dat we:

- Ondernemers uitdagen om altijd eerst na te denken over het optimale gebruik van de bestaande kavel, voordat nieuwbouw elders aan de orde is. Vanuit het principe 'bestaand voor nieuw' intensiveren we de samenwerking en integrale afweging tussen de beleidsdisciplines economische zaken, grondzaken, energie en milieu, mobiliteit en ruimtelijke ordening.
- Inzetten op het aanjagen van intensivering/verdichten van de bestaande voorraad. Dit is een aanpak voor de langere termijn. De aanpak kost tijd/inzet bij gemeente en bewustwording bij ondernemers en vastgoedeigenaren. Ondernemers zullen vooral bij een uitbreidingswens de mogelijkheden tot intensivering verkennen. Bij herontwikkeling van (verouderd) vastgoed op bedrijventerreinen en andere investeringen in vastgoed kan intensivering een belangrijke rol spelen. De ruimtewinst is mogelijk door de planologische ruimte te benutten.
- Meervoudig ruimtegebruik stimuleren, mits dit bijdraagt aan intensief ruimtegebruik op het bedrijventerrein, duurzaam ruimtegebruik (denk aan zon op dak), een verhoging van het aantal banen per locatie én het ruimtelijk-economisch voordelen oplevert.
- Voor de bestaande bedrijventerreinen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor intensief en meervoudig ruimtegebruik. Door dit in kaart te brengen kunnen we onderbouwd in gesprek met ondernemers en een goede inschatting maken van de ruimtewinst die te behalen is.
- Op nieuwe bedrijventerreinen open buitenruimte op private kavels beperken, door te kiezen voor het toepassen van een minimaal bebouwingspercentage en/of minimale bouwhoogte. Hierbij wordt rekening gehouden met ruimte bedoeld voor industrie (waaronder hogere milieucategorie bedrijvigheid) en lo-

gistiek & groothandel. Dergelijke bedrijven hebben ruimte nodig voor (buiten)opslag, interne logistiek en parkeerterrein op de bedrijfskavel.

Meervoudig ruimtegebruik op bedrijventerreinen

Door geschikte ruimtevragers te combineren op één plek kan ruimte vrijgespeeld worden. Dit kan op bedrijventerreinen onder andere door te stapelen (meerlaagse bedrijfspanden) en schakelen (rug aan rug bedrijfspanden), (half-)open verharding ten behoeve van waterberging, een duurzaam dak (groen dak, zon op dak of beide) en niet te parkeren op maaivelden (ondergronds, op het dak, in een centrale en meerlaagse parkeervoorzieningen). Sommige vormen van meervoudig ruimtegebruik zijn op (bijna) alle bedrijventerreinen toepasbaar, zoals zonnepanelen op bedrijfsdaken. Andere vormen van meervoudig ruimtegebruik, zoals meerlaagse bedrijfspanden en collectieve parkeervoorzieningen, kunnen alleen op geschikte terreinen terecht, waar een hogere maximale bouwhoogte niet leidt tot hinder of horizonvervuiling.

3. Juiste bedrijf op de juiste plek

Dit betekent concreet dat we:

- Bedrijven wijzen op de kenmerken van onze bedrijventerreinen, zodat de ondernemer met een ruimtevrage kan bepalen op welk bedrijventerrein diens bedrijf het beste past. Nieuw te vestigen bedrijven worden passend binnen de ruimtelijke structuur van onze bedrijventerreinen gevestigd.
- Grootschalige bedrijvigheid huisvesten op een grootschalig (regionaal) bedrijventerrein dat hier qua ruimtelijke structuur, ontsluiting en korrelgrootte voor geschikt is.
- Op lokale kleinschalige (veelal regulier gemengde) bedrijventerreinen ruimte willen bieden aan lokaal mkb. Dit zijn doorgaans relatief kleinschalige bedrijven, passend binnen de lokale ruimtelijke structuur en ontsluiting.
- Maatwerk en flexibiliteit willen bieden aan lokaal gewortelde bedrijven, mits dit passend is bij de aard en omvang van de locatie. Ondernemers die lokaal willen uitbreiden vinden beschikbare kavels elders in de gemeente vaak geen realistisch alternatief. De lokale gebondenheid van het personeelsbestand, leveranciers en de afzetmarkt kunnen hierbij van invloed zijn. De geografische 'inwisselbaarheid' van de beschikbaarheid van uitgeefbare locaties voor specifiek lokale uitbreidingsvraag kent haar beperkingen. Het is belangrijk om naar het langetermijnperspectief van een bedrijf te kijken. In sommige gevallen is het toekomstbestendiger en financieel-economisch interessanter om te verplaatsen dan uit te breiden op de huidige locatie.

4. Sturen op type activiteiten

Dit betekent concreet dat we:

- Een helder profiel beogen voor nieuwe bedrijventerreinen. Het toewijzen van specifieke kenmerken of eigenschappen aan een nieuw terrein (bijv. kavelomvang, milieuzonering, type bedrijfsactiviteiten) passend bij de doelgroep is zinvol. Daarnaast is het wenselijk om ook enige ruimte te 'reserveren' voor eventuele toekomstige bedrijfsverplaatsingen uit kernen of het buitengebied.
- Regels gaan opstellen voor een planologisch verbod op opslagunits en garageboxen voor particulier gebruik op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Dit omdat we juist bedrijfsmatige activiteiten een plek willen geven op onze bedrijventerreinen. Hierdoor blijft (milieu)ruimte beschikbaar voor bedrijven. Het gebruik van opslagunits en garageboxen door particulieren is ongewenst vanwege de lage leegstand (weinig aanbod bedrijfsvastgoed), de hoge marktdruk (vraag naar bedrijfsruimte) en negatieve effecten (risico op ondermijning). Gelet op de behoefte aan dit type vastgoed willen we een aparte locatie op nieuwe bedrijventerreinen inrichten dichtbij de woonkern en bestemmen voor deze doelgroep.

4.4 Behouden en versterken brede waarde

Brede waarde bedrijventerreinen behouden en versterken naar de toekomst

Vanuit het MEERwaardemodel is inzicht verkregen in de stand van zaken 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 de energie- en klimaatdoelen en grote systeemveranderingen als de circulaire economie en digitalisering bieden een ideaal moment om ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente te laten 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 van wat bij bedrijven leeft, waar ze tegenaan lopen en om tijdig te signaleren wat de belangrijkste kansen en opgaven op de bestaande terreinen zijn. Om dit op een juiste manier aan te pakken is er voldoende capaciteit, tijd en budget voor de uitvoering nodig. Tot slot is de organisatiegraad en organisatiekracht, wat nodig is om zaken in gang te zetten, niet op ieder terrein even hoog.

Dit betekent concreet dat we:

- De huidige, grote 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, digitali-

sering, 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 uitvoeringsaanpak en 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.

Revitalisering is een middel en geen doel op zich: organisatiegraad basisvoorwaarde

Het revitaliseren van een bedrijventerrein is een middel om een terrein dat een kwaliteitsimpuls kan gebruiken, een zetje in de goede richting te geven. Echter, een basisvoorwaarde voor elk terrein is het versterken van de 'organisatie' en het leggen van verbindingen. Dit vraagt om samenwerking (overleg en afstemming) tussen ondernemers onderling. Een hogere organisatiegraad kan helpen bij investeringen in duurzame oplossingen zoals duurzame productie, duurzame mobiliteit of de opwek van energie. Dit geldt ook voor vergroening en de transitie van een lineaire naar een circulaire economie, bijvoorbeeld door het benutten van elkaars producten of restwarmte, waardoor kosten bespaard kunnen worden. Bedrijven moeten daarvoor wel op de hoogte zijn van elkaars goederen- en reststromen. Momenteel ontbreken deze inzichten in (potentiële) reststromen nog vaak, dus het is van belang om dit beter in beeld te krijgen. Belangrijk is verder dat de infrastructuur op orde is. Denk aan de bereikbaarheid via weg, maar ook aan netcapaciteit en sterke digitale infrastructuur.

