

SPACE VALUE



**RUIMTELIJKE VISIE
BEDRIJVENTERREINEN
REIMERSWAAL
2019-2028**

9 JANUARI 2019

definitief concept d.d. 9 januari '19

De ruimtelijke visie voor de
bedrijventerreinen in de gemeente
Reimerswaal is opgesteld door:

Spacevalue B.V.
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

In opdracht van:

Ondernemersvereniging Reimerswaal
Postbus 18
4416 ZG Kruiningen

In samenwerking met:

Gemeente Reimerswaal
Postbus 70
4416 ZH Kruiningen

SPACE
VALUE

VOORWOORD

Regionaal zijn de grondverkopen de afgelopen jaren behoorlijk aangetrokken en het overaanbod, wat er in 2017 in de regio De Bevelanden nog was, lijkt volledig weggewerkt. Gelet op de snelheid waarmee de afgelopen jaren bedrijfsgronden zijn uitgegeven en het feit dat er in de gemeente Reimerswaal nagenoeg geen bedrijfsgronden meer beschikbaar zijn, is de urgentie voor ontwikkelruimte voor bedrijven groot.

Op dit moment is er nog maar 3,3 hectare aan bedrijfsgronden beschikbaar, terwijl diverse bedrijven staan te trappelen om uit te breiden. Bedrijven op de verouderde terreinen hebben geen mogelijkheden tot uitplaatsing en de knelpunten in de ontsluitingsstructuur rondom Yerseke en Kruiningen zijn zeer urgent. Redenen genoeg om te zoeken naar een totaaloplossing.

Om te kunnen komen tot een totaaloplossing is het van belang de noodzakelijke uitbreiding van bedrijventerreinen, transformatie van verouderde terreinen en het realiseren van een nieuwe ontsluitingsstructuur, als integrale opgave op te pakken.

Het voorliggende rapport beschrijft de ruimtelijke visie op deze opgave en is het resultaat van de samenwerking tussen de Ondernemersvereniging Reimerswaal en de gemeente Reimerswaal.

Bestuur Ondernemersvereniging Reimerswaal



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	
1.1 Aanleiding	7
1.2 Leeswijzer	7
2. Vigerend beleidskader	
2.1 Relevant provinciaal beleid	9
2.2 Relevant regionaal beleid	11
2.3 Relevant gemeentelijk beleid	12
2.4 Samenvatting	13
3. Ruimtelijke analyse	
3.1 Bedrijventerreinen	15
3.2 Ontsluitingsstructuur	21
3.3 Conclusie	21
4. Visie	
4.1 Bestendigen van bestaande bedrijventerreinen	23
4.2 Inzetten op transformatie van verouderde terreinen	23
4.3 Ruimte bieden aan gerichte groei	25
4.4 Mogelijkheden van multimodaliteit onderzoeken	27
5. Ontwikkelingsstrategie	
5.1 Gefaseerde groei	29
5.2 Vervolgproces	29
Bronvermelding	31



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De voorliggende visie legt de kaders vast voor het kwalitatief ruimtelijk beleid voor de bedrijventerreinen in Reimerswaal. Het vigerend beleid ("Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal", vastgesteld d.d. 29 mei 2012 en Bestemmingsplan "Grote Bedrijventerreinen", vastgesteld d.d. 25 juni 2013) beschrijft de ontwikkelingen binnen een planperiode van circa 10 jaar. De veranderende economische omstandigheden leiden ertoe dat het noodzakelijk is om nu al verder vooruit te kijken. Om te kunnen anticiperen op een groeiende vraag naar ontwikkelruimte voor bedrijven, maar ook om de gewenste transformatie van verouderde terreinen in gang te zetten.

De visie richt zich op een onderdeel van het ruimtelijk beleid en doet naast concrete uitspraken over de bestaande bedrijventerreinen, ook uitspraken over de locatiekeuze voor nieuw aan te leggen bedrijventerrein.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een korte samenvatting gegeven van het relevant vigerend beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige ruimtelijke situatie beschreven. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen het beschrijven van de bedrijventerreinen en de huidige knelpunten in de ontsluitingsstructuur. In hoofdstuk 4 wordt in een viertal speerpunten de visie op de toekomst beschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de ruimtelijke visie kwantitatief onderbouwd.



2. VIGEREND BELEIDSKADER

2.1 Relevant provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

De regionale bedrijventerreinen, de haventerreinen en industrie zijn belangrijk voor de economie van Zeeland. De provincie wil de voor Zeeland belangrijke economische sectoren en thema's versterken en innovatiever maken. Innovatie, investeringen en vernieuwingen zijn nodig voor een duurzame ontwikkeling. Dat zorgt voor duurzame groei en voor werkgelegenheid. Met een continue verbeteringspoor voor bestaande bedrijven wordt ruimte gemaakt voor groei van zowel bestaande als nieuwe bedrijven. Het doel is, binnen de kaders van bestaande wet- en regelgeving, de milieukwaliteiten zoveel mogelijk te behouden en een aantrekkelijk vestigingsklimaat te bieden voor bedrijven.

Goede en moderne regionale bedrijventerreinen zijn van groot belang voor uitbreiding voor bestaande bedrijven en om nieuwe en innovatieve bedrijvigheid binnen te halen. De provincie bevordert optimale afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, herstructurering van bestaande terreinen, zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en goede bereikbaarheid. Het is zowel ruimtelijk als economisch van belang dat bedrijvigheid geconcentreerd en gebundeld wordt ontwikkeld. Bedrijvigheid wordt daarom zoveel mogelijk geclusterd op bedrijventerreinen, met de nadruk op ontwikkeling van de grootschalige terreinen. Een verdere toename van het aantal kleinschalige bedrijventerreinen is ongewenst. Bestaande kleinschalige terreinen hebben eenmalig de mogelijkheid voor een beperkte afronding, indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. In uitzonderlijke gevallen is een verdere uitbreiding toegestaan, in ruil voor permanente sanering van een bedrijfslocatie elders in de provincie.

Regionale samenwerking is nodig om bedrijventerreinen kwalitatief te verbeteren en om terreinen te ontwikkelen die aan de vraag uit de markt voldoen. Deze regionale samenwerking wordt vertaald in het opstellen van regionale bedrijventerreinenprogramma's en de periodieke actualisatie daarvan. Hierin worden regionale keuzes gemaakt over uitbreiding, herstructurering en het uit de markt nemen van kansarm aanbod. Voor ondersteuning hiervan is het provinciaal Fonds Impuls Bedrijventerreinen (FIB) ingesteld. In regionale bedrijventerreinenprogramma's kunnen alleen locaties opgenomen worden waar aantoonbaar vraag naar is uit de markt. Hier hoort nadrukkelijk afstemming met het bedrijfsleven bij. Om beter te kunnen inspelen op veranderende marktontwikkelingen dienen plannen ook flexibel te zijn. Dit kan door geen grote uitbreidingen voor lange perioden te programmeren, maar te kiezen voor kleinere of gefaseerde projecten die op een kortere termijn worden gerealiseerd.

