



Behoefteonderzoek Zierikzee Zuidoost

Stec Groep voor Gemeente Schouwen-Duiveland

14 juli 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Laddertoets voor nieuwe ontwikkeling	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Uitgangssituatie	4
2.1 Locatieprofiel bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	4
2.2 Ontwikkeling bedrijventerrein in gebied Zierikzee Zuidoostflank is een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'	7
2.3 Ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied	8
3. Ruimtelijk verzorgingsgebied	9
3.1 Verzorgingsgebied lokaal en regionaal georiënteerd	9
4. Vraag en aanbod	12
4.1 Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod	12
4.2 Vraag naar bedrijventerreinen binnen verzorgingsgebied	12
4.3 Geen hard planaanbod van bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied	15
4.4 Confrontatie vraag en aanbod: conclusies	16
4.5 Risico's bij ontwikkeling bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	18
4.6 Randvoorwaarden voor succesvolle ontwikkeling	19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerreinen op Schouwen-Duiveland zijn van grote waarde. Ze zorgen voor ongeveer 20% van de werkgelegenheid en dragen significant bij aan het bruto gemeentelijk product. Bovendien liggen op de bedrijventerreinen kansen om stappen te zetten naar een circulaire economie, energietransitie en klimaatadaptatie.

Op dit moment is de gemeente door al haar uitgeefbare bedrijfskavels heen. Daarom heeft de gemeente plannen voor uitbreiding van bedrijventerrein in het gebied Zierikzee Zuidoostflank. De uitbreidingslocatie is opgenomen in het nieuwe Bedrijventerreinenprogramma¹ van de gemeente.

Sinds september 2023 ligt op het plangebied voor Zierikzee Zuidoostflank een Wvg. Er moet een 'ruimtelijk ordeningsproduct' komen om de Wvg voor te zetten. De gebiedsvisie Zierikzee Zuidoost uit 2023 beschrijft de beoogde ontwikkeling. Het plan voorziet in een gefaseerde ruimtelijke ontwikkeling van bedrijvigheid. De gemeente houdt rekening met landschappelijke inpassing en klimaatadaptatie. De maximale groei van de Zuidoostflank is gedefinieerd en biedt duidelijkheid over gewenste functies in het plangebied. Het is daarbij belangrijk om een actueel inzicht te krijgen in de kwantitatieve behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen in de gemeente. Deze resultaten helpen bij het bepalen van de focus en biedt richtlijnen voor de nieuwe gebiedsontwikkeling.

1.2 Laddertoets voor nieuwe ontwikkeling

Voor het behoefteteonderzoek Zierikzee Zuidoost vormt de Laddertoets de basis. De behoefte aan ontwikkeling moet worden aangetoond volgens de instructieregel van de Laddertoets, zoals vermeld in Artikel 5.129g van de Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving). Dit artikel is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen zoals de uitbreiding van bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, woningbouwlocaties, detailhandelsvoorzieningen of andere substantiële stedelijke voorzieningen. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een omgevingsplan wordt rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling;
- de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied of stedelijk groen aan de rand van de bebouwing in die behoefte te voorzien, als de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied of stedelijk groen is gepland.

1.3 Leeswijzer

In het volgende **hoofdstuk (twee)** leest u een beknopte beschrijving van de huidige en beoogde situatie van Zierikzee Zuidoost inclusief een actueel locatieprofiel. In **hoofdstuk drie** gaan we in op het ruimtelijke verzorgingsgebied. In **hoofdstuk vier** analyseren we de ruimtevraag en het aanbod. Achtereenvolgens trekken we conclusies met betrekking tot de behoefte en de nut en noodzaak van de ontwikkeling van Zierikzee Zuidoost. We geven aansluitend randvoorwaarden mee waar rekening mee gehouden moet worden bij de ontwikkeling van Zierikzee Zuidoost.

¹ Duurzaam (door)ontwikkelen: bedrijventerreinen als motor voor brede welvaart. Bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland (Stec Groep, in opdracht van gemeente Schouwen-Duiveland). Vastgesteld door de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland op 26 juni 2025. Het programma is [hier](#) te vinden.

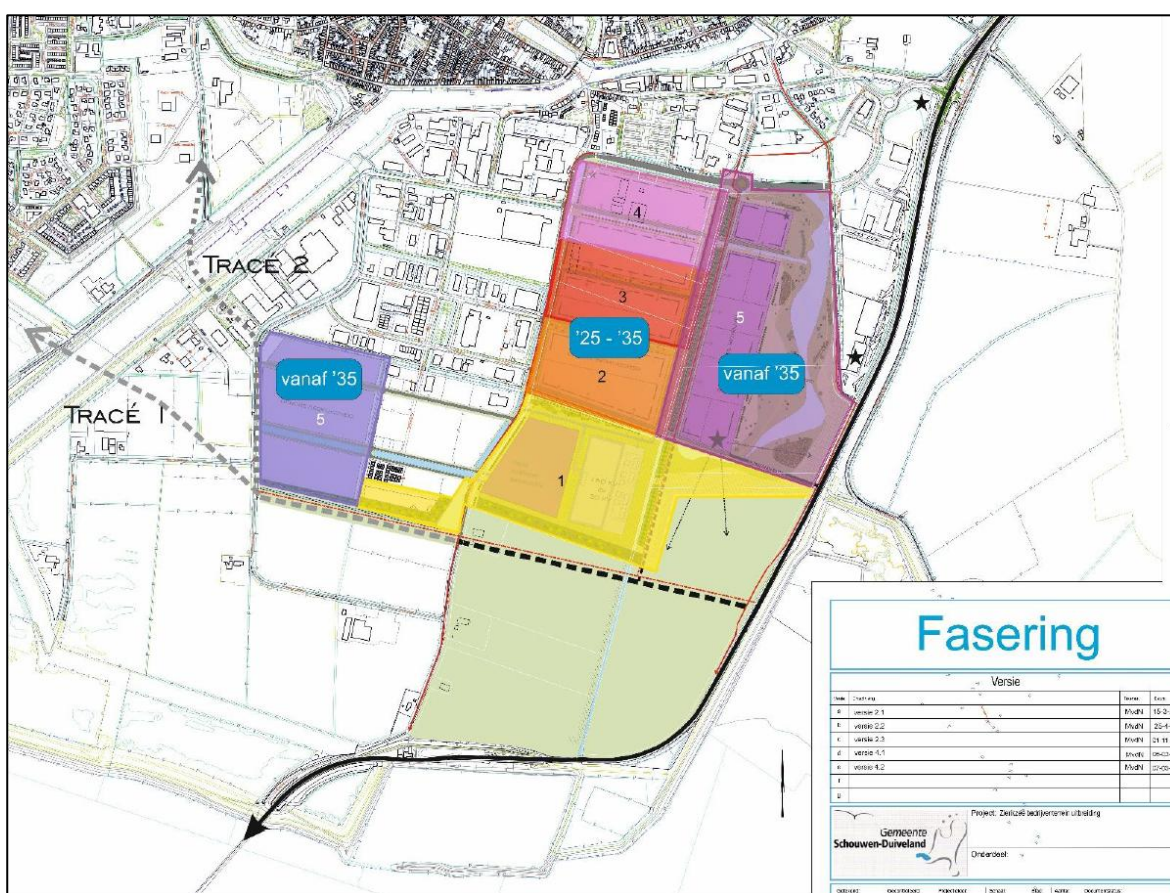
2. Uitgangssituatie

In dit hoofdstuk brengen we de uitgangssituatie voor het bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost in beeld. Achtereenvolgens gaan we in op de relevante kenmerken van de beoogde ontwikkeling en geven we een beknopte toelichting op de relevante wetgeving en jurisprudentie.