We vinden het belangrijk dat bij revitalisering- of herstructureringsprojecten budget gereserveerd wordt voor vergroening. Het vergroenen van onze versteende terreinen is een mes dat aan veel kanten snijdt. Het leidt tot klimaatadaptievere bedrijventerreinen, draagt bij aan een gezonde werkomgeving en bevordert biodiversiteit.

Dit betekent concreet dat we:

- Samen met het bedrijfsleven werken aan het vergroten van de organisatiegraad en -kracht op bedrijventerreinen. Op die manier kunnen publieke investeringen beter worden afgestemd op private investeringen. Op dit moment is er al een bedrijveninvesteringszone (BIZ) in Zierikzee Centrum, Renesse en Burgh-Haamstede. Ook zijn er al actuele ontwikkelingen gaande, zoals het opzetten van een BIZ in Bruinisse. Daarnaast zijn er al veel projecten en pilots gestart met het verduurzamen van bedrijventerreinen. Voorbeelden hiervan zijn: de Coöperatie Energie Werkt op Schouwen-Duiveland (EWSO) zet concrete stappen op weg naar een groener, duurzamer en uiteindelijk energieneutraal eiland. In Zierikzee, Renesse, Burgh-Haamstede en Bruinisse zijn action-learninggroepen gestart m.b.t. de verduurzaming van bedrijven. Het traject Plan van aanpak verduurzaming bedrijven start met een inventarisatie van de bedrijven op basis van de milieubarometer (energie, afval, mobiliteit) en het opstellen van een routekaart met de ondernemers waarin Actie Leer Teams (ALT) werken aan concrete thema's op het gebied van energietransitie en duurzame mobiliteit, circulaire economie en klimaatadaptatie/biodiversiteit. Daarnaast reiken we ieder jaar de Duurzaam Ondernemers Prijs uit en hebben we een laagrentende duurzaamheidslening voor ondernemers.
- Reststromen van bedrijven in beeld brengen om zo kringlopen te sluiten. We sluiten aan bij de initiatieven die er al zijn op dit vlak en dragen de lessen van deze ondernemers actief uit bij andere ondernemers en lokale ondernemersverenigingen in de gemeente.
- Bij revitalisering of herontwikkeling altijd inzetten op vergroening. Per bedrijventerrein is het maatwerk welke maatregelen worden ingezet. Als we in de toekomst nieuwe parkeerplaatsen realiseren in de openbare ruimte, worden deze (half-)open verhard aangelegd. We willen ondernemers die extra parkeerplaatsen willen realiseren op eigen kavel aanmoedigen dit ook te doen.
- Aandacht hebben voor de (fiets)bereikbaarheid en verkeersveiligheid van bedrijventerreinen. De gemeente wil dat werknemers op een duurzame, efficiënte en veilige wijze naar hun werk kunnen. Bedrijven en de gemeente kunnen hiertoe (gezamenlijk) initiatieven opzetten.
- Positief staan tegenover private investeringen in de digitale of energie infrastructuur. Hiervoor zijn met name private partijen verantwoordelijk, zoals de netbeheerder.

4.5 Investeren in toekomstbestendigheid

We kunnen de (nieuwe) economie niet regisseren, maar wel zorgen voor de best mogelijke randvoorwaarden voor het behouden, stimuleren en aantrekken van bedrijven. Dit vanwege de belangrijke 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. De gemeente wil dit samen met ondernemers/vastgoedeigenaren vormgeven en hanteert hierbij een integrale gebiedsaanpak. Onderwerpen die een belangrijke rol spelen bij toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn:

- organisatiegraad
- vergroenen
- energietransitie
- digitale infrastructuur
- parkeervoorzieningen
- bereikbaarheid/verkeersveiligheid
- Circulariteit, klimaatadaptief en schoon, heel en veilig

Organisatiegraad

Op de meeste bedrijventerreinen (Vereniging Bedrijvenpark Zuid uitgezonderd) ontbreekt een vorm van organisatie van de ondernemers op terreinniveau. Op Schouwen-Duiveland is wel een aantal gemeente- of dorpsbrede ondernemersverenigingen of bedrijveninvesteringszones (BIZ) actief, zoals Ondernemerskring Schouwen-Duiveland (OSD), Ondernemersvereniging Burg-Haamstede (OVBH) en Ondernemersvereniging Bruinisse (OVB). Ook zijn er BIZ-initiatieven zoals BIZ Burgh-Haamstede, BIZ Bruinisse en BIZ Groot-Renesse. Terreinen die over een eigen ondernemerscollectief beschikken zijn veelal toekomstbestendiger. Het zorgt voor het verhogen van de innovatiekracht op bedrijventerreinen, draagvlak onder gezamenlijke opgaven en investeringen om de (ruimtelijke, economische en sociale) kwaliteit te waarborgen en verstevigen. Zo is het eenvoudiger om maatregelen af te stemmen met ondernemers. Dit is een randvoorwaarde voor een publiek-private investeringsgerichte aanpak van bedrijventerreinen.

Gemeente Schouwen-Duiveland wil toewerken naar meer gedeeld eigenaarschap op gebiedsniveau. Dit door middel van parkmanagement of een BIZ. Het initiëren van Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerrein (KVO-B) kan een belangrijke eerste stap zijn.

Dit betekent concreet dat we:

- Een vorm van organisatiegraad als gemeentelijke basisvoorwaarde hanteren voor investeringen in de revitalisering (of herstructurering) of verduurzaming van een terrein.
- Een vorm van organisatie verplicht stellen 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.

Vergroenen

De bedrijventerreinen zijn over de gehele linie behoorlijk versteend. Een bedrijventerrein met veel groen is niet alleen duurzamer en klimaatadaptiever, het zorgt ook voor een beter en mooier verblijfsklimaat en een gezonde en meer aantrekkelijke (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.

Dit betekent concreet dat we:

- Invzetten op het vergroenen van bedrijventerreinen en het verminderen van verstening.

Energietransitie

Bedrijventerreinen kunnen een belangrijke rol spelen in de energietransitie. De energiedichtheid is relatief hoog, waardoor maatregelen snel effect hebben. Om zo min mogelijk CO₂-uitstoot te realiseren moet niet-hernieuwbaar energieverbruik vervangen worden door hernieuwbaar energieverbruik. Netcongestie is helaas in toenemende mate een probleem. Hierdoor zijn bedrijven op zoek naar alternatieven zoals 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.

Dit betekent concreet dat we:

- In samenwerking met Stedin meewerken aan de realisatie van een 150 kV-station bij Zierikzee.
- Meedenken in complexe (technische) oplossingen voor de energietransitie en collectieve voorzieningen, zoals het opzetten van local/smart energy hubs.

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. Een glasvezelnetwerk (aangelegd door marktpartijen) is van 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.

Dit betekent concreet dat we:

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

Parkeervoorzieningen

Ondernemers zien parkeerproblematiek vaak als minpunt voor het vestigingsklimaat. De hoge parkeerdruk wordt landelijk veelvuldig genoemd als verbeterpunt. Schouwen-Duiveland is daarop geen uitzondering. Wanneer er een tekort is aan parkeervoorzieningen, vindt vaak oneigenlijk parkeren plaats in de openbare ruimte. Dit geeft een rommelige uitstraling en kan de verkeersveiligheid negatief beïnvloeden.

Dit betekent concreet dat we:

- In gesprek gaan met ondernemers over parkeren. In het geval van publieke investeringen leggen we altijd een verbinding met investeringen van ondernemers in de private ruimte.

Bereikbaarheid/verkeersveiligheid

Op meerdere bedrijventerreinen wordt de verkeersveiligheid door de ondernemers genoemd als verbeterpunt. Dit omvat zowel de interne verkeersveiligheid (denk aan het ontbreken van een stoep of fietspad, maar ook een te hoge verkeersintensiteit, onoverzichtelijke situaties door parkeren, onveilige kruisingen of hardrijders) als de ontsluiting van het bedrijventerrein.

