

Bedrijventerrein Wezenland: vernieuwen met realisme

Gemeente Texel

Eindrapportage



Bedrijventerrein Wezenland: vernieuwen met realisme

Gemeente Texel

Eindrapportage

Rapportnummer: 206X00283.064297_1_3

Datum: 14 december 2011

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw M. Nicolay

Projectteam BRO: Sven Maas en Dionne van Gendt

Trefwoorden: Bedrijventerrein, Wezenland, Texel, Den Burg, Herstructurering

Bron kaart: Hollandse Hoogte 13

Beknopte inhoud: Het rapport beschrijft de huidige knelpunten en verouderingsverschijnselen op Wezenland. Om de knelpunten te verhelpen en het terrein een kwaliteitsverbetering te geven is een toekomstvisie opgesteld. In het activiteitenplan zijn concrete projecten benoemd voor de uitvoering van de verbeteropgave.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave	pagina		
1. DE TOEKOMST VAN WEZENLAND	3		
1.1 Wel of geen kwaliteitsinjectie	3		
1.2 Gezamenlijke toekomstvisie	4		
1.3 Leeswijzer	5		
2. WEZENLAND; PROFIEL EN KENMERKEN	7		
2.1 Ligging en bereikbaarheid	7		
2.2 Economische drager	7		
2.3 Kenmerken terrein	8		
3. KNELPUNTENANALYSE	11		
3.1 Vormen van veroudering	11		
3.2 Knelpunten	11		
3.3 Technische veroudering	12		
3.4 Economische veroudering	15		
3.5 Maatschappelijke veroudering	17		
3.6 Ruimtelijke veroudering	17		
3.7 Conclusies	19		
4. AMBITIE: DUURZAME VERNIEUWING	21		
4.1 Behoud en verbetering	21		
4.2 Kwaliteit van de openbare ruimte	22		
		4.3 Respect voor bestaande gebruikers	27
		4.4 Dynamiek en verruiming	29
		4.5 Opgaven voor de toekomst	35
		4.6 Segmentering	37
		5. NAAR SAMENWERKING EN TERREINBEHEER	41
		5.1 Samenwerking	41
		5.2 Terreinbeheer	42
		6. ACTIVITEITENPLAN	43
		6.1 Verantwoordelijkheid op de juiste plek	43
		6.2 De acties	44
		6.3 Inzicht in de gemeentelijke kosten	47
		6.4 Aan de slag	47
		BIJLAGE A: BELEIDSKADERS	51
		BIJLAGE B: RUIMTE IN BESTEMMINGSPLAN	57
		BIJLAGE C: STAAT VAN INRICHTINGEN	61
		BIJLAGE D: POTENTIES FUNCTIEVERRUIMING	67

Ligging Wezenland in de kern Den Burg op Texel



Image © 2011 Aerodate International Surveys

Luchtfoto Wezenland



1. DE TOEKOMST VAN WEZENLAND

1.1 Wel of geen kwaliteitsinjectie

De gemeente Texel wil haar ondernemers een vestigingsklimaat bieden dat past bij hun wensen en eisen. Nu en in de toekomst moeten bedrijven zich prettig voelen in de gemeente en zich blijvend kunnen ontwikkelen. Het op niveau brengen en houden van de kwaliteit en de uitstraling van de bedrijventerreinen heeft de constante aandacht bij de gemeente. Zoals verwoord in het concept raadsprogramma 2010-2014 “We moeten zorgen voor onze bedrijventerreinen. Leegstand en onbestemd gebruik moeten worden tegengegaan. De bedrijventerreinen bij de buitendorpen moeten worden afgestemd op de vraag”.

Het bedrijventerrein Wezenland is een belangrijke vestigingslocatie op het eiland en kenmerkt zich als een compact en overzichtelijk bedrijventerrein aan de rand van de kern van Den Burg. Het terrein doet al jaren dienst als gewaardeerde vestigingslocatie voor ondernemers en als werkplek voor inwoners van Texel.

Door de ontwikkeling die ondernemers hebben doorgemaakt, wordt de ruimte op het terrein intensief gebruikt. Ondanks dat het merendeel van de ondernemers tevreden is over de huidige situatie, is verdere groei gezien de ruimtedruk moeizaam mogelijk. Hierdoor staan de investeringen in kavels en vastgoed van de ondernemers ook grotendeels stil. De private ruimte versobert langzaam en die tendens slaat op een aantal plekken over op de open-

bare ruimte. Om Wezenland en haar bedrijven nieuw toekomstperspectief te bieden, is een kwaliteitsverbetering vanuit de ondernemers en de gemeente gewenst. Maar in het onderzoek naar de herstructureringsopgaven en de veroudering van bedrijventerreinen in de kop van Noord-Holland¹, is Wezenland niet als verouderd aangemerkt.

Omdat de meningen over de vorm en mate van veroudering van Wezenland variëren, heeft de gemeente Texel besloten de verouderingsproblematiek op het terrein nader te onderzoeken. Met het onderzoek wil de gemeente een eenduidig en gedragen beeld schetsen van de verouderingsproblematiek op Wezenland. Om vervolgens acties en maatregelen te benoemen waarmee de verouderingsknelpunten kunnen worden omgezet naar ontwikkelkansen.

Centraal in het onderzoek staan de vragen:

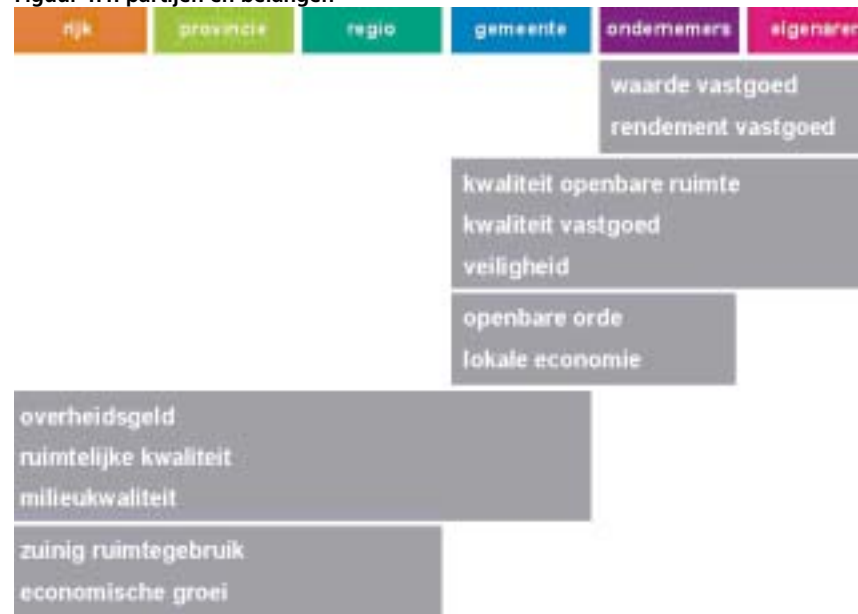
- € Is Wezenland wel of niet verouderd, en geldt dat voor alle panden of voor een deel van de panden?
- € Is er sprake van herstructureringsmogelijkheden en welke maatregel(en) is/zijn dan de meest voor de hand liggende?
- € Welke ruimtewinstmaatregelen zijn planologisch en financieel mogelijk?
- € Welke mogelijkheden bieden parkmanagement- en beheer?
- € Wat moet er gebeuren op planologisch vlak?
- € Wat zijn de consequenties van planologische veranderingen?
- € Welke typering en segmentering van gebruikers en activiteiten past bij Wezenland?

¹ Herstructureringsopgave verouderde bedrijventerreinen, Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord 2009

1.2 Gezamenlijke toekomstvisie

Bedrijventerreinen kenmerken zich door de uiteenlopende partijen en belangen die er spelen. De situatie op Wezenland is niet anders. Het bereiken van overeenstemming over de noodzaak en de aard van de veroudering en de herstructureringsopgaven tussen overheden, ondernemers en eigenaren is een voorwaarde voor een succesvolle kwaliteitsverbetering van het terrein.

Figuur 1.1: partijen en belangen



Bron: BRO

De toekomst van Wezenland wordt dan ook in gezamenlijkheid met de betrokken partijen bepaald. In de eerste plaats is hiervoor een projectgroep opgericht, die bestond uit:

- € De heer. J.J. Rab – Texels Verbond van Ondernemers;
- € De heer A. van Diepen – Texels Verbond van Ondernemers;
- € De heer J. Noot – Kamer van Koophandel Noordwest-Holland;
- € De heer C. Brinkman – Ontwikkelingsbedrijf NHN;
- € Mevrouw M. Nicolay – gemeente Texel;
- € De heer J. Kooistra – gemeente Texel;
- € De heer C. Witte – gemeente Texel;
- € Mevrouw D. van Gendt – BRO;
- € De heer S. Maas – BRO.

In de projectgroep worden de belangrijkste partijen voor Wezenland vertegenwoordigd. De gemeente Texel heeft als trekker van het project opgetreden. Vanuit haar verantwoordelijkheid voor de kwaliteit en het onderhoud van de openbare ruimte en het stimuleren van het economisch vestigingsklimaat.

Maar kwaliteitsverbeteringen vinden naast de openbare ruimte, uiteindelijk vooral op pand- en kavelniveau plaats. Vastgoedeigenaren en ondernemers (gebruikers) zijn bepalend om die verbetering tot stand te brengen. De eigenaren en ondernemers zijn dan ook nauw betrokken bij de totstandkoming van de toekomstvisie.

Dit is gebeurd door één-op-één interviews met de ondernemers af te nemen. Hiermee is een beeld verkregen van de kansen en knelpunten op terrein- en kavelniveau. Daarnaast is op vrijdagmiddag 15 juli 2011 een open inloopbijeenkomst georganiseerd.

Tijdens deze bijeenkomst konden eigenaren, ondernemers en andere belangstellenden vrij inlopen om zicht te laten informeren en onderling over de visie van gedachten te wisselen.

Zicht naar het buitengebied vanaf hoek Slingerweg - Wezenland



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt een korte beschrijving van Wezenland gegeven. Een analyse van de knelpunten op het terrein komt in hoofdstuk 3 aan bod. De toekomstambitie voor het terrein wordt in hoofdstuk 4 beschreven aan de hand van vier gebiedsgerichte thema's. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van concrete acties en de bijbehorende organisatie en middelen. In het afsluitende hoofdstuk 6 wordt een opstap naar terreinbeheer beschreven.

2. WEZENLAND; PROFIEL EN KENMERKEN

2.1 Ligging en bereikbaarheid

Texel behoort als enige van de Waddeneilanden tot de provincie Noord-Holland. De ligging omgeven door water isoleert de bereikbaarheid van het eiland, maar is ook een sterk bindende factor. Onder andere voor de gevestigde bedrijvigheid en haar afzetmarkt en personeel.

Bedrijventerrein Wezenland is één van de acht bedrijventerreinen van Texel. Bedrijventerrein Wezenland ligt samen met bedrijventerrein Den Burg-Noord en de Mars in de kern Den Burg. In de kernen Oudeschild, De Waal, De Cocksdorp, Oosterend en De Koog liggen de overige bedrijventerreinen.

Entree terrein vanaf de Reijer Keijserstraat



Bedrijventerrein Wezenland ligt aan de zuidoost kant van de kern Den Burg. De noordkant van het terrein wordt begrensd door woningbouw en de zuidkant door agrarische grond. Aan de westzijde ligt de Slingerweg en aan de oostzijde het Schilderend. Aan het Schilderend ligt de toegang tot het terrein via de Reijer Keijserstraat. Ook maken auto's veel gebruik van de weg langs het gemeentehuis.

Het terrein maakt (behalve voor fietsers) geen onderdeel uit van een doorgaande route. Wel is het mogelijk om een rondje op het terrein te rijden.

2.2 Economische drager

Het aantal arbeidsplaatsen op Texel is tussen 2005-2009 gegroeid van 6.021 tot 6.973. Het aantal bedrijven in die periode groeide van 1.374 naar 1.749. Binnen de totale sociaal-economische structuur van Texel neemt bedrijventerrein Wezenland een belangrijke positie in.

Op Wezenland zijn in 2010 circa 28 bedrijven gevestigd met in totaal ruim 440 arbeidsplaatsen. Dit komt neer op ongeveer 6% van de totale werkgelegenheid op Texel. Het aantal arbeidsplaatsen is tussen 2005 en 2010 met 69 banen toegenomen, wat een stijging van bijna 20% betekent. Het aantal bedrijven is in diezelfde periode gelijk gebleven.

Tabel 2.1: ontwikkeling arbeidsplaatsen en vestigingen Wezenland

Jaar	Aantal arbeidsplaatsen	Aantal vestigingen
2005	372	28
2010	441	28

Bron: Kamer van Koophandel

2.3 Kenmerken terrein

Bedrijventerrein Wezenland heeft een omvang van 4,5 hectare bruto en 3,5 hectare netto. Het terrein is ontwikkeld in de jaren 60-70 van de vorige eeuw. De gevestigde bedrijvigheid op het bedrijventerrein Wezenland is hoofdzakelijk regulier van aard en is actief in de productie, ambacht en handel. De meeste bedrijven zijn lokaal en regionaal georiënteerd en zijn overwegend kleinschalig. Uitzondering vormen de gemeentewerf en de vestiging van De Bolder. Een aantal bedrijven, waaronder de Bolder, heeft meerdere panden op het terrein in hun bezit.

Aan de rand van het terrein, aan de Slingerweg ligt zwembad Molenkoog. Daarnaast heeft de gemeente Texel haar nieuwe gemeentehuis aan de rand van het terrein, op de hoek van de Slingerweg en de Emmalaan ontwikkeld.

De kavels tussen het Schilderend en de straat Wezenland kenmerken zich door een smalle en diepe maatvoering. Dit in tegenstelling tot de kavels die in het middengebied van het terrein liggen, op het zuidelijke puntje van het terrein en tussen de straten Wezenland en de Slingerweg.

De omvang van de kavels is hier grootschaliger en de kavels hebben een gangbaardere breedte-lengte verhouding. De kavels op het merendeel van het terrein zijn in eigendom bij de gebruiker / ondernemer. In het oostelijke (tussen Wezenland en Schilderend) en zuidelijke deel (waar Connexion is gevestigd) is een aantal kavels in eigendom van lokale vastgoedpartijen.

Zicht op zwembad Molenkoog



Het terrein is als veilig te beschouwen, getuige ook het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO). Er doen zich nauwelijks incidenten voor. Sinds 2008 gemiddeld één incident per half jaar. Dat is minder dan op de overige terreinen in Texel en in de gemeente Texel als geheel. Daarbij ging het om een vernieling, twee verkeersongevallen, een bedreiging en een milieuconflict².

² <http://www.veiligbedrijventerrein.nl/>

Recent aangelegde parkeerplaats bij het zwembad



Op het terrein doen zich thans geen milieuconflicten voor. Vrijwel alle bedrijven bevinden zich in de lichte milieucategorieën 1 en 2, met enkele uitzonderingen in categorie 3.

Ten tijde van de ontwikkeling van deze toekomstvisie was een onderzoek naar de uitstoot van het klein chemisch afval (KCA) inzamelpunt op de Gemeentewerf in uitvoering. De resultaten hiervan waren op dat moment nog niet bekend. Hangende het onderzoek zijn de betonnen blokken langs het Wezenland geplaatst, om eventuele milieuhinder te voorkomen.

Extensief gebruikte ruimte aan de zuidkant van het terrein



Het terrein is volledig omgeven door stedelijk weefsel en groenstructuren. Het terrein is hierdoor in het zuidoosten en zuidwesten netjes ingepast in haar omgeving. De woningen aan het Schilderend grenzen direct aan de bedrijvigheid.

3. KNELPUNTENANALYSE

3.1 Vormen van veroudering

De aard en de mate van veroudering verschilt van bedrijventerrein tot bedrijventerrein. En daarmee verschillen ook de te nemen maatregelen en uit te voeren acties van de herstructurering.

Figuur 3.1 Vormen van veroudering en herstructureringsmaatregelen

Veroudering	Indikator	Maatregelen	Herstructurering
Technisch	Scheuren in wegdek	Herstellen infrastructuur	Facelift Revitalisering
	Zwerfvuil	Schoonmaakactie	
	Beperkte parkeerdruk	Handhaving parkeerbeleid	
	Overwoekerd groen	Snoeien van het groen	
	Verkeersopstoppingen	Verbeteren bereikbaarheid	
	Opslag in de openbare ruimte	Verwijderen en handhaven	
Economisch	Parkeren in openbare ruimte	Toevoegen parkeerplaatsen	Revitalisering Herprofilering
	Beperkte leegstand	Panden oplakken	
	Onwettige leegstand	Vernieuwing gebruiksmogelijkheden	
	Verouderd en verouperd vastgoed	Stimuleren van verbeteren en onderhouden van panden	
Maatschappelijk	Veranderende marktwaag	Grote kavels of panden splitsen	Revitalisering Herprofilering
	Onverzorgde voorterreinen en open opslag	Stimuleren van opruimen kavels of regels tev	
	Hinder bij uitbreiding bedrijfsactiviteiten door strengere milieuwetgeving	Vernieuwen mogelijkheden of verplaatsen	
Ruimtelijk	Bodemvervuiling	Bodemsanering	Herprofilering Transformatie
	Omwonenden hebben last van bedrijfsactiviteiten (geur, geluid, aanzicht)	Verplaatsen bedrijf of zorgen voor betere inpassing	
	Conflict woningen – bedrijven door stedelijke intensivering	Oplossen conflicten door uitplaatsing of veranderen bedrijfsproces / bedrijfstype	

Bron: BRO, 2010

Een terrein kan visueel verouderd zijn, maar dat hoeft nog niet te betekenen dat het terrein niet meer functioneert in de ogen van de bedrijven. Op veel terreinen die door gemeenten als verouderd bestempeld worden, zien ondernemers vaak nog volop toekomstpotentie. Uit landelijk onderzoek blijkt dat 90% van de ondernemers tevreden is over de huidige vestigingslocatie. Ook over Wezenland is het merendeel van de ondernemers tevreden. De knelpunten die zij ervaren zijn in de volgende paragraaf beschreven.