2.1 Locatieprofiel bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost

Onderstaand figuur laat de ligging van het bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost zien.

Figuur 1: Locatieprofiel Zierikzee Zuidoost




Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland (2023)².

In het gebied tussen bedrijventerrein de Straalweg en het Businesspark in Zierikzee komen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er bevinden zich nog enkele bedrijven, waaronder vijf agrarische bedrijven (waarvan twee met opstallen op hun percelen), een paar bedrijfswoningen en een compact recreatiebedrijf. De beoogde uitbreiding van bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost is weergegeven in figuur 1. De gebiedsvisie Zuidoostflank Zierikzee van 2023 beschrijft de fasering van de beoogde ontwikkeling. De **eerste fase** richt zich op een periode van 10 jaar,

² Uit: Gebiedsvisie Zuidoostflank Zierikzee door Gemeente Schouwen-Duiveland op 9 maart 2023.

indicatief van 2025 tot 2035, op het aangrenzend gedeelte aan de Straalweg. Na 2035 richt de gemeente zich in de **tweede fase** op de realisatie van de herinrichting van de grond waarop het zonnepanelenpark Zierikzee is gerealiseerd en het te ontwikkelen gebied naast de reconstructie van de Meeldijk en het huidige Business Park (bron: gemeente Schouwen-Duiveland, 2023).

Tabel 1: Locatieprofiel bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost

Kenmerk	Toelichting
<p>Ontwikkelingsgebied</p>	 <p>Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, per mail op 26 mei 2025.</p>
<p>Ligging en bereikbaarheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het bedrijventerrein ligt in het zuidoosten van Zierikzee en betreft de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein aan de Straalweg. • De ontsluiting voor auto-en vrachtverkeer vindt plaats via de N256 en de N59. De locatie is qua autobereikbaarheid geschikt voor lokale en regionale bedrijven.
<p>Doelgroep</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente zet in op een (middel)groot bedrijventerrein, gericht op de vraag van lokale en regionale bedrijven. • De doelgroep voor Zierikzee Zuidoost bestaat voornamelijk uit de sectoren productie, transport, logistiek, groothandel en industrie. Bedrijven uit andere sectoren worden niet uitgesloten. De gemeente wil een breed en flexibel bedrijventerrein creëren, dat maximaal kan inspelen op de vraag die zich

	<p>aandient. Het nieuwe terrein is bedoeld voor doorgroeiende bedrijven. Er wordt geen ruimte geboden aan kleinschalige opslagunits en garageboxen.</p>
Ruimtelijke opzet	<ul style="list-style-type: none"> • De beoogde uitbreiding van bedrijventerrein Straalweg heeft een totale omvang van maximaal 34,6 hectare bruto en circa 24 hectare netto uitgeefbaar aan bedrijfsruimte. • Perceel 1 toont het 150 kV-station en perceel 2 toont het perceel voor energiegebonden functies, zoals een laadplein. Deze percelen vallen buiten voorliggende behoeftonderbouw voor Zierikzee Zuidoostflank. Het gaat hier immers om andere functies dan bedrijvigheid. • De percelen 3, 4, 5 en 6 tonen de percelen die aangemerkt zijn voor reguliere bedrijfsgrond. Deze percelen vallen in de beoogde ontwikkeling onder fase 1. Ze hebben gezamenlijk een omvang van circa 16,7 hectare netto. • Perceel 7 en 8 zijn aangewezen als "Zichtlocaties A" en maken onderdeel uit van fase 2 van de beoogde ontwikkeling. Gezamenlijk beslaan deze percelen circa 7,3 hectare netto. Voor deze tweede fase wordt tevens overwogen om de gronden van het huidige zonnepanelenpark (perceel 2) in te zetten. Deze locatie geniet ruimtelijk gezien de voorkeur van de gemeente. De exploitatie van het park loopt echter contractueel tot 2042. In 2032 is er een evaluatiemoment waarop besloten kan worden of deze gronden eerder kunnen worden herbestemd en ingezet voor bedrijvigheid. Dit is afhankelijk van een eventuele verlenging van het contract door de exploitant. Indien de exploitatie wordt voortgezet, stelt de gemeente voor om eerst te starten met de ontwikkeling en uitgifte van percelen 7 en 8, gevolgd door de herinrichting van de gronden van het zonnepanelenpark.
Mogelijkheden vanuit gemeentelijk omgevingsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Het omgevingsplan beperkt door middel van flexibiliteit en open planregels geen nieuwe ontwikkelingen op de beoogde plaats. • Alleen een verbod op activiteiten die betrekking hebben op een hyperscale datacentrum³.
Mogelijkheden vanuit provinciale omgevingsverordening	<ul style="list-style-type: none"> • De provinciale omgevingsverordening⁴ maakt onderscheid in kleinschalige en grootschalige bedrijventerreinen. De laatste categorie betreft terreinen met een zekere ontwikkelingspotentie gezien de ligging, de ontsluiting en het economisch belang. Bedrijventerrein Straalweg in Zierikzee heeft het label grootschalig. Dit betekent dat hier mogelijkheden zijn voor nieuwe te ontwikkelen bedrijvigheid geclusterd op of aansluitend aan Straalweg, zoals met de uitbreiding Zierikzee Zuidoostflank wordt voorzien. Bovendien is de locatie opgenomen in het nieuwe Bedrijventerreinenprogramma van de gemeente, dat de basis vormt voor de aanwijzing als "grootschalig bedrijventerrein" in de verordening. • De provinciale omgevingsverordening beperkt nieuwvestiging of uitbreiding van grootschalige logistieke bedrijvigheid of van een datacentrum van meer dan 5 hectare. • Als de ontwikkeling leidt tot een significante regionale meerwaarde of wanneer er wordt voorzien in goede verkeersontsluiting kan volgens artikel 5.2 lid 2a en 2b de ontwikkeling toch plaatsvinden.

³ Uit: Omgevingsplan gemeente Schouwen-Duiveland van 7 augustus 2024.

⁴ Zie: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR709135>

2.2 Ontwikkeling bedrijventerrein in gebied Zierikzee Zuidoostflank is een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'

De Laddertoets is een instructieregel voor omgevingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De Laddertoets is verankerd in artikel 5.129g van het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), één van de AMvB's bij de omgevingswet. De Laddertoets is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan dient in de toelichting van het omgevingsplan een motivering van de Ladder te zijn opgenomen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Gaat het om een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

Gezien het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand wordt bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij het omgevingsplan rekening gehouden met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Artikel 5.129g lid 1 en 2 Bkl zijn dan relevant en luiden als volgt:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Zoals beschreven in lid 1 en 2, is een nadere afweging van de behoefte en mogelijkheden om in deze te voorzien binnen stedelijk gebied aan de orde bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in principe aan de orde als het nieuwe omgevingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan het vigerende omgevingsplan, of wanneer er sprake is van een functiewijziging van een zekere aard en omvang. In de omgevingswet is qua omvang geen ondergrens voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgesteld, maar jurisprudentie geeft daarover meer duidelijkheid. Voor bedrijventerreinen, zoals de uitbreiding van Zierikzee Zuidoost, is de ondergrens conform jurisprudentie afhankelijk van de locatie en de aard van het plan. De Afdeling stelt dat er in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Door de toevoeging van 'in beginsel' lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat er geen sprake is van een 'harde' ondergrens.

Gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling (circa 24 hectare netto uitgeefbare bedrijfsruimte), beschouwen we de uitbreiding van Zierikzee Zuidoost als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat het omgevingsplan een motivering van de behoefte volgens de vereisten van de Laddertoets nodig heeft. **Concreet betekent dit: het nieuwe omgevingsplan is Ladderplichtig.**

2.3 Ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een aanvullende motivering vereist. Daarom is het belangrijk om te bepalen of de ontwikkellocatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied valt. De Ladder is beleidsneutraal omgezet van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naar de Omgevingswet. Het begrip stedelijk gebied is echter anders gedefinieerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dan in het Bro. Voor de beleidsneutrale omzetting schrijft artikel 5.129g Bkl voor dat de extra Ladder afweging moet plaatsvinden buiten het stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied. Artikel 5.129g geeft in bijlage A voor het bestaande stedelijk gebied de volgende definitie:

Stedelijk gebied: op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.

In afwijking van bovenstaande beschrijving van stedelijk gebied volgt uit artikel 5.129g dat het stedelijk groen aan de rand van bebouwing wel tot het stedelijk gebied hoort voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee is aangesloten op jurisprudentie die is gevormd onder de oude Ladder rondom het begrip bestaand stedelijk gebied.

Naast de definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de functieaanduiding van het plangebied relevant kan zijn. Als er een functieaanduiding is die wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, dan kan er, afhankelijk van aard en omgeving, mogelijk sprake zijn van een bestaand stedelijk gebied. Er was dan al een stedelijke invulling voorzien, ongeacht of deze ook daadwerkelijk gerealiseerd is. In het locatieprofiel (paragraaf 2.1) is globaal de beoogde locatie weergegeven. Gezien de huidige (ontbrekende) functieaanduiding van het plangebied en de vereiste omgevingsvergunning voor de nieuwe omgevingsplanactiviteit, kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Daarom is een extra afweging van alternatieven noodzakelijk.

3. Ruimtelijk verzorgingsgebied

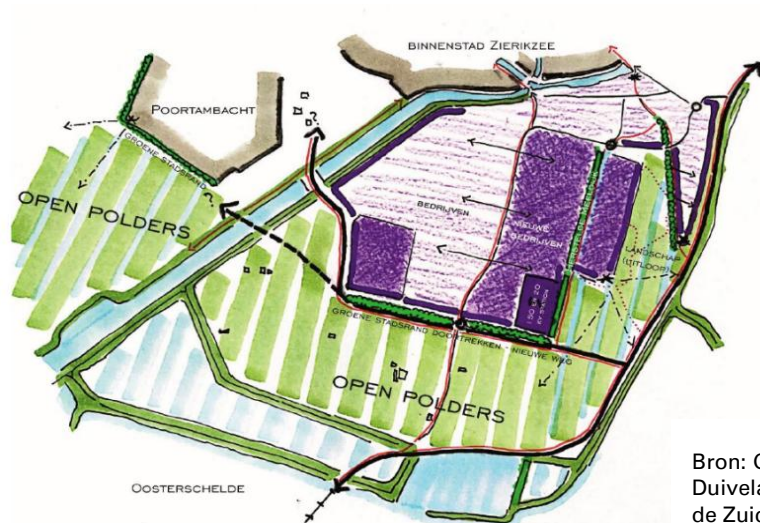
In dit hoofdstuk beschrijven we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling op Zierikzee Zuidoost. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is het gebied waarin de vraag naar bedrijfsruimte ten opzichte van het aanbod wordt afgewogen. Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein zijn de aard en omvang van het terrein, en daarmee de beoogde doelgroep, leidend bij het bepalen van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van het bedrijventerrein is in principe onafhankelijk van de afnemersoriëntatie van individuele bedrijven. Een bedrijf kan een landelijke of zelfs mondiale afzetmarkt hebben, maar tegelijkertijd een lokale oriëntatie vanwege bijvoorbeeld de herkomst van werknemers of een lokaal cluster van toeleveranciers en afnemers.

3.1 Verzorgingsgebied lokaal en regionaal georiënteerd

Om het verzorgingsgebied voor het bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost te bepalen kijken we naar de volgende elementen:

- De aard en omvang van de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein;
- Onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen van en naar Schouwen-Duiveland;

Figuur 2: Streefbeeld ontwikkeling Zierikzee Zuidoost

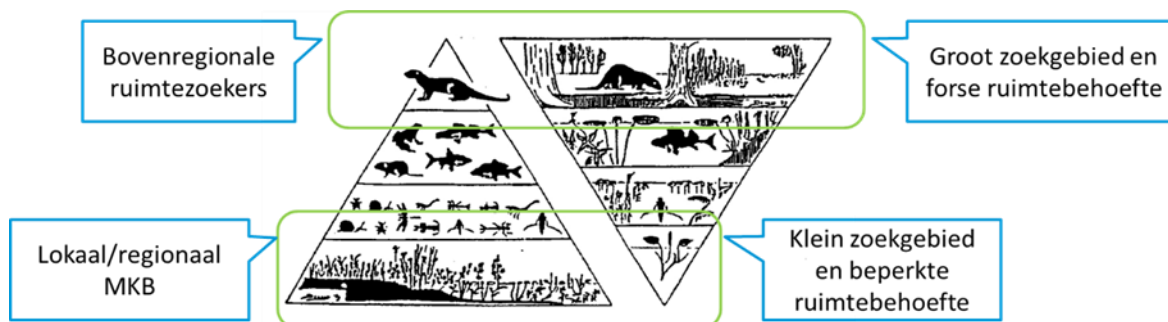


Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, 2023: 'Gebiedsvisie voor de Zuidoostflank Zierikzee'

Zierikzee Zuidoost qua omvang bedoeld voor lokale en regionale bedrijven

De bedrijventerreinenmarkt functioneert als een ecosysteem (zie figuur 3). De grootste bedrijven, zoals grootschalige logistiek of industrie, en de meest bijzondere bedrijven met specifieke locatietoelagen, zoals een sterke koppeling met een specifieke sector of hoge milieucategorie, zijn bereid om over grotere afstanden te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie. Een bedrijventerrein met voornamelijk reguliere kavels tot maximaal 5 hectare zal reguliere bedrijfsruimtegebruikers en incidenteel grootschalige bedrijven aantrekken.

Figuur 3: Bedrijfsruimtemarkt als ecosysteem



Bron: Stec Groep (2025).

Zierikzee Zuidoost hoort naar verwachting tot de groep lokaal en regionaal mkb. Deze bedrijven zijn veelal lokaal en regionaal geworteld. Het zoekgebied van deze bedrijven beperkt zich tot een relatief kleine regio en over het algemeen is de omvang van de bedrijven beperkt. Het verwachte verzorgingsgebied van het terrein is daarmee overwegend lokaal.