De invulling van de bedrijventerreinenprogramma's is per definitie het primaat van de (samenwerkende) gemeenten. De provincie ziet toe op de regionale afstemming zodat de markt goed wordt bediend en er geen overaanbod ontstaat. In het uiterste geval neemt de provincie de bevoegdheid tot het vaststellen van het bedrijventerreinprogramma met het oog op het overkoepelende economische belang over.

Binnen de regionale bedrijventerreinen zijn er twee specifieke bedrijfstakken die aandacht behoeven: de uienbewerkende industrie en grootschalige logistiek. In het kader van de voorliggende visie is de uienbewerkende industrie relevant omdat een concentratie van uienbewerkende bedrijven van oudsher aanwezig is in de gemeente Reimerswaal. Deze bedrijven werken vaak met op maat van het gebouw gemaakte pel-, droog-, sorteer- en verpakkingsmachines. Hiermee is verplaatsing naar een bedrijventerrein een vaak zeer kostbare aangelegenheid vanwege de benodigde ruimte voor dit specifieke productieproces en is uitbreiding van de productie (economisch) alleen mogelijk op de bestaande locatie. Voor deze uienbewerkende bedrijven wordt daarom een apart te programmeren bedrijvencategorie opgenomen waarin vraag en aanbod moeten worden afgestemd. Met de sector worden vraag en aanbod bepaald.

2.2 Relevant regionaal beleid

Bedrijventerreinprogramma 2017 t/m 2025 - Programma jaar 2018

De vijf Bevelandse gemeenten hebben gezamenlijk een bedrijventerreinenprogramma voor de periode 2017–2025 vastgesteld. Hoofddoelstelling van een gezamenlijk programma is een onderlinge afstemming van de ontwikkeling van bedrijventerreinen, zodat de totale omvang van de terreinen in de pas gaat lopen met de prognose van de behoefte aan bedrijfsgrond.

De belangrijkste doelstelling van de Bevelandse gemeenten bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen is het bieden van ruimte voor economische ontwikkeling in de regio, gericht op versterking van de werkgelegenheid. De gemeenten proberen dit onder meer te verwezenlijken door het ontwikkelen van bedrijventerreinen die door ligging en andere kenmerken een grote diversiteit kennen. Bedrijven die zich willen vestigen op een bedrijventerrein in één van de Bevelandse gemeenten worden gewezen op die verschillende kenmerken zodat de betreffende ondernemer kan bepalen op welk terrein zijn bedrijf het beste past.

De visie van de Bevelanden is samengevat als volgt:

- nieuwvestiging van bedrijven concentreren op de grootschalige bedrijventerreinen in de regio;
- maatwerk leveren bij uitbreiding bestaande bedrijvigheid;
- stimuleren van duurzaam (ver)bouwen van bedrijfsgebouwen;
- kwaliteitsverbetering van verouderde bedrijventerreinen (herstructurering / revitalisering).

De bedrijventerreinenstrategie is gericht op het verder ontwikkelen van de grootschalige bedrijventerreinen. Ingezet wordt op de volgende terreinen¹:

- De Poel in Goes: een gemengd terrein met accenten op groothandel, showroomactiviteiten, industrie en commerciële dienstverlening (milieucategorie 3);
- Smokkelhoek in Kapelle: een gemengd (regionaal) terrein in aanvulling op het bedrijventerreinaanbod van de stedelijke ontwikkelingszone Goes (milieucategorie 4.1);
- Olzendepolder in Yerseke: een gemengd terrein.

Bij de vaststelling van het programma in 2017 bleek er sprake van een overaanbod in regio de Bevelanden te zijn. Met andere woorden er was meer aanbod aan vierkante meter bedrijventerrein dan waar volgens de provinciale berekeningen behoefte aan was. De verwachting bij de Bevelandse gemeenten was echter dat met het aantrekken van de economie ook de verkopen van bedrijventerreinen zouden toenemen. Deze verwachting is ook uitgekomen. De grondverkopen zijn behoorlijk aangetrokken en het overaanbod lijkt volledig weggewerkt.

¹ Omdat er op het moment van het opstellen van het beleid geen uitgifbaar terrein meer beschikbaar was op Nishoek, wordt dit grootschalig bedrijventerrein hier niet genoemd.

2.3 Relevant gemeentelijk beleid

Structuurvisie - kernen en bedrijventerreinen

Doelstelling van het beleid voor bedrijven is het verder versterken van de sterke lokale economische structuur, door het bieden van ruimte voor economische ontwikkeling van lokale bedrijvigheid. Randvoorwaarde is dat dit geen negatief effect heeft op het woonklimaat.

Om de sterke lokale economische structuur verder te versterken richt het gemeentelijk beleid zich op:

- het concentreren van de ontwikkelingen op drie grootschalige bedrijventerreinen: Nishoek, Olzendepolder en De Poort;
- het bieden van ruimte voor de bedrijfsontwikkeling van haar ondernemers en voor bedrijven die zich in samenhang met de aanwezige agribusiness- en aquacultuurbedrijven in Reimerswaal willen vestigen (versterking van die sectoren). Voor initiatieven op het gebied van aquacultuur is bedrijventerrein 'Olzendepolder' in Yerseke hiervoor de aangewezen plek;
- het onderzoeken of de herstructurering van het bedrijventerrein 'Burenpolder' in Yerseke naar een gebied met wonen en recreatie met voorzieningen tot de mogelijkheden behoort. Indien zich concrete initiatieven uit de markt voordoen, zal daarop worden ingespeeld. Als het bedrijventerrein 'Burenpolder' wordt getransformeerd, zal er extra behoefte ontstaan aan ruimte voor de te verplaatsen bedrijven. Deze ruimte zal op voorhand beschikbaar moeten zijn, zodat bestaande bedrijven daadwerkelijk kunnen verplaatsen;
- het revitaliseren van bestaande (kernegebonden) terreinen. Terreinen die naar huidige maatstaven niet meer passen in de omgeving zullen op termijn getransformeerd worden.

2.4 Samenvatting

De provincie bevordert optimale afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, herstructurering van bestaande terreinen, zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en goede bereikbaarheid.

Provinciaal en regionaal wordt ingezet op het zoveel mogelijk clusteren van bedrijvigheid op bedrijventerreinen, met de nadruk op ontwikkeling van de grootschalige terreinen. Regionaal wordt ingezet op bedrijventerrein Olzendepolder in Yerseke. Tevens zijn Nishoek en De Poort benoemd als grootschalige bedrijventerreinen.