Het ontwikkelen van een haalbaar toekomstperspectief, begint bij het herkennen van de problemen en probleemeigenaren. Partijen die de knelpunten ervaren, kunnen ook betrokken worden bij het oplossen ervan. Daarmee kunnen concrete en herkenbare problemen en acties worden benoemd.

3.2 Knelpunten

Op het eerste gezicht oogt Wezenland als een traditioneel regulier en enigszins gedateerd bedrijventerrein. Dit is zichtbaar in zowel de openbare als de private ruimte. In de openbare ruimte vallen de kwaliteit van het wegdek en de groenvoorzieningen op, alsmede de geparkeerde auto's in het openbaar domein. In het privaat gebied loopt de kwaliteit van het vastgoed en voorterreinen uiteen. Keurige panden worden afgewisseld door matige situaties. Daarnaast zijn veel kavels uiterst intensief bebouwd. Tegelijk is er niet of nauwelijks sprake van leegstand in het gebied, waardoor het terrein voor ondernemers nog lijkt te functioneren.

Hieronder worden de knelpunten in de openbare en de private ruimte nader toegelicht. De geconstateerde knelpunten zijn gerangschikt naar de vier vormen van veroudering die in de figuur hiernaast zijn weergegeven.

Technisch veroudering

1. Parkeren in de openbare ruimte;
2. Gevaarlijke bochten
3. Opslag in de openbare ruimte;
4. Matige kwaliteit van het wegdek;
5. Onderhoud aanwezige groen;
6. Periodieke wateroverlast;

Economisch veroudering

7. Beperkte uitbreidingsmogelijkheden
8. Matige kwaliteit van vastgoed en gevels;
9. Rommelige voorterreinen
10. Leegstandsniveau noordoost zone Wezenland

Maatschappelijk veroudering

11. Beperkingen bestemmingsplan

Ruimtelijk veroudering

12. Aanwezigheid woningen op het terrein

3.3 Technische veroudering

1. Parkeren in de openbare ruimte

Op het terrein wordt de openbare ruimte aan de straat Wezenland oneigenlijk gebruikt, in casu geparkeerd op de openbare weg. Dit geeft een rommelig beeld en zorgt (in beperkte mate) voor verkeersonveilige situaties. Het probleem komt voort uit het feit dat bedrijven niet (meer) op de eigen kavel in de parkeerbehoefte kunnen voorzien.



Parkeerproblematiek aan de straat Wezenland

Het probleem doet zich met name aan de straat Wezenland voor. Het zijn werknemers die hun auto op de straat en in het groen parkeren. De aanwezigheid van de KCA-inzameling op de Gemeentewerf zorgt mogelijk voor een milieuconflict op de betreffende groene zone. Aan het begin van de straat Wezenland zijn in het groen betonnen blokken geplaatst, waardoor parkeren niet mogelijk is. Onderzoek naar de precieze effecten van de milieubeperkingen dient uit te wijzen of de betonnen blokken kunnen worden verwijderd en de zone als parkeergebied kan worden ingericht.

2. Gevaarlijke bochten

Diverse kruisingen zorgen voor verkeersonveilige situaties. De toegang tot het terrein van het Schilderend op de Reijer Keijerstraat heeft een beperkte manoeuvreerruimte en vanaf het Schilderend is het onduidelijk dat een kruising wordt genaderd. De kruisingen Reijer Keijerstraat – Wezenland en Reijer Keijerstraat – Slingerweg zorgen voor onoverzichtelijke situaties. Ook het feit dat auto-, vracht en fietsverkeer zich hier mengen leidt tot onveilige situaties. De kwaliteit van de bocht Slingerweg – Wezenland is wat verzakt en de berm is kapot gereden.



Stalling van aanhangwagens op openbaar gebied

3. Opslag in de openbare ruimte

Parallel aan de parkeerproblematiek is het stallen van opslag in de open ruimte ook vaak een gevolg van gebrek aan ruimte op de private kavel. Net als parkeren geeft open opslag een rommelig beeld en kan het leiden tot verkeersonveilige situaties. De mate waarin open opslag in de openruimte wordt gestald komt minder vaak voor dan parkeren in het openbare gebied. De problematiek beperkt zich tot de straat Wezenland.

4. Matige kwaliteit van het wegdek

Op een aantal plekken zijn scheuren en gaten in het wegdek duidelijk zichtbaar. Op het terrein is een groot contrast tussen de kwaliteit van het wegdek. Aan de straat Wezenland is de kwaliteit van het asfalt op niveau. De problemen doen zich met name voor op de hoek van de Wezenland en de Slingerweg en het doodlopende deel van de straat Wezenland. De matige kwaliteit van het wegdek kan verschillende oorzaken hebben. De meest voor de hand liggende reden is het gebrek aan onderhoud dat heeft plaatsgevonden. Daarnaast kan het zijn dat er te veel en/of te zwaar en groot vrachtverkeer van het terrein gebruik maakt. Dit betekent dat de huidige inrichting van het terrein niet voldoet aan het profiel van gevestigde bedrijven.

Aan de rand van het terrein is in 2010 het nieuwe gemeentehuis gebouwd. Het kan zijn dat er hierdoor extra veel bestemmingsverkeer over bedrijventerrein Wezenland heeft plaatsgevonden. Ter plaatse is het wegdek en de rest van de openbare ruimte vernieuwd.



Gaten en scheuren in het wegdek

5. Onderhoud aanwezige groen

Tussen de private kavels en de openbare weg ligt op het grootste deel van het bedrijventerrein een strook groen. De groenstroken behoren duidelijk niet meer tot de private kavels. Middels hekafscheidings is dit duidelijk zichtbaar. De groenstroken dienen meerdere doelen. Ze worden benut om te parkeren en open opslag te stallen maar hebben bovenal een functie als kwaliteitsversterkend element. Aan de straat Wezenland heeft onderhoud van de groenstroken niet structureel plaatsgevonden en is de kwaliteit beneden niveau.



Matig onderhouden groen

6. Periodieke wateroverlast

Op piekmomenten met forse neerslag is er op enkele locaties sprake van wateroverlast. De overlast is het gevolg van de te beperkte capaciteit van het rioolstelsel, dat de grote hoeveelheid neerslag niet kan verwerken. Vooral ter hoogte van het zwembad doen de problemen zich voor.



Matige bocht aan de zuidkant van de Slingerweg

3.4 Economische veroudering

7. Beperkte uitbreidingsmogelijkheden

De kavels die tussen het Schildereind en de straat Wezenland zijn gepositioneerd zijn intensief bebouwd, in meerdere gevallen van gevel tot gevel. Alleen op de voorterreinen is nog onbebouwde ruimte gelegen. Deze ruimte wordt veelal benut voor parkeren en open opslag.

Bedrijven die op kavels zijn gevestigd met hoge bebouwingspercentages hebben weinig uitbreidingsmogelijkheden op de huidige plek. Dit kan belemmerd werken in de doorgroeimogelijkheden van het bedrijf. De volgende groeisprong kan niet worden gemaakt.



Intensief bebouwd versus normale bebouwingspercentages

De gevestigde bedrijvigheid in het middengebied (zoals de gemeentewerf) gebruiken veel ruimte voor opslag en stalling van materiaal en vrachtauto's. De kavels mogen dan wel extensief zijn bebouwd, ze worden wel intensief benut. Vanwege het specifieke gebruik zijn er dan ook nauwelijks of geen mogelijkheden voor verdere uitbreiding of intensivering van de bebouwing.



Gebieden die ruimte voor intensivering bieden

De kavels in het zuidoostelijke deel van het terrein zijn veel minder intensief bebouwd. Bijvoorbeeld de onbebouwde ruimte voor Connexion en het aangrenzende bebouwing beschikken over een fors voorterrein dat beperkt gebruikt wordt.

8. Matige kwaliteit van vastgoed en gevels

De gebruikers op het bedrijventerrein zijn overwegend actief in de handel en bouwnijverheid. Het betreft overwegend business-to-business bedrijven. Dit type bedrijven hecht minder belang aan de uitstraling van haar bedrijfsomroerend goed dan consumentgerichte handelsbedrijven.

Een deel van de private ruimte op het terrein kenmerkt zich dan ook door een matige, vooral functionele uitstraling. Het bedrijfsomroerend goed is op een aantal kavels verouderd en de staat van onderhoud is matig. Wat opvalt, is dat een groot deel van het bedrijfsomroerend goed een zadeldak heeft.

Vooral tussen het Schilderend en de straat Wezenland doen deze situaties zich voor. Bij nieuwbouw van bedrijfsonroerend goed is dit nauwelijks nog een wens van ondernemers. Een zadeldak, alsmede de constructies en het feit dat activiteiten op één bouwlaag plaatsvinden beperken de mogelijkheden om in de hoogte uit te breiden.



Uitstraling van panden of delen van panden

9. Rommelige voorterreinen

Het merendeel van het bedrijfsonroerend goed op het bedrijventerrein is op de achterzijde van het perceel gepositioneerd. Dit wil zeggen dat er aan de voorkant ruimte is voor parkeren en andere zaken. Met name bij het bedrijfsonroerend goed aan de Wezenland (straat) hebben ook de voorterreinen een kleine omvang en is er dus weinig ruimte voor andere zaken.



Aanblik voorterrein

10. Leegstandsniveau noordoost zone Wezenland

Op het terrein is beperkt sprake van leegstand. Enkel in het gebied tussen het Schilderend en Wezenland doet zich enige leegstand voor. Enkele kavels met relatief kleinschalig vastgoed staan in zijn geheel leeg. Daarnaast wordt een aantal andere objecten inefficiënt benut³. Daarbij worden slechts gedeelten van panden door ondernemers gebruikt en staan andere delen van panden leeg. Onderverhuur zou hier mogelijk zijn. Echter tonen partijen of geen interesse, of passen geïnteresseerden niet binnen de bestemmingsplankaders.

³ Op basis van gesprekken met ondernemers en vastgoedeigenaren

3.5 Maatschappelijke veroudering

11. Beperkingen bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor de vestiging van reguliere bedrijvigheid in de lichtere milieucategorieën (1 t/m 3). Andere activiteiten zoals kantoren en sport zijn uitgesloten. In het recente verleden is onder andere de vestiging van een fitnesscentrum afgekeurd.

Uitsnede plankaart bestemmingsplan Den Burg (2004)

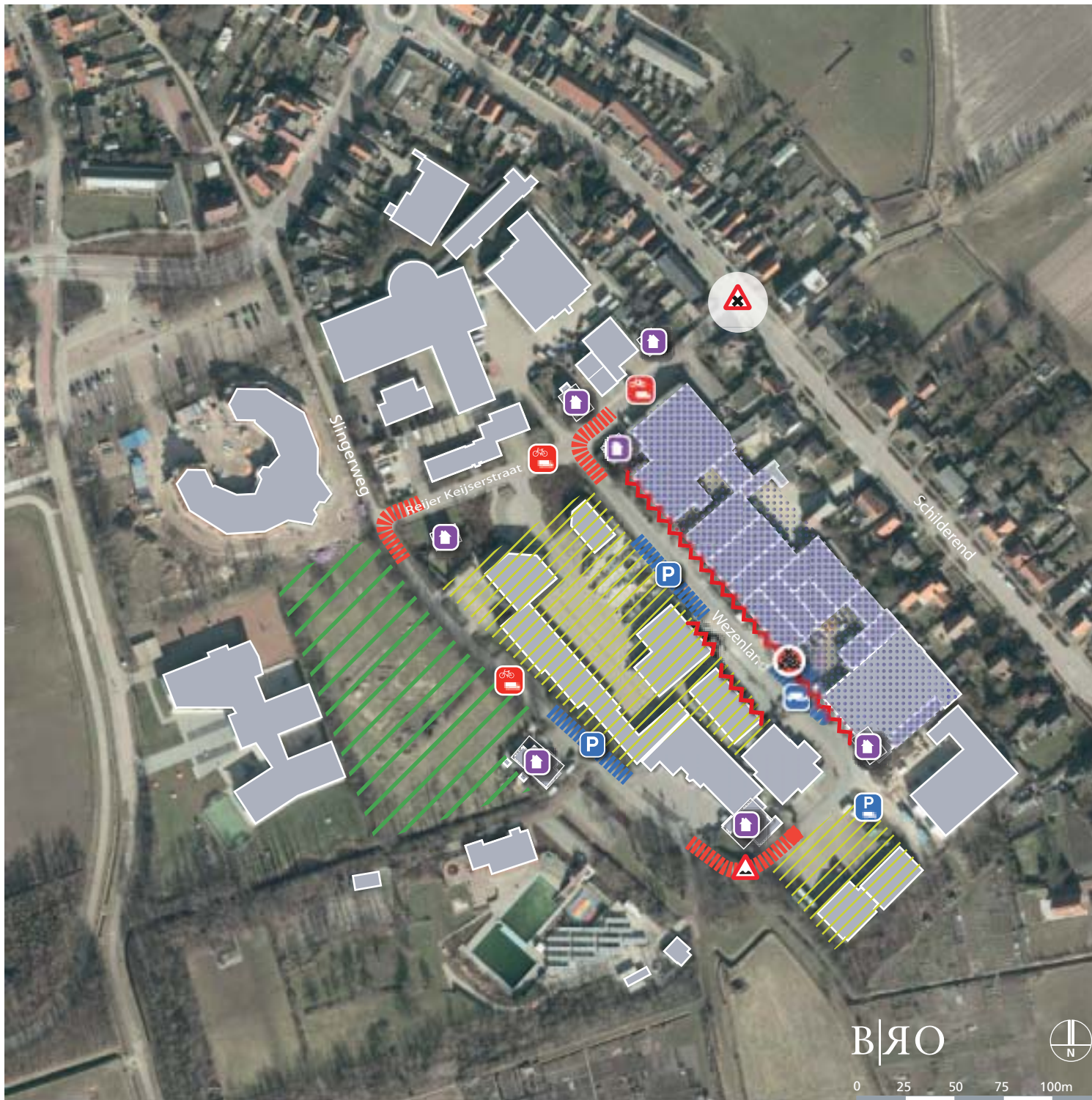


3.6 Ruimtelijke veroudering

12. Aanwezigheid van woningen op het terrein

Op het terrein zijn verspreid diverse woningen en personeelsverblijven gesitueerd. Hoewel de onderlinge acceptatie tussen bedrijven en bewoners groot is, biedt de aanwezigheid potentiële problemen. Conflicten kunnen zich voordoen bij gewenste uitbreiding van de bedrijven. Bijvoorbeeld vanuit milieu (geur, geluid, stank, stof). Maar ook in fysiek opzicht, doordat de woningen op schaarse grond van het terrein liggen die de bedrijfsmatige gebruikers graag zouden benutten.







KNELPUNTEN

-  Parkeren in de openbare ruimte
-  Problemen met expeditie
-  Aanwezigheid van woningen op bedrijventerrein
-  Beperkte uitbreidingsmogelijkheden
-  Open opslag
-  Matige kwaliteit van vastgoed en gevels
-  Onoverzichtelijke bocht
-  Gevaarlijk kruispunt
-  Slecht wegdek
-  Parkeren vrachtverkeer
-  Gemengd vracht- en fietsverkeer

Kansen

-  Intensiveringspotentie
-  Ontwikkelingsgebied

3.7 Conclusies

Accent op technische en economische veroudering

De knelpunten en verouderingsverschijnselen zijn voornamelijk technisch en economisch van aard. In technisch opzicht hebben de kenmerken betrekking op de kwaliteit van de openbare ruimte, of het oneigenlijk gebruik ervan door parkeren en opslag in het openbaar gebied. Vanuit economisch perspectief laat de kwaliteit van vastgoed en kavels op diverse locaties te wensen over.

In maatschappelijk opzicht biedt het bestemmingsplan daarnaast enkele voorbehouden, waardoor niet alle bedrijfsmatige initiatieven zijn te faciliteren. Enerzijds biedt dit bescherming aan de zittende en traditionele sectoren. Anderzijds kan het vernieuwende initiatieven uit de markt belemmeren. Hiervoor is meer aandacht in hoofdstuk 4. Vanuit ruimtelijke veroudering belemmert de aanwezigheid van woningen het bedrijfsmatig gebruik.