Verhuisbewegingen voornamelijk van kleinere dienstverleners

Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen binnen de COROP-regio⁵ plaatsvindt. Uit landelijk onderzoek (Bedrijfsruimtegebruikers in beeld, Stec Groep & Database Locatiebeslissingen Nederland, 2000 - 2024) blijkt dat bedrijfsruimtegebruikers voor het overgrote deel binnen de eigen gemeente verhuizen. Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek, laat een extra analyse van verhuisbewegingen van bedrijven binnen de gemeente Schouwen-Duiveland de oriëntatie van bedrijfsruimtegebruikers in de regio zien. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven (de daadwerkelijke vraag) en waar deze 'vraag' vandaan komt. Zo maken we inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers voor Zierikzee Zuidoost vandaan komen. Dit is een betrouwbare manier om het verzorgingsgebied voor een bedrijventerrein te bepalen.

Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijfsruimtegebruikers van en naar gemeente Schouwen-Duiveland (bron: Vasgoeddata.nl, peildatum 2024) blijkt dat de totale verhuisdynamiek in de afgelopen vijf jaar (sinds 2018) uit 500 verhuisbewegingen bestond. Hiervan waren er 166 interne verhuizingen. Circa 168 bedrijven verhuisden naar de gemeente Schouwen-Duiveland en 166 bedrijfsruimtegebruikers vertrokken uit de gemeente. Hieruit valt op dat:

- Van het totale aantal bedrijven dat in de afgelopen vijf jaar uit Schouwen-Duiveland vertrok, was circa 7% actief in gebruikelijke bedrijventerreinsectoren als industrie, handel en vervoer/opslag.
- Van het totale aantal bedrijven dat verhuisde naar Schouwen-Duiveland, behoorde slechts 4% tot de reguliere bedrijventerreinsectoren. De overige bedrijven waren vaak kleinere (zzp) en lokale mkb-bedrijven zoals adviesbureaus, holdings en administratiebedrijven. Dit zijn veelal geen vestigingen van bedrijven die een plek op een bedrijventerrein nodig hebben. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om mensen die vanuit de zuidelijke Randstad en West-Brabant verhuizen naar Schouwen-Duiveland en als zzp-er aan de slag zijn vanuit huis.
- Voor alle verhuisbewegingen in de afgelopen vijf jaar binnen Schouwen-Duiveland was het totale aantal bedrijven dat qua aard en schaal past op een bedrijventerrein ongeveer 10%. Dit waren voornamelijk akker- en tuinbouwbedrijven en groothandel in machines, goederenvervoer, auto's en consumentenartikelen. De meeste bedrijven die zich verplaatst hebben zijn dus afkomstig uit de gemeente zelf.

⁵ Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden.

Figuur 4: Bedrijventerreinen in Zierikzee binnen gemeente Schouwen-Duiveland

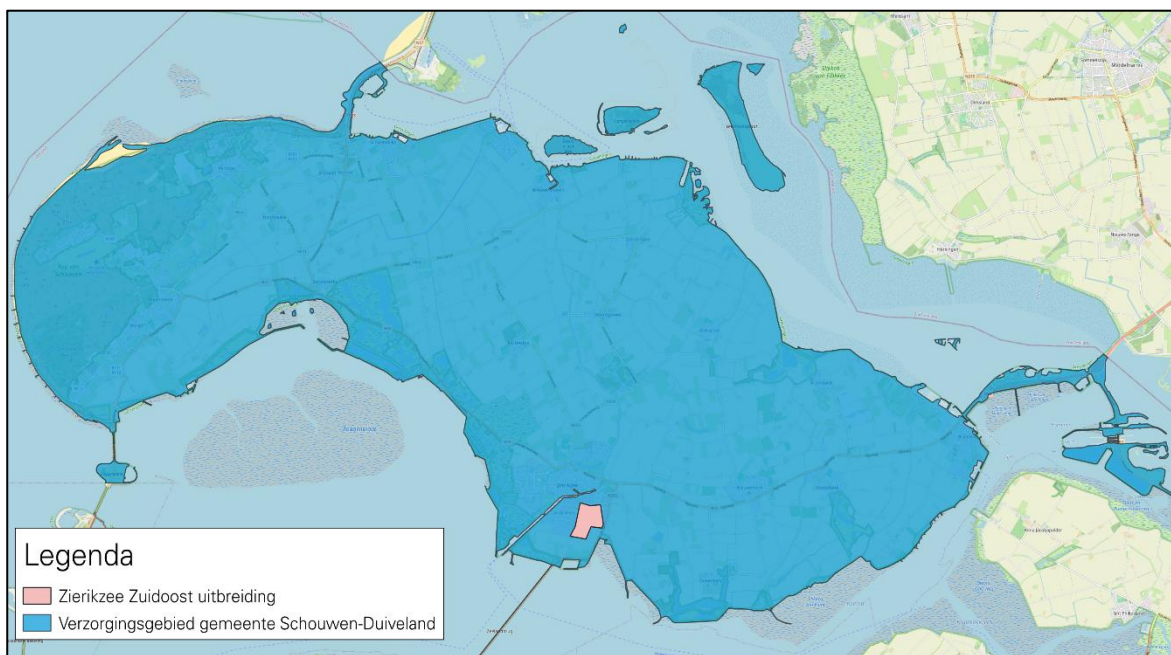
Naam terrein	Netto uitgegeven oppervlakte (ha)	Aantal bedrijven
Boerenweg	4,5 hectare	22
Business Park	8 hectare	6
Groeneweegje	8,5 hectare	18
Haringvlietplein	2,5 hectare	6
Straalweg	47,2 hectare	92
Totaal	70,7 hectare	144

Bron: IBIS (2023). bewerking: Stec Groep (2025).

Gemeente Schouwen-Duiveland vormt primaire verzorgingsgebied voor Zierikzee Zuidoost

Op basis van bovenstaande analyses concluderen we dat de bedrijfsdynamiek in de gemeente Schouwen-Duiveland overwegend lokaal en regionaal is. Ruim 33% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeente zelf. De overige dynamiek die plaatsvindt gaat voornamelijk over kleinere bedrijven die zich niet op bedrijventerreinen vestigen. Gezien de omvang van het terrein, is de uitbreiding van bedrijventerrein Straalweg in Zierikzee Zuidoost bedoeld voor lokale en regionale bedrijven uit primair de eigen gemeente. Als verzorgingsgebied rekenen we daarom ongeveer een straal van 20 kilometer. Onderstaand figuur geeft deze afstand weer. Binnen een straal van 20 kilometer rijafstand valt vrijwel alleen de gemeente Schouwen-Duiveland zelf vanaf de locatie. Daarbij nemen we in ogenschouw dat de fysieke omstandigheden (eilanden, water) ook sterk sturend zijn in de omvang van de marktregio's in Zeeland. **Daarom rekenen we voor het relevante verzorgingsgebied voor Zierikzee Zuidoost alleen de gemeente Schouwen-Duiveland.**

Figuur 5: Verzorgingsgebied Zierikzee Zuidoost



Bron: IBIS (2023); CBS (2024). bewerking: Stec Groep (2025).