De regionale samenwerking wordt vertaald in het opstellen van regionale bedrijven-terreinenprogramma's en de periodieke actualisatie daarvan. In de regionale bedrijventerreinenprogramma's kunnen alleen locaties opgenomen worden waar aantoonbaar vraag naar is uit de markt. Hier hoort nadrukkelijk afstemming met het bedrijfsleven bij. De invulling van de bedrijventerreinenprogramma's is per definitie het primaat van de (samenwerkende) gemeenten.



3. RUIMTELIJKE ANALYSE

Ten aanzien van de bedrijventerreinen maakt de gemeente Reimerswaal onderscheid tussen kerngebonden bedrijventerreinen en grootschalige bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen zijn primair gericht op ondernemers uit de gemeente en de regio De Bevelanden, niet op het aantrekken van bedrijven van buitenaf. Er is sprake van een zeer lokale markt, die zich soms tot op de kern laat specificeren.

De onderhavige visie heeft voornamelijk betrekking op de grootschalige bedrijventerreinen en de herstructurering van de Burenpolder en de Grintweg. Uitgangspunt is dat de overige (kerngebonden) bedrijventerreinen behouden blijven maar niet groeien, in lijn met het vigerend provinciaal en gemeentelijk beleid. Uitzondering hierop vormen bedrijventerrein Zuidweg en bedrijventerrein Hansweert. Deze kerngebonden bedrijventerreinen zullen binnen de planperiode van deze visie groeien met maximaal 2 hectare.

3.1 Bedrijventerreinen

bedrijventerrein Burenpolder

Het bedrijventerrein ligt te midden van bestaand stedelijk gebied. Het bedrijventerrein heeft een rationele ruimtelijke indeling en wordt intern ontsloten door de Industrieweg. Op het bedrijventerrein is sprake van een gemêleerde bedrijvigheid. Opvallend hierbij zijn de twee relatief grote bedrijven voor schaal- en schelpdierverwerking en visverwerking.

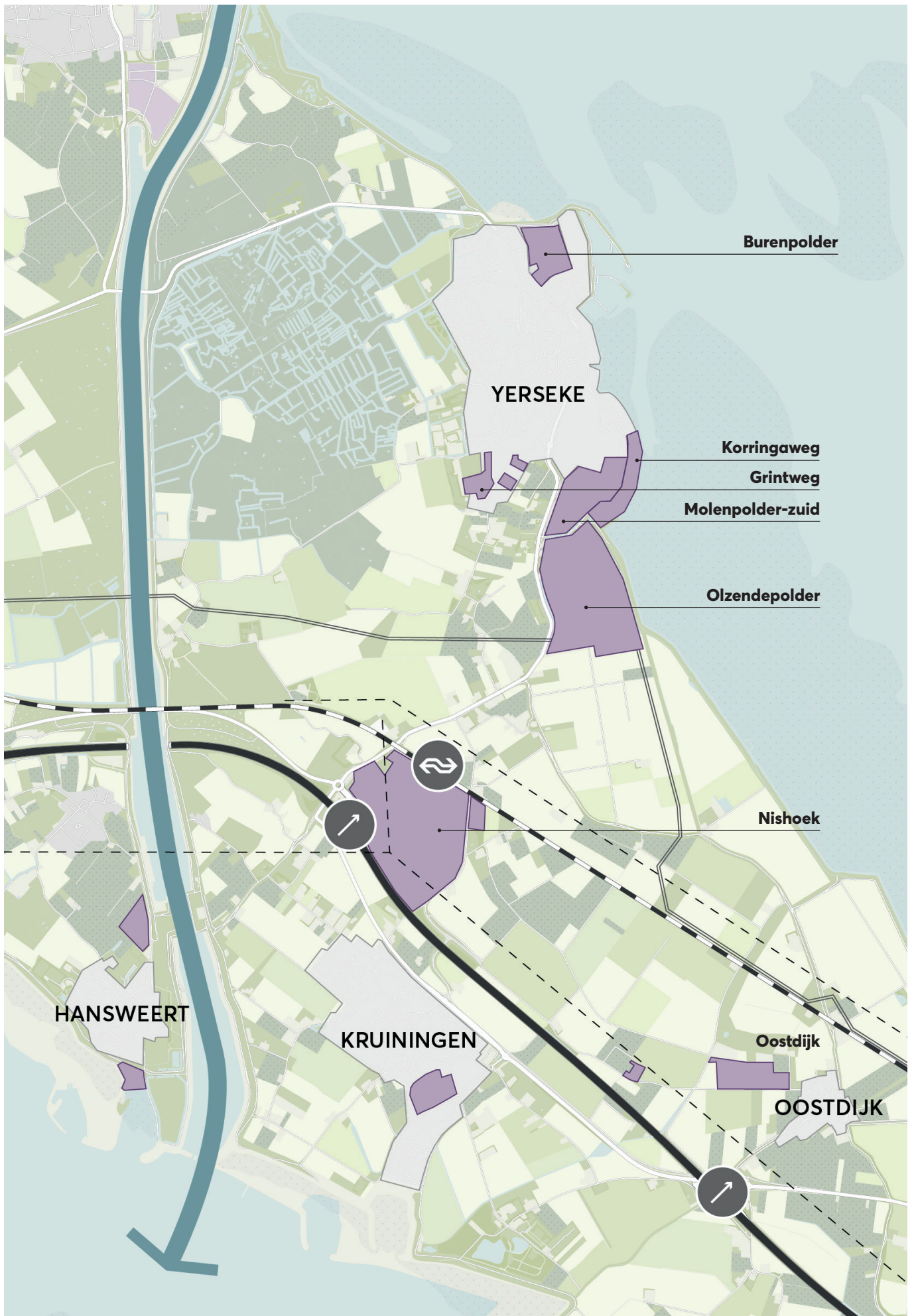
Er is geen ruimte meer beschikbaar voor uitbreiding van het bedrijventerrein en er is beperkt ruimte beschikbaar voor intensivering. Incidenteel komen bedrijfspercelen vrij door bedrijfsbeëindiging of door bedrijfsverplaatsingen. De ligging van het bedrijventerrein aan de noordzijde van de historische kern, omsloten door woon- en recreatiegebieden, maakt dat het bedrijventerrein op deze plek binnen de planperiode van de visie niet meer houdbaar is.

bedrijventerrein Korringaweg

Het bedrijventerrein Korringaweg is gelegen ten noordoosten van het bedrijventerrein Olzendepolder aan de oever van de Oosterschelde. Het bedrijventerrein is intensief bebouwd en biedt plaats aan de voor Yerseke belangrijke bedrijfstak: schaal- en schelpdierverwerkende bedrijvigheid. De bedrijfsactiviteiten omvatten:

- aan- en afvoer van mosselen, kreukels en oesters (schaal- en schelpdieren);
- het reinigen, verwateren (waterbassins), bewaren (koelcellen) en verzendklaar maken (sorteren, verpakken) van schaal- en schelpdieren;
- het transporteren van schaal- en schelpdieren;
- in samenhang hiermee zijn op dit terrein transport, distributie en groothandel eveneens vertegenwoordigd.