Ondernemen en investeren mogelijk maken

Ondernemers en gemeenten zien Wezenland ook in de toekomst als bedrijventerrein. Ondernemers en vastgoedeigenaren moeten in beginsel dan ook hun bedrijf kunnen voortzetten op het terrein. Tegelijk is het verbeteren van de kwaliteit van het private gebied op een aantal locaties gewenst, evenals het oplossen van leegstand of inefficiënt gebruik.

De gemeente wil zich graag servicegericht opstellen en het ondernemen en investeren op het terrein faciliteren. Uiteraard vanuit de beleidskaders en bestaande gemeentelijke ambities.

Gerichte verbeteringen in de openbare ruimte

Diverse knelpunten springen in het oog, maar kunnen met relatief kleine ingrepen worden verholpen. Vooral in de openbare ruimte zijn snelle resultaten te boeken. Ondernemers en gemeente willen de juiste prioriteiten stellen, zodat benodigde middelen zo effectief mogelijk worden ingezet.

4. AMBITIE: DUURZAME VERNIEUWING

4.1 Behoud en verbetering

De gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren hebben in de projectgroep en interviews aangegeven dat Wezenland een waardevolle locatie is om te werken op Texel. En dat het bedrijventerrein behouden moet blijven voor de economie van Den Burg en Texel. Maar ook dat ingrepen noodzakelijk zijn om de kwaliteit van het terrein op de lange termijn te behouden. Daarmee blijft Wezenland een duurzaam aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de ondernemers, eigenaren en werknemers van nu en van de toekomst.

Met de visie wordt de ambitie uitgesproken om op Wezenland een duurzaam toekomstperspectief te bieden aan ondernemers en vastgoedeigenaren. Maar die ambities worden wel vanuit een realistische blik op de haalbaarheid beschouwd. Dat wil zeggen dat de verbetervoorstellen en ontwikkelingen op draagvlak moeten kunnen rekenen en betaalbaar moeten zijn.

Centraal in de visie staan:

- € Wezenland blijft behouden als bedrijventerrein
- € De bestaande situatie dient als realistisch vertrekpunt
- € Bieden van perspectief aan bestaande en nieuwe partijen
- € Verbeteropgaven vanuit samenwerking en partnerschap

Respect voor de bestaande gebruikers en eigenaren

Het vertrekpunt is daarbij de bestaande situatie op het terrein, vanuit de bestaande gebruikers, ondernemers en vastgoedposities en de gemeente. Ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheden en investeringspotenties om een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering.

De markt investeert, de gemeente faciliteert

Maar niet voor niets is onderliggend onderzoek uitgevoerd. Diverse panden zijn verouderd en er wordt beperkt geïnvesteerd in private kavels en vastgoed. Het terrein vraagt om vernieuwing om ondernemers en eigenaren te stimuleren om te investeren. De markt dient die vernieuwing zelf op te pakken en de investeringen te doen. De gemeente Texel wil ondernemers en investeerders daar waar mogelijk faciliteren en meewerken aan bedrijfsontwikkelingen. Met het juridisch-planologisch instrumentarium kan het functionele en ruimtelijke kaders stellen om bedrijfsinvesteringen te stimuleren.

Daarnaast heeft de gemeente een basisverantwoordelijkheid om de openbare ruimte op het terrein op een acceptabel niveau te brengen en houden. De gemeente Texel wil geen actieve rol in de herontwikkeling van kavels en vastgoed in privaat eigendom spelen.

Opbouw partnerschap

Een wisselwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente Texel is het streven. Een samenwerking die uitgaat van partnerschap om de kwaliteitsverbetering mogelijk te maken. Daarbij kunnen partijen zoals het Ontwikkelingsbedrijf NHN en de

Kamer van Koophandel organiserend vermogen en kennis inbrengen om een bijdrage te leveren. In gezamenlijkheid tussen ondernemers, vastgoedeigenaren, de gemeente Texel, het Ontwikkelingsbedrijf NHN en de Kamer van Koophandel zijn vier thema's benoemd, waarmee de ambities gerealiseerd dienen te worden:

1. Kwaliteit van de openbare ruimte
2. Respect voor bestaande gebruikers
3. Dynamiek, verruiming en ruimtewinst
4. Opgaven voor de toekomst

4.2 Kwaliteit van de openbare ruimte

De openbare ruimte in het gebied kent een duidelijk verschil in kwaliteitsniveau. De Reijer Keijzerstraat is vanaf het gemeentekantoor tot aan het Schilderend recent opgewaardeerd. Het wegprofiel heeft hier een passende maatvoering en trottoirs zijn aangelegd zodat voetgangers zich veilig kunnen bewegen in het gebied.

De straten Wezenland en Slingerweg beschikken over een duidelijk matigere kwaliteit. Het profiel is er smaller, op diverse plekken zitten er scheuren en gaten in het wegdek en de overgang tussen hoofdrijbaan, de berm en privaat eigendom is veelal beperkt duidelijk.

Op een aantal locaties doen zich verkeersonveilige situaties voor, vooral vanwege slechte overzichtssituaties en draaicirkels voor vrachtverkeer in bochten. Dit geldt voor de in- en uitrit van het Schilderend naar de Reijer Keijzerstraat, waar de herkenbaarheid

van het naderen tot een kruising onduidelijk is. Daarnaast zijn ook de kruising van de Reijer Keijzerstraat op het Wezenland (ter hoogte van het woonhuis) en de bocht nabij Connexion en het zwembad in de zuidpunt van het terrein voor verbetering vatbaar.

In twee deelgebieden van het terrein doen zich parkeerproblemen voor. Op piekmomenten is de parkeerbelasting rond het zwembad intensief. De recente aanleg van extra parkeerplaatsen heeft de ergste druk weggenomen. Aan het Wezenland, tussen de Witte Engel en de Gemeentewerf is sprake van periodieke parkeerdruk. Het parkeren in de berm is deels onmogelijk gemaakt doordat hier betonnen blokken zijn neergelegd.

Een laatste knelpunt doet zich voor aan de voorzijde van Kossen Horeca, waar regelmatig vrachtwagens en pallets op het scheidingsvlak tussen openbare en private ruimte staan. Hiermee komt de verkeersveiligheid en uitstraling van het gebied onder druk te staan.

Het herinrichten van de openbare ruimte heeft als doel de algehele uitstraling van het terrein te verbeteren. Binnen de herinrichting worden als projecten onderscheiden:

- € vernieuwen riolering;
- € vernieuwen toplaag hoofdrijbaan;
- € overgang hoofdrijbaan en berm en opwaardering groen;
- € verruimen bochten;
- € oplossen parkeerproblemen;
- € reguleren opslag in openbare ruimte.

Vernieuwen riolering

De riolering op het terrein is aan vervanging toe en zal in zijn geheel vernieuwd worden. Het vernieuwen van de riolering kan als hoofdproject worden aangemerkt. Als het riool wordt vervangen kunnen andere projecten hierop aansluiten. In het rioolplan van de gemeente komt de vernieuwing op bedrijventerrein Wezenland in de periode 2012 – 2014 aan de orde.

De projecten 'vernieuwen toplaag hoofdrijbaan', 'overgang hoofdrijbaan en berm en opwaardering groen' en 'verruimen bochten' worden tegelijk met de riolering meegenomen. De projecten 'oplossen parkeerproblemen' en 'reguleren opslag in openbare ruimte' kunnen als zelfstandige projecten worden opgepakt.

Vernieuwen toplaag hoofdrijbaan

De toplaag van de volledige hoofdrijbaan van de straat het Wezenland wordt vernieuwd. Daarnaast worden gaten, scheuren en verzakkingen verholpen. De keuze tussen asfalt en bestrating dient nader bepaald te worden.

In de huidige situatie heeft de rijbaan een profiel van tussen de 5,5 en 6,5 meter. Gezien de ruimte tussen de rijbaan en de grenzen van de private kavels lijkt het over de volledige lengte mogelijk het profiel naar 6,5 meter op te trekken. Met de vernieuwing van de toplaag is een lengte van circa 600 tot 650 strekkende meter gemeoid.

Overgang hoofdrijbaan en berm en opwaardering groen

Naast de vernieuwing van de toplaag vraagt het Wezenland om een duidelijker onderscheid tussen hoofdrijbaan en berm. Daarmee wordt het profiel van de weg verhelderd en wint het aan uitstraling. De ambitie is een verharding aan weerszijden van 1 meter breed te halen. De haalbaarheid dient op basis van de feitelijke situatie op bestekniveau te worden uitgewerkt. Door een afwijkende kleurstelling of materiaal te gebruiken wordt het onderscheid verhelderd.

Met het onderscheid wordt het gemotoriseerd verkeer ook beter begeleid over de hoofdrijbaan en worden de verharde delen van de bermen niet meer als rijbaan gebruikt. Het terrein biedt voldoende ruimte hiertoe. Mogelijk dat door herinrichting en herbestrating ook ruimte kan worden gevonden om op delen van het terrein fietssuggestiestroken aan te leggen. Vooral de doorgaande fietsroute langs de Reijer Keijserstraat vraagt aandacht.

Aanvullend kan op specifieke locaties ook de groenvoorziening worden vernieuwd. Zoals in het zuidoostelijk gebied tussen de nieuwe loodsen van de Bolder en het Connexxion-terrein, alsook de krappe bocht bij de zuidelijke punt tussen Connexxion en het zwembad. Om het onderscheid tussen de hoofdrijbaan en bermen en de herinrichting extra aanzien te geven, is het wenselijk de verbetering aan te laten sluiten op de private inritten en voorterreinen. Gestreefd wordt naar een uniforme inrichting van inritten, voorterreinen, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen op de private gronden.

Dit vraagt om het stellen van kaders vanuit de gemeente. En om afspraken tussen de gemeente, ondernemers en de eigenaren van de kavels en vastgoed. De wensen van de ondernemers en eigenaren over de inrichting en het ambitieniveau van de eigen kavel, dienen aan te sluiten op de herinrichtingsprincipes van de gemeente Texel. Daarmee kunnen de parkeer- en groenvoorzieningen optimaal worden ingericht.

Voorgesteld wordt de overgang van openbaar naar privaat gebied subtiel duidelijk te maken. Bijvoorbeeld met een lichte overgang van kleurstelling. Met een gezamenlijke aanpak kunnen tevens aanzienlijke kosten worden bespaard.

Verruimen bochten

De bochten bij de kruisingen het Schilderend – Reijer Keijserstraat, Reijer Keijserstraat – Wezenland (ter hoogte van het woonhuis), Slingerweg – Reijer Keijserstraat en de bocht nabij Connexion en het zwembad worden verruimd. Daarmee kan de verkeersafwikkeling makkelijker en veiliger plaatsvinden.

Door middel van een nadere detaillering en de berekening van draaicirkels dient tot een gedetailleerder bestek gekomen te worden. In het bestek kan ook de herinrichting van de groenvoorziening worden meegenomen. Met name bij de entree en bij de bocht in het zuidwestelijke deel van Wezenland.

Oplossen parkeerproblemen

Indien de milieubeperkingen vanaf de Gemeentewerf op de groenstrook aan het Wezenland kunnen worden weggenomen, worden

direct grenzend aan de gemeentewerf extra parkeervakken gecreëerd op de locatie waar nu nog de betonnen blokken liggen. Hiervoor dient eerst het lopende onderzoek te worden afgewacht (en in het verlengde daarvan mogelijke bezwaren tegen het onderzoek).

Als de mogelijkheden er zijn, wordt gekozen het parkeren in de openbare ruimte te formaliseren en de berm te verharderen. Door voor de parkeervakken een duidelijk andere kleur te gebruiken dan voor de rijbaan, wordt het onderscheid extra verduidelijkt. Daarmee wordt parkeren op niet formele plekken ontmoedigd.

Op basis van de grove inrichtingsschets op de volgende pagina kunnen over een lengte van circa 100 strekkende meter langspaarkeerplaatsen worden aangelegd. Daarmee kunnen ongeveer 15 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Eventueel kan ook worden gewerkt met insteekhavens, waardoor meer plaatsen kunnen worden gerealiseerd. Insteekhavens vragen echter wel om een breder profiel in de berm.

Gekozen kan worden het parkeren op andere plaatsen te ontmoedigen door een parkeerverbod in te stellen. Daarmee wordt parkeren in de openbare ruimte niet meer getolereerd. Parkeren kan op het eigen terrein en op de plekken in het openbaar gebied.

Reguleren opslag in openbare ruimte

Hoewel de problemen beperkt zijn, verdient de aanpak toch aandacht. Zoals bijvoorbeeld ter hoogte van Kossen, waar regelmatig vrachtwagen en pallets op de weg staan. Het probleem van opslag





in de openbare ruimte kan beter in de kiem worden gesmoord, voordat het zich verspreidt naar andere delen van het terrein. De gemeente kan streng gaan handhaven. Maar beter is het om in overleg met de ondernemers te treden en gezamenlijk naar maatwerkoplossingen te zoeken.

Van gevel tot gevel

Het betrekken van de ondernemers en vastgoedeigenaren bij de herinrichting zorgt voor een optimale uitstraling én functionaliteit van de inrichting. Zodoende kunnen problemen als opslag in de openbare ruimte en een optimale overgang tussen de openbare weg en privaat gebied worden gerealiseerd. Maar ook kunnen ondernemers en vastgoedeigenaren gestimuleerd worden ingrepen in de ruimte op hun eigen terrein te doen. Bijvoorbeeld in situaties waar groenvoorzieningen op de kavel verwilderd zijn of waar gevels een slechte kwaliteit hebben.

Met een zogenaamd gevel-tot-gevel plan, neemt de gemeente het initiatief om met iedere partij apart te spreken. Vanuit de specifieke en individuele situatie bij ondernemers en eigenaren wordt ieder pand (van gevel tot gevel) in beeld gebracht. Daarbij worden de huidige knelpunten en de gewenste situatie besproken en ingetekend. Gezamenlijk ontstaat daarmee het bestek voor de herinrichting.

VISIEKAART Herinrichting openbare ruimte

-  Verruiming bocht
-  Zicht in bocht
-  Zoning in profiel
(rijbaan, berm, parkeren)
+ Vernieuwing toplaag
-  Toevoegen parkeergelegenheden



4.3 Respect voor bestaande gebruikers

De huidig gevestigde ondernemers en gebruikers maken Wezenland. En natuurlijk spelen ook de vastgoedeigenaren een belangrijke rol om ondernemerschap en werkgelegenheid mogelijk te maken.

Uitgangspunt van de toekomstvisie Wezenland is dat de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten ook in de toekomst onderdeel van Wezenland uitmaken. En dat die toekomst ook in het te actualiseren bestemmingsplan wordt verankerd.

Consolidatiegebieden

In de interviews die in februari 2011 met de bedrijven en vastgoedeigenaren op Wezenland zijn gehouden, is duidelijk aangegeven dat een aantal gebieden prima voldoen aan de wensen van de gebruikers en vastgoedeigenaren. De zogenaamde consolidatiegebieden betreffen:

- € de noordelijke zone van Wezenland waar onder andere de Bolder is gevestigd;
- € de kernzone waar onder andere de gemeentewerf onderdeel van uitmaakt;
- € de uitbreiding van de Bolder in het zuidoostelijke deel van het terrein.

De deelgebieden zijn weergegeven op de kaart op de vorige pagina.

De kavels en het vastgoed in de gebieden zijn overwegend van een (boven)gemiddelde kwaliteit. De kwaliteit hangt samen met de

tevredenheid en het perspectief dat de ondernemers op de locatie zien. De panden worden periodiek onderhouden en in de loop der jaren is er in de kwaliteit van kavels en vastgoed geïnvesteerd.

Op de locaties zal naar verwachting op de korte termijn beperkt worden geïnvesteerd omdat de huidige situatie voldoet. Van een enkele ondernemer zijn investeringswensen bekend.