4. Vraag en aanbod

4.1 Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod

De behoefteeraming vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe ontwikkeling. Hiervoor moet binnen de bestemmingsplanperiode voldoende behoefte zijn aan het bedrijventerrein. Behoeftte wordt bepaald door de vraag naar bedrijventerreinen te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied. Om de vraag te bepalen maken we gebruik van de meest recente provinciale raming bedrijventerreinen⁶. Voor het actuele aanbod baseren we ons op gegevens van IBIS en actuele aanbodinformatie van de gemeente. Door de vraag naar bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied te verminderen met het aanbod aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied bepalen we de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied. Zie onderstaand figuur.

Figuur 6: Confrontatie vraag en aanbod resulteert in behoefte



Bron: Stec Groep (2024).

4.2 Vraag naar bedrijventerreinen binnen verzorgingsgebied

De provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen brengt de behoefte aan bedrijventerreinen op provinciaal niveau in beeld en bevat ook een prognose naar regio's. De gemeente Schouwen-Duiveland is in de prognose gedefinieerd als een regio, aansluitend bij de vijf regio's die de provincie onderscheidt⁷. De prognose start bij het basisjaar 2023. Inmiddels is het echter al 2025. Daarom hebben we de prognose met een jaar gecorrigeerd⁸.

Op basis hiervan wordt voor de gemeente Schouwen-Duiveland een uitbreidingsvraag verwacht van 7 tot 13 hectare netto in de periode 2024 en 2032. Voor de periode 2033 tot 2040 wordt nog een aanvullende uitbreidingsvraag verwacht van 4 tot 12 hectare netto. In totaal betekent dit een ruimtevraag van 11 tot 25 hectare netto voor de periode 2024 tot en met 2040 (zie onderstaande tabel). Ofwel zo'n 0,7 tot 1,5 hectare netto per jaar. De verwachte ruimtevraag ligt hiermee in lijn met de historische uitgifte van bedrijventerreinen op Schouwen-Duiveland (circa 1-1,5 hectare netto, afhankelijk van gehanteerde periode).

Van een aantal lokale bedrijven is bekend dat ze groeiplannen hebben en geïnteresseerd zijn in een mogelijke vestiging op het nieuwe bedrijventerrein (zogenaamde 'leads'). Het gaat onder meer om een staalbouwbedrijf en een landbouwmachinefabrikant. De totale ruimtevraag van deze geïnteresseerde bedrijven bedraagt al zo'n 8 tot 13 hectare. Daarmee wordt mogelijk al een

⁶ De Bedrijventerreinenprognose Zeeland 2023-2032 (Stec Groep, 2023) is op 26 november 2024 vastgesteld door GS van de provincie.

⁷ De regio's zijn: Zeeuws-Vlaanderen, De Bevelanden, Walcheren, Tholen en Schouwen-Duiveland.

⁸ We hebben de gemiddelde uitbreidingsvraag per jaar bepaald voor de periode 2023-2032 en vervolgens één jaar afgehaald van het totaal voor deze periode.

belangrijk deel van de geprognosticeerde uitbreidingsvraag geëffectueerd. Daarbij is het echter belangrijk om op te merken dat de prognose een lange termijn doorkijk geeft en over conjuncturele pieken en dalen heen kijkt. De vraag kan per jaar sterk fluctueren en schoksgewijs optreden. Denk aan periode van hoogconjunctuur of een paar bedrijven die ineens willen uitbreiden waardoor de ruimtevraag piekt. Maar ook periodes van laagconjunctuur waarin de vraag een paar jaar opdroogt. Bovendien is de prognose een saldobenadering. Dit betekent dat de geraamde uitbreidingsvraag de uitkomst is van de ruimtevraag van groeiende bedrijven, nieuwvestigings, start- en scale-ups, maar ook van bedrijven die krimpen, stoppen of vertrekken. Daarmee zijn leads, maar ook de (historische) uitgifte, niet geheel vergelijkbaar met de geraamde uitbreidingsvraag. Immers, leads en uitgifte zijn maar één zijde van de medaille.

Tabel 2: Ruimte­vraag naar bedrijventerreinen (in hectare netto)

Tijdsperiode	EIB Laag	EIB Hoog
2024 tot en met 2032	7	13
2033 tot en met 2040	4	12
2024 tot en met 2040	11	25

Bron: Bedrijventerreinenprognose provincie Zeeland (2023). Bewerking: Stec Groep (2025).

Circa 2 hectare vervangingsvraag op Schouwen-Duiveland t/m 2040

Door de transformatie van bedrijventerrein Groenweegje (gebied 't Sas) verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 1,5 hectare op Schouwen-Duiveland in de periode 2024 tot en met 2040.

Gebaseerd op de verwachte startdatum van uitvoering en de hardheid van de plannen, is een inschatting gemaakt van de periode waarin de vervangingsvraag zich voordoet. De uitvoering van de transformatie is gepland voor de periode 2028-2035. Daarom is de vervangingsvraag gelijk verdeeld over de periodes 2024-2032 en 2033-2040.

Tabel 3: Vervangingsvraag gemeente Schouwen-Duiveland (in hectare netto)

Verwachte periode vervangingsvraag	Bedrijventerrein	Opgegeven hectares aan transformatie door gemeente	Inschatting hectares waar vervangende ruimte voor nodig is
2024 t/m 2032	Groenweegje (gebied 't Sas)	1,5 hectare	0,75 hectare
2033 t/m 2040			0,75 hectare
Subtotaal			1,5 hectare
2024 t/m 2032	Verplaatsing Bijkerk	0,5 hectare	0,5 hectare
Totaal			2 hectare

Bron: Bedrijventerreinenprognose provincie Zeeland (2023). En informatie gemeente Schouwen-Duiveland, 2025.

Hier bovenop komt nog een mogelijke vervangingsvraag door de verplaatsing van het bouwbedrijf Bijkerk. Het bedrijf is gevestigd op een bedrijfsbestemming in de kern van Burgh Haamstede en wil verplaatsen naar bedrijventerrein De Roterij (Burg-Haamstede), waarmee deze locatie ruimtelijk kan worden afgerond. Met de verplaatsing van Bijkerk wordt een knelpunt opgelost in de kern Burgh Haamstede (bouwverkeer) en wordt woningbouw op de achtergebleven locatie mogelijk gemaakt. Als de bedrijfsbestemming op de achterliggende locatie daadwerkelijk vervalt is sprake van een vervangingsvraag.

Mogelijke verplaatsing milieustraat: geen vervangingsvraag, maar wel additionele vraag

Daarnaast is bekend dat de milieustraat – nu gevestigd aan de Deltaweg 37 op Straalweg – interesse heeft om in de toekomst te verplaatsen naar Zierikzee Zuidoost. De milieustraat groeit uit zijn jas, onder meer door toename van gescheiden afvalstromen. Daarnaast verandert de rol van milieustraten in de transitie naar een circulaire economie⁹. De milieustraat wordt in plaats van een afvalontvanger een grondstoffen- en hergebruik punt waar ook ruimte nodig is voor circulaire functies als sorteerstraten, tijdelijke opslag van herbruikbare producten, demonteren en repareren. Er is nog niets concreet bekend over de benodigde ruimte voor de milieustraat op Zierikzee Zuidoost. Inschattingen op dit moment zijn een ruimtebeslag van zo'n 0,6 tot 1 hectare netto.