Aan de noordzijde van het bedrijventerrein is het onderzoeksinstituut Wageningen Marine Research en NIOO-KNAW gevestigd. Dit zijn technisch hoogwaardige onderzoeksinstituten gericht op strategisch en toegepast marien ecologisch onderzoek.



bedrijventerrein Molenpolder-zuid

De Molenpolder ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Yerseke. De polder kent een duidelijke ruimtelijke verdeling. De noordzijde is in gebruik als agrarisch gebied met wonen en beperkte bedrijvigheid langs de randen. De zuidzijde is ingericht als bedrijventerrein Molenpolder-zuid.

De bedrijfsbebouwing van de Molenpolder-zuid sluit aan op het karakter van de bedrijven op de omliggende bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein wordt gekarakteriseerd als een gemengd (kleinschalig) bedrijventerrein.

bedrijventerrein Grintweg

De Grintweg is een bedrijventerrein langs de Grintweg in Yerseke, waar enkele grootschalige bedrijven gevestigd zijn. De bedrijfspercelen worden afgewisseld met agrarische percelen en vrijstaande woningen op ruime kavels. Het bedrijventerrein grenst direct aan de kern.

Dit gebied biedt kansen om zich verder te ontwikkelen tot een woon-werk-voorzieningszone. Hierbij is ruimte voor bedrijven met een lage milieubelasting, die goed samengaan met de woonfunctie. Grotere voorzieningen en winkels die geen plek meer kunnen vinden in het centrum van de kern, kunnen hier mogelijk een locatie vinden die voldoende ruimte biedt en goed bereikbaar is. Grootschalige bedrijvigheid in dit gebied is binnen de planperiode van de visie niet meer houdbaar.

bedrijventerrein Olzendepolder

De Olzendepolder is een grootschalige rationeel verkavelde polder, die momenteel voor ruim de helft getransformeerd is naar bedrijventerrein. Dit grootschalig gemengd bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven, die qua aard en schaal passen bij het verzorgingsgebied van Yerseke en omgeving en voor bedrijven gerelateerd aan de aquabusiness². Op het bedrijventerrein komen zowel algemeen gangbare bedrijven voor als bedrijven die passen in het 'accent' ofwel de segmentering van het terrein.

Het bedrijventerrein Olzendepolder is bijzonder geschikt voor aquabusiness door de ligging nabij Oosterschelde, de schaal- en schelpdierverswerkende bedrijven aan de Korringaweg en de aansluiting op een aftakking van de zoutwatervoorziening (verswaterleiding). Op dit moment is er nog maar 0,3 hectare aan bedrijfsgrond beschikbaar op het bedrijventerrein.

² Met aquabusiness wordt algemeen bedoeld: bedrijvigheid met als hoofdactiviteit teelt / kweek, opslag, verwerking, handel en transport van vis, schaal- en schelpdieren en bedrijvigheid met als hoofdactiviteit de toelevering van goederen of diensten aan aquabusinessbedrijven.



bedrijventerrein Nishoek

Het bedrijventerrein Nishoek ligt aan de snelweg A58 en is sterk op zichzelf staand. Het bedrijventerrein heeft door zijn ligging geen fysieke relatie met Yerseke, maar wordt wel op twee punten ontsloten via de Zanddijk.

Het bedrijventerrein is binnen de beleidskaders een grootschalig gemengd bedrijventerrein. Er zijn vestigingsmogelijkheden voor diverse bedrijven. Momenteel zijn er vooral lokale bedrijven en bedrijven met als hoofdactiviteit voedselverwerking gevestigd. Er is daarmee sprake van een concentratie van agribusiness activiteiten. Het bedrijventerrein heeft geen specifiek accent. Ook vestiging van niet aan agribusiness en daaraan verbonden verwerking en logistiek gelieerde bedrijven is mogelijk.

bedrijventerrein Oostdijk

Ten westen van Oostdijk bevinden zich in de zone langs de 2^e Vlietweg enkele agribusinessbedrijven, waaronder twee uienbewerkende bedrijven en een loonbedrijf. Op dit moment wordt het verkeer van en naar deze bedrijven om de kern heen geleid naar de afslagen Kruiningen en Yerseke, maar deze oplossing is op lange termijn niet houdbaar.

bedrijventerrein De Poort

Het bedrijventerrein De Poort is gelegen aan de A58, aan de entree van Zeeland. Het betreft een grootschalig gemengd bedrijventerrein. Er zijn vestigingsmogelijkheden voor diverse bedrijven. Op het bedrijventerrein zijn momenteel met name transport-, groothandel- en distributiebedrijven gevestigd.

Het bedrijventerrein ligt gunstig ten opzichte van de as Rotterdam-Antwerpen en van West-Brabant. In 2008 is uitbreiding van het terrein in zuidelijke richting planologisch mogelijk gemaakt. De uitbreiding betreft circa 11 hectare, waarvan ruim 7 hectare uitgeefbaar terrein. Op dit moment is er nog maar 3 hectare aan bedrijfsgrond beschikbaar op dit bedrijventerrein.

bedrijventerrein	profiel	categorie	grootte	in optie	beschikbaar
1. Burenpolder	kleinschalig bedrijventerrein	1 t/m 3.1	11 ha	-	-
2. Koringaweg	gemengd regulier terrein	-	7 ha	-	-
3. Molenpolder-zuid	gemengd bedrijventerrein	2 t/m 4.1	20 ha	-	-
4. Grintweg	gemengd bedrijventerrein	2 t/m 4.2	7 ha	-	-
5. Olzendepolder	grootschalig bedrijventerrein met accent op aquabusiness	1 t/m 4.1	44 ha	1,8 ha	0,3 ha
6. Nishoek	grootschalig gemengd terrein	1 t/m 4.2	70 ha	-	-
7. Oostdijk	agribusiness	-	12 ha	-	-
8. De Poort	grootschalig gemengd terrein	1 t/m 4.2	22 ha	4 ha	3 ha



3.2 Ontsluitingsstructuur

Doordat multimodaal vervoer³ in de huidige situatie zeer beperkt mogelijk is, zijn veel bedrijven aangewezen op overslagmogelijkheden in de havens van Antwerpen en Vlissingen. Het transport van en naar de omliggende havens vindt plaats per vrachtwagen.

In de huidige situatie vormt de ontsluiting van de bedrijventerreinen Olzendorp, Grintweg, Molenpolder-zuid, Korringaweg en de Burenpolder, over de Zanddijk en Molendijk een knelpunt. Profielmatig zijn deze dijken niet geschikt voor de hoeveelheid vrachtverkeer die er nu al gebruik van maakt.