Dit betekent concreet dat we:

- Een verkeersplan kunnen opstellen voor het verbeteren van de verkeersveiligheid op een bedrijventerrein. Hierbij inventariseren we de huidige situatie (soorten van verkeer, goederenstromen en infrastructuur), waarna mogelijke verbeteringen van de verkeersveiligheid naar voren komen.

4.6 Nieuwe locaties gefaseerd ontwikkelen

Toevoegen van gevarieerd aanbod op duurzame nieuwe bedrijventerrein(en)

Om in de toekomstige ruimtevraag te kunnen voorzien, is de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen (greenfields) gewenst. Het is belangrijk om hierin een goede afweging te maken in relatie tot welk type bedrijventerrein er ontwikkeld wordt (denk aan regulier-gemengd, logistiek of ruimte voor bedrijven met een hogere milieucategorie) met voldoende ruimte voor zowel middelgrote tot grote bedrijvigheid én ruimte voor de doorgroei van lokale bedrijven.

Dit betekent concreet dat we:

- In de komende periode (tot en met 2035) nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelen.
- Onderscheid maken in deelgebieden. Een excellente ontsluiting naar de provinciale weg is een belangrijke randvoorwaarde voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Onderscheid maken lijkt aannemelijk om alle type ruimtevragers te kunnen faciliteren.
- Onze grootschalige bedrijventerreinen gefaseerd ontwikkelen. Bij de ontwikkeling is flexibiliteit en adaptief vermogen het uitgangspunt. We starten met een basisvolume. Nieuwe fase geven we uit bij voldoende concrete ruimtevraag uit de markt.
- Ruimte voor kwalitatief hoogwaardige groen- en blauwstructuren op zowel openbare als publieke gronden verankeren in een beeldkwaliteitsplan. De planologische mogelijkheden in het omgevingsplan, zoals functie/bestemming, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn marktconform (naargelang het type terrein en de doelgroep waarvoor wordt ontwikkeld). Bedrijven moeten voorzien in voldoende ruimte voor parkeren op eigen kavel.
- Een duurzaam uitgiftebeleid opstellen met een verplichte deelname aan een vorm van organisatie (parkmanagement, VvE, BIZ, beheerstichting). Via een uitgifteprotocol kunnen bedrijven verplichtingen opgelegd worden op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid.
- Bij de ontwikkeling inzetten op monofunctionele bedrijfsfuncties die passend zijn en elkaar kunnen versterken. Hiermee willen we overlast tussen functies voorkomen of minimaliseren, de ruimte optimaal benutten en de milieuruimte op het terrein inzetten voor bedrijven die behoefte hebben aan deze hinderruimte.

4.7 Heldere bedrijfshuisvestingsaanpak

Uitbreiden op of bij de huidige vestigingslocatie

Bedrijven op Schouwen-Duiveland zijn zichzelf continu aan het (door)ontwikkelen. Dit kan leiden tot een bedrijfshuisvestingsvraagstuk. Daarbij kunnen twee mogelijkheden aan de orde zijn: (1) een bedrijf wil op de huidige vestigingslocatie uitbreiden, of (2) een bedrijf wil zich (her- of nieuw)vestigen op een locatie. Wanneer een bedrijf zich wil (her- of nieuw)vestigen, kan het gaan om een bedrijf dat volledig of gedeeltelijk wil verhuizen binnen de gemeente, wil uitbreiden met een extra vestiging of om een nieuwvestiger (een bedrijf van buiten de gemeente/regio, of een nieuw opgericht bedrijf). In dat geval is bedrijfshuisvesting mogelijk in de bestaande voorraad bedrijventerreinen of op een uitgeefbaar bedrijventerrein. Wanneer een bedrijf wil uitbreiden op of bij de huidige vestigingslocatie, dan werken we met een heldere bedrijfshuisvestingsaanpak.

Dit betekent concreet dat we:

- Vanuit het principe 'bestaand voor nieuw' ondernemers uitdagen om altijd eerst na te denken over het optimale gebruik van de bestaande kavel, voordat nieuwbouw aan de orde is. Potentieel zijn er ook mogelijkheden door de aankoop van een buurpand of -kavel.
- Beoordelen of de uitbreidingsvraag past in het vigerende omgevingsplan. Wanneer de uitbreidingsvraag past, dan kan deze vraag gefaciliteerd worden door het verlenen van een omgevingsvergunning. Wanneer de uitbreidingsvraag niet past, dan is de locatie en omvang van de uitbreidingsvraag van belang.
 - Voor kleinschalige bedrijventerreinen geldt: bij een ontwikkeling kleiner dan 0,5 hectare, of een ontwikkeling waarbij sprake is van een eenmalige beperkte afronding van een bestaand bedrijventerrein (maximaal 20%), is uitbreiding mogelijk wanneer de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert. Onder een verbetering van ruimtelijke kwaliteit wordt onder andere verstaan: een meer dan gebruikelijke groenstructuur rond het bedrijventerrein of het oplossen van bedrijfsgerelateerde knelpunten door de aanwezigheid/uitbreiding van het bedrijf op die locatie. Voorbeelden zijn een aanzienlijke verbetering van de openbare ruimte/de inrichting of de ontsluiting van het terrein of de directe omgeving ervan, het oplossen van hinder door geur, trilling, geluid, stof, het oplossen van knelpunten op het gebied van externe veiligheid, et cetera. Overige voorwaarden: de uitbreiding het gevolg is van een actuele ruimtevraag, deze is onderbouwd conform de vereisten vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking, financieel en economisch aantoonbaar is gemaakt dat uitbreiding in het bestaand planaanbod

- financieel en economisch geen reële optie is en de realisatie van de uitbreiding start binnen twee jaar na wijziging van het omgevingsplan.
- Voor grootschalige bedrijventerreinen geldt: de uitbreiding is het gevolg van een actuele ruimtevraag, deze is onderbouwd conform de vereisten vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking, financieel en economisch is aantoonbaar gemaakt dat uitbreiding in het bestaand plaanbod financieel en economisch geen reële optie is en de realisatie van de uitbreiding start binnen twee jaar na wijziging omgevingsplan. Aanvullend maakt de gemeente afspraken over een duurzame ruimtelijke inpassing. In de gemeente zijn dit: bedrijventerrein Zuidhoek / Straalweg in Zierikzee en bedrijventerrein Bruinisse.

Noot: bovengenoemde bedrijfshuisvestingsaanpak geldt niet voor solitaire bedrijven in een woonkern of in het buitengebied. Zie aanvullende regeling hierna.

Verplaatsing van solitaire bedrijven naar formele bedrijventerreinen

Voor het strategisch verplaatsen/uitplaatsen van solitaire bedrijvigheid geldt een aanvullende regeling. Niet-agrarische bedrijven die momenteel in het buitengebied of woonkern zijn gevestigd – al dan niet geregistreerd als kleinschalig bedrijventerrein of een bedrijfsmatige (door)ontwikkeling in voormalig agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) – kunnen vragen om uitbreidingsmogelijkheden op huidige locaties. Kenmerkend voor beide type bedrijven, ongeacht of ze een (oorspronkelijke) relatie hebben met het buitengebied (bijvoorbeeld vanwege het product), is dat deze qua schaalgrootte, bedrijfsgroei of vanuit verkeerstechnisch oogpunt beter passen op een bedrijventerrein. In toenemende mate krijgen we verzoeken binnen voor de uitbreiding van deze bedrijven op de huidige vestigingslocatie (vanwege gedane investeringen in pand/kavel/machinepark of de sterke lokale binding van het personeelsbestand). Gemeente Schouwen-Duiveland hanteert als uitgangspunt dat niet-agrarische bedrijven actief in bouw, (groot)handel, industrie of logistiek in beginsel thuishoren op een regulier bedrijventerrein, vanwege bedrijfsprofiel, schaalgrootte, bedrijfsgroei of vanuit verkeerstechnisch oogpunt of knelpunten/conflicten met de omgeving. De nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven leidt tot ongewenste verstedelijkingsdruk, verdichting van het buitengebied en/of ongewenste vervoersbewegingen.