Het is niet waarschijnlijk dat op de achterblijvende locatie van de milieustraat woningbouw komt na een eventuele verplaatsing naar Zierikzee Zuidoost. Immers, de milieustraat ligt midden tussen bedrijven op het bestaande bedrijventerrein Straalweg. Zo bezien ontstaat hier naar verwachting ruimte voor vestiging of uitbreiding van een ander bedrijf. De ruimtevraag van de milieustraat valt buiten de reguliere bedrijventerreinenprognose van de provincie. Het is geen regulier bedrijf met een ruimtevraag. Zo bezien gaat het hier dus om een additionele ruimtevrager als deze op Zierikzee Zuidoost landt.

Bedrijventerreinvraag spitst zich vooral toe op een regulier werkmilieu

De prognose is aanvankelijk uitgesplitst naar sectoren. Het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen komt echter steeds minder voor op basis van sectorafbakening. Daarom is de uitbreidingsvraag in de provinciale prognose verdeeld over vier typen werkmilieus: gemengd/interactie, regulier, XXL-logistiek en grootschalig HMC.

De grootste uitbreidingsvraag op Schouwen-Duiveland komt van het reguliere werkmilieu. Dit zijn lokale en regionale maak- en mkb-bedrijven, voornamelijk in milieucategorie 3 en 4, met behoefte aan kavels tot circa 1 hectare en incidenteel tot enkele hectares. Dit type bedrijvigheid heeft een sterke verbondenheid met de eigen kern en gemeente en vestigt zich het liefst nabij de huidige locatie of binnen een straal van tien tot vijftien kilometer. Op Schouwen-Duiveland speelt mee dat het een eiland is. De gemeente heeft daardoor sterke fysieke grenzen die de verhuisradius van bedrijven bepalen.

Tabel 4: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu op Schouwen-Duiveland (in hectare netto)

Werkmilieu	EIB laag (periode 2024 t/m 2032)	EIB hoog (periode 2024 t/m 2032)
Gemengd/interactie	1	1
Regulier	4	7
XXL-logistiek	1	3
Grootschalig HMC ¹⁰	1	2
Totaal	7	13

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

⁹ Zie: <https://vang-hha.nl/kennisbibliotheek/onderzoek-milieustraat-toekomst/>

¹⁰ Grootschalige bedrijvigheid (vanaf 1 hectare) met hogere milieucategorieën (4.1 of hoger).

Ook na 2040 is ruimtevraag waarschijnlijk

De provinciale prognose loopt tot en met 2040. Maar de wereld stopt daar natuurlijk niet. Ook daarna zullen bedrijven blijven uitbreiden, starten, krimpen of stoppen. De economie blijft zich ontwikkelen richting een circulaire structuur – met als rijksdoelstelling: 100% circulair in 2050. Daarnaast loopt de energietransitie ook na 2040 door. De ombouw naar een duurzaam energiesysteem is complex en verloopt moeizaam. Tegenvallers zijn eerder regel dan uitzondering. Daarom verwachten we dat deze transitie ook na 2040 impact blijft houden op de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Zeeland heeft bovendien ambities om economisch te vernieuwen en te groeien: “Zeeland 2050”. Ook dat kan effect hebben op de aard en omvang van de vraag naar bedrijventerreinen – zowel vóór als ná 2040. De huidige prognose houdt hier nog geen rekening mee. Tot slot nemen de ruimtelijke eisen toe. Denk aan waterberging, groen en landschappelijke inpassing. Daardoor is er meer bruto ruimte nodig om dezelfde hoeveelheid uitgeefbaar bedrijventerrein te realiseren.

4.3 Geen hard planaanbod van bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied

Om het planaanbod te bepalen, raadplegen we in dit hoofdstuk het IBIS-bestand, de bedrijventerreinenprognose van de provincie Zeeland en actuele informatie van de gemeente. We lichten de status van het aanbod door aan de hand van het Kadaster en de BAG. Tot slot kijken we naar vestigingsmogelijkheden in het bestaande vastgoedaanbod van de bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied (Schouwen-Duiveland).

Geen uitgeefbaar (hard) aanbod meer en ook nauwelijks aanbod in bestaande voorraad

Het uitgeefbaar planaanbod aan bedrijfskavels op Schouwen-Duiveland is volledig opgedroogd. Ook in de bestaande voorraad (leegstand) is nauwelijks iets te vinden. Verspreid over de gemeente wordt nog geen 1% van de totale voorraad bedrijfspand op de bedrijventerreinen te huur of te koop aangeboden (peildatum maart 2025). Het gaat in totaal om 23 bedrijfspanden – variërend van kleinschalige units in bedrijfsverzamelgebouwen (< 100 m²) tot grootschalig vastgoed¹¹ – met een totale oppervlakte van circa 15.000 m². De totale leegstand in de gemeente ligt daarmee ver onder frictieniveau. Een frictieniveau van circa 5% duidt op een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken hebben op deze manier enige schuifruimte.

Tabel 5: Hard planaanbod bedrijventerreinen op Schouwen-Duiveland

Gemeente	Bedrijventerrein	Planstatus	Uitgeefbaar ha
Schouwen-Duiveland	-	-	0

Bron: Bedrijventerreinenprognose provincie Zeeland, 2025.

¹¹ Op basis van de Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen H1 2025. Stec Groep (2025).

4.4 Confrontatie vraag en aanbod: conclusies

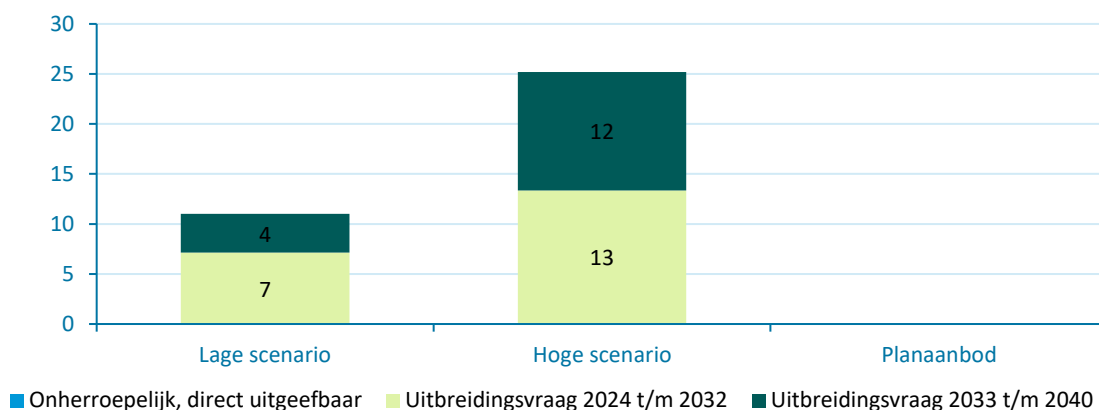
Er is behoefte aan nieuw bedrijventerrein

Als we vraag en aanbod confronteren dan concluderen we dat er een behoefte is aan nieuw bedrijventerrein op Schouwen-Duiveland. In de periode 2024-2032 bedraagt de behoefte 7 tot 13 hectare netto. Als we doorkijken naar 2040 dan bedraagt de totale behoefte 11 tot 25 hectare netto. De behoefte komt voor het overgrote deel vanuit bedrijven die een gewoon, verzorgd bedrijventerrein zoeken (geen specifiek vestigingsmilieu).