Ook bedrijventerrein Nishoek heeft nu al te kampen met de knelpunten die de huidige ontsluitingsstructuur met zich meebrengt. Dit betreft niet alleen de aansluiting van het bedrijventerrein via de Stationsweg op de Zanddijk, ter hoogte van de gelijkvloerse kruising met het spoor. Maar ook de menging hier van forenzen en fietsers die gebruik maken van het station Kruiningen / Yerseke en vrachtverkeer van de bedrijven gelegen aan de Stationsweg.

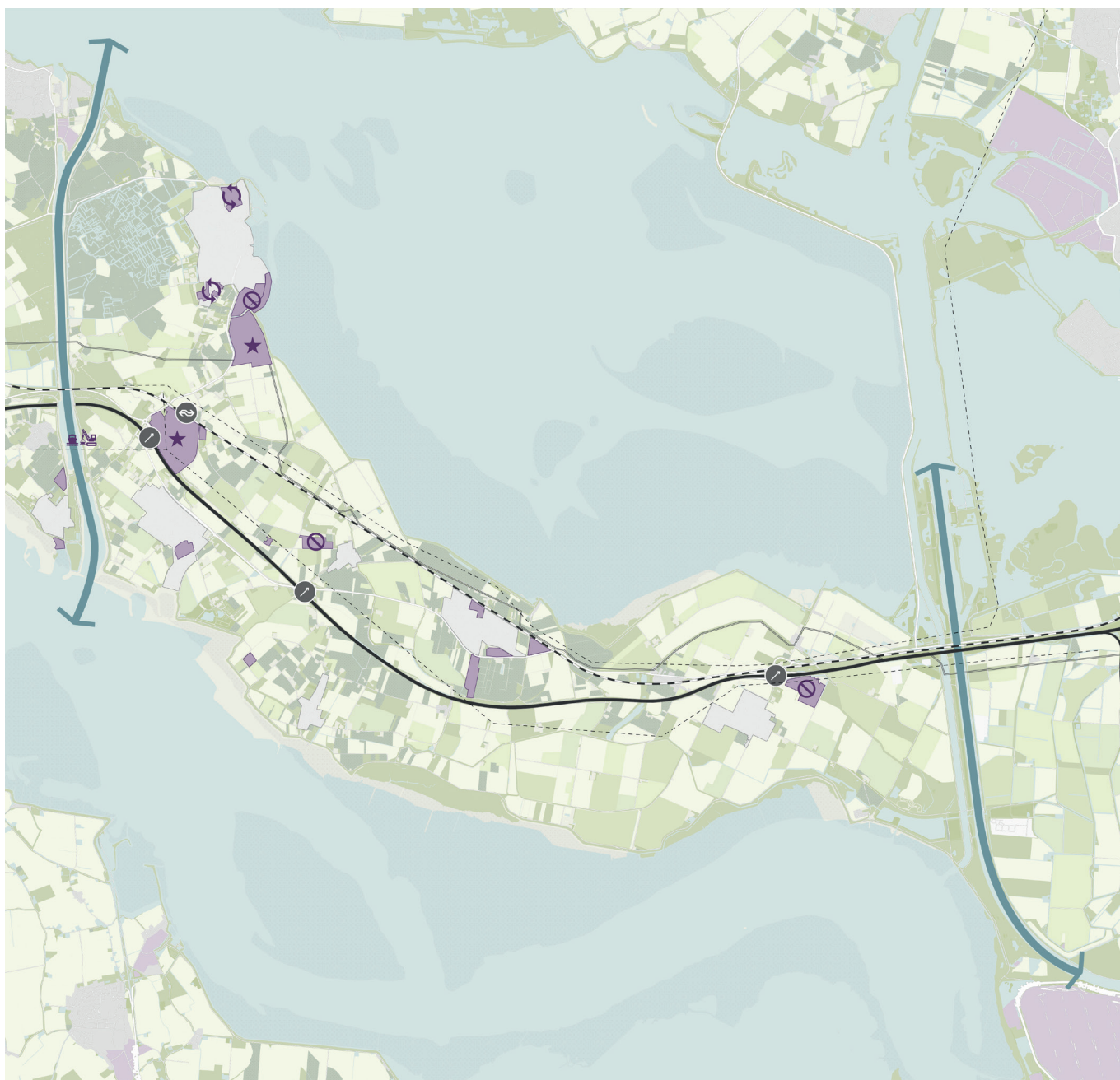
De bedrijven op bedrijventerrein Oostdijk, die aan de 2^e Vlietweg en in de directe omgeving gevestigd zijn, sluiten nu via de 1^e Vlietweg aan op afslag 32 (Kruiningen). Maar hier kan enkel verkeer richting Bergen op Zoom de snelweg op. Het verkeer dat richting Vlissingen gaat, moet nu via de 1^e Vlietweg en de Oude Rijksweg bij afslag 33 (Yerseke) de snelweg op.

3.3 Conclusie

Regionaal zijn de grondverkopen de afgelopen jaren behoorlijk aangetrokken en het overaanbod, wat er in 2017 in de regio De Bevelanden nog was, lijkt volledig weggewerkt. Gelet op de snelheid waarmee de afgelopen jaren bedrijfsgronden zijn uitgegeven en het feit dat er in de gemeente Reimerswaal nagenoeg geen bedrijfsgronden meer beschikbaar zijn, is de urgentie voor ontwikkelruimte voor bedrijven groot.

Op dit moment is er nog maar 3,3 hectare aan bedrijfsgronden beschikbaar, terwijl diverse bedrijven staan te trappelen om uit te breiden. Bedrijven op de verouderde terreinen hebben geen mogelijkheden tot uitplaatsing en de knelpunten in de ontsluitingsstructuur rondom Yerseke en Kruiningen zijn zeer urgent. Redenen genoeg om te zoeken naar een totaaloplossing.

³ Multimodaal vervoer is een transportketen waarbij verschillende wijzen van transport geïntegreerd worden. Het grootste deel van het traject wordt hierbij per spoor, lucht-, zee- of binnenvaart afgelegd en het voor- en natransport gebeurt veelal over de weg.



transformeren bedrijventerrein



mogelijkheden multimodaliteit onderzoeken



bestendigen bedrijventerrein



ruimte voor uitbreiding

4. VISIE

Om te kunnen komen tot een totaaloplossing is het van belang de noodzakelijke uitbreiding van bedrijventerreinen, transformatie van verouderde terreinen en het realiseren van een nieuwe ontsluitingsstructuur, als integrale opgave op te pakken. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke visie op deze integrale opgave in vier speerpunten beschreven.

4.1 Bestendigen van bestaande bedrijventerreinen

Voor de bedrijventerreinen Koringaweg, Molenpolder-Zuid en Oostdijk zijn geen wezenlijke veranderingen voorzien binnen de planperiode. De terreinen zijn volledig uitgegeven en benut. Uitbreiding van het areaal uitgeefbare grond is niet mogelijk. Wellicht is er nog wel ruimtewinst mogelijk door een intensiever ruimtegebruik van de percelen.