Dit betekent concreet dat we:

- Bij een verzoek tot uitbreiding van een bedrijf in een woonkern of het buitengebied aansturen op een verplaatsing naar een locatie op een bedrijventerrein. Een uitzondering is mogelijk voor bedrijven met een aantoonbare relatie of economische binding met de huidige plek (dit is dus een maatwerkoplossing). Bij de economische 'binding' met de huidige locatie kan gekeken worden naar de economische haalbaarheid om het bedrijf te verplaatsen (door bijvoorbeeld kapitaalintensieve investeringen op de huidige locatie of een huidige centrale ligging in het (agrarische) verzorgingsgebied van het bedrijf). Hiermee is de economische 'binding' / waarde te onderbouwen. De verkeersontsluiting en de extra verkeersintensiteit die wordt gegenereerd bij de uitbreiding is in deze situatie relevant. Als de verkeersontsluiting/-afwikkeling in de toekomstige situatie niet afdoende is, dan wordt de uitbreiding vanuit de gemeente niet gefaciliteerd. In dat geval kan een onderzoek naar een alternatieve of extra vestigingslocatie worden gestart.
- Vanuit strategisch oogpunt enige ruimte 'reserveren' op nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein voor het strategisch verplaatsen/uitplaatsen van bedrijven uit het buitengebied of kernen in de toekomst. Belangrijke randvoorwaarden voor de doelgroep zijn doorgaans: ruime planologische mogelijkheden (kavels van voldoende omvang, voldoende milieuruimte) en geen beperkingen in relatie tot opslag- en buitenruimte (geen minimaal bebouwingspercentage). Ook ligging en bereikbaarheid zijn voor veel bedrijven een belangrijk vestigingscriterium.
- Aanvullend (nieuw) bedrijventerreinareaal toestaan wanneer het bestaande aanbod niet kan voorzien in een nieuwe vestigingslocatie. Hiervan kan sprake zijn wanneer het beschikbare plaanbod kwalitatief niet aansluit bij de vraag of omdat het plaanbod om financiële of economische reden geen reële optie is. Randvoorwaarde is dat op de huidige locatie de bedrijfsbestemming omgezet wordt naar een andere functie.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's)

De gemeente krijgt in toenemende mate te maken met vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). Dit heeft mogelijk invloed op de ruimtevraag naar bedrijventerrein. Op sommige plekken kan – indien gewenst – transformatie naar een bedrijfsfunctie aan de orde zijn. Op deze plekken kan zich dan reguliere bedrijvigheid vestigen. We verwachten niet dat een groot deel van de vraag naar bedrijventerrein gaat landen in de VAB's. Het kan wel gaan om startende ondernemers die in een later stadium naar een bedrijventerrein doorschuiven. De exacte invulling (en effect op de ruimtevraag) hangt af van de beleidskeuze van de gemeente.

Gemeente Schouwen-Duiveland kan in specifieke gevallen besluiten VAB's in te zetten voor bedrijvigheid. Denk onder andere kleinschalige bedrijven in de sectoren bouw, handel of reparatie. Hier moeten duidelijke regels voor worden vastgelegd. Het is van belang dat er een bovengrens is voor de omvang en het moet klip en klaar zijn 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 natuurwaarden zijn grotere uitbreidingen 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 doorgaans ongewenst. Bij het ontwikkelen van lokaal VAB-beleid dient hier rekening mee gehouden te worden.

4.8 Monitoring als sturingsinstrument

Een bedrijventerreinenprogramma met adaptief vermogen

Monitoring is belangrijk om goed in te kunnen spelen op wijzigingen in de marktdynamiek. Monitoring kan op de volgende onderwerpen: courantheid vastgoedvoorraad en leegstand, het functioneren/presenteren van de bedrijventerreinen, vraag en aanbod van bedrijventerreinen en inzicht in de herontwikkelingsplekken van de toekomst. De monitoring is inzetbaar als sturingsinstrument.

Een bedrijventerreinenplanning met adaptief vermogen kan flexibel inspelen op de concrete marktvraag of ontwikkelingen in de bestaande voorraad. De economie heeft een steeds snellere 'omloopsnelheid': trends en ontwikkelingen volgen elkaar in toenemend tempo op en daardoor wordt het steeds moeilijker om de toekomst te voorspellen. Een bedrijventerreinenprogramma met adaptief vermogen maakt het mogelijk om het programma op basis van actuele inzichten waar nodig aan te passen.

Dit betekent concreet dat we:

- Kiezen voor een bedrijventerreinenplanning met adaptief vermogen die flexibel kan inspelen op concrete marktvraag of ontwikkelingen in de bestaande voorraad.
- De situatie op de bedrijventerreinenmarkt op Schouwen-Duiveland eens in de twee jaar (laten) monitoren. De uitkomsten worden gerapporteerd aan het college en de gemeenteraad. De monitoring kan aanleiding geven om het bedrijventerreinenprogramma op onderdelen te wijzigen.

5. Programma

De strategie voor onze bestaande en nieuwe bedrijventerreinen maken we concreet in de vorm van een bedrijventerreinenprogramma. In dit hoofdstuk beschrijven we hoe we aan de slag gaan met onze bestaande bedrijventerreinen en welke nieuwe bedrijventerreinen we gaan ontwikkelen.

5.1 Bestaande bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen hebben een grote economische en sociaal-maatschappelijke waarde. Onze toekomstvisie bevat de belangrijkste uitgangspunten voor het bedrijventerreinenbeleid voor de komende jaren. Daarnaast zet de gemeente stevig in op het verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen. Dit kan de aanleiding zijn voor het nader uitwerken van een toekomstvisie en actieagenda met maatregelen op een individueel bedrijventerrein. Voor een aantal locaties is dit al in ontwikkeling, voor andere locaties gaan we hiermee aan de slag.

Algemene uitgangspunten

1 We stellen een Uitvoeringsplan voor kleinschalige bedrijfsterreinen op met aanpak en planning voor de revitalisering van deze bedrijventerreinen. We zetten daarbij in op schone, veilige en toekomstbestendige bedrijventerreinen. De belangrijkste acties die nog actueel zijn uit de Inventarisatie bedrijventerreinen 2020 (uitgevoerd door beheeraccent) pakken we op.

- Goede sturing op dagelijks beheer en onderhoud op het beheeraspect 'Groen'.
- Eenmalige onderhoudsronde op het beheeraspect 'Meubilair'.
- Een projectaanpak op De Roterij in Burgh-Haamstede.

2 Verbod op nieuwe kleinschalige opslagunits en garageboxen voor particulier gebruik op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Gelet op de behoefte aan dit type vastgoed willen we een zone op een nieuw bedrijventerrein inrichten en bestemmen voor sec deze doelgroep.

3 Onderzoek naar mogelijkheden voor intensief en meervoudig ruimtegebruik. Dit wordt voor alle bestaande bedrijventerreinen (> 5 ha) in kaart gebracht. Hiermee kan de gemeente in gesprek treden met ondernemers/vastgoedeigenaren en een betere inschatting maken van de ruimtewinst die te behalen is, bijvoorbeeld door herontwikkeling. Verduurzaming van bedrijventerreinen stimuleren met behulp van planvorming en concrete uitvoeringsmaatregelen. De gemeente heeft een subsidierelatie met provincie Zeeland. Dit verloopt via een gebiedsgerichte aanpak, samen met ondernemers/vastgoedeigenaren. In de gemeentebegroting is geld gereserveerd voor 'Vouchers', Stimuleringsregeling' en 'Jaarlijkse duurzame ondernemersprijs'.

4 Een vorm van organisatie is gemeentelijke basisvoorwaarde voor extra investeringen in revitalisering (of herstructurering) of verduurzaming van een bedrijventerrein.

Profiel, toekomstbeeld en actieagenda per bedrijventerrein

In onderstaande gebiedsprofielen zoomen we in op de geselecteerde bedrijventerreinen. Dit zijn de terreinen die zijn onderzocht in het MEERwaardemodel (terreinen met relatief grote omvang of meerdere bedrijven/hoge economische activiteit). De overige terreinen hebben geen gebiedsprofiel, maar zijn wel onderdeel van het bedrijventerreinenprogramma en bijbehorende uitgangspunten en kaders. Deze terreinen zijn ook onderdeel van het Uitvoeringsplan kleinschalige bedrijventerreinen. Indien nodig kunnen deze terreinen nader onderzocht worden om ze toekomstbestendig te maken. Per geselecteerd terrein behandelen we de volgende punten in onderstaande gebiedsprofielen:

- **Profiel:** wat kenmerkt de bedrijvigheid en het bedrijventerrein?
- **Toekomstbeeld:** wat is de gewenste ontwikkelrichting?
- **Actieagenda:** waar gaan we mee aan de slag?

Boerenweg – Zierikzee



Kenmerken

Profiel

Toekomstbeeld

Actieagenda

Omschrijving

Boerenweg blijft een geschikte vestigingslocatie voor volumineuze detailhandel en kleinschalige consument- of publieksgerichte bedrijvigheid c.q. maatschappelijke functies. In de toekomst blijft de locatie geschikt voor nieuwe grootschalige (700 - 1000 m² bvo) detailhandelsvoorzieningen op de daarvoor aangewezen plekken. In de toekomst kan horeca met een verkoopondersteunende functie de aantrekkelijkheid van de locatie versterken. We beschermen de groene overgangszone tussen het terrein en landelijk gebied.

Boerenweg blijft een geschikte vestigingslocatie voor volumineuze detailhandel en kleinschalige consument- of publieksgerichte bedrijvigheid c.q. maatschappelijke functies. In de toekomst blijft de locatie geschikt voor nieuwe grootschalige (700 - 1000 m² bvo) detailhandelsvoorzieningen op de daarvoor aangewezen plekken. In de toekomst kan horeca met een verkoopondersteunende functie de aantrekkelijkheid van de locatie versterken. We beschermen de groene overgangszone tussen het terrein en landelijk gebied.

- De kwaliteit van de openbare ruimte kan een upgrade gebruiken. De openbare ruimte op het terrein is functioneel. Bij een vernieuwing moet voldoende aandacht zijn voor verduurzaming, vergroening, biodiversiteit en klimaatadaptatie.
- De mobiliteitsopgave aanpakken en de ontsluiting verbeteren. Er zijn geen reële alternatieven voor autoverkeer en de ontsluiting is vrij smal. Een detailhandelslocatie moet goed bereikbaar zijn voor auto's en vrachtverkeer. Er is geen fietspad aanwezig, waardoor het auto-/vrachtverkeer in aanraking komt met fietsende bezoekers.

Business Park – Zierikzee



Kenmerken

Profiel

Omschrijving

Modern bedrijventerrein met een hoogwaardige uitstraling en relatief grootschalige bedrijvigheid. Het terrein heeft een sterke eigen

Toekomstbeeld

Actieagenda

ruimtelijke identiteit (inrichting openbare ruimte, landschappelijke inpassing en uitstraling van de bedrijfsgebouwen). De locatie wordt ontsloten via de N256 en heeft een gunstige ligging aan de rand van Zierikzee.

Business Park is recent volledig uitgegeven en biedt de juiste ruimtelijke vestigingsvoorwaarden voor doorgroeïende bedrijven. Er zijn geen redenen om van het profiel af te wijken. Een aantal bedrijven beschikt over strategische reserves. Dit is onbenutte ruimte op de kavel die beoogd is voor een toekomstige uitbreiding.

- Duurzaamheidsmaatregelen en versterken biodiversiteit en ecologisch beheer van de groenzone. Hiervoor vragen we subsidie aan bij de provincie.

- Meervoudig ruimtegebruik stimuleren. Relatief veel ruimte op de private kavels wordt in beslag genomen door parkeerplaatsen.

Gouwepoort – Zierikzee



Kenmerken

Profiel

Toekomstbeeld

Actieagenda

Omschrijving

Nieuw kleinschalig bedrijventerrein met een lage milieucategorie (1 en 2). Het gebied krijgt een eigen ontsluiting en heeft een totale omvang van circa 1,3 hectare netto. De locatie is bedoeld voor reguliere bedrijven met een beperkte milieuhinder.

Gouwepoort is momenteel het laatste uitgeefbare reguliere bedrijventerrein in de gemeente. De ruimtelijke kwaliteit van Gouwepoort wordt geborgd door de beeldkwaliteitseisen die aan nieuwe bedrijfsbebouwing worden gesteld. Zie 'Beeldkwaliteit bedrijfsterrain Platteweg'. De beeldkwaliteit voor de bedrijfskavels is afgeleid van het Kwaliteitshandboek (2010) dat is opgesteld ten behoeve van Business Park.

- Het terrein voldoet conform voorwaarden bestemmingsplan en beeldkwaliteitseisen. Het stedenbouwkundig plan voor de invulling van het plangebied gaat uit van een verkaveling van minimaal twee tot maximaal drie percelen. De oriëntatie van de gebouwen is voornamelijk gericht op de zuidzijde (representatieve gevels aan de zijde van de hoofdontsluiting). De toegang tot de gebouwen is via de noordzijde.

Straalweg – Zierikzee



Kenmerken

Profiel

Toekomstbeeld

Omschrijving

Grootschalig gemengd bedrijventerrein met een mix van mkb en enkele grootschalige bedrijven. Het terrein heeft een functionele uitstraling en een matige ruimtelijke inrichting. Grote en kleinere bedrijven wisselen elkaar af. Het bedrijventerrein beschikt over een hoge milieucategorie (deels tot en met 4.1 en deels t/m 4.2).

Straalweg biedt de komende jaren kansen voor intensivering, vernieuwing en verduurzaming van met name het gedateerde

Actieagenda

vastgoed. Op het bedrijventerrein zijn grote werkgevers gevestigd zoals Zeelandia, Nemag en Palsgaard. Met name op locaties waarbij de ruimte extensief bebouwd is en het vastgoed verouderd is, liggen er kansen voor intensivering. Bedrijvigheid met een relatief hoge milieucategorie heeft daarnaast vaak een hoge circulaire potentie. Van deze locatiekwaliteit wordt meer gebruik gemaakt. De organisatiegraad op het bedrijventerrein is verhoogd.

- Verhogen van de organisatiegraad. Ondernemers kunnen bijvoorbeeld samenwerken via een bedrijveninvesteringszone (BIZ) op het terrein.
- Verschillende organisaties, zoals Natuur- en Milieueducatiecentra Schouwen-Duiveland (NME), Energie Werkt op Schouwen-Duiveland (EWS) en de provincie, werken samen met ondernemers aan thema's als circulariteit en biodiversiteit middels een 'action learning' methode.
- Faciliteren van verduurzaming en modernisering van het vastgoed. De vastgoedvoorraad op Straalweg is relatief oud. In potentie is er een grote sprong te maken in vastgoedwaarde door middel van modernisering en verduurzaming van het vastgoed. Zo kent het terrein een aantal bedrijfsdaken met een groot dakoppervlak, wat in potentie geschikt is voor zonnepanelen (al dan niet in combinatie met groene daken).
- Inzetten op efficiënter ruimtegebruik. Het terrein heeft een lage FSI. Ondernemers met een uitbreidingsvraag kunnen aan de slag met het beter benutten van het bestaande kavel (in zowel bouwvlak als bouwhoogte). Daarnaast stimuleren we meervoudig ruimtegebruik.
- Het verbeteren van de bereikbaarheid voor langzaam verkeer. Het terrein is ingericht op autogebruik. De bereikbaarheid van het terrein voor voetgangers of fietsers is matig. Duurzame pendel wordt ontmoedigd. We willen de mogelijkheden onderzoeken om de bereikbaarheid per fiets en per voet (vanaf de bushaltes) te verbeteren.
- Een extra calamiteiten- en/of ontsluitingsweg. Op dit moment is er maar één adequate manier om het bedrijventerrein te verlaten bij calamiteiten. Dit kan gerealiseerd worden met de uitbreiding van bedrijventerrein Straalweg. Zie daarvoor gebiedsvisie Zuidoostflank Zierikzee en paragraaf 5.2.