...voor de periode tot 2035 (eerste fase) gaat het om 8 tot 16 ha netto, daarna ook behoefte

Vertalen we deze behoefte naar de 10-jaarsperiode 2024 tot 2035 (de beoogde eerste fase voor Zierikzee Zuidoost) dan bedraagt deze 8 tot 16 hectare netto. Voor de periode 2035-2040 resteert nog een aanvullende behoefte van 3 tot 9 hectare netto.

Figuur 7: Uitbreidingsvraag-aanbod op Schouwen-Duiveland in netto hectare



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

Bovendien kan extra behoefte optreden door vervangingsvraag en additionele ruimteclaims

We concluderen dat er daarnaast nog sprake is van een aanvullende ruimtevraag:

- Er wordt een vervangingsvraag verwacht van zo'n 2 hectare tot en met 2040, waarvan naar verwachting 1,25 hectare in de 10-jaarsperiode tot 2035.
- Er doet zich op Zierikzee Zuidoost een ruimteclaim voor vanuit ontwikkelingen als het 150 kV station en energieplein en de (mogelijke) vestiging van de nieuwe milieustraat. Deze ruimtevraag valt buiten de bedrijventerreinenprognose en daarmee ook buiten de onderbouwing voor de bedrijventerreinhectares.

Bedrijventerreinontwikkeling Zierikzee Zuidoost kan in de behoefte voorzien

De bedrijventerreinontwikkeling Zierikzee Zuidoost sluit zo gezien aan bij de behoefte in het primaire verzorgingsgebied (Schouwen-Duiveland).

De eerste fase van het plan (percelen 3, 4, 5 en 6, zie locatieprofiel in paragraaf 2.1), die is gepland voor de periode tot 2035, voorziet in een bedrijventerreinontwikkeling van zo'n 16,7 hectare. Dat is iets boven de bandbreedte van de verwachte uitbreidingsvraag voor die periode, zijnde 8 tot 16 hectare. Maar hier komt nog de vervangingsvraag (1,25 hectare) bovenop.

Daarnaast is de leegstand op de bedrijventerreinenmarkt van Schouwen-Duiveland momenteel ongezond laag. Die ligt ongeveer vier procentpunten onder het gangbare frictieniveau.

Omgerekend¹² betekent dit dat ongeveer 10 hectare aan extra aanbod mogelijk is, zonder dat dit – op gemeentelijk niveau¹³ – leidt tot onaanvaardbare leegstand. Dit is nadrukkelijk geen pleidooi (!) om direct extra hectares te ontwikkelen. Wel laat het zien dat er ruimte is om flexibel in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Denk aan een onverwachte, grotere ruimtevrager van buiten de gemeente. Bovendien kunnen de twee momenteel bekende leads samen al tussen de 8 en 13 hectare aan ruimte op Zierikzee Zuidoost innemen. In dat scenario blijft er weinig over voor andere ruimtevragers. Gezien de prognose is het echter niet aannemelijk dat er vanuit andere bedrijvigheid géén ruimtevrage meer zal ontstaan.

Daar komt bij dat na 2035 sprake is van een aanvullende behoefte van circa 3 tot 9 hectare. Vanaf dat moment komt de ontwikkeling van fase 2 in beeld. Dan komt fase 2 van Zierikzee Zuidoost in beeld. Percelen 7 en 8, die hiervoor geschikt zijn, hebben samen een netto uitgeefbare omvang van circa 7 hectare. Dat past binnen de verwachte bandbreedte. Er zijn vooralsnog geen signalen dat er na 2040 geen ruimtevrage meer is naar bedrijventerrein op Schouwen-Duiveland. Maar let op: we hebben dit niet specifiek onderzocht! Er liggen geen prognoses voor de periode na 2040

Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief

Ook kwalitatief past het terrein goed bij de behoefte. De meeste vraag gaat uit naar een verzorgd en modern regulier werkmilieu met ook mogelijkheden voor vestiging van wat grotere logistieke en zwaardere (productie)bedrijvigheid. Op Zierikzee Zuidoost kan gezien zo'n milieu goed geboden worden. De ligging is gunstig en de bereikbaarheid (potentieel) goed. De omvang en indeling van het terrein biedt mogelijkheden om kavels aan te bieden in verschillende groottes en in de milieucategorieën 3 en 4. Daarmee sluit het terrein aan bij de kwaliteiten van het bestaande Straalweg en kan het bijvoorbeeld ook kansen bieden voor doorgroeiers vanaf deze locatie. Deze schuifbewegingen bieden op hun beurt mogelijkheden om op Straalweg bestaande kavels en panden te verduurzamen, moderniseren en waar nodig te herontwikkelen. Zo kan de toevoeging van Zierikzee Zuidoost naast groei- óók schuifruimte bieden om de bestaande bedrijventerreinen op Schouwen-Duiveland toekomstbestendig te maken. Of om knelpuntsituaties op te lossen. Denk aan solitaire bedrijven die nu op een ongelukkige plek zijn gevestigd en waarbij een verplaatsing naar Zierikzee Zuidoost een ruimtelijk knelpunt kan oplossen en/of kan bijdragen aan de woningbouwopgave op Schouwen-Duiveland. Hiermee draagt de ontwikkeling van het terrein bij aan verschillende beleidsambities en doelstellingen van de gemeente, waaronder het nieuwe Bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland (zie ook 4.5).

Geen realistische alternatieven

De Ladder vereist dat wordt onderzocht of de behoefte aan bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Uit de analyse blijkt dat dit niet mogelijk is. Er is geen enkel ander terrein in Schouwen-Duiveland dat op korte termijn uitgeefbaar is én de benodigde ruimtelijke en functionele kwaliteiten biedt.

De bestaande voorraad biedt evenmin een oplossing. De leegstand op bedrijventerreinen in Schouwen-Duiveland bedraagt slechts 1% en ligt daarmee ver onder het frictieniveau. Deze panden zijn bovendien versnipperd, vaak kleinschalig en niet geschikt voor clustering of herstructurering tot een modern, toekomstbestendig terrein. Ze bieden geen ruimte voor doorgroei, verduurzaming of nieuwe functies zoals energiehubs of circulaire voorzieningen.

Zierikzee Zuidoost ligt buiten bestaand stedelijk gebied, maar is de enige locatie die aan alle ruimtelijke, beleidsmatige en economische voorwaarden voldoet. De ontwikkeling sluit aan op

¹² De huidige leegstand is 15.000 m². Dat is gelijk aan 1% van de totale voorraad bedrijfsruimte in de gemeente. Een leegstand van 5% staat gelijk aan 75.000 m². Omgerekend met een gangbare FSI van zo'n 0,75 gaat het om een grondoppervlak van 10 hectare bedrijventerrein.

¹³ Dit kan situationeel natuurlijk anders zijn. Denk aan sterke concentratie van leegstand op een of enkele plekken.

gemeentelijke doelen zoals verduurzaming, circulaire economie en het versterken van economische clusters. Het terrein is flexibel in te richten en biedt ruimte voor doorgroei van lokale bedrijven én voor onverwachte ruimteclaims, zoals de milieustraat of energievoorzieningen. Ook is het mogelijk om kwalitatieve eisen te stellen, zoals een minimale bouwhoogte, uitsluiting van opslagboxen en reservering van ruimte voor groen en energie.