Bedrijventerrein De Poort wordt de komende jaren aan de zuidoostzijde uitgebreid. De gronden worden hiervoor op korte termijn bouwrijp gemaakt. De uitbreiding is juridisch planologisch in 2008 reeds mogelijk gemaakt. De primaire doelstelling van de uitbreiding is het bieden van voldoende ruimte voor bedrijvigheid gerelateerd aan het oostelijk deel van Reimerswaal en aan de sectoren transport, groothandel en distributie. Het totale ruimtebeslag van de uitbreiding is circa 11 hectare, waarvan 7 hectare uitgeefbaar terrein. Circa 4 hectare hiervan is reeds in optie genomen. De resterende 3 hectare beschikbare grond zal naar verwachting ook op korte termijn in optie worden uitgegeven. Met het realiseren van deze uitbreiding is bedrijventerrein De Poort afgerond.

4.2 Inzetten op transformatie van verouderde bedrijventerreinen

De uitdaging voor de Burenpolder ligt in de grootschalige transformatie van het gebied, waarbij verplaatsen van de bedrijven en het recreatieterrein het uitgangspunt is. Hierdoor ontstaan kansen het gebied te laten fungeren als koppeling tussen het dorp en het water. De Burenpolder is bij uitstek het gebied, waarmee Yerseke zich (boven)regionaal als aantrekkelijk woongebied kan profileren. Het provinciaal kwaliteitsteam gaf in 2009 de aanbeveling het proces voor het verplaatsen van bedrijven en het recreatieterrein in de Burenpolder actief planologisch te initiëren en te stimuleren. Een voorwaarde hiervoor is dat er op voorhand ruimte beschikbaar moet zijn om bestaande bedrijven daadwerkelijk te kunnen verplaatsen. In de voorliggende visie is hier rekening mee gehouden.

Voor bedrijventerrein Grintweg ligt de opgave in het verplaatsen van enkele grootschalige bedrijven naar meer geschikte bedrijventerreinen. Op deze manier ontstaan kansen het gebied te transformeren tot een woon-werk-voorzieningszone aan de rand van de kern.

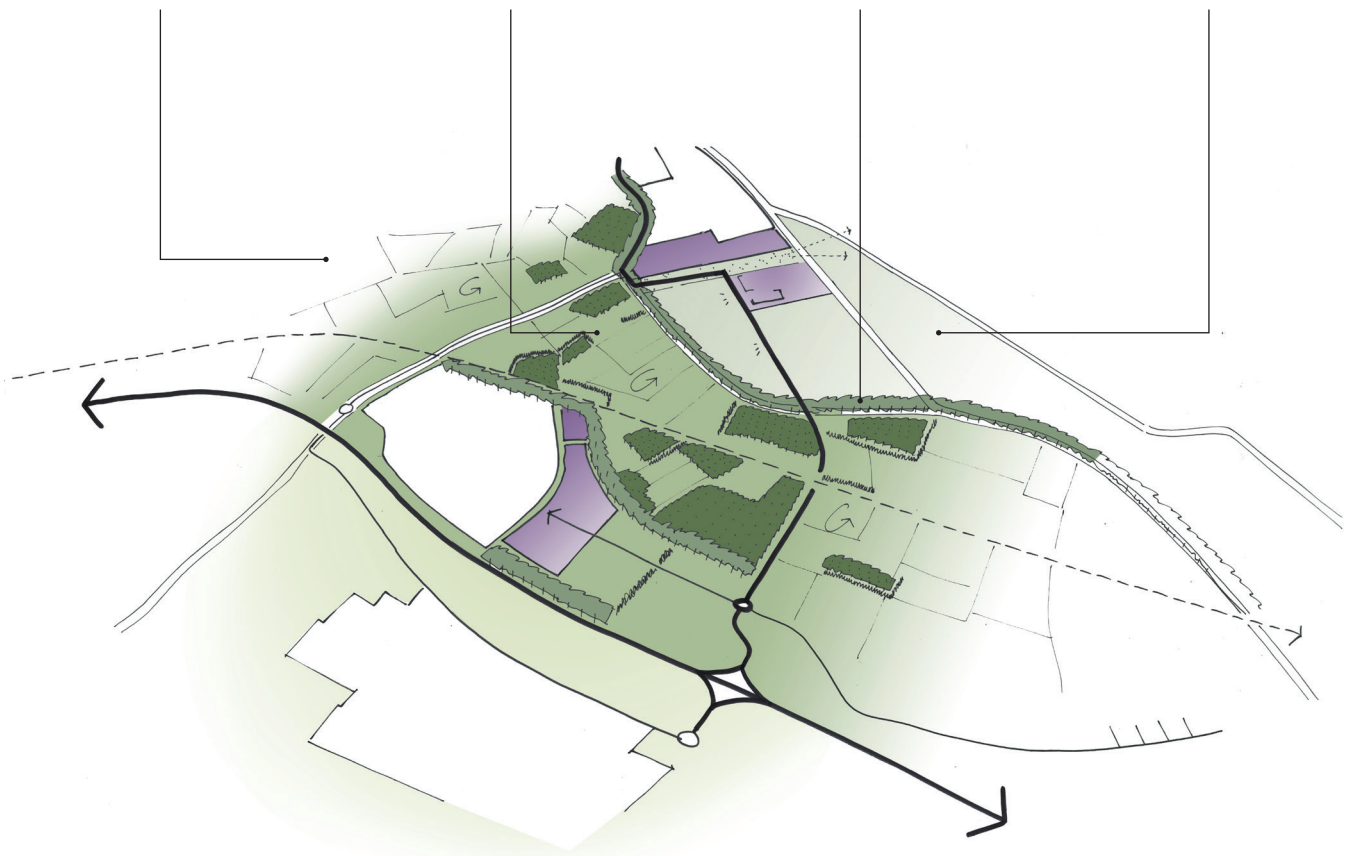
Het bestemmingsplan voor de Burenpolder dateert uit 2013 en het bestemmingsplan voor de Grintweg uit 2015. Beide plannen vragen om een actualisatie in respectievelijk 2023 en 2025. De periode tot aan 2023 wil de gemeente benutten om te onderzoeken welke rol zij in de transformatie wil en kan nemen en of een gefaseerde transformatie haalbaar is.



landschappelijke onderlegger; komgrond en kreekrug hebben een besloten karakter, de polder is weids en open



uitbreidingen bedrijventerreinen voegen zich in het open polderlandschap en het besloten karakter van de komgrond en kreekrug



4.3 Ruimte bieden aan gerichte groei







In lijn met het provinciaal en regionaal beleid, heeft de gemeente Reimerswaal er tot op heden voor gekozen uitbreiding te koppelen aan de grootschalige bedrijventerreinen. Bedrijventerrein De Poort is met het realiseren van de uitbreiding van circa 11 hectare afgerond. Concreet betekent dit dat er in de omgeving van bedrijventerrein Olzendepolder en Nishoek gezocht moet worden naar uitbreidingsmogelijkheden. Beide terreinen ervaren echter nu al knelpunten in de ontsluitingsstructuur. Dit pleit voor het investeren in een geheel nieuwe ontsluitingsstructuur.

Deze nieuwe ontsluitingsstructuur voorziet in een nieuwe volwaardige afslag aan de A58. De afslag takt ter hoogte van de Sluisweg aan op de Oude Rijksweg, waarmee de huidige afslag 32 (Kruiningen) kan komen te vervallen. De afslag takt ter hoogte van de Hoge Moer / Noordpoolweg aan op de Olzendepolder en vormt de landschappelijke entree voor de kernen Yerseke en Kruiningen en de bedrijventerreinen Nishoek en Olzendepolder. De huidige afslag 33 (Yerseke) kan in deze opzet afgewaardeerd worden. De schaal en maat van het landschap biedt ruimte voor een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe afslag. Door het opwaarderen van de Oomshoekseweg kunnen ook de bedrijven op bedrijventerrein Oostdijk aangesloten worden op de nieuwe ontsluitingsweg. De route vanaf de Oude Dijk naar de Oude Rijksweg kan worden afgewaardeerd, zodat de entree van Kruiningen ter hoogte van de Burgemeester Elenbaasstraat overzichtelijker kan worden vormgegeven.

De meeste geschikte locatie voor de uitbreiding van bedrijventerrein Olzendepolder is de Nieuwe Olzendepolder, ten zuiden van de Olzendepolder. Deze agrarische polder heeft een uitstekende ligging nabij het bedrijventerrein Olzendepolder, de Oosterschelde, de aansluiting op een aftakking van de zoutwatervoorziening (verswaterleiding) en de nieuwe afslag aan de A58. Niet de gehele Nieuwe Olzendepolder zal transformeren naar bedrijventerrein. Gerelateerd aan het onderliggende landschap is het advies de verdichting te laten plaatsvinden in het oostelijk deel van de polder en de openheid van de Nieuwe Olzendepolder aan de zuidoostzijde, in relatie tot de Oosterschelde, en aan de westzijde, in relatie tot de kreekbrug, te behouden.

De kreekbrug is landschappelijk nog steeds herkenbaar, met name langs de Grintweg. Het landschap van de kreekbrug is kleinschaliger en meer besloten dan het overwegend open polderlandschap. Dit contrast kan extra aangezet worden door de dijkbeplanting van de Olzendedijk te herstellen en door te zetten op de Koksedijk richting Oostdijk. Het tracé van de nieuwe ontsluitingsweg kruist de Olzendedijk op hoogte. De dijkbeplanting versterkt het contrast tussen besloten en open. De beleving van deze contrasten en het (deels) behouden van de openheid van de Nieuwe Olzendepolder maken deze route aantrekkelijk als toeristisch recreatieve entree van Yerseke. Bezoekers en bewoners van Yerseke worden ter hoogte van Olzendepolder IV naar de Molendijk geleid en vervolgen zo de route richting de kern.



- | | | | | | |
|---|---------------------------------------|---|--------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | Burenpolder en Grintweg transformeren |  | nieuwe entree |  | dijkbeplanting herstellen |
|  | nieuwe afslag |  | uitbreiding bedrijventerreinen |  | kleinschalige landschapselementen |

De ontsluitingsweg functioneert vanaf de afslag over de hele lengte als toeristisch recreatieve entree. Dit betekent dat ook de landschappelijke beleving van het deel tussen de afslag en de Olzendedijk aandacht vraagt. Omdat de landschappelijke karakteristiek van deze komgronden minder sterk is, stellen we voor enkele percelen te omzomen met een windsingel. Hiermee wordt het besloten karakter versterkt en ontstaat er ruimte om op kleine schaal ontwikkelingen toe te staan, zonder dat hiermee de landschappelijke beleving van het gebied wordt aangetast.

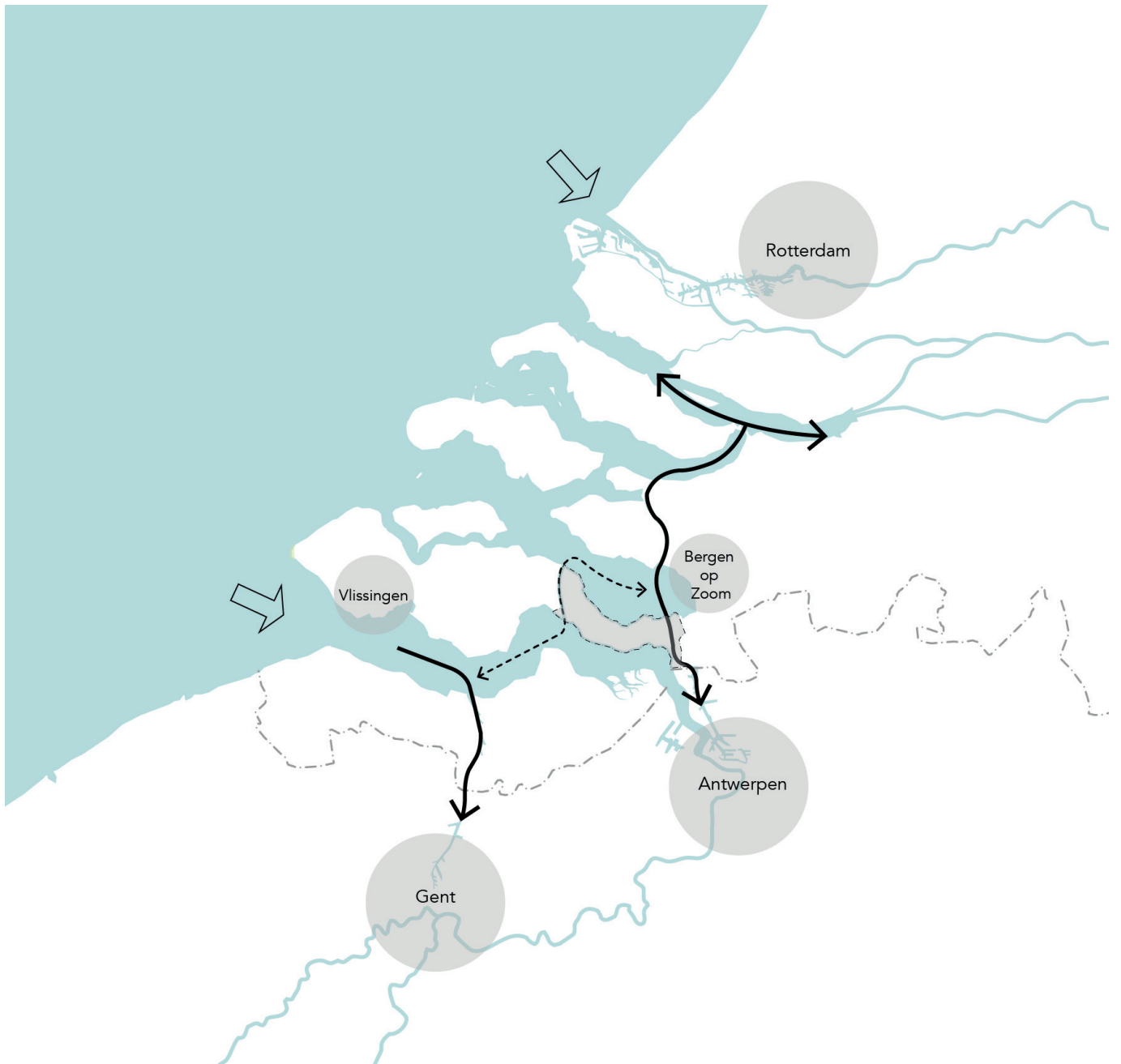
Binnen dit landschap voorzien we de uitbreiding van Nishoek tussen de Stationsweg / Oude Dijk en Wittesteeweg. Uitgangspunt is dat de bedrijvigheid ontsloten wordt via een nieuwe aansluiting op de nieuwe ontsluitingsweg. De Stationsweg sluit aan op het viaduct van de Goversweg. Dit viaduct ligt op hoogte en is ingeplant met een dubbele rij bomen aan de zijde van het plangebied. Deze bomenrij vormt een fraaie landschappelijk inpassing van de uitbreiding aan deze zijde. Door het toevoegen van onderbegroeiing wordt de landschappelijke inpassing versterkt. Vanaf de A58 is de uitbreiding niet zichtbaar.