Bruinisse – Bruinisse



Kenmerken

Profiel

Toekomstbeeld

Actieagenda

Omschrijving

Grootschalig regulier bedrijventerrein voor lokaal mkb met een relatief hoge milieucategorie (tot en met 4.1). Het terrein heeft twee gezichten. Op het oudere deel van het terrein hebben de bedrijfspanden een functionele uitstraling en zien kavels er soms rommelig uit. Het vastgoed op het nieuwere deel heeft een verzorgde tot hoogwaardige uitstraling.

Het terrein heeft waarde voor de lokale en regionale economie op Schouwen-Duiveland. Er wordt veel gebruik gemaakt van de multimodaliteit van het terrein. De organisatiegraad op het bedrijventerrein is verhoogd door het opzetten van een bedrijveninvesteringszone (BIZ) voor Bruinisse.

- Verhogen van de organisatiegraad. Ondernemers kunnen samenwerken via een bedrijveninvesteringszone (BIZ).
- Verschillende organisaties, zoals Natuur- en Milieueducatiecentra Schouwen-Duiveland (NME), Energie Werkt op Schouwen-Duiveland (EWS) en de provincie, werken samen met ondernemers aan thema's als circulariteit en biodiversiteit middels een 'action learning' methode.
- Inzetten op efficiënter ruimtegebruik. Het terrein heeft een relatief lage FSI. Ondernemers met een uitbreidingsvraag kunnen aan de slag met het beter benutten van het bestaande kavel (bebouwingspercentage). Daarnaast stimuleren we meervoudig ruimtegebruik.

- Het faciliteren van een kwaliteitsimpuls voor het oudere gedeelte van bedrijventerrein Bruinisse. Naast verduurzamen/moderniseren van het vastgoed dient hierbij aandacht te zijn voor de openbare ruimte. Inzetten op vergroening maakt de locatie klimaatadaptiever.
- Handhaven op parkeeroverlast. Dit om de verkeersveiligheid te verbeteren en de aantrekkelijkheid te verhogen.
- Verhogen werkgelegenheid. De arbeidsintensiteit kan op het terrein toenemen wanneer het aantal niet-bedrijfsmatige opslagunits afneemt.
- De ov-bereikbaarheid verbeteren voor werknemers van buiten de kern. Een inventarisatie van waar het personeel woonachtig is kan het beginpunt zijn. Dit kan inzichtelijk maken of een ov-verbinding in de toekomst haalbaar is.

Duinzoom – Renesse



Kenmerken

Profiel

Toekomstbeeld

Actieagenda

Omschrijving

Kleinschalig, ruim opgezet bedrijventerrein met modern vastgoed. Duinzoom is een relatief jong terrein (omstreeks 2005 ontwikkeld). Het terrein heeft een aansprekende entree en is gelegen in een landelijke omgeving. Het terrein wordt omringd door een brede groenbuffer en heeft een laag bebouwingspercentage. Er is veel parkeerruimte voor bezoekers van de volumineuze detailhandel.

Het huidige profiel van Duinzoom blijft behouden en het bedrijventerrein blijft een aantrekkelijke en gezonde werkomgeving. Duinzoom behoort tot de koplopers van klimaatadaptieve terreinen in de regio. Daarnaast wordt er volop gebruik gemaakt van nieuwe, duurzame technologieën (volgens next economy principes). De hoge mate van organisatiegraad blijft behouden en problemen worden snel collectief opgepakt (door BIZ Groot-Renesse).

- Het relatief jonge vastgoed is bij uitstek geschikt voor zonnepanelen, de volledige potentie hiervan wordt op dit moment nog niet benut.
- Inzetten op een duurzame bereikbaarheid van het terrein.

De Weel – Nieuwekerk



Kenmerken

Profiel

Toekomstbeeld

Omschrijving

Kleinschalig, regulier bedrijventerrein gericht op mkb. De Weel is belangrijk voor de lokale economie. De banendichtheid is relatief hoog en het terrein creëert veel toegevoegde waarde. Het grootste gedeelte van het functionele terrein is in eigendom van twee grote spelers: Hanse Staalbouw en A. Boogert. Op het terrein is ook een aantal bedrijfswoningen te vinden. De bedrijven op het terrein hebben relatief veel buitenopslag.

De Weel blijft een economisch relevant terrein voor lokale ondernemers. De aantrekkelijkheid van de locatie als vestigingslocatie is versterkt, waarbij stenen plaats maken voor groen. De circulaire

Actieagenda

potentie van bedrijven in de bouwnijverheid en metaalbewerking sector wordt benut. Bedrijven wisselen onderling reststromen uit en er wordt groene energie opgewekt. De organisatiegraad is versterkt.

- Faciliteren van verduurzaming en modernisering van het vastgoed. Het terrein kent bedrijfsdaken met een groot dakoppervlakte (potentie voor zon op dak).
- Het tegengaan van verstening en gerelateerde hittestress. Het terrein is sterk versteend. Ingrepen op private kavels (verduurzamen en vergroenen) en in de openbare ruimte hebben als gevolg dat de Weel een prettigere werkomgeving wordt en een fijnere omgeving om te bezoeken wordt. Het terrein wordt zo klimaatadaptiever.
- De Weel huisvest verschillende bedrijven met (rommelige) buitenopslag. Door deze buitenopslag 'onzichtbaar' te maken vanaf de openbare weg, verbetert de algemene uitstraling van het terrein. Dit kan door een groene erfafscheiding te plaatsen in plaats van een hekwerk.
- Verbeteren van de organisatiegraad op het terrein. Bijvoorbeeld het oprichten van een ondernemerscollectief.

De Roterij – Burgh-Haamstede



Kenmerken

Profiel

Toekomstbeeld

Actieagenda

Omschrijving

Gemengd bedrijventerrein met divers palet aan mkb-ondernemingen. Er zijn veel bedrijven gehuisvest met een lage milieucategorie (> 3.1) en er is sprake van verkleuring met ander economische functies. Het terrein oogt op sommige plekken rommelig en het vastgoed is verouderd. Economisch gezien functioneert het terrein goed en er is relatief veel werkgelegenheid.

Het ondernemende karakter van De Roterij blijft behouden. Er heeft een grote kwaliteitsimpuls plaatsgevonden die het lokale vestigingsklimaat heeft verbeterd. De openbare ruimte is minder versteend en de ondernemers zorgen goed voor hun vastgoed. Dit doen de bedrijven in samenwerking met de BIZ Burgh-Haamstede. Verdere verkleuring van het bedrijventerrein is tegengegaan, en een kleinschalige uitbreiding (0,5 ha netto) is gerealiseerd.

- De planologische bebouwingsmogelijkheden (bebouwingspercentage, bouwhoogte) verruimen. Dit betreft plekken waar dit vanuit ruimtelijke ordening passend is.
- Faciliteren van verduurzaming en modernisering van het vastgoed. De vastgoedvoorraad op De Roterij is relatief oud. In potentie is er een grote sprong te maken in vastgoedwaarde (en toekomstwaarde) door middel van modernisering en verduurzaming van het vastgoed.
- Het tegengaan van verstening en gerelateerde hittestress. Het terrein is sterk versteend en kent een hoge mate van hittestress. Samen met de ondernemers (vanuit de BIZ) inzetten op vergroening van zowel de publieke als private ruimte. Daarmee wordt het terrein klimaatadaptiever.

De Lelie – Scharendijke



Kenmerken

Profiel

Toekomstbeeld

Actieagenda

Omschrijving

Kleinschalig bedrijventerrein gericht op lokale bedrijvigheid en dienstverlening. Het terrein ligt aan de rand van de kern Scharendijke en is omgeven door agrarisch gebied. De omvang van het terrein en het aantal bedrijven is beperkt, de structuur is overzichtelijk. Er staan relatief veel bedrijfswoningen op het terrein. Het terrein heeft geen traditionele bedrijventerreinuitstraling en er is wat economische functies betreft sprake van verkleuring op het terrein.

De Lelie richt zich nog steeds op lokale werkgelegenheid. Het heeft stappen gezet richting een duurzaam en circulair terrein. De groen- en blauwstructuren maken het een prettig bedrijventerrein. Het kleinschalige terrein is toekomstbestendig en heeft een positieve impact op de gemeenschap en omgeving.

- Heldere profilering neerzetten. Het is van belang om een duidelijke toekomstvisie te ontwikkelen voor het terrein.
- Faciliteren van verduurzaming en modernisering van het vastgoed. Het relatief jonge vastgoed is geschikt voor zonnepanelen. De volledige potentie hiervan wordt op dit moment nog niet benut.

Oosterland – Oosterland



Kenmerken

Profiel

Toekomstbeeld

Actieagenda

Omschrijving

Kleinschalig functioneel terrein voor lokaal mkb. Het bedrijventerrein is rommelig en heeft geen heldere stedenbouwkundige structuur. Daarnaast is er geen duidelijke entree waardoor de grenzen van het terrein niet helder zichtbaar zijn. Het gebied rondom de Wilgenstraat is sterk versteend en niet toekomstbestendig.

Bedrijventerrein Oosterland heeft een revitalisering ondergaan. De structuur is sterk verbeterd en het versteende oppervlak heeft plaatsgemaakt voor een groene infrastructuur met ecologische oplossingen. Groen (bomen en planten) en blauw zorgen voor een omgeving die aantrekkelijker en klimaatadaptiever is. Dit heeft een impuls gegeven aan het werknemers- en ondernemersklimaat. De kleine tot middelgrote bedrijven waarderen het vestigingsklimaat en dragen bij aan de lokale werkgelegenheid.

- Faciliteren van verduurzaming en modernisering van het vastgoed. Het bedrijventerrein kent bedrijfsdaken met een groot dakoppervlakte (potentie zon op dak).
- Inzetten op een kwaliteitsimpuls voor het vastgoed en de openbare ruimte. Het huidige vastgoed is gedateerd en vertegenwoordigt weinig marktwaarde. Verouderd vastgoed is daarnaast weinig klimaatadaptief. De openbare ruimte is ook van matige kwaliteit. Een modernisering/verduurzaming op het terrein is van belang om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken.
- De planologische bebouwingsmogelijkheden (bebouwingspercentage, bouwhoogte) verruimen. Dit betreft plekken waar dit vanuit ruimtelijke ordening passend is.

- Inzetten op vergroening. Samen met ondernemers en vastgoedeigenaren is het belangrijk om te vergroenen. Een inventarisatie van gebieden kan het beginpunt zijn om kansen voor vergroening te identificeren. Denk hierbij aan groenelementen als bomen, bloemrijke grassen en klimaatadaptieve maatregelen.

5.2 bedrijventerreinen

De ontwikkeling van duurzame nieuwe bedrijventerrein(en)

Het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen is een kwantitatieve en kwalitatieve planningsopgave. In de programmering van bedrijventerreinen kijken we naar de periode tot en met 2035. De ruimtevrage in de periode 2024 tot en met 2035 is weergegeven in tabel 4. Ook na 2035 verwachten we nog ruimtevrage, maar deze nemen we niet op in de programmering. Bij de uitbreidingsvraag 2024 tot en met 2035 betreft het de verwachte uitbreidingsvraag voor een periode van 12 jaar (2024 tot en met 2035). Voor de eerste periode 2024 tot en met 2032 (9 jaar) gaan we uit van gemiddeld circa 0,8 tot 1,5 hectare per jaar. Voor de periode 2033 tot en met 2035 (3 jaar) gaan we uit van een iets ruimere bandbreedte. Voor deze periode gaan we uit van circa 0,5 tot 1,5 hectare.

Tabel 4: Ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen

Tijdsperiode	Scenario EIB Laag	Scenario EIB Hoog
Uitbreidingsvraag 2024 tot en met 2035	8,7	18
Vervangingsvraag 2024 tot en met 2035	1,5	1,5
Verplaatsingsvraag (vervangingsvraag)	0,5	0,5
Totale ruimtevrage	10,7	20
Planaanbod	0	0
Behoeftte 2024 tot en met 2035	10,7 hectare	20 hectare

Bron: Bedrijventerreinenprognose provincie Zeeland, 2023. Bewerking Stec Groep, 2025.

Totale ruimtevrage Schouwen-Duiveland circa 11 tot 20 hectare

Voor de periode 2024 tot en met 2035 verwachten we een totale ruimtevrage van circa 11 tot 20 hectare. Het gaat om ruimte die nodig is voor de autonome dynamiek op de bedrijventerreinen van Schouwen-Duiveland. Het gaat om ruimtevrage vanuit reguliere bedrijventerreinsectoren.

De totale ruimtevrage is opgebouwd uit de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag. De uitbreidingsvraag is de vraag naar extra bedrijventerrein ten opzichte van de huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Dit wordt ook wel autonome vraag genoemd. Vervangingsvraag is de vraag naar bedrijventerreinen door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerrein (bijvoorbeeld door transformatie naar een woonfunctie). Als er een deel van de bestaande voorraad bedrijventerreinen wordt getransformeerd, groeit de totale ruimtevrage en kan er sprake zijn van behoefte aan extra bedrijventerrein. Dit hangt uiteraard wel af van de vraag-aanbodsituatie. Tot slot voorzien we circa 0,5 hectare verplaatsingsvraag. Dit is een speciale vorm van vervangingsvraag die zich voordoet bij het uit-/of verplaatsen van bedrijven die nu niet op een gewenste locatie zijn gevestigd. Op dit moment is er sprake van één actuele casus waarbij de voorgenomen verplaatsing van bouwbedrijf Bijkerk leidt tot verplaatsingsvraag.

Additionele vraag: niet-voorzien vraag vanuit buiten de gemeente

Aanvullend kan er op Schouwen-Duiveland additionele vraag optreden. Additionele vraag is vraag die zich niet op basis van autonome groei en historische regionale positionering voordoet, maar wel gewenst is. Het gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel en grootschalig van aard. Deze vraag is niet te prognosticeren en/of te kwantificeren. Een voorbeeld hiervan is een ruimteclaim vanuit energie-infrastructuur (150 kV-station) en een energieplein (zone energiefuncties, op deze locatie kunnen reguliere bedrijven kunnen zich niet vestigen). Het energieplein is bedoeld voor realisatie van energievoorzieningen, zoals batterij-oplossingen, waterstof, opładstations, etc..

Buiten de cijfers kunnen ook bijzondere vormen van ruimtevrage vallen, zoals de eventuele ontwikkeling van een thematisch aquacultuurterrein in de omgeving van Bruinisse. Of dat het geval is, hangt af van het precieze concept van zo'n thematisch terrein, de beoogde doelgroepen en de aangeboden specifieke kwaliteiten. Dit is ter beoordeling bij verdere uitwerking van dergelijke plannen.

Inzet gemeente Schouwen-Duiveland

- We zetten de komende jaren in op het realiseren van een nieuw grootschalig bedrijventerrein in het gebied Zuidoostflank Zierikzee. Minimaal 90% van de totale ruimtevrage naar bedrijventerreinen willen we op deze locatie faciliteren.
- We faciliteren daarnaast enkele kleinschalige uitbreidingen op bedrijventerreinen in kleinere kernen. We staan alleen uitbreidingen toe, wanneer een plan nadrukkelijk voorziet in een actuele lokale behoefte. Maximaal 10% van de totale ruimtevrage naar bedrijventerreinen reserveren we voor dit type uitbreidingen, waarvan enkele plannen concreet zijn.
- Aanvullend verkennen we de lange termijnmogelijkheden voor een bedrijventerrein-ontwikkeling in Bruinisse, passend bij de specifieke (watergerelateerde) kwaliteiten van Bruinisse. Deze ontwikkeling valt buiten de scope van dit bedrijventerreinenprogramma.

- Bij nieuwe bedrijventerreinenontwikkelingen hebben we oog voor de gestelde voorwaarden voor uitbreiding zoals genoemd in de Omgevingsverordening Zeeland artikel 5.1.

Ook een inventarisatie (onderzoekmogelijkheden voor intensief en meervoudig ruimtegebruik) van onbenutte ruimte op bestaande bedrijventerreinen kan invulling geven aan de ruimtebehoefte van bedrijven. Hier hebben we aandacht voor.

Programmering nieuwe plannen

In tabel 5 en 6 is de programmering van nieuwe plannen opgenomen voor de komende jaren. De programmering is opgebouwd uit plannen waarvan we vinden dat deze de behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente op een goede, duurzame manier invullen. Het gaat om ontwikkelingen die toekomstbestendig zijn en die bijdragen aan het realiseren van de economische ambities. De programmering bestaat uit een overzicht van nieuwe plannen die een verschillende (kleuren)status hebben:

- **Groen:** Het plan heeft kwantitatief en kwalitatief bestuurlijke instemming verkregen en voorziet naar verwachting in een aantoonbare behoefte. De locatie van het plan is bekend en stuit niet op bezwaren vanuit ruimtelijke ordening. Het plan voldoet aan het onderdeel 'programmering' binnen de planologische procedures. Er wordt ingezet op ontwikkeling. Indien nog een nadere locatieverkenning moet plaatsvinden of de Laddertoets nog moet worden doorlopen, staat dit beschreven onder toelichting / voorwaarde.
- **Oranje:** Het plan heeft (eventueel onder voorwaarden) bestuurlijke instemming verkregen, maar het plan is nog onvoldoende concreet en/of stuit op bezwaren vanuit ruimtelijke ordening en/of past nu niet binnen de 'programmering', en/of de behoefte is (nog) niet aangetoond. Het plan kan een groene status krijgen als van bovenstaande punten geen sprake meer is. Tot die tijd wordt nog niet ingezet op ontwikkeling.

De programmering is dynamisch en kan eens per twee jaar geactualiseerd worden

Deze programmering is een dynamisch overzicht, die eens in de twee jaar geactualiseerd kan worden. Op die manier beschikken we over een doorlopend overzicht van plannen die in de pijplijn zitten. Het overzicht bevat alle plannen die op 'groen' en 'oranje' staan. De plannen die op 'groen' staan voorzien naar verwachting in een concrete en aantoonbare behoefte, maar er ligt nog geen omgevingsplan voor deze ontwikkeling. Op het moment dat een plan onherroepelijk is, maakt een 'groen' plan onderdeel uit van de harde plancapaciteit (planaanbod).

Vraaggericht ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen

We hebben nieuwe ontwikkelingen nodig om de verwachte ruimtevraag in de gemeente te kunnen opvangen. De aanleg van nieuwe bedrijventerreinen zorgt doorgaans voor extra uitstoot (denk aan CO₂ en stikstof), wat nadelige effecten heeft op klimaat en natuur. Dit is een gegeven waarbij grote zorgvuldigheid van belang is. Het is voor onze economie echter belangrijk dat bedrijven zich in onze gemeente kunnen blijven doorontwikkelen. Hiervoor is (schuif)ruimte op de bedrijfsruimtemarkt nodig en deze ontbreekt. Circa 5 à 6% frictieleegstand is 'gezond' om bedrijven te laten uitbreiden, verplaatsen of toe te treden op de bedrijfsruimtemarkt. Verspreid over de gemeente wordt momenteel nog geen 1% van de totale voorraad bedrijfsvastgoed op de bedrijventerreinen te koop of te huur aangeboden. Bovendien kan er (op termijn) mogelijk nog een vervangingsvraag spelen, vanuit solitaire bedrijven in het buitengebied (verplaatsing naar een bedrijventerrein) of transformatie van bedrijventerreinareaal.



Een gefaseerde ontwikkeling van uitbreiding bedrijventerrein Straalweg in Zierikzee

Samen met de positionering van het kV-station kijken we naar een logische fasering van de groei van het bedrijventerrein. De ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden. Volgens de beoogde fasering zal in de periode tot en met 2035 het gedeelte aangrenzend aan Straalweg worden uitgegeven, van zuid naar noord. Na 2035 zijn er twee realisatie-richtingen: de herinrichting van het huidige zonnepanelenpark of het deelgebied ten westen van de Ruigendijkweg (overzijde Business Park).



Verplaatsing bouw- en aannemingsbedrijf Bijkerk naar bedrijventerrein Roterij

Bouw- en aannemingsbedrijf Bijkerk wil verplaatsen vanuit de kern van Burgh-Haamstede naar de rand van bedrijventerrein De Roterij (Burgh-Haamstede). Het betreft een lokaal geworteld bedrijf, waarbij de locatie die het bedrijf achterlaat als structuurversterkende locatie is benoemd in de dorpsvisie. Beoogd wordt om deze locatie te transformeren naar een woningbouwlocatie. Met de verplaatsing wordt een knelpunt in het dorp opgelost en wordt het bedrijf toekomstperspectief geboden.

Tabel 5: Nieuwe plannen status groen

Kern	Plan	Omvang (netto ha)	Type terrein	Termijn	Status	Toelichting / voorwaarde
Burgh-Haamstede	Uitbreiding De Roterij	0,5 ha	Kleinschalig	Start procedure 2024	Groen	Plan t.b.v. verplaatsing aannemingsbedrijf Bijkerk. Voorwaarde: Laddertoets
Zierikzee	Uitbreiding Straalweg (150 kV-station en energieplein)	11,9 ha	Thematisch	Start procedure 2024 (1e BP - Startfase)	Groen	Profiel: energie-infrastructuur en energieplein; Voorwaarde: Laddertoets
Zierikzee	Uitbreiding Straalweg (bedrijvigheid)	16,8 ha	Grootschalig	Start procedure 2024 (gefaseerd uitgeefbaar). BP Tussenfase (2025-2035/2040)	Groen	Profiel: reguliere bedrijven; Voorwaarde: Laddertoets
Onbekend	Onbekend (eenmalige afronding kleinschalige bedrijventerreinen)	1,2 ha	Kleinschalig	Onbekend	Groen	Profiel: reguliere bedrijven; Voorwaarde Laddertoets

Bron: gemeente Schouwen-Duiveland, 2025.

De nieuwe plannen voor reguliere grootschalige en kleinschalige bedrijventerreinen hebben een omvang van 18,5 ha, waarvan 1,2 nog onbekend. De nieuwe plannen voor thematische bedrijventerreinen hebben een totale omvang van 11,9 ha.

Tabel 6: Nieuwe plannen status oranje

Kern	Plan	Omvang (netto ha)	Type terrein	Termijn	Status	Toelichting / voorwaarde
Bruinisse	N.t.b.	n.t.b.	Grootschalig	Vanaf 2035	Oranje	Profiel: reguliere bedrijven; Voorwaarde: Laddertoets
Zierikzee	Verdere uitbreiding Straalweg (perceel 7 & 8)	7,2 ha (BP Eindfase: vanaf 2035/2040)	Grootschalig	Vanaf 2035	Oranje	Profiel: reguliere bedrijven met hoogwaardige uitstraling (zichtlocaties); Voorwaarde: Laddertoets
Zierikzee	Uitbreiding Straalweg 'zonneveld'	n.t.b.	Grootschalig	Vanaf 2035	Oranje	Profiel: reguliere bedrijven; Voorwaarde: Laddertoets

Bron: gemeente Schouwen-Duiveland, 2025.

Duurzaam (door)ontwikkelen: bedrijventerreinen als motor voor brede welvaart