Behoud en verbetering van de uitstraling

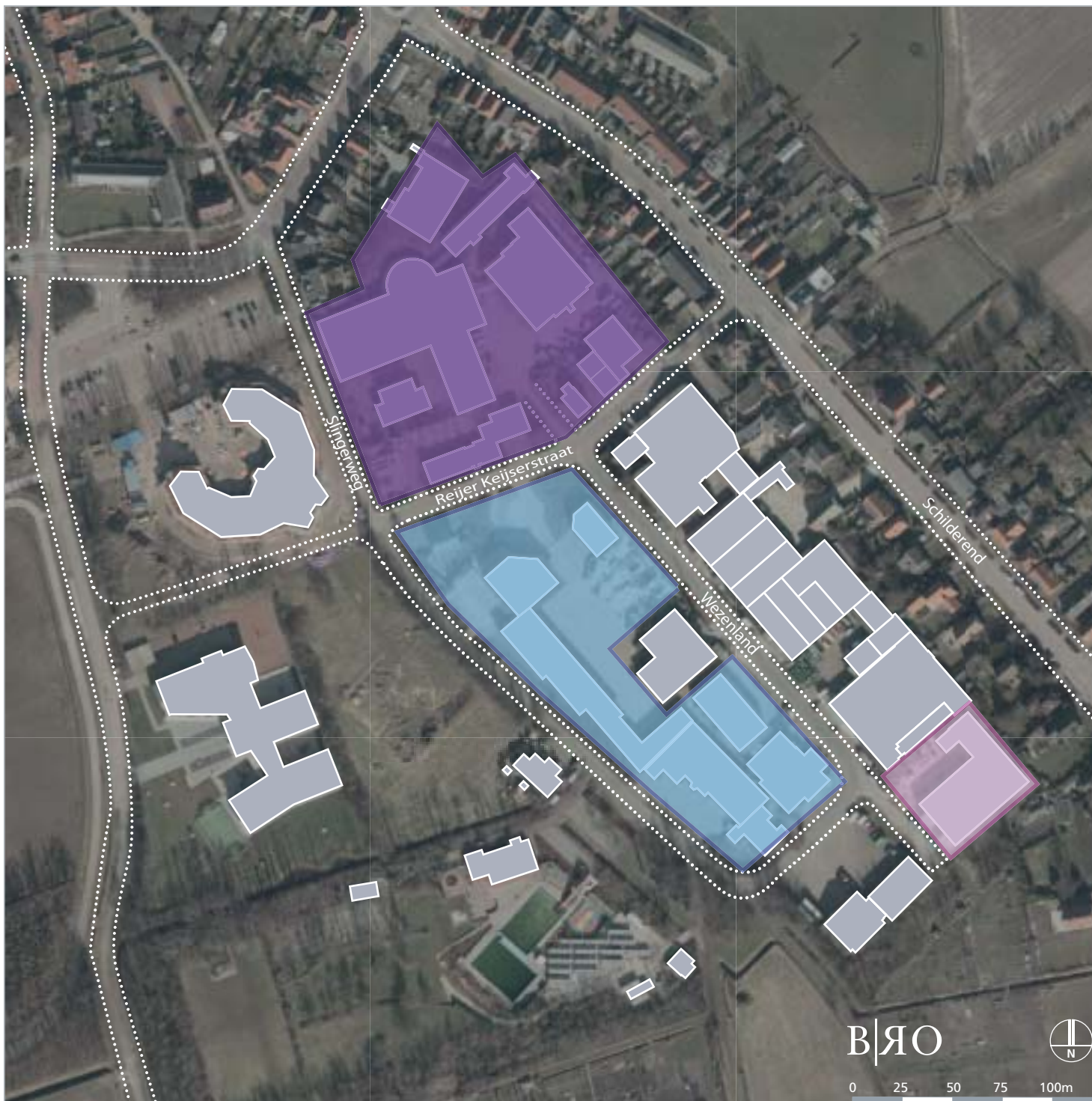
De kern van de opgave in de gebieden ligt op het behoud van het bestaande. De bestaande ondernemers en vastgoedeigenaren moeten in de mogelijkheid worden gesteld om hun bedrijfsvoering voort te zetten en daarin (binnen de kaders van een bedrijventerrein) zo weinig mogelijk worden beperkt.

Dat neemt niet weg dat ook bij deze partijen gericht ingezet kan worden op kwaliteitsverbetering van de kavel en het vastgoed. Met name de uitstraling van de 'voorkanten' van kavels en panden die grenzen aan en zichtbaar zijn vanaf de openbare weg is op een aantal locaties voor verbetering vatbaar.

Hiervoor kan aangesloten worden bij de van gevel tot gevel benadering zoals in de vorige paragraaf benoemd, waar met iedere ondernemer individueel wordt gesproken over verbeteringen. Vanuit deze actieve benadering kan gewerkt worden aan gerichte kwaliteitsverbetering op maat. En aan een uniforme inrichting en overgang van het openbaar gebied op inritten en voorterreinen.

VISIEKAART Consolidatiegebieden

-  De Bolder en omgeving
-  Kernzone
-  Uitbreiding De Bolder



4.4 Dynamiek en verruiming

Kwaliteitsverbetering door vernieuwing

In een aantal gebieden op Wezenland is sprake van verouderd vastgoed en op een enkele plek zijn investeringswensen bekend. Het verouderd vastgoed bevindt zich vooral in de noordoost-flank waar diverse panden leeg staan. Ook de kwaliteit van het vastgoed van de zoutopslag van gemeente is van een matig niveau. De panden dienen vooral voor opslag en worden zeer functioneel gebruikt. Voor een dergelijk gebruik is de uitstraling van secundair belang, wat de matige kwaliteit verklaart.

De kavels zijn overwegend intensief bebouwd en de kwaliteit van de gevels en het vastgoed zijn van een matig niveau. De huidige eigenaren en gebruikers geven aan dat de panden in de huidige staat nog maar beperkt interessant zijn om de activiteiten in te blijven uitvoeren. Dit wordt ondersteund door diverse panden die leeg staan of maar gedeeltelijk worden gebruikt.

Ook voor nieuwe gebruikers zijn de panden en kavels niet interessant, wat blijkt uit de leegstand en het uitblijven van interesse. Hergebruik door nieuwe gebruikers zal dan ook maar zeer beperkt voorkomen. De panden vragen dan ook om kwaliteitsverbetering en vernieuwing om weer interessant te worden voor gebruikers. De wijze waarop de panden weer interessant gemaakt kunnen worden vragen om een nadere uitleg.

Het zuidelijk gebied waar onder andere Connexion en Graaf Spuiterij gevestigd zijn, biedt wel kansen voor investeringen en kwali-

teitsverbeteringen. Ruimtelijk gezien bieden de voorterreinen van Connexion en van de naastgelegen gebruikers mogelijkheden voor intensiever gebruik. Toch lijkt hier op korte termijn geen sprake van, aangezien de huidige gebruikers en vastgoedeigenaar tevreden zijn met de huidige situatie. Een enkel bedrijf heeft wel investeringsplannen waarvoor extra ruimte benodigd is en zoekt naar een geschikte locatie dit initiatief te accommoderen.

Return on investments

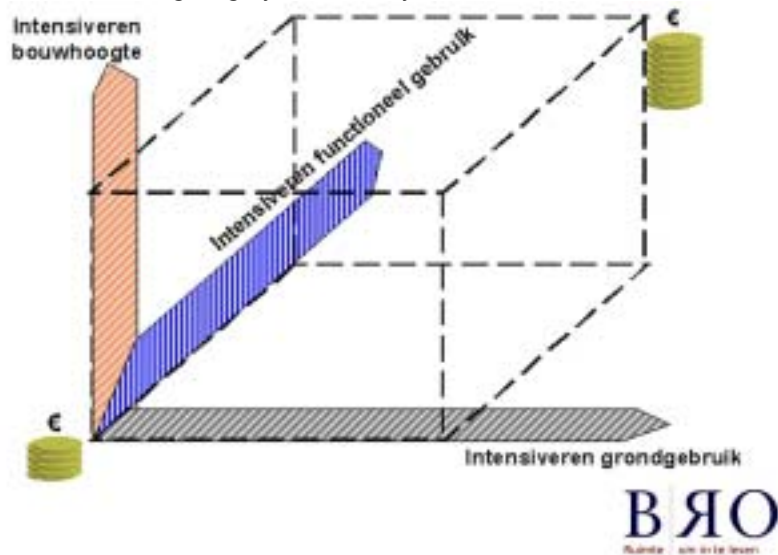
Het verbeteren van de kwaliteit van kavels en panden vraagt om investeringen. Ondernemers en vastgoedeigenaren zullen alleen investeren als ze de investering terug kunnen verdienen. Bij voorkeur gebeurt dit door extra omzet en winst te genereren. Een ondernemer zoekt hiervoor naar extra productiecapaciteit of een efficiëntere inrichting van het productieproces. Of naar het genereren van hogere huuropbrengsten. Een investering is voor een ondernemer of vastgoedeigenaar zinloos als hier geen extra inkomsten tegenover staan. Deze situatie doet zich ook voor in de noordoost-flank op Wezenland.

Bieden van investeringsruimte

Om de investeringen terug te verdienen, de productiecapaciteit te vergroten of de huuropbrengsten te laten toenemen, is extra ruimte nodig. Ondernemers kunnen op twee manieren de huidige bebouwing intensiveren. Ten eerste kan een ondernemer bij het bestaande pand een stuk bijbouwen. Hiermee vergroot hij of zij het bebouwingspercentage van de kavel. Intensiveren van het grondgebruik wordt mede bepaald door de maximale ruimte die het bestemmingsplan daarvoor biedt.

Naast het intensiveren van het grondgebruik kan een bedrijf ook de bouwhoogte vergroten. Het vergroten van de bouwhoogte met behoud van functie, is in de praktijk een signaal dat de ondernemer heel graag op de huidige locatie wil blijven zitten. Als alle mogelijkheden zijn benut kan het bedrijf op de huidige locatie niet meer verder groeien. Wil het bedrijf toch groeien, dan zal het de keuze maken om te verplaatsen.

Figuur 4.1: intensiveringsmogelijkheden bedrijven



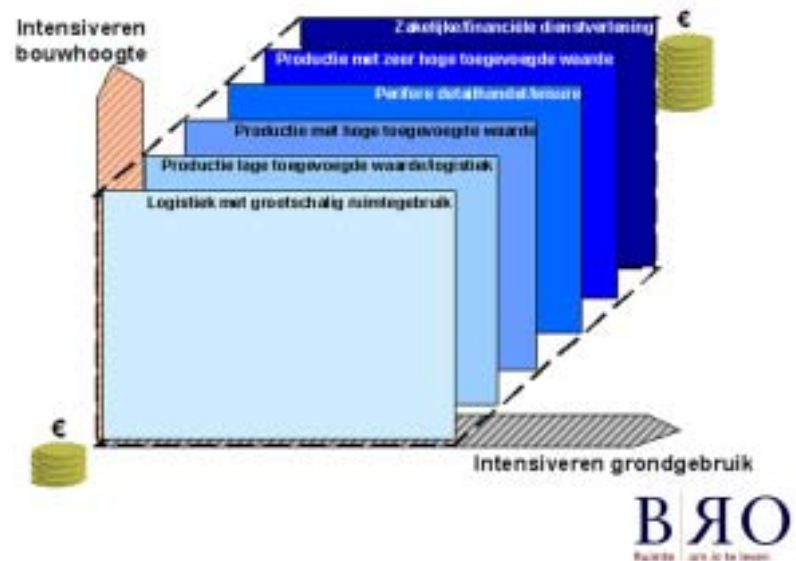
Bron: BRO 2010

Naast het intensiveren van het bestaande gebruik, kunnen nieuwe activiteiten worden toegestaan om de kwaliteitsverbetering van

kavels en panden te realiseren. Hierbij vertrekt de oorspronkelijke functie en komt er vernieuwd gebruik voor in de plaats.

Hiervoor is een overstap nodig naar een andere (bedrijfs)functie die een hogere omzet/ winst per m² realiseert dan de vorige functie. Hierdoor kan de activiteit namelijk ook een grotere investering in het vastgoed dragen, of een hogere huur betalen. Herontwikkeling door de markt vindt alleen plaats als de toekomstige opbrengsten van een kavel op een hoger niveau liggen dan de kosten.

Figuur 4.2: investeringsruimte door functieverruiming



Bron: BRO 2010

Een magazijn voor opslag kan bijvoorbeeld een productiehal worden. Of een hal kan gesloopt worden om vervangen te worden door een bedrijfsverzamelgebouw. Andersom zal een bedrijfsverzamelgebouw eigenlijk nooit worden omgevormd tot een opslagloods. Dit betekent dat herontwikkeling alleen in gang gezet kan worden door een partij die een functie met hogere opbrengst per hectare kan en mag realiseren.

Veranderende markt vraag

Bedrijven hebben steeds minder behoefte aan traditionele opslag- en productieruimte, maar steeds meer aan een moderne omgeving. Daar waar voorheen een traditionele bedrijfshal werd gebruikt, geldt steeds vaker dat het merendeel van de ruimtebehoefte bestaat uit een moderne en kantoorachtige omgeving. Of dat bedrijfsruimten voor afwijkende activiteiten worden benut. Activiteiten waar dit soort ontwikkelingen spelen zijn bijvoorbeeld:

1. Zakelijke dienstverlening en kantoren;
2. Internetwinkels;
3. Detailhandel;
4. Fitness en andere vormen van sport;
5. Praktijkopleidingen;
6. Reclame- en communicatiebureaus;
7. Projectinrichters
8. Handelsbedrijven met showrooms.

Het besluit om nieuwe en moderne activiteiten toe te laten op een terrein, vraagt om een afgewogen beslissing. Het terrein en vastgoed dienen als het ware 'te vragen' om nieuwe activiteit.

BRO is van mening dat dit vooral in de noordoost-flank van Wezenland het geval is. Er is sprake van leegstand en het bestaande vastgoed is deels verouderd of kent een inefficiënte benutting. Tevens leert consultatie van vastgoedeigenaren dat de marktbehoefte aanwezig is.

Daar waar het bestaande vastgoed en de huurprijzen voor de huidige toegestane functies niet interessant zijn, bieden nieuwe activiteiten ook nieuwe kansen. De moderne nieuwe activiteiten kunnen hogere huren opbrengen. Met het zicht op hogere huurprijzen, is het voor eigenaren ook interessant een voorinvestering te doen.

Blijvende aandacht voor schaarse ruimte

De ruimtebehoefte van ondernemers kan ook gefaciliteerd worden op nieuw uitgeefbare gronden aan de westzijde van Wezenland (de zogenaamde maatschappelijke zone). Maar de ondernemers zijn gevestigd in de noordoost-flank en willen hier tot vernieuwing komen. Zij wensen op de locatie van het huidige vastgoed nieuwe activiteiten en een vernieuwd gebruik mogelijk te maken.

Voor de eindgebruikers (niet zijnde de eigenaren) is de noordoost-flank interessant omdat het vastgoed reeds bestaat en niet nog volledig ontwikkeld hoeft te worden. Het bestaande vastgoed is voor de eindgebruikers tevens aantrekkelijk vanwege de mogelijkheden zich hier op basis van een huurconstructie met een aantrekkelijke huurperiode en huurprijsniveau te vestigen. De locatie voor nieuw uitgeefbare gronden kan dan ook niet rekenen op de interesse die in de noordoost-flank aanwezig is.

Vanwege de schaarse ruimte voor de huidige gevestigde 'reguliere' bedrijventerreingebruikers, is de overweging legitiem om geen ruimte te bieden aan nieuwe activiteiten in de noordoost-flank. Daarmee zou de ruimte beschikbaar blijven voor de huidige soort bedrijven. De intensieve en (deels) verouderde bebouwing, het inefficiënte gebruik door de bestaande gebruikers, de leegstand en de minimale behoefte vanuit de markt voor 'regulier' gebruik zijn aanleiding om de extra ruimte te bieden.

Daarmee wordt er in praktische zin dan ook geen ruimte aan de markt onttrokken, want de ruimte wordt op dit moment niet gebruikt. Maar wordt er juist ingezet op hergebruik en efficiënt gebruik van de bestaande ruimte.

Creëren van lucht voor de markt

In de optiek van BRO vraagt de nieuwe en moderne economie om een heroriëntering op de toepassing van het ruimtelijk instrumentarium. Niet met de intentie alles maar mogelijk te maken of instrumentarium overboord te gooien, maar om op een economisch verantwoorde en meer duurzame wijze in te spelen op de behoefte van de eindgebruikers. Daarmee wordt niet alleen de economie en werkgelegenheid op Texel gestimuleerd, maar kan ook de kwaliteitsverbetering van Wezenland worden gerealiseerd.

Verankering in bestemmingsplan

De veranderende behoefte aan ruimte en vastgoed is vaak niet in te passen in de vigerende bestemmingsplannen. Binnen het bestemmingsplan Den Burg (2004) en de Staat van Inrichtingen zijn diverse mogelijkheden om de verruiming toe te laten.

Dit geldt bijvoorbeeld voor bepaalde vormen van zakelijke dienstverlening en kantoren (zoals een makelaarskantoor, reisbureau of logistiek planbureau).

Ook internetwinkels zouden mogelijk gemaakt kunnen worden.






- € In ieder geval wanneer ze enkel een opslagfunctie op Wezenland uitoefenen.
- € En met vrijstelling wanneer ze ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit met een maximaal gebruik van 10% en 50 m².

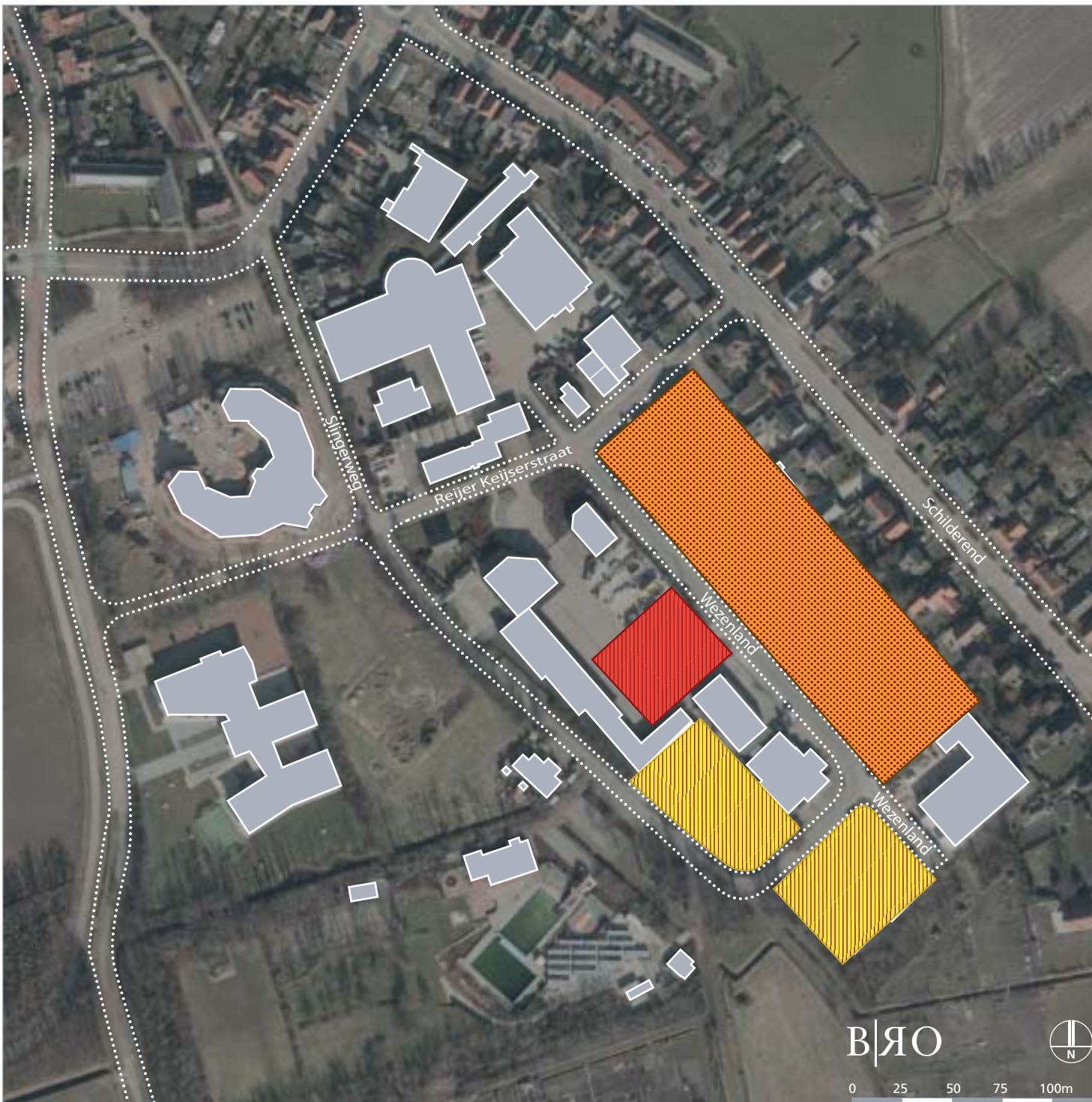
Het lokale en regionale detailhandelsbeleid biedt (onder voorwaarden) mogelijkheden om bepaalde vormen van detailhandel toe te staan (zie bijlagen A en B). Ook reclame- en communicatiebureaus, projectinrichters en handelsbedrijven met showrooms passen in het huidige bestemmingsplan. Fitness, andere vormen van sport en praktijkopleidingen zijn binnen het huidige bestemmingsplan en de Staat van Inrichtingen niet mogelijk. In bijlage B is de volledige analyse over de bestemmingsplanruimte te vinden.

Actualisatie bestemmingsplan

Met de naderende actualisatie van het bestemmingsplan kan gericht gekeken worden naar de deelgebieden en het soort functies dat hier wenselijk is. De noordoost-zone heeft naar de mening van BRO prioriteit.

VISIEKAART Dynamiek en verruiming

-  Noord-oost flank
-  Zuidelijke punt
-  De pit
-  Intensivering
(BB% en hoogte in BP wijzigen)
-  Verruiming
(meer functiemogelijkheden)



We stellen voor de huidige Staat van Inrichtingen te behouden, met een aantal gerichte aanpassingen en wijzigingen zoals de gemeente Texel deze wenst te hanteren:

- € Enkel toelaten van wenselijke vormen van detailhandel;
- € Uitsluiten van de overige vormen van detailhandel;
- € Aanpassing van de definitie maatschappelijke voorzieningen, waarbij kantoren uit de definitie wordt gehaald en als aparte definitie wordt opgenomen;
- € Uitsluiten van zelfstandige kantoren;
- € Uitsluiten van nieuwe zelfstandige woningen;
- € Wenselijkheid om activiteiten zoals fitness en andere vormen van sport, praktijkopleidingen, reclame- en communicatiebureaus, projectinrichters en handelsbedrijven met showrooms toe te laten.

Gevoeligheden milieu en verkeer

De ligging van de zone direct tegen het woonlint aan het Schilderend leidt voor bedrijven in categorie 1 en 2 niet tot conflicten. De maximale afstanden van de hindercirkels zijn dermate klein dat geen conflicten zullen optreden. Datzelfde geldt voor het toevoegen van nieuwe gebruiksfuncties in categorie 1 en 2 ten opzichte van de al bestaande bedrijven.

Het behouden van de bestaande rechten in het bestemmingsplan (ook milieucategorie 3), kan mogelijk tot een conflictueuze situatie leiden. Daarmee is geen optimale regie op milieu mogelijk. Evenals in het huidige bestemmingsplan geldt hiervoor een meldingsplicht en kan het bedrijf de activiteiten direct starten.

Bij de actualisering van het bestemmingsplan zal een bedrijfs- en milieuzoneringstoets verder inzicht bieden in de eventuele conflictueuze situaties. Voor specifieke, potentiële conflictgevallen kan dan alsnog een alternatieve regeling worden opgesteld.

Ook kunnen nieuwe functies extra verkeersbewegingen aantrekken. Voorbeelden zoals kantoren, (grootschalige) detailhandel of fitness trekken meer personen dan reguliere activiteiten op bedrijventerreinen. Uitgangspunt is en blijft dat parkeren in beginsel op eigen terrein gebeurt. Dus als er sprake is van een nieuwe functie, dan zal de initiatiefnemer zelf zorgdragen voor voldoende parkeergelegenheid. In eerste aanleg gebeurt dit op eigen terrein en niet in het openbaar gebied.

Behoud bestaande rechten, extra mogelijkheden vernieuwing

Door de 'reguliere' activiteiten te behouden en de nieuwe activiteiten toe te voegen, wordt er geen ruimte (fysiek en planologisch) aan de voorraad onttrokken.

De markt krijgt tegelijk extra functiemogelijkheden om nieuwe initiatieven te ontplooien. Daarmee neemt de gemeente Texel een regisserende en faciliterende rol in en kan de markt de ruimte bepalen die het wenselijk en nodig acht.

4.5 Opgaven voor de toekomst

Hiervoor zijn de meest actuele opgaven en ontwikkelingen op Wezenland benoemd, die op korte termijn om acties of oplossingen vragen. Op de (middel)lange termijn zijn er twee gebieden aan te wijzen die een belangrijke strategische rol kunnen spelen binnen de toekomstige ontwikkeling van het terrein.

Maatschappelijke zone

Direct grenzend aan de westelijke flank van het bedrijventerrein ligt een gebied waar onder andere het zwembad, het gemeentekantoor, het hotel Stayokay Texel en scholengemeenschap de Hogeberg zijn gelegen. De gemeente heeft de ambitie de zone verder in te vullen met maatschappelijke voorzieningen.

Gemeentewerf

Centraal op Wezenland ligt de gemeentewerf, waar voornamelijk opslag van de openbare werken plaatsvindt. De gemeente wil de werf bij voorkeur behouden op de huidige locatie en heeft enkele jaren geleden aanzienlijk geïnvesteerd in het gebied.

Acties

Op dit moment vragen de gebieden nog niet om directe actie. Wel verdient het aanbeveling de dynamiek en ruimtebehoefte nauwlettend te blijven volgen. In de eerste plaats geldt dit voor gebruikers en initiatieven die in de maatschappelijke zone en op de gemeentewerf gefaciliteerd worden. Daarmee krijgt de gemeente grip op de behoefte en de mate waarin de gebieden daadwerkelijk in een maatschappelijke marktvaart voorzien.

Ook vraagt het monitoren van de dynamiek en behoefte van gevestigde bedrijven op Wezenland en vanuit de directe omgeving aandacht. De beschikbare ruimte voor deze bedrijven is beperkt en mogelijk dat hiermee de ontwikkeling van bedrijven stagneert. Het grip krijgen op de kwalitatieve ruimtebehoefte en het daar waar wenselijk en mogelijk faciliteren ervan, is een rol die de gemeente in kan vullen. Door bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken, stimuleert het zodoende ook de werkgelegenheid.



Lange termijn

Als de bedrijfsmatige dynamiek niet ruimtelijk kan worden gefaciliteerd en de behoefte voor vestiging in de maatschappelijke zone tegenvalt, kan worden besloten (een deel van) de maatschappelijke zone beschikbaar te stellen voor de specifieke ruimtebehoevende bedrijven en activiteiten.

Uiteraard dient ook hier zorgvuldig met de milieuriichtlijnen te worden omgegaan. Formeel gezien zijn recreatieve verblijfsaccommodaties en zwembaden geen geluidsgevoelige objecten en is bedrijfsmatige vestiging in de directe nabijheid geen probleem. Het rechtstreeks in het bestemmingsplan toelaten van bedrijven in de categorieën 1 en 2 zal niet voor problemen zorgen. Als de huidige regels worden gehandhaafd, kunnen categorie 3 bedrijven zich vestigen en hoeft dit enkel gemeld te worden. Daar wordt in de rest van de rapportage dan ook vanuit gegaan.

VISIEKAART

Opgave toekomst

-  Maatschappelijke zone
-  Gemeentewerf



De gemeente kan er ook voor kiezen om categorie 3 bedrijven alleen via een afwijking mogelijk te maken. Hiervoor geldt dat bij iedere aanvraag een afweging op maat wordt gemaakt en dat een milieuvergunning moet worden aangevraagd. De precieze functionele mogelijkheden en milieu-onderzoeken kunnen bij herziening van het bestemmingsplan nader worden uitgewerkt.

4.6 Segmentering

De thema's uit de vorige paragrafen vormen de basis voor de segmentering van het Wezenland voor de toekomst. De segmentering neemt de huidige functies als vertrekpunt, zet in op het faciliteren en het doorontwikkelen van bedrijven en op het gericht stimuleren van kwaliteitsverbetering en vernieuwing. Drie deelgebieden worden onderscheiden.

Deelgebied A	
Bedrijfsmatige functies	Handel, reparatie, bouw, opslag, logistiek, industrie
Overige functies	Geen
Bijzonderheden	Geen nieuwe woningen toestaan
Milieu	Maximaal categorie 3
Ruimtelijk	Goothoogte maximaal 7,5 meter Nokhoogte maximaal 10 meter
Afwijking	Detailhandel onder voorwaarden € 100% detailhandel binnen specifieke branches € Ondersteunende detailhandel van 10% met een maximum van 50 m2 Verhoging van goot en nokhoogte tot 20%

Deelgebied A

Het gebied functioneert naar behoren en vraagt naar de toekomst toe niet om een gewijzigd profiel. De bestaande functionele, ruimtelijke en milieumogelijkheden blijven behouden. Een initiatiefnemer kan onderbouwd verzoeken om afwijking van de maximale bouwhoogten.

Deelgebied B

In het gebied wordt kwaliteitsverbetering van het vastgoed voorgestaan. Daarmee wordt de markt (ondernemers) gestimuleerd om op plaatsen waar sprake is van verouderd vastgoed, leegstand of inefficiënt gebruik kwaliteit toe te voegen en te vernieuwen. In de eerste plaats door binnen de huidige gebruiksmogelijkheden vernieuwing te simuleren. Aanvullend kunnen marktpartijen aanspraak maken om nieuwe activiteiten en functieruimte te benutten.

Daarbij staat de gemeente een verbetering van de ruimtelijke uitstraling van vastgoed en kavel voor. We adviseren de functieverruiming niet rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen. Initiatiefnemers dienen het afwijkend gebruik via een buitenplanse afwijking af te dwingen. Buitenplannen kunnen scherpere ruimtelijke en aanvullende eisen worden gesteld. Hoewel investeringen zeer beperkt juridisch zijn af te dwingen, wordt de gemeentelijke regie op deze wijze geoptimaliseerd. Zo kan op basis van recente jurisprudentie met voorwaardelijke bepalingen en/of verplichtingen een tegenprestatie worden afgedwongen, in het geval een partij van het bestemmingsplan wenst af te wijken.

VISIEKAART
Segmentering

- A
- B
- C



Bedrijfssterrein Wezenland, Den Burg

Eenzelfde regeling geldt voor het vestigen van verschillende functies in één pand. De standaardmogelijkheden worden rechtstreeks in het bestemmingsplan geboden. Aanvullende mogelijkheden worden via een buitenplanse afwijking afgewogen.

Nieuwe activiteiten mogen niet leiden tot beperkingen voor de bestaande gebruikers en hun rechten, zoals ten aanzien van parkeren en milieu.

Deelgebied B	
Bedrijfsmatige functies	Handel, reparatie, bouw, opslag, logistiek, industrie
Overige functies	Geen
Milieu	Maximaal categorie 3
Bijzonderheden	Geen nieuwe woningen toestaan
Ruimtelijk	Goothoogte maximaal 7,5 meter Nokhoogte maximaal 10 meter
Afwijking	Ondersteunende detailhandel tot 50 m ² Detailhandel in volumineuze goederen vanaf 500 m ² Zakelijke dienstverlening Maatschappelijk: fitness en oefenruimtes Onderwijs: praktijkopleidingen Verhoging van goot en nokhoogte tot 10%

Activiteiten in categorieën 1 en 2 zullen niet voor conflicten met de aangrenzende woningen zorgen. Voor nieuwe categorie 3 activiteiten is dit niet volledig uit te sluiten. In principe wil de gemeente de bestaande bestemmingsplanrechten behouden (waaronder categorie 3). Daarmee is geen optimale regie te voeren op de activiteiten

en mogelijke conflicten binnen de milieucategorieën. De gebruiker is enkel meldingsplichtig en kan zijn activiteiten gewoon beginnen.

Bij de actualisering van het bestemmingsplan zal een bedrijfs- en milieuzoneringstoets verder inzicht bieden in de eventuele conflictueuze situaties. Voor specifieke, potentiële conflictgevallen kan dan alsnog een alternatieve regeling worden opgesteld⁴.

Bij het toevoegen van kwetsbare functies, zoals bijvoorbeeld woningen en scholen, kunnen omliggende bedrijven beperkt worden in hun milieu-uitstoot. Deze functies worden dan ook niet toegestaan.

Deelgebied C

Het gebied is aangewezen als maatschappelijke zone. Er is binnen de huidige planregels ruimte voor onder andere praktijkruimten, behandelruimten, scholen, kerkgebouwen en rouw-/uitvaartcentra.

Deelgebied C	
Bedrijfsmatige functies	Geen
Overige functies	Maatschappelijk, kantoren
Bijzonderheden	Geen
Milieu	Maximaal categorie 2
Ruimtelijk	Niet van toepassing
Afwijking	Categorie 3

⁴ Bijvoorbeeld door de gevallen specifiek te bestemmen op de bestaande activiteit. Door hier een wijzigingsbevoegdheid in geval van leegstand van meer dan een half jaar aan toe te voegen, die een verlaging van de maximale milieucategorie mogelijk maakt.

Bij de actualisatie van de regels is het de bedoeling dat ook mogelijkheden aan de kantorenfunctie wordt geboden. In de huidige situatie maken kantoren onderdeel uit van de definitie maatschappelijke voorzieningen. Maar de activiteiten die normaal in kantoren worden uitgevoerd, zijn niet opgenomen in de huidige Staat van Inrichtingen. Door kantoren in de nieuwe regeling als apart begrip op te nemen en daar in de Staat van Inrichtingen specifieke activiteiten aan te koppelen, is er een betere regie op Wezenland te houden.

Afhankelijk van de behoefte van gebruikers aan vestiging in de maatschappelijke zone enerzijds en de verplaatsingsbehoefte van reguliere bedrijventerreingebruikers anderzijds, kan het deelgebied op termijn mogelijk een ruimer profiel verkrijgen. Op de korte termijn is de gemeente dit nog niet voornemens.

Mocht dit op termijn toch gebeuren, dan zal er rekening gehouden moeten worden met het creëren van een goede ontsluiting waarmee het maatschappelijk en bedrijfsmatig verkeer gescheiden wordt.

5. NAAR SAMENWERKING EN TERREINBEHEER

5.1 Samenwerking

De uitwerking van de visie en de acties (die in het volgende hoofdstuk zijn benoemd), kunnen Wezenland een duurzaam toekomstperspectief bieden. Het opstarten van terreinbeheer is één van de acties, die nadere toelichting verdient.

Het streven naar kwaliteitsverbetering en het uitvoeren van de acties is een belangrijk vertrekpunt. Samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente kan de kwaliteitsverbetering een flinke impuls bieden. Kennis en begrip voor elkaars standpunten en wensen zorgen voor effectieve en efficiënte uitvoering van de acties.

Hoewel de ondernemers en vastgoedeigenaren op Wezenland in de huidige situatie nauwelijks georganiseerd zijn, spreken diverse bedrijven uit behoefte te hebben aan een georganiseerd en samenwerkend bedrijfsleven op Wezenland.

Na afronding van de toekomstvisie, wordt dan ook voorgesteld het initiatief te nemen tot het opzetten van een initiatiefgroep terreinmanagement Wezenland. De ondernemers en gemeente dienen hierin samen op te trekken. Zonder ondernemers heeft samenwerking geen zin. Een initiatief vanuit de bedrijven om tot samenwerking te komen, wil de gemeente graag ondersteunen.

Om de lat niet meteen te hoog te leggen, is de eerste stap om te bouwen aan draagvlak en vertrouwen. De ontvangen HIRB-subsidie procesmanagement, kan hiervoor benut worden. Organisatievormen en financieringsconstructies komen pas later aan de orde. Evenals acties en maatregelen op gebied van beveiliging en veiligheid, en gezamenlijke inkoop van activiteiten, diensten en voorzieningen.

De samenwerking zal ook zorgen voor duidelijke communicatielijnen tussen ondernemers en de gemeente Texel. Vooral in de verbeteracties waar private eigendommen en partijen een belangrijke rol spelen, biedt dit een meerwaarde. Met een vorm van terreinmanagement kan de kwaliteitsverbetering van kavels, panden, gevels en voorterreinen als een gezamenlijk doel nagestreefd worden.

Tabel 5.1: belangen bij terreinmanagement

Belang gemeente	Belang ondernemers en eigenaren
Optimaal gebruik van de ruimte	(Directe) invloed op de kwaliteit van de omgeving
Optimaal beheer van de openbare ruimte	Kwaliteit en waarde van vastgoed is op termijn gegarandeerd
Verminderen parkeeroverlast	Beter imago
Verbeteren van de veiligheid	Betere werkomstandigheden en personeelsvoorzieningen
Versterken van de economische structuur	Netwerkvorming en goede samenwerking met collega's
Behoud/groei passende werkgelegenheid	Kostenbesparing door verbetering van bedrijfsprocessen
Betere relatie met bedrijven	Betere relatie met de gemeente

5.2 Terreinbeheer

Vanuit een georganiseerde samenwerking tussen gemeente en private partijen, kan (op termijn) de professionalisering naar terreinbeheer worden uitgerold. Daarbij worden onderhoud en beheer gestructureerd gepland en van een financiële basis voorzien.

Als een terrein een kwaliteitsimpuls krijgt, wordt vaak éénmalig een (vaak forse) investering in de openbare ruimte gepleegd waarmee het terrein weer op orde is. Zonder het jaarlijkse beheer en meerjarige onderhoud op orde te brengen, is de kans groot dat het terrein na 10 jaar weer aan groot onderhoud toe is en er weer fors geïnvesteerd moet worden.

Zowel gemeente als ondernemers en vastgoedeigenaren hebben een rol in het terreinbeheer. Het onderhoud van de openbare ruimte is een gemeentelijke taak. De ondernemers en eigenaren kunnen een bijdrage leveren aan extra gewenste voorzieningen of aan een hoger ambitieniveau ten aanzien van beheer en onderhoud.

Om tot behoud van de verbeterde kwaliteit op de langere termijn te komen, is het verstandig tot een andere opzet van begroten over te gaan. Bijvoorbeeld door de kosten voor groot onderhoud op Wezenland (en andere terreinen in de gemeente) uit te splitsen en op te nemen in een gebiedsgerichte beheerexploitatie⁵. Uiteraard dienen hiervoor dan ook de noodzakelijke reserveringen voor opgenomen te worden in de gemeentebegroting.

⁵ Deze beheerexploitatie staat los van het terreinmanagement en eventuele in te zetten instrumenten en ondernemersfondsen.

Daarmee zijn middelen geoormerkt en kunnen ze per terrein gebiedsgericht gereserveerd worden. Per terrein ontstaat zo een kleine onderhoudsfonds dat een duidelijk inzicht in de omvang en daarmee meer grip en zekerheid op de (fasering van de) uitvoering biedt.

6. ACTIVITEITENPLAN

6.1 Verantwoordelijkheid op de juiste plek

Door de visie en segmentering te vertalen naar activiteiten en middelen, wordt grip verkregen op mogelijkheden om de kwaliteitsverbetering te realiseren. Daarbij dient de verantwoordelijkheid voor de verschillende acties op de juiste plek gelegd te worden.

Dat betekent dat de gemeente als eigenaar van de openbare ruimte in eerste instantie verantwoordelijk is voor de kwaliteit, het onderhoud en het beheer ervan. De investeringen in de kavels en vastgoed liggen niet bij de gemeente, maar bij de ondernemers en vastgoedeigenaren. Die investeringen zijn sterk afhankelijk van de wensen en mogelijkheden die partijen daarbij hebben. Het besluit om te investeren en de hoogte ervan, hangen samen met het individuele initiatief op kavel- en pandniveau en zullen in ieder geval in een verschillend tempo van de grond komen.

Er is gekozen voor een overzichtelijk aantal projecten, die ook daadwerkelijk al op relatief korte termijn kunnen worden uitgevoerd. De projecten zullen een wezenlijke verbetering voor Wezenland betekenen. Per project is een format opgesteld dat inzicht geeft in de inhoud van het project, de trekkers en participanten, fasering, kosten en dekking. Ter afsluiting is een projectenmatrix opgenomen waarin alle projecten in de tijd zijn opgenomen.

Kleinere projecten

Het komt veel voor dat de maatregelen uit masterplannen en toekomstvisies in één totale exploitatie worden opgenomen. En dat de kwaliteitsverbetering in één keer zou moeten worden aangepakt. Dat vergt een forse aanslag op de gemeentelijke middelen. De praktijkvoorbeelden laten zien, dat het afbreukrisico van dergelijke programma's groot is en dat daarmee het gehele proces van kwaliteitsverbetering kan komen stil te vallen.

Met een kleinschaliger aanpak kan worden voorkomen, dat herstructureringsprojecten in de beeldvorming eindeloos lang lopen en niet lijken op te schieten. Het is aan te bevelen te sturen op kleinere deelprojecten, die straat voor straat kunnen worden opgepakt.

Zo kunnen de projecten voor de herinrichting op Wezenland over meerdere jaren gespreid worden. Dat verlaagt de jaarlijkse druk en daarmee versnelt het de uitvoering. De inrichting van de parkeerplaatsen bij de Gemeentewerf kan bijvoorbeeld op de korte termijn. De herinrichting van de rest van het openbaar gebied, inclusief de overgang naar de private ruimte, kan het meest efficiënt samenlopen in de periode dat ook het riool wordt vernieuwd.

Als ondernemers de verbeteringen zien en de mogelijkheden krijgen, zullen ze zelf ook sneller geneigd zijn te investeren. Bijvoorbeeld door het opknappen van hun voorterrein of gevel. Samenwerking is en blijft de basis voor een duurzaam Wezenland.

6.2 De acties

Actie 1: vernieuwen riolering	
Inhoud	Op het hele terrein (met uitzondering van het recent vernieuwde deel van de Reijer Keijzerstraat) wordt de riolering vernieuwd. Aangesloten wordt op het gemeentelijk rioleringsplan waarvoor Wezenland in de periode 2012-2014 is opgenomen. De acties 2, 3 en 5 lopen parallel aan deze actie, zodat in één keer de volledige infrastructuur op orde gebracht kan worden.
Trekker	Gemeente Texel
Participanten	
Fasering	Periode 2012 – 2014
Financiering	Circa € 300.000,-

Actie 2: herinrichten wegen en groenstroken	
Inhoud	De toplaag van de volledige hoofdrijbaan van de straat het Wezenland (met uitzondering van het recent vernieuwde deel van de Reijer Keijzerstraat) wordt vernieuwd. Het profiel wordt over een lengte van circa 630 strekkende meter naar 6,5 meter opgerekt. Daarnaast wordt het onderscheid tussen hoofdrijbaan en berm verbeterd. Gekozen kan worden voor een groene of versteende berm. Door een afwijkende kleurstelling of materiaal te gebruiken wordt het onderscheid verhelderd. Gestreefd wordt naar een verharding aan weerszijden van 1 meter breed.

	Aanvullend kunnen ook de groenstroken aan de Reijer Keijzerstraat opgewaardeerd worden. Na het bestek kan aangevangen worden met de realisatie.
Trekker	Gemeente Texel
Participanten	Ondernemers
Fasering	Tegelijk met actie 1. Periode 2012 - 2014
Financiering	€ 325.000,-

Actie 3: verruimen bochten	
Inhoud	Om de slechte overzichtsituaties en draaicirkels voor (vracht)verkeer in bochten weg te nemen, worden de knelpuntsituaties aangepakt. Op basis van een bestek/ inrichtingsplan wordt de beschikbare ruimte uitgewerkt. Vervolgens kan aangevangen worden met de realisatie
Trekker	Gemeente Texel
Participanten	Eventuele grondeigenaren en ondernemers
Fasering	Tegelijk met actie 1. Periode 2012 – 2014
Financiering	Circa € 10.000,-

Actie 4: parkeerplaatsen bij Gemeentewerf	
Inhoud	<p>Aan het Wezenland, tussen de Witte Engel en de gemeentewerf wordt over een zone van circa 100 meter ongeveer 15 à 20 parkeerplaatsen gecreëerd. Vanwege milieu-uitstraling vanuit de Gemeentewerf liggen hier nu nog betonnen blokken. Door de extra parkeerplaatsen ontstaat minder druk op het gebied, minder hinder op de wegen en laden en losmogelijkheden en beter functioneren van de huidige bedrijvigheid.</p> <p>Voordat tot bestek en realisatie overgegaan kan worden, dient duidelijkheid te bestaan over de mogelijkheden de blokken weg te halen.</p> <p>Na het realiseren van de parkeergelegenheden zal er zo nodig alsnog strikt gehandhaafd moeten worden om niet te vervallen in de bestaande situatie. Verder gaan de ondernemers in het gebied op zoek naar een centrale parkeermogelijkheid of dubbel gebruik van parkeerplaatsen van bedrijven in het gebied.</p>
Trekker	Gemeente Texel
Participanten	Ondernemers in de betreffende zone
Fasering	Voorbereiding zsm, realisatie 2012
Financiering	€ 20.000,- (15 parkeerplaatsen à € 1.200,-)

Actie 5: overgang openbaar naar privaat en kwaliteitsverbetering private ruimte	
Inhoud	<p>Om de overgang tussen de hoofdrijbaan, berm en de private kavels te verbeteren, wordt gestreefd naar een uniforme inrichting van inritten, voorterreinen, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen op de private gronden.</p> <p>Via een gevel-tot-gevel aanpak wordt met iedere ondernemer en vastgoedeigenaar individueel gesproken. Daarbij wordt de herinrichting van de openbare ruimte toegelicht en getracht het privaat gebied aan te laten sluiten op het openbaar domein. Op kavelniveau worden de oplossingen ingetekend, zodat ze daarna gezamenlijk bestekklaar kunnen worden gemaakt.</p> <p>Aanvullend kan met de ondernemers en eigenaren gesproken worden over het oplossen van problemen op of in directe omgeving van kavel en pand. Zoals kwaliteit van gevels, parkeren en opslag in de openbare ruimte.</p>
Trekker	Gemeente Texel
Participanten	Ondernemers en vastgoedeigenaren
Fasering	Tegelijk met actie 1. Periode 2012 - 2014
Financiering	Door ondernemers en vastgoedeigenaren

Actie 6: actualiseren bestemmingsplan	
Inhoud	<p>Voor Wezenland zal het bestaande bestemmingsplan worden geactualiseerd. Daartoe behoort ook de Staat van inrichtingen. Daarmee wordt voorgesteld aan te sluiten op de toekomstige segmentering van het terrein, zoals in paragraaf 4.6 beschreven. Wezenland wordt daarbij in drie deelgebieden gesplitst, waarbij ieder gebied een eigen profiel krijgt.</p> <p>Daarmee kan de gemeente kaders stellen aan ondernemers en vastgoedeigenaren om het eigen bedrijf voort te zetten. Bijvoorbeeld door intensivering van het bebouwingspercentage of de maximale bouwhoogte.</p> <p>Specifiek wordt gezocht naar mogelijkheden investeringen in kavels en vastgoed in de noordoost zone te stimuleren. Hiervoor kan naast intensivering in oppervlakte en hoogte ook naar het toestaan van nieuwe activiteiten worden gekeken.</p>
Trekker	Gemeente Texel
Participanten	Ondernemers en vastgoedeigenaren
Fasering	Voorbereiding 1 ^e helft 2012
Financiering	Als onderdeel van bestemmingsplan Den Burg

Actie 7: opstellen beeldkwaliteitsplan	
Inhoud	Om de nieuwe ontwikkelingen te laten voldoen aan de gewenste beeldkwaliteit zal door de gemeente een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Met dit plan kan de ge-

	meente nieuwe ontwikkelingen en verbeteringen aan bestaand vastgoed een bepaald kwaliteitsniveau opleggen.
	Door dit voor het gehele gebied te doen kan een uniforme uitstraling en kwaliteit worden gewaarborgd. Een kwaliteitsniveau dat ook over een langere tijd volgehouden kan worden.
Trekker	Gemeente Texel
Participanten	Ondernemers en vastgoedeigenaren
Fasering	2 ^e helft 2012
Financiering	€ 10.000,-

Actie 8: opstart terreinbeheer	
Inhoud	Op Wezenland is momenteel nog geen terreinbeheer actief. Voordat tot terreinbeheer over wordt gegaan, zal eerst een initiatiefgroep worden opgericht. Het eerste doel is de ondernemers te organiseren en een eenduidige spreekbuis tussen ondernemers en gemeente te hebben. Daarna wordt bezien of vanuit de initiatiefgroep kan worden doorgepakkt naar terreinbeheer. Pas dan komen ook organisatievormen en financieringsconstructies aan bod.
Trekker	Ondernemers en TVO
Participanten	Gemeente en vastgoedeigenaren
Fasering	Voorbereiding vanaf 2012
Financiering	€ 10.000,-

Actie 9: inrichten gevelverbeteringsfonds	
Inhoud	Opzetten van een stimuleringsregeling (subsidie) voor ondernemers om hun bedrijfspanden op te knappen. Door middel van gevelverbetering kan het gehele terrein een beter aanzicht krijgen. Vastgoed blijft daardoor langer interessant en bruikbaar. Draagvlak en enthousiasmeren zijn hierbij erg belangrijk. Als de gemeente investeert in het terrein, volgen bedrijven vaak het voorbeeld. Met een stimulering van bijvoorbeeld 25% van de kosten (met een maximum van circa €7.500 per gebouw) worden ondernemers extra geprikkeld.
Trekker	Ondernemers / terreinbeheer Wezenland
Participanten	Gemeente
Fasering	Vanaf 2013
Financiering	€75.000,- (in eerste instantie circa 10 panden)

6.3 Inzicht in de gemeentelijke kosten

Gezamenlijk en op hoofdlijnen bedraagt de benodigde inzet voor de zeven maatregelen circa € 750.000,-. Daarbij is gebruik gemaakt van kengetallen⁶ en van ervaringscijfers van BRO.

⁶ Reed Business Kosteninformatie Bouw & Infra en Herbouw bedrijfspanden

Tabel 6.1: investeringsprogramma

Actie	Kosten
Vernieuwen riolering	€ 300.000
Herinrichting wegen en groenvoorzieningen	€ 325.000
Verruimen bochten	€ 10.000
Parkeerplaatsen bij Gemeentewerf	€ 20.000
Overgang openbaar naar privaat en kwaliteitsverbetering privaat	€ Onbekend
Actualiseren bestemmingsplan (onderdeel van BP Den Burg)	€ Onbekend
Opstellen beeldkwaliteitsplan	€ 10.000
Opstart terreinbeheer	€ 10.000
Inrichten gevelverbeteringsfonds	€ 75.000
Totale kosten	€ 750.000

Voor een aantal van de projecten is op dit moment niet aan te geven wat de kosten zijn. Dat gaat vooral over kosten die afhankelijk zijn van initiatieven uit de markt. Zoals de investeringen door ondernemers en eigenaren in de overgang tussen het openbare en private gebied. Ook blijft onduidelijk hoe groot de private investeringen zullen zijn, die los kunnen komen door de verruiming van de bestemmingsplanregels. Deze projecten dienen daarom nog nader te worden uitgewerkt op het moment dat er vanuit de markt interesse ontstaat.

6.4 Aan de slag

Na vaststelling van onderliggende rapportage in de gemeenteraad, dient financiële dekking voor de acties te worden gevonden. Verwacht wordt dat de eerste acties begin 2012 zullen starten. De par-

keerplaatsen bij de Gemeentewerf kunnen (afhankelijk van de milieumogelijkheden) direct worden opgestart. Ook met de opstart van het terreinbeheer kan direct worden aangevangen.

Met de toegewezen HIRB-subsidie procesmanagement van de provincie Noord-Holland kan een bijdragen worden geleverd in de kosten van het procesmanagement om de herstructurering en de activiteiten verder uit te werken. De activiteiten vragen een gedegen voorbereiding, die hiermee kan worden geboden.

Tabel 6.2: fasering

Acties	2012	2013	2014	2015
1. Vernieuwen riolering				
2. Herinrichting wegen en groenvoorziening				
3. Verruimen bochten				
4. Parkeerplaatsen bij Gemeentewerf				
5. Overgang openbaar naar privaat				
6. Actualiseren bestemmingsplan				
7. Opstellen beeldkwaliteitsplan				
8. Opstart terreinbeheer				
9. Inrichten gevelrenovatiefonds				

De uitwerkingen van de acties bieden een gedetailleerder zicht op de mogelijkheden vanuit ruimtelijke en financiële optiek. Daarmee kan de uiteindelijke realisatie ook samen oplopen met de vernieuwing van de riolering die in de periode 2012-2014 gepland staat.

Initiatief door ondernemers

Een belangrijk deel van de acties en maatregelen heeft betrekking op de openbare ruimte. Dit is het domein van de gemeente Texel, die daarin dan ook logischerwijs een centrale positie inneemt. Met

de intenties om te investeren in de openbare ruimte, het mee opstarten van terreinbeheer en het faciliteren en stimuleren van marktinitiatieven neemt de gemeente duidelijk haar verantwoordelijkheid om Wezenland een blijvend aantrekkelijk gebied om te ondernemen te maken.

Het proces voor de private herontwikkeling kent een afwijkend spoor. Met de actualisering van het bestemmingsplan kunnen de nieuwe functionele en ruimtelijke kaders geboden worden, waarbinnen de markt de vrijheid krijgt initiatieven te ontplooiën. Hoewel investeringen van ondernemers en andere marktpartijen zeer beperkt zijn af te dwingen, hebben de maatregelen in de openbare ruimte ook als doel enthousiasmerend op de ondernemers te werken.

De toekomstvisie Wezenland is er ook nadrukkelijk vóór de ondernemers. In de private ruimte mag dan ook verwacht worden dat het initiatief vanuit de ondernemers en marktpartijen komt. Voor de juridisch-planologische verankering zijn in dit rapport voorstellen gedaan, maar de uitwerking en verankering zal in het kader van het actualiseren van het bestemmingsplan plaats hebben.

Dat geldt met name voor het opstarten van het terreinbeheer (actie 8) en het initiëren van het gevelrenovatiefonds (actie 9). In het verbeteren van de overgang van het openbaar naar het privaat gebied (actie 5) trekken de gemeente en ondernemers samen op. Om tot een verbetering van de situatie te komen is een positieve grondhouding vanuit de ondernemers en de gemeente noodzakelijk.

Samenvattend neemt de gemeente haar verantwoordelijkheid in het openbaar gebied. Daarnaast stimuleert de gemeente het ondernemerschap. De markt en ondernemers zorgen uiteindelijk voor de initiatieven en werken ze uit. De mate en snelheid waarin de initiatieven van de grond komen zijn dan ook aan de markt.

BIJLAGE A: BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk worden de vigerende provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten benoemd die kaders stellen aan de toekomstvisie voor bedrijventerrein Wezenland.

Provinciale structuurvisie Noord-Holland (2010)

De provinciale structuurvisie Noord-Holland 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid en de Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 16 februari 2010 vastgesteld door GS.

De provincie Noord-Holland streeft naar kwalitatief en kwantitatief genoeg ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Ze kiest voor een beperkte ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. De uitleg dient binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG) plaats te vinden. Hierdoor speelt ze in op de veranderingen in de bevolkingsontwikkeling op langere termijn.

Voor bestaande terreinen ligt de nadruk op herstructurering, duurzame inrichting, intensivering en transformatie, zodat beter gebruik wordt gemaakt van de bestaande voorraad.

Gemeenten dienen de principes van de SER-ladder toe te passen (eerst inbreiding, daarna uitbreiding). Nieuwe ontwikkelingen zijn nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar

ook om met deze nieuwe locaties schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. De provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd. Niet alleen voldoende ruimte voor bedrijfsgebouwen is van belang. Ook de randvoorwaarden, zoals een adequate (digitale) infrastructuur, moeten op orde zijn.

De provincie Noord-Holland zorgt er daarom samen met gemeenten voor dat werklocaties regionaal goed ontsloten worden, ook per openbaar vervoer. De belangrijkste randvoorwaarde hiervoor is (digitale) infrastructuur. Bij het bepalen van locaties voor de ontwikkeling van bedrijventerrein is infrastructuur sturend, en niet volgend.

Daarnaast hecht de provincie veel belang aan het bieden van voldoende ruimte op bedrijventerreinen voor die bedrijven die zich niet makkelijk laten mengen met de woonfunctie. Dit zijn bedrijven met veiligheidsrisico's of milieuhinder. Om druk op nieuwe terreinen in het landelijk gebied te verminderen moet voor bedrijvigheid die zich makkelijk laat mengen met de woonfunctie eerst ruimte worden gezocht binnen bestaand bebouwd gebied. In plaats van transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen, waarvoor compensatie moet worden gezocht buiten het stedelijk gebied, moet dan ook waar mogelijk gezocht worden naar mogelijkheden tot het mengen van wonen en werken.

Provinciale herstructureringsprogramma (2010)

Op nationaal niveau is het traject Mooi Nederland ingezet door VROM om verrommeling van bedrijventerreinen tegen te gaan. Het Rijk heeft afspraken gemaakt met IPO en de VNG over de verantwoordelijkheden van de verschillende overheidslagen in de herstructureringsopgave. Hiervoor is het convenant bedrijventerreinen 2010 –2020 opgesteld. De provincie Noord-Holland heeft haar vier regio's gevraagd een herstructureringsprogramma aan te leveren welke de provincie vervolgens heeft opgenomen in haar provinciale herstructureringsprogramma. De gemeente Texel is onderdeel van de regio Kop van Noord-Holland.

De verouderde bedrijventerreinen zijn ingedeeld in vier verschillende categorieën. Bedrijventerrein Wezenland wordt niet aangemerkt als verouderd.

De bedrijventerreinen in de gemeente Texel die aangemerkt zijn als verouderd zijn in de onderstaande categorieën met bijbehorende maatregelen ingedeeld:

- € Bedrijventerrein Oosterend, herprofilering, categorie A (bedrijventerreinen waarbij door veroudering de druk op het functioneren groot is waardoor een hoge urgentie aanwezig is voor herstructurering.)
- € Bedrijventerrein Cocksdorp, facelift, categorie C (bij deze terreinen staat het bedrijfseconomisch functioneren minder onder druk dan bij A en B)

- € Bedrijventerrein Oude Schild en Den Burg Noord-west, facelift, categorie D (problematiek is beperkt en uitvoering is laag) facelift

De provincie heeft HIRB-light middelen beschikbaar voor de herstructurering van de openbare ruimte van projecten in de categorieën A tot en met C. Daarnaast heeft de provincie financiële middelen beschikbaar voor herstructurering van de private ruimte voor projecten in de categorieën A en B.

Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland

In de regionale detailhandelsvisie is uitgebreid aandacht voor de mogelijkheden van detailhandelsvestiging op bedrijventerreinen. Daarin is ook het (beleid- en regie)dilemma van clustering en spreiding uitgewerkt. Clustering in en rond de voorzieningencentra heeft de voorkeur, om voor de consument uit het oogpunt van combinatiebezoeken en keuzemogelijkheden. Ook qua ruimtelijke uitstraling, bereikbaarheid en parkeren biedt clustering voordelen.

Er is beperkte marktruimte voor het toevoegen van nieuwe winkelconcentraties. Het ontwikkelen van nieuwe winkelgebieden is in principe ongewenst. Er wordt echter geen rem op nieuwe ontwikkelingen gezet. Indien een ontwikkeling van toegevoegde waarde is, geen invloed heeft op de bestaande winkelstructuur en niet inpasbaar zijn in de bestaande gebieden, dan kunnen met een gedegen onderbouwing uitzonderingen worden gemaakt.

Onder voorwaarden wordt de verkoop van volumineuze goederen (PDV / grootschalige detailhandel) toegestaan. In eerste instantie in Den Helder (Ravelijncenter), Schagen (Witte Paal en Lagedijk) en Wieringerwerf (Robbenplaat).

Bij de toetsing van detailhandelsontwikkelingen wordt onderscheid gemaakt tussen lokale en regionale belangen of effecten. Naarmate de omvang van een nieuwe ontwikkeling groter is, zijn de effecten ook meer regionaal. In deze regio ligt de primaire verantwoordelijkheid voor het toetsen van detailhandelsontwikkelingen bij de lokale overheid: de gemeente. Dit komt erop neer dat regionale afstemming pas dan nodig is indien een detailhandelsinitiatief qua omvang zo groot is dat regionale effecten te verwachten zijn. Indien de omvang kleiner is wordt een initiatief op gemeentelijk niveau afgewogen en gaat het om een lokaal belang.

Een regionaal effect wordt sterk beïnvloed door de omvang van een initiatief, de daaraan gekoppelde omzeteffecten en de locatie van de ontwikkeling. Regionale afstemming is benodigd in de volgende gevallen:

- € Indien een detailhandelsontwikkeling in een regionaal en subregionaal hoofdwinkelgebied groter is dan 5.000 m² wvo.
- € Indien een detailhandelsontwikkeling in een van de grootschalige en perifere winkelgebieden groter is dan 5.000 m² wvo.
- € Indien een detailhandelsontwikkeling voor een lokale basisvoorziening groter is dan 1.500 m² wvo.
- € Indien een detailhandelsontwikkeling op een solitaire locatie (zoals een bedrijventerrein) groter is dan 1.500 m² wvo.

Detailhandelsontwikkelingen die buiten de hiervoor genoemde kaders vallen zijn een lokale verantwoordelijkheid en behoeven niet regionaal te worden afgestemd.

Het formuleren van branchebeperkingen en of omvangbeperkingen en handhaving van deze beperkingen is een verantwoordelijkheid van de lokale overheid. De daarbij door de provincie gestelde uitgangspunten zijn:

- € Een perifere locatie moet een levensvatbaar gebied zijn voor specifieke doelgerichte aankopen met een lagere bezoekfrequentie dan een locatie voor dagelijkse aankopen.
- € Perifere locaties zijn bedoeld voor clustering van winkels die niet of moeilijk kunnen worden ingepast in bestaande winkelgebieden.
- € Perifere ontwikkelingen mogen niet leiden tot ontwrichting van de bestaande binnenstedelijke structuur.

Specifiek wordt in het regionaal beleid nog gesteld:

- € Afhaalpunten internet aankopen: E-commerce zal naar verwachting nog sterk groeien. De afhaalpunten van internetwinkels komen meestal op bedrijventerreinen (magazijnen) terecht. Deze horen daar ook, mits de hoofdfunctie opslag en distributie is. Het is ongewenst dat deze afhaalpunten uitgroeien tot complete winkels met etalagefunctie en productadvisering, omdat dit normale winkelactiviteiten zijn, die wel goed kunnen worden ingepast in reguliere gebieden.
- € Vestiging van supermarkten op bedrijventerreinen zijn uitgesloten.

Structuurvisie “Texel op koers” (2009)

De ontwikkelingen voor Texel tot 2020 zijn uitgewerkt aan de hand van drie hoofdlijnen: Economie, Ruimte en Milieu en Vitale samenleving. . Toerisme, landbouw en visserij zijn ook in 2020 nog belangrijke kurken voor de economie van Texel. Door differentiatie en vernieuwing is de economie van Texel minder afhankelijk geworden van deze sectoren. Met name de dienstensector, de kennisinstellingen in 't Horntje en de havengerelateerde bedrijvigheid zijn in belang toegenomen.

Er wordt ruimte geboden aan meer en nieuwe bedrijvigheid. Bijvoorbeeld op het gebied van maritiem onderzoek, financiële en administratieve dienstverlening, zorg, sport en wellness.

De bedrijventerreinen bij de dorpen zijn er voor de lokale bedrijven. Het bedrijventerrein bij Oudeschild heeft een functie voor heel Texel. Bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen bieden ruimte om bedrijven te behouden en te laten groeien en nieuwe bedrijven aan te trekken.

De gemeente zet zich samen met de gemeenschap in voor de individuele ondernemers. Kleine en startende bedrijven worden professioneel begeleid in de richting van kwaliteitsverbetering, differentiatie, hechte samenwerkingsvormen en dienstverlening.

Ambachtelijke bedrijvigheid dient te worden gestimuleerd. Er dient daarnaast voldoende ruimte over te blijven voor de verdere ontwikkeling van de reeds aanwezige grotere bedrijven.

Toekomstvisie voorzieningenstructuur Texel (2010)

Winkels waar grootschalige artikelen worden verkocht en die doelgericht worden bezocht zijn steeds minder gevestigd in de centrale winkelgebieden zoals het centrum van Den Burg. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om winkels in de woninginrichting en doe-het-zelf branche. In de centrale winkelgebieden domineren de pure recreatieve winkels in mode en luxe, ondersteund door horeca, steeds meer het straatbeeld.

Deze trend is ook goed waarneembaar in Den Burg. Recentelijk is een woninginrichter uit het centrum naar de parkeerring verhuisd. Toch is her en der dit soort aanbod nog zichtbaar in het centrum van de plaats. Dit type aanbod hoeft in onze visie niet perse behouden te blijven voor het centrale winkelrondje.

Aan grootschalige winkels voor woninginrichting moet de mogelijkheid worden geboden zich geclusterd op het bedrijventerrein te vestigen. Hierbij moet nogmaals benadrukt worden dat het enkel gaat om de woon-, doe-het-zelf- en tuincentrabranches en niet winkels uit andere branches zoals elektronica en fietsenwinkels. Daarom dient eveneens aandacht besteed te worden aan het creëren van grootschaligheid in het centrumgebied om juist aan de eisen van dit soort branches tegemoet te komen. Ook hier geldt dat er op Texel een gering oppervlakte aan (uitbreiding van) bedrijventerrein is, waardoor weloverwogen met eventuele verplaatsingen moet worden omgegaan.

In de toekomstvisie is benoemd dat het beleid ten aanzien van detailhandel op bedrijventerreinen uit 1996 zou worden gehandhaafd. Naast de 10%-regeling, betekent dit voor de 100%-detailhandelsvestigingen dat de branche woninginrichting aan de bestaande lijst wordt toegevoegd. Via vrijstelling wordt daarmee de mogelijkheid geboden zich als volledig detailhandelsbedrijf (onder voorwaarden) op bedrijventerreinen te vestigen.

Verkoop gericht op volumineuze goederen c.q. aanbod van doe-het-zelf artikelen, woninginrichting, tuincentra en tuininrichting, kampeerartikelen en garagebedrijven mag de totale bebouwing daartoe ingericht worden.

Voor alle overige branches, dient expliciet de vrijstellingsmogelijkheid niet te gelden. Tevens geldt dat op het bedrijventerreinen in Den Burg alleen verplaatsingen van elders op het eiland toegestaan zijn.

Bestemmingsplan “Den Burg” (2004)

Op het bestemmingsplan wordt in bijlage B nader ingegaan.

BIJLAGE B: RUIMTE IN BESTEMMINGSPLAN

Regels in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Den Burg (2004) zijn voor de bedrijventerreinen in Den Burg (waaronder Wezenland) planregels opgenomen. De percelen op Wezenland zijn bestemd als B2; bedrijven gevestigd op een bedrijventerrein.

Onder bedrijvigheid wordt in het bestemmingsplan verstaan:

- € De op de plankaart voor bedrijven aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden in de vorm van lichte bedrijvigheid. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor handels- en/ of ambachtelijke bedrijven.
- € De activiteiten die onder de doeleinden 'bedrijf' vallen zijn in de Staat van Inrichtingen opgenomen (zie ook bijlage C). Daartoe behoren ook de hoofdbebouwing, woning, bijgebouwen, groen- en parkeervoorzieningen.

Vrijstelling voor detailhandelsactiviteiten kan verleend worden

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en 2 juncto artikel 22 van deze voorschriften⁷.

⁷ op grond van rechterlijke uitspraak geldt inmiddels dat dit alleen via een afwijkingprocedure mag

- a. ten behoeve van detailhandelsactiviteiten:
 - € voor zover dit in een rechtstreekse relatie staat met de hoofdfunctie en
 - € voor zover dit ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en
 - € voor zover het detailhandelsassortiment onderdeel uitmaakt van het hoofdproduct en;
 - € waarbij maximaal 10% van de bestaande ruimte, tot een maximum van 50 m², in de bestaande ruimte ten behoeve van deze activiteiten mogen worden ingericht;

- b. ten behoeve van detailhandelsactiviteiten:
 - € voor zover deze betrekking hebben op volledige detailhandel waarbij de detailhandel uitsluitend gericht is op volumieuze goederen c.q. aanbod van doe-het-zelf artikelen, tuincentra en tuinrichting, kampeerartikelen en garagebedrijven mag de totale bebouwing daartoe ingericht worden, waarbij nog de volgende voorwaarden gelden:
 - alvorens het college hiertoe besluit wordt advies aan de raadscommissie voor de ruimtelijke ordening gevraagd;
 - per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte dienen minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, waarbij het aantal van twee per deel van 100 m² naar boven afgerond dient te worden.

- c. van lid 3 sub h om minder dan 3 parkeerplaatsen aan te leggen indien er ter plaatse geen mogelijkheden voor 3 parkeerplaatsen aanwezig zijn en/of binnen een straal van één kilometer alternatieve mogelijkheden zijn.

Mogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen

De op de plankaart voor maatschappelijke voorzieningen aangegeven gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke doeleinden. Deze gronden mogen gebruikt en ingericht worden voor maatschappelijke functies zoals praktijkruimten, behandelruimten, kantoorruimten, scholen, kerkgebouwen en rouw-/uitvaartcentra met de daarbij behorende hoofdbebouwing, woningen, bijgebouwen en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen.

Eventuele mogelijkheden voor toekomstig gebruik

BRO adviseert om op een specifiek gedeelte van het terrein ruimere vestigingsmogelijkheden toe te staan, om kwaliteitsverbeteringen en bijbehorende investeringen te stimuleren. Daartoe behoren:

1. Zakelijke dienstverlening en kantoren;
2. Internetwinkels;
3. (vormen van) detailhandel;
4. Fitness en andere vormen van sport;
5. Praktijkopleidingen;
6. Reclame- en communicatiebureaus;
7. Projectinrichters
8. Handelsbedrijven met showrooms.

Toekomstig gebruik binnen huidige bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'bedrijf' en de Staat van Inrichtingen zijn de volgende mogelijkheden te bieden om de verruiming mogelijk te maken.

1. Bij de actualisatie van de regels stellen we voor ook mogelijkheden aan de kantorenfunctie te bieden. In de huidige situatie maken kantoren onderdeel uit van de definitie maatschappelijke voorzieningen. Maar de activiteiten die normaal in kantoren worden uitgevoerd, zijn niet opgenomen in de huidige Staat van Inrichtingen.
 - € BRO adviseert in het te actualiseren bestemmingsplan het begrip kantoor op te nemen. En in de Staat van Inrichtingen specifiek de toegestane en niet-toegestane activiteiten te benoemen. Daarmee kan de meest optimale regie worden gevoerd.
 - € In de regels is niet voorzien in een maximum aandeel kantoor dat als onderdeel van een bedrijfsbestemming mag worden bebouwd. Als stelregel wordt voorgesteld dat het kantoor ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdactiviteit.
2. Onder Overige dienstverlening (8) of Overige (9) zouden internetwinkels mogelijk gemaakt kunnen worden. In ieder geval wanneer ze enkel een opslagfunctie op Wezenland uitoefenen. Het is echter wenselijk om voor internetwinkels een specifieke regeling op te nemen. Daarbij adviseert BRO om aan te sluiten op de regionale detailhandelsvisie.
 - € Afhaalpunten van internetwinkels kunnen (als magazijn) op bedrijventerreinen terecht, mits de hoofdfunctie opslag en distributie is. Het is ongewenst dat deze afhaalpunten uitgroeien tot complete winkels met etalagefunctie en productadvisering, omdat dit normale winkelactiviteiten zijn, die goed kunnen worden ingepast in reguliere gebieden.

3. Met behulp van vrijstelling kan vestiging van detailhandel in volumineuze goederen c.q. aanbod van doe-het-zelf artikelen, tuincentra en tuininrichting, kampeerartikelen en garagebedrijven mogelijk worden gemaakt. Overige vormen van detailhandel kunnen enkel ondergeschikt waarbij maximaal 10% en 50 m² van de totale oppervlakte mogen worden gebruikt. Geadviseerd wordt op pandniveau te toetsen.
4. Fitness en andere vormen van sport zijn niet mogelijk
5. Praktijkopleidingen als zelfstandige functies zijn niet mogelijk
6. Onder Industrie (2), e. grafische industrie, uitgeverijen zouden reclame en communicatiebureaus mogelijk ingepast kunnen worden.
7. Projectinrichters zouden onder Bouwnijverheid en –installatiebedrijven (4) mogelijk gemaakt kunnen worden.
8. Handelsbedrijven met showrooms zouden onder Overige (9) groothandelsbedrijven kunnen worden mogelijk gemaakt. In de praktijk is vaak sprake van een groothandel die echter ook aan consumenten levert. Daarbij vindt op het terrein geen feitelijke verkoop plaats. In de praktijk komt dit toch vaak voor, maar wordt het product niet meegenomen maar later bezorgd.

BIJLAGE C: STAAT VAN INRICHTINGEN

BILAGE C

Staat van Inrichtingen, behorende bij artikel 6 "Gronden bestemd voor bedrijven"

<i>omschrijving</i>	<i>afstand</i>	<i>categorie</i>
1. Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw		
a) akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	30	2
b) tuinbouw		
• bedrijfsgebouwen	30	2
• kassen zonder verwarming	30	2
• kassen met gasverwarming	30	2
• bloembollendroog- en preparaatbedrijven	30	2
• bloembollendroog- en preparaatbedrijven	10	1
c) hoveniersbedrijven	30	2
2. Industrie		
a) textiel- en kledingindustrie		
• vervaardiging van kleding- en toebehoren (excl. leder)	30	2
• zeil-, tenten en dekkledenmakerijen	50	3
b) leder-, schoen- e.a. lederwarenindustrie		
• vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	30	2
c) hout- en meubelindustrie (excl. metalen meubelen)		
• vervaardiging van artikelen van hout, riet kurk, e.d.	30	2
• grafkistenmakerijen	30	2
• woningstofleerderijen	10	1
d) papier- en papierwarenindustrie		
• papierwarenindustrie	30	2
e) grafische industrie, uitgeverijen		
• uitgeverijen	10	1
• kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	30	2
• grafische afwerking	10	1
• binderijen	30	2
• grafische reproductie en zetten	30	2
• overige grafische activiteiten	30	2
• reproductiebedrijven opgenomen media	10	1
• loonzetterijen	10	1
f) chemische industrie		
• farmaceutische productiefabrieken (verbandmiddelenfabrieken)	30	2

g) bouwmaterialen-, aardwerk-, glasindustrie en basismetalaalindustrie			
• glas-in-lood-zetterijen	30		2
• aannemersbedrijven			
• inrichtingen tot het bewerken van bouwmaterialen			
• lasinrichtingen			
• loodgietersbedrijven			
• metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven (galvaniseren, vernikkelen, verchromen, verzinken verkoperen e.d.)	30		2
• glaszetterij			
• verbodrijf			
• schilderbedrijf			
h) elektrotechnische industrie			
• elektrische installatiebedrijven	30		2
i) instrumenten- en optische industrie			
• instrumenten- en optische industrie	30		2
j) overige industrie			
• vervaardiging van meubels, instrumenten, sieraden en overige n.e.g.	30		2
• foto- en filmlaboratoria	30		2
• handblusmiddelenbedrijf			
3. Openbare nutsbedrijven			
• elektriciteitsdistributiebedrijven met transformatorvermogen - < 10 MW/A	30		2
• gasdistributiebedrijven, gasdrukregel- en meetruimten cat. B en C	30		2
• waterdistributiebedrijven, met pompvermogen - < 1 MW	30		2
• warmwatervoorzieningsbedrijf, blokverwarming	30		2
4. Bouwnijverheid en -installatiebedrijven	30		2
5. Handel, hout- en reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen			
a) groothandel			
• akkerbouwproducten	30		2
• bloemen, planten en tuinbenodigdheden	30		2
• vakbenodigdheden	30		2
• ijzerwaren, autoaccessoires, houtwaren e.d.	30		2
• verf en behang			
• oude materialen	30		2
b) handel/reparatie			
• schoen- e.a. lederwarenreparatiebedrijven	10		1
• autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken, spuiten en tecty/eren)	30		2
• autospuitinrichtingen	50		3
• autobeklederijen	10		1

• autowasserijen	30	2
• handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	2
• handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	30	2
• benzineservicestation (zonder lpg)	30	2
• uurwerkreparatiebedrijven, goud- en zilvermederijen	10	1
• reparatiebedrijven voor elektrische gebruiksgoederen	10	1
• reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten	10	1
• reparatiebedrijven voor n.e.g. gebruiksgoederen	10	1
• reparatiebedrijven voor strandexploitatie		
c) verhuur		
• verhuur van en handel in onroerend goed	10	1
• personenautoverhuurbedrijven	30	2
• verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2
d) automatisering		
• computerservice- en informatietechnologie- bureau's e.d.	10	1
6. Transport-, opslag- en communicatiebedrijven		
a) taxibedrijven	30	2
b) vervoersbedrijven	30	2
c) dienstverlening t.b.v. vervoer		
• autoparkeerterreinen, parkeergarages	30	2
• overige dienstverlening t.b.v. vervoer	10	1
• reisorganisaties	10	1
• expeditieus, cargadoors	10	1
d) post- en telecommunicatie		
• post- en koeriersdiensten	30	2
• telecommunicatiebedrijven	10	1
• t.v.- en radiozendstations	30	2
7. Zakelijke dienstverlening		
	10	1
8. Overige dienstverlening		
• foto- en filmontwikkelcentrale	30	2
• veilingen voor huisraad, kunst e.d.	10	1
• opslagruimten	30	2
• afvalverwerkingsbedrijven	30	2
• rioolgemalen	30	2
• chemische wasserijen en ververijen	30	2
• wasverzendinrichtingen	30	2
• wasserettes, wassalons	10	1
• tapijtreinigingsbedrijven	50	3
9. Overige		
• groothandelsbedrijven		

BIJLAGE D: POTENTIES FUNCTIEVERRUIMING

De wijze waarop ondernemers en eigenaren met investeringen in de kavel en vastgoed omgaan verschilt. Om de verschillen inzichtelijk te maken, is hierna een aantal varianten opgenomen.

- € De grondexploitatie
- € De vastgoedexploitatie bij een lage huur
- € De vastgoedexploitatie bij een hoge huur

Daarbij is telkens de situatie vanuit de bestaande vastgoedeigenaar en vanuit een externe investeerder belicht. Als voorbeeldcasus is een kavel met een omvang van 2.500 m² genomen, met een bebouwde 'footprint' van 2.000 m². De verkoopprijs / verwervingswaarde is ingezet op € 750.000,- en de grondprijs bij heruitgifte op € 100,- per m².

Voorbeeldcasus		
Kavel van 2.500 m2		2.500
Bebouwd oppervlak oud en nieuw in m2		2.000
Verkoopprijs	€	750.000
Verwervingsprijs per m2	€	300
Grondprijs	€	100

Grondexploitatie

In de grondexploitatie wordt uitgegaan van de beëindiging van de bestaande activiteiten op de huidige locatie. Na sloop van het achtergebleven vastgoed en het opnieuw bouwrijp maken van de kavel, is de locatie geschikt voor heruitgifte.

Casus grondexploitatie eigenaar		
Verwervingswaarde	€	-
Aankoopkosten 6%	€	-
Sloopkosten €25 per m2	€	50.000
Totale kosten	€	50.000
Heruitgifte tegen € 100 per m2	€	250.000
Exploitatieresultaat	€	200.000

In het geval dat de bestaande vastgoedeigenaar de vastgoedexploitatie in eigen beheer uitvoert, is er feitelijk geen sprake van verwerving (het vastgoed is al in eigendom) en aankoopkosten. Dit leidt tot een aanzienlijk positief resultaat.

Echter de waarde van het vastgoed dient daarbij door de eigenaar wel volledig afgeschreven te zijn. Een situatie die in de praktijk zelden voorkomt. Als er sprake is van een eigenaar/gebruiker, dan zal er tevens op een nieuwe locatie aangekocht en gebouwd moeten worden. De grondexploitatie is dan ook alleen aantrekkelijk vanuit een bestaande eigenaar, die geen gebruiker van de kavel en het vastgoed is. En wanneer de waarde van het vastgoed (en de grond volledig of grotendeels is afgeschreven in de boeken).

In geval van een extern investeerder komt de problematiek duidelijker aan het licht. De investeerder zal tot verwerving over moeten gaan en tevens aankoop- en sloopkosten op zich moeten nemen. De opbrengsten uit de heruitgifte zijn aanzienlijk minder groot, waardoor er een fors negatief resultaat ontstaat.

Casus grondexploitatie extern investeerder		
Verwervingswaarde	€	750.000
Aankoopkosten 6%	€	45.000
Sloopkosten € 25 per m2	€	50.000
Totale kosten	€	845.000
Heruitgifte tegen € 100 per m2	€	250.000
Exploitatieresultaat	€	-595.000

Zelden is de waarde van oude gebouwen en grond dermate laag, dat scherp verworven kan worden en de gronden daarna winstgevend kunnen worden verkocht. In de meeste gevallen brengt de GrEx een omvangrijke onrendabele top met zich mee, die alleen opgevangen kan worden door middelen van derden (subsidies). Of door het vestigen van functies die een fors hogere grondwaarde hebben (zoals woningen) of waar de gemeente een directe betrokkenheid bij heeft (gemeentewerf, school of andere voorziening).

Vastgoedexploitatie bij een lage huur

In de vastgoedexploitatie wordt het exploitatieresultaat op het vastgoed als uitgangspunt genomen. In dat geval worden gronden en opstallen verworven en worden de opstallen geschikt gemaakt voor hergebruik. De kosten van verwerving en herontwikkeling worden dan omgeslagen over de meerjarige exploitatie. Eerst wordt uitgegaan van de huurwaarden die in de huidige situatie en in met het huidige functionele gebruik op Wezenland gelden. Daarbij wordt uitgegaan van een huurprijs van € 35,- per m². Het bruto aanvangsrendement (BAR) is gesteld op 7%. De herontwikkelkosten per m² zijn vastgesteld op € 450,-.

Casus vastgoedexploitatie eigenaar lage huur		
Verwervingswaarde	€	-
Aankoopkosten 6%	€	-
Sloopkosten € 25 per m2	€	50.000
Subtotaal verwerving- en sloopkosten	€	50.000
Bouwkosten € 450 per m2 BVO	€	900.000
Bijkomende kosten 10%	€	90.000
Subtotaal bouwkosten	€	990.000
Totale kosten	€	1.040.000
Huuropbrengsten € 35 per m2 / BAR 7%	€	1.000.000
Ontwikkelresultaat	€	-40.000

Als de vastgoedexploitatie door de eigenaar wordt uitgevoerd, resteert een beperkt negatief ontwikkelresultaat. Er is geen rekening gehouden met het afstoten van de kavel en het vastgoed op termijn.

Als de vastgoedexploitatie door een extern investeerder zou worden gedragen, is het ontwikkelresultaat negatiever dan in de GrEx. Dat betekent dan ook dat investeerders in de huidige situatie niet snel in het vastgoed op Wezenland zullen stappen. De verhoudingen tussen kosten en opbrengsten zijn hiervoor simpelweg te negatief.

Casus vastgoedexploitatie extern investeerder lage huur		
Verwervingswaarde	€	750.000
Aankoopkosten 6%	€	45.000
Sloopkosten € 25 per m2	€	50.000
Subtotaal verwerving- en sloopkosten	€	845.000
Bouwkosten € 450 per m2 BVO	€	900.000
Bijkomende kosten 10%	€	90.000
Subtotaal bouwkosten	€	990.000
Totale kosten	€	1.835.000
Huuropbrengsten € 35 per m2 / BAR 7%	€	1.000.000
Ontwikkelresultaat	€	-835.000

Vastgoedexploitatie bij een hoge huur

In de laatste variant wordt uitgegaan van verruiming van de functionele mogelijkheden op Wezenland. Daarmee zijn hogere huurwaarden te realiseren. Wel betekenen hogere huurwaarden ook een hogere kwaliteit van het vastgoed en dus hoge bouwkosten per m2. In deze variant zijn deze vastgesteld op € 600,-.

Het resultaat bij een vastgoedexploitatie gedragen door de eigenaar is hiermee positief. Ook hier is er geen rekening gehouden met het afstoten van de kavel en het vastgoed op termijn.

Casus vastgoedexploitatie eigenaar hoge huur		
Verwervingswaarde	€	-
Aankoopkosten 6%	€	-
Sloopkosten € 25 per m2	€	50.000
Subtotaal verwerving- en sloopkosten	€	50.000
Bouwkosten € 600 per m2 BVO	€	1.200.000
Bijkomende kosten 10%	€	120.000
Subtotaal bouwkosten	€	1.320.000
Totale kosten	€	1.370.000
Huuropbrengsten € 80 per m2 / BAR 7%	€	2.285.714
Ontwikkelresultaat	€	915.714

In geval van een vastgoedexploitatie door een extern investeerder, resteert een licht positief resultaat.

Casus vastgoedexploitatie extern investeerder hoge huur		
Verwervingswaarde	€	750.000
Aankoopkosten 6%	€	45.000
Sloopkosten € 25 per m2	€	50.000
Subtotaal verwerving- en sloopkosten	€	845.000
Bouwkosten € 600 per m2 BVO	€	1.200.000
Bijkomende kosten 10%	€	120.000
Subtotaal bouwkosten	€	1.320.000
Totale kosten	€	2.165.000
Huuropbrengsten € 80 per m2 / BAR 7%	€	2.285.714
Ontwikkelresultaat	€	120.714

Nogmaals zijn de casussen indicatief. Maar het voorgaande geeft aan dat verruimde vestigingsmogelijkheden kunnen leiden tot positieve rendementen. En dat hiermee investeringen en kwaliteitsverbetering gestimuleerd kan worden.