Ook aan de zijde van de Wittesteeweg vraagt de uitbreiding van het bedrijventerrein om een landschappelijke inpassing. De bedrijven worden niet ontsloten op de Wittesteeweg. Het kleinschalige landschappelijke karakter kan hier behouden blijven door een strook langs de Wittesteeweg te reserveren voor de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

4.4 Mogelijkheden van multimodaliteit onderzoeken

Geen enkel bedrijventerrein binnen de gemeente heeft een aansluiting op het spoor of op het water. Alleen in Hansweert en Yerseke vindt overslag van goederen plaats via deels openbare loskades. Hierdoor is er slechts in beperkte mate sprake van multimodaliteit. Er zijn kansen om de multimodaliteit te verbeteren door de potentie van het Kanaal door Zuid-Beveland beter te benutten. Het kanaal, een hoofdvaarweg voor de scheepvaart, maakt deel uit van de hoofdtransportas Gent-Duitsland, sluit aan op de Seine-Scheldeverbinding en is onderdeel van de toeristische Deltaroute.

In 2008 heeft de provincie een zoekgebied aangewezen voor een nieuwe loskade aan de oostkant van het Kanaal door Zuid-Beveland, ten noordoosten van het sluiscomplex Hansweert en ten zuiden van de A58. Deze locatie is voor zowel binnenvaart als shortsea bereikbaar. Ogenscheinlijk zijn hier alle ingrediënten aanwezig om een laad- en losfaciliteit te realiseren. Onderzoek zal moeten aantonen dat de behoefte er is en de plannen haalbaar zijn. De gemeentelijke rol daarbij blijft beperkt tot het beoordelen en begeleiden van een eventueel particulier initiatief.



5. ONTWIKKELINGSSTRATEGIE

5.1 Gefaseerde groei

In het regionaal bedrijventerreinprogramma wordt uitgegaan van een gemiddelde uitgiftesnelheid van 2 hectare netto per jaar voor de gemeente Reimerswaal. Binnen de planperiode is dus behoefte aan 20 hectare netto ontwikkelruimte voor bedrijven op basis van reguliere groei binnen de gemeente. Uitgaande van een marktconforme verhouding vraagt 20 hectare netto ontwikkelruimte om circa 30 hectare bruto aan ruimtereservering.

Op dit moment is er nog maar 3,3 hectare netto aan bedrijfsgronden beschikbaar. Op basis van recente gesprekken met diverse ondernemers blijkt er nu al een directe behoefte te zijn aan 5 hectare netto uitgifbaar terrein ten behoeve van uitbreiding van bestaande bedrijven.

Een voorwaarde voor de gewenste transformatie van de Burenpolder en Grintweg is, dat er op voorhand ruimte beschikbaar moet zijn om bestaande bedrijven daadwerkelijk te kunnen verplaatsen. In totaal hebben beide terreinen een gezamenlijke omvang van circa 18 hectare bruto. Omdat transformatie van de bedrijventerreinen pas over circa 5 jaar concretere vormen aan zal kunnen gaan nemen, is het reëel om in de periode tot 2028 rekening te houden met een reservering van circa 5 hectare bruto om een transformatie op gang te brengen.

Op basis van bovengenoemde punten adviseren we om in de periode tot 2028 een totale ruimtevraag van 30 hectare bruto te reserveren. Dit is in lijn met de reguliere groei binnen de gemeente. We stellen voor de totaalreservering gelijkwaardig te verdelen over Nishoek en Olzendepolder. Dus beide bedrijventerreinen gefaseerd uit te breiden met 15 hectare bruto.

Omdat de Olzendepolder het accent aquabusiness heeft en omdat de transformatie van de Burenpolder en Grintweg in een versnelling zou kunnen komen, zou het reguliere uitgiftetempo de komende jaren op kunnen lopen. In de visiekaart is voor de Olzendepolder een gebied van 10 hectare bruto voorzien om hierop in te kunnen spelen. Te zijner tijd zal onderzocht worden of en in welk tempo deze reservering aan de orde is.

5.2 Vervolgproces

Recent heeft de provincie Zeeland de Stec Groep gevraagd begin 2019 de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Zeeland te ramen en in dezelfde periode starten de vijf Bevelandse gemeenten met een herijking van hun visie uit 2010 op de bedrijventerreinen. De voorliggende visie sluit aan bij de beleidsuitgangspunten en vormt input voor beide processen.

BRONVERMELDING

Voor deze publicatie is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

"Ontwikkelingsvisie Yerseke en omgeving", september 2009

"Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal", vastgesteld d.d. 29 mei 2012

"Structuurvisie buitengebied Reimerswaal", vastgesteld d.d. 25 september 2012

Bestemmingsplan "Burenpolder", vastgesteld d.d. 23 april 2013

Bestemmingsplan "Grote Bedrijventerreinen", vastgesteld d.d. 25 juni 2013

Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Olzendepolder IV", vastgesteld d.d. 30 januari 2018

Bedrijventerreinprogramma 2017 t/m 2025 - Programma jaar 2018, juni 2018

Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld d.d. 21 september 2018