Op basis van deze overwegingen onderbouwen we dat het volledige extra aanbod aan bedrijventerreinen in Schouwen-Duiveland geconcentreerd moet worden in Zierikzee Zuidoost. Alternatieve locaties zijn ruimtelijk, beleidsmatig en economisch niet haalbaar of wenselijk.

Geen (significant) extra huisvestingsvraagstuk werknemers

De provinciale omgevingsverordening van 2025 stelt in artikel 5.1 lid 2e over de motivering bij een omgevingsplan dat nieuwvestiging of uitbreiding van een bedrijventerrein mogelijk en aannemelijk maakt dat: *“De behoefte aan huisvesting van toekomstige werknemers in beeld is gebracht, waarbij inzichtelijk is gemaakt op welke wijze in de huisvesting zal worden voorzien”*.

Voor de beoogde ontwikkeling van Zierikzee Zuidoost rekenen we de gemeente Schouwen-Duiveland tot het regionale verzorgingsgebied. De uitbreiding van het bedrijventerreinenaal in Zierikzee Zuidoost voorziet in de ruimtevraag van lokale en regionale bedrijven. Omdat bedrijven zelden van buiten Schouwen-Duiveland komen, is de impact op de lokale werkgelegenheid beperkt. Verplaatsende bedrijven groeien mogelijk in werkgelegenheid, maar dat valt binnen de autonome groei van het verzorgingsgebied. Op vrijkomende locaties met bestaand bedrijventerreinenaal komt vaak woningbouw, waardoor er extra ruimte verdwijnt uit het huidige planaanbod. De toekomstige ontwikkelingen zullen werknemers betreffen die al gevestigd zijn op Schouwen-Duiveland. We verwachten dan ook geen significant extra huisvestingsvraagstuk van toekomstige werknemers door de ontwikkeling van Zierikzee Zuidoost.

4.5 Risico's bij ontwikkeling bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost

Risico: versnippering van de ruimtevraag

Gezien het behoeftebeeld (zie 4.4) moet de gemeente de volledige ruimtevraag voor bedrijventerreinontwikkeling – op een enkele uitzondering na – concentreren op het gebied Zierikzee Zuidoost. Alleen dan is de ontwikkeling van dit gebied haalbaar en financieel verantwoord. Dit sluit aan bij de koers uit het vastgestelde Bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland. Als de gemeente elders toch uitbreidingen toestaat, ontstaat versnippering van het aanbod. Dat ondermijnt de uitgifte in de flank en vergroot het risico op leegstand, vertraging en waardeverlies van gronden.

Risico: start uitgifte in economische dip

De prognose houdt rekening met conjunctuurgolven en kijkt bewust over economische schommelingen heen. In de praktijk kan de vraag per jaar echter sterk fluctueren. Juist op korte termijn is het risico op een tijdelijke dip in de vraag toegenomen, bijvoorbeeld door laagconjunctuur. Als de gemeente in zo'n periode ook uitbreidingen op andere plekken toelaat, neemt het risico toe dat kavels op bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost braak blijven liggen. Dat leidt tot langere doorlooptijden, hogere rentelasten, noodzakelijke afwaardering van gronden en druk op de ruimtelijke kwaliteit – en daarmee aantrekkingskracht – van het terrein.

4.6 Randvoorwaarden voor succesvolle ontwikkeling

De ambitie van het bedrijventerreinenprogramma van Schouwen-Duiveland is om een toekomstbestendige portefeuille van bedrijventerreinen te ontwikkelen. Die moet zowel kwantitatief als kwalitatief aansluiten bij de behoeften van ondernemers én bijdragen aan brede welvaart. Om de risico's uit paragraaf 4.5 te beperken en de ontwikkeling van Zierikzee Zuidoost tot een succes te maken, is het belangrijk om te sturen op de volgende strategische lijnen:

- **Creëer een sterke cluster van bedrijvigheid:**
Het versterken van grotere concentraties van bedrijven in Zierikzee Zuidoost maakt een schaa sprong op het bedrijventerrein mogelijk. Hierdoor verbetert de gemeente de structuur van het economische ecosysteem en worden grote of nieuwe investeringen in infrastructuur kansrijker. Dit kan de samenwerking tussen bedrijven binnen bedrijfsclusters bevorderen en de positie van Schouwen-Duiveland versterken.
- **Een flexibele bedrijfshuisvestingsaanpak en sturen op activiteiten**
Bedrijvigheid kan worden geclusterd op basis van profiel of omvang. In Zierikzee Zuidoost gaat het om een grootschalig terrein, gericht op lokale en regionale bedrijven in productie, transport, logistiek, groothandel en industrie. Sluit andere sectoren niet uit, maar zet in op een breed en flexibel terrein dat inspeelt op de vraag. Stel wel regels op voor een planologisch verbod op opslagunits en garageboxen. Zo blijft ruimte beschikbaar voor bedrijven die echt waarde toevoegen aan de economie en maatschappij van Schouwen-Duiveland.
- **Zet in op een sterke infrastructuur**
Zorg voor een goede ontsluiting via de N256 en N59 en reserveer ruimte voor parkeren. Stel eventueel een verkeersplan op waarin de mogelijkheden voor bereikbaarheid en verkeersveiligheid worden uitgewerkt. Dit vergroot de economische potentie van het terrein.
- **Investeer in toekomstbestendigheid**
Reserveer ruimte voor verduurzaming (bruto hectares). Bedrijventerreinen zijn vaak versteend. Een terrein met veel groen is duurzamer en klimaatadaptiever. Het zorgt voor een beter verblijfsklimaat en een aantrekkelijke (werk)omgeving. Groen helpt wateroverlast en hittestress te beperken. Netcongestie is een toenemend probleem. Reserveer daarom ruimte voor de energietransitie en collectieve voorzieningen, zoals energy hubs.
- **Geef de ruimte zorgvuldig uit**
Geef de ruimte op Zierikzee Zuidoost zorgvuldig uit. Hanteer minimale eisen voor bijvoorbeeld de floor space index, leg een (minimaal) bebouwingspercentage vast, overweeg een minimale bouwhoogte en sluit vestiging van lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) uit. Stimuleer zorgvuldig ruimtegebruik met een marktconforme, maar hoge grondprijs. Dit kan het uitgiftetempo vertragen, maar draagt bij aan een kwalitatief hoogwaardige locatie en beter economisch ruimtegebruik in de hele gemeente.
- **Blijf monitoren en adaptief sturen op marktontwikkelingen**
Een bedrijventerreinenplanning met adaptief vermogen maakt het mogelijk om snel in te spelen op veranderingen in vraag en aanbod. De gemeente houdt de plannen bewust dynamisch. Zo kan ze inspelen op nieuwe economische ontwikkelingen of ruimtelijke behoeften. Door elke twee jaar de markt te monitoren, ontstaat een actueel beeld van de situatie. Op basis daarvan kan de gemeente plannen en verwachtingen bijstellen. In een snel veranderende economie is flexibiliteit cruciaal. Adaptief plannen maakt het mogelijk om tijdig bij te sturen, bijvoorbeeld door ruimte anders in te richten of prioriteiten aan te passen. Dit vergroot de kans op succesvolle vestiging van bedrijven en duurzaam gebruik van het terrein.

Colofon

Datum: 14 juli 2025

Projectnummer: 25.038

Opdrachtgever: Gemeente Schouwen-Duiveland

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Evert-Jan de Kort & Teije van Mourik

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl