

28 februari 2017

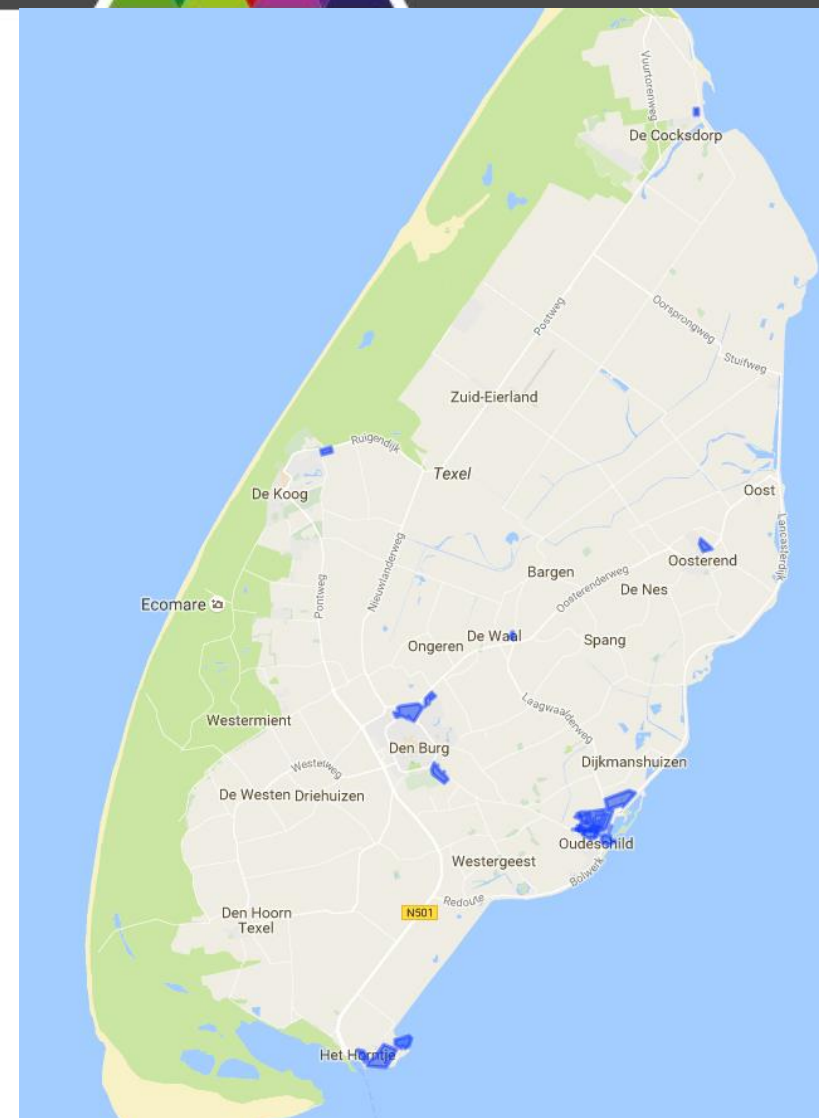
# Inventarisatie Strategische Bedrijventerreinenvisie Gemeente Texel

ing. Dave Vlaming MSc



# Inhoudsopgave

| Omschrijving                                                  | Paginanummer |
|---------------------------------------------------------------|--------------|
| 0. Samenvatting                                               | 3            |
| 1. Inleiding, aanleiding en opgave                            | 4            |
| 2. Doel, randvoorwaarde en aanpak                             | 5            |
| 3. Inventarisatie bedrijventerreinen                          | 6            |
| 3.1 Den Burg – Wezenland                                      | 7            |
| 3.2 Den Burg – Noord en De Mars                               | 10           |
| 3.3 De Waal                                                   | 14           |
| 3.4 Oudeschild                                                | 17           |
| 3.5 Oosterend                                                 | 21           |
| 3.6 De Cocksdorp                                              | 24           |
| 3.7 De Koog                                                   | 27           |
| 3.8 Samenvatting bedrijventerreinen Texel                     | 30           |
| 4. Uitbreidingsvraag                                          | 35           |
| 5. Beleidsdocumenten                                          | 39           |
| 6. Ladder voor Duurzame Verstedelijking                       | 43           |
| 7. Bijlage 1 – Enquête behoefte bedrijventerrein              | 46           |
| 8. Bijlage 2 – Behoefte bedrijfskavels                        | 47           |
| 9. Bijlage 3 – Inventarisatie agrarisch aanverwante bedrijven | 50           |



\* 't Horntje/NIOZ-haven is geen bedrijventerrein

# 0. Samenvatting



Ten behoeve van de Strategische Bedrijventerreinvisie van de gemeente Texel zijn alle zeven bedrijventerreinen geïnventariseerd. In totaal betreft het 59 hectare bruto, waarvan 55 hectare netto met daarop 16 hectare bebouwd pandoppervlak. Op de bedrijventerreinen zijn volgens LISA (2015) 166 bedrijven gevestigd, waar in totaal 1.007 personen werkzaam zijn. Voornaamste sectoren zijn groot- en detailhandel/repairatie van auto's, bouwnijverheid en industrie. Het huuraanbod op de bedrijventerreinen betreft 2.368m<sup>2</sup> tegen een gemiddelde vraagprijs van € 55,- per m<sup>2</sup> per jaar voor bedrijfsruimte en € 145,- per m<sup>2</sup> per jaar voor kantoorruimte. Er wordt 4.137m<sup>2</sup> bedrijfs- en kantoorruimte te koop aangeboden op de bedrijventerreinen tegen een gemiddelde vraagprijs van € 1.115 k.k. Het aanbod bouw kavels is zeer beperkt. Het betreft slechts één kavel van 3.915m<sup>2</sup> op bedrijventerrein Oudeschild met een vraagprijs van € 375.000 k.k., ofwel € 96,- per m<sup>2</sup>. Uit een analyse van kadasterdata voor de terreinen Oudeschild en Oosterend blijkt dat veel transacties onderhands plaatsvinden, zonder tussenkomst van een makelaar. Op bedrijventerreinen op Texel was in 2015 volgens LISA geen leegstand.

Er heeft een enquête behoefte bedrijfskavels plaatsgevonden door de gemeente Texel. Deze enquête is toegezonden aan alle bedrijven die zich afgelopen jaren bij de gemeente gemeld hebben, alsmede naar de leden van TOP die mogelijk op een bedrijventerrein gehuisvest zouden kunnen zijn. De enquête heeft 15 reacties opgeleverd. Hieruit komt een ruimtebehoefte naar voren van 51.100 tot 54.450m<sup>2</sup> netto bedrijventerrein, waarvan de bedrijven aangeven dat zij deze binnen 3 jaar wensen in te vullen. De voornaamste ruimtebehoefte komt van de Texelse Bierbrouwerij, die eind 2017 wenst te starten met de bouw een nieuwe brouwerij aan de noordzijde van bedrijventerrein Oudeschild (ten noorden van Vliegwiël) op een nog te verwerven aaneengesloten kavel van 45.000m<sup>2</sup> netto. De overige ruimtebehoefte van 6.100 tot 9.500m<sup>2</sup> bestaat uit kleinere kavels en bedrijfsgebouwen, die binnen bestaande bedrijventerreinen ingevuld kunnen worden door inbreiding of waarvoor door herstructurering ruimte gecreëerd kan worden. Vanuit agrarisch aanverwante bedrijven is er over 5 tot 10 jaar een ruimtebehoefte van maximaal 20.000m<sup>2</sup> netto bedrijventerrein. Het betreft ruimte voor bedrijfshallen met buitenopslag.

In februari 2014 is de Havenvisie Oudeschild vastgesteld. De havenontwikkeling is gericht op havengerelateerde bedrijven, retail activiteiten en behoud van bestaande bedrijvigheid. De gemeente Texel heeft de ambitie om nieuwe havengerelateerde bedrijven en retail activiteiten aan te trekken en bestaande bedrijven te behouden door hen te verleiden en te faciliteren in uitbreiding of verplaatsing in en rond de haven van Oudeschild. Het Opslagterrein in de haven van Oudeschild is een transformatieopgave, waarvoor schuifruimte benodigd is. Deze schuifruimte is op de kade in de Werkhaven niet aanwezig. Ondanks dat nog geen zicht is op concrete bedrijven, is de verwachting dat er een latente vraag is van circa 1,5 tot 2,0 hectare bedrijventerreinareaal in de directe nabijheid van de haven Oudeschild. Deze ruimte biedt goed en onderscheidend aanbod ten opzichte van bestaande bedrijfskavels en zou als (planologische) voorraad gecreëerd kunnen worden. Hiermee wordt tevens voorzien in schuifruimte voor de ambities van de gemeente Texel.

Uit de inventarisatie is gebleken dat er verschillende functies op bedrijventerreinen aanwezig zijn. Het betreft bedrijfsmatige functies, functies met een lage milieubelasting, te lichte functies, solitaire kantoorfuncties, volumineuze detailhandel en bedrijfswoningen. Op bedrijventerreinen zijn een aantal te lichte functies gevestigd met een totale oppervlakte van circa 3.127m<sup>2</sup>. Het betreft functies die strijdig zijn conform het bestemmingsplan. De aanpak/handhaving van te lichte functies is maatwerk per object. Daarnaast zijn er lichte opslagfuncties met een lage milieubelasting die op functioneel gezien bedrijventerrein huis horen, zoals opslag/stalling auto's, boten en caravans. Het is bekend bij de gemeente dat er behoefte is aan oefenruimte voor muziekbands. Bij voorkeur dient deze oefenruimte gevonden te worden in (vrijkomende) maatschappelijke gebouwen.

In het Regionaal Convenant Werklocaties Kop van Noord-Holland staat beschreven dat ca. 5,0 hectare op bedrijventerrein Oudeschild onderhevig is aan technische veroudering en derhalve herprofilering behoeft. Daarnaast is er ca. 4,0 hectare economische veroudering op bedrijventerrein Wezenland te Den Burg, waarvoor een herstructureringsstraject loopt. Op grond van de inventarisatie is de constatering dat ook een deel van het terrein Den Burg Noord technisch en economisch verouderd is en derhalve herprofilering behoeft.

De aanleg van een nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein is een stedelijke ontwikkeling. Hierop is derhalve de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van toepassing. De Ladder is beschreven in artikel 3.1.6. Bro lid 2-3. Provincie Noord-Holland is verantwoordelijk voor de afstemming van de planning, realisatie, beheer en herstructurering van bedrijventerreinen. Aanbod dient kwalitatief en kwantitatief zo goed mogelijk aan te sluiten bij de marktvraag. De provincie Noord-Holland ziet daarom toe op de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Onderhavige inventarisatie biedt de basis voor een op te stellen Strategische Bedrijventerreinvisie.



# 1. Inleiding, aanleiding en opgave



## 1.1 Inleiding

De gemeente Texel heeft behoefte aan een strategische bedrijventerreinenvisie, op basis waarvan zij gedegen en onderbouwde beleidskeuzes kan maken ten aanzien van economie en ruimtelijke ordening op het eiland. Op de korte termijn gaat het daarbij direct om het faciliteren van de concrete marktvraag. Op de lange termijn gaat het om een gezonde ruimte voor economische groei, werkgelegenheid en een goed functionerende bedrijventerreinenmarkt op het eiland. De strategische bedrijventerreinenvisie dient onderbouwd te worden door toepassing van de Ladder Duurzame Verstedelijking.

De strategische bedrijventerreinenvisie zal gebruikt worden voor politieke besluitvorming binnen de gemeente, maar ook ter onderbouwing aan de provincie Noord-Holland – die de regie voert op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen – alsmede ter onderbouwing van een bestemmingsplan voor eventuele nieuwe aanleg of uitbreiding van een bedrijventerrein en andere ruimtelijke plannen. Het is belangrijk dat de strategische bedrijventerreinenvisie een breed draagvlak kent bij de ondernemers op Texel, alsmede bij de provincie Noord-Holland.

## 1.2 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een strategische bedrijventerreinenvisie is vijfledig:

1. In de afgelopen jaren hebben zich circa dertig ondernemers gemeld bij de gemeente Texel met een ruimtebehoefte. Deze lijst dient geactualiseerd te worden.
2. In de gemeenteraad van 18 februari 2015 een motie is aangenomen t.a.v. het bestemmingsplan Oudeschild waarin wordt gevraagd om een visie op bedrijventerreinen.
3. Er is een schaarste aan ruimte voor bedrijfsmatige activiteiten. Op sommige plekken wordt de beschikbare milieuruimte echter niet optimaal benut. Wellicht horen sommige functies niet op een bedrijventerrein. De strategische bedrijventerreinenvisie moet uitwijzen om welke functies op welke terreinen het gaat en wat hieraan gedaan kan worden.
4. Gemeente Texel is één van de partijen die in mei 2016 het Regionaal Convenant Werklocaties Kop van Noord-Holland heeft ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen. Elk besluit om planologische wijziging naar bedrijventerrein mogelijk te maken moet regionaal worden afgestemd binnen de daarvoor te hanteren marktregio.
5. Er is concrete marktvraag naar een aaneengesloten bedrijfskavel van ca. 4,5 hectare. Op Texel is nauwelijks uitgeefbare grond beschikbaar. Ook door middel van herstructurering of herverkaveling is een aaneengesloten perceel van een dergelijke omvang niet te creëren.

## 1.3 Opgave

De opgave is het opstellen van een gedragen strategische bedrijventerreinenvisie, onderbouwd door de toepassing van de Ladder Duurzame Verstedelijking.

## 2. Doel, randvoorwaarde, aanpak en definities



### 2.1 Doel

Het doel van de strategische bedrijventerreinen visie kan onderverdeeld worden in de korte- en lange termijn.

Op korte termijn is het doel om concrete markt vraag te faciliteren op Texel. De strategische bedrijventerreinvisie dient ertoe het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) en de gemeenteraad van Texel te helpen bij het maken van gedegen en onderbouwde beleidskeuzes. Tot slot kan de strategische bedrijventerreinvisie gebruikt worden ter onderbouwing van planologische interventies richting de provincie Noord-Holland.

Op de lange termijn, gedefinieerd als een periode van maximaal tien jaar, heeft de strategische bedrijventerreinvisie tot doel om te voorzien in een goed functionerende bedrijventerreinenmarkt en goed functionerende markt voor bedrijfsonroerendgoed op Texel. Het beleid van de gemeente Texel is om een gezonde economische groei op Texel te faciliteren en werkgelegenheid te behouden en waar mogelijk te creëren.

### 2.2 Randvoorwaarde

Een absolute randvoorwaarde is dat de strategische bedrijventerreinvisie een breed draagvlak kent bij alle stakeholders. In de totstandkoming van deze strategische bedrijventerreinvisie zijn daarom Ondernemersplatform TOP, provincie Noord-Holland en Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord nauw betrokken. Vanuit de gemeente Texel zijn zowel de afdelingen Economie, Ruimtelijke Ordening, Gebiedsontwikkeling en Handhaving & Toezicht ambtelijk betrokken bij de totstandkoming.

### 2.3 Aanpak

Door middel van een in samenwerking met TOP opgestelde enquête, die zowel via de gemeente Texel als TOP is verspreid, hebben alle ondernemers op Texel de gelegenheid gekregen om eventuele uitbreiding- of verplaatsingsbehoefte aan te geven. Zowel via de gedrukte media (krant) als via social media is deze enquête nadrukkelijk onder de aandacht gebracht. De binnengekomen reacties zijn meegenomen in de inventarisatie en indien noodzakelijk heeft een bedrijfsbezoek plaatsgevonden. Door middel van deze aanpak is gestreefd naar maximale betrokkenheid en draagvlak van het bedrijfsleven op Texel.

### 2.4 Definities

#### Bedrijventerrein.

“Een binnen de provincie Noord-Holland gelegen terrein van minimaal 1 ha bruto dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder de beschrijving vallen daarmee ook (delen van) bedrijventerreinen die gedeeltelijk, maar niet overwegend, bestemd en geschikt zijn voor kantoorgebouwen. Ook vallen daaronder de zeehaventerreinen welke met laad- en/of loskade langs diep vaarwater toegankelijk zijn voor grote zeeschepen. De volgende terreinen vallen hier niet onder: terrein voor grondstoffenwinning, olie- en gaswinning, terrein voor waterwinning, terrein voor agrarische doeleinden, terrein voor afvalstort”. *Bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening, d.d. juli 2016.*

### 3. Inventarisatie bedrijventerreinen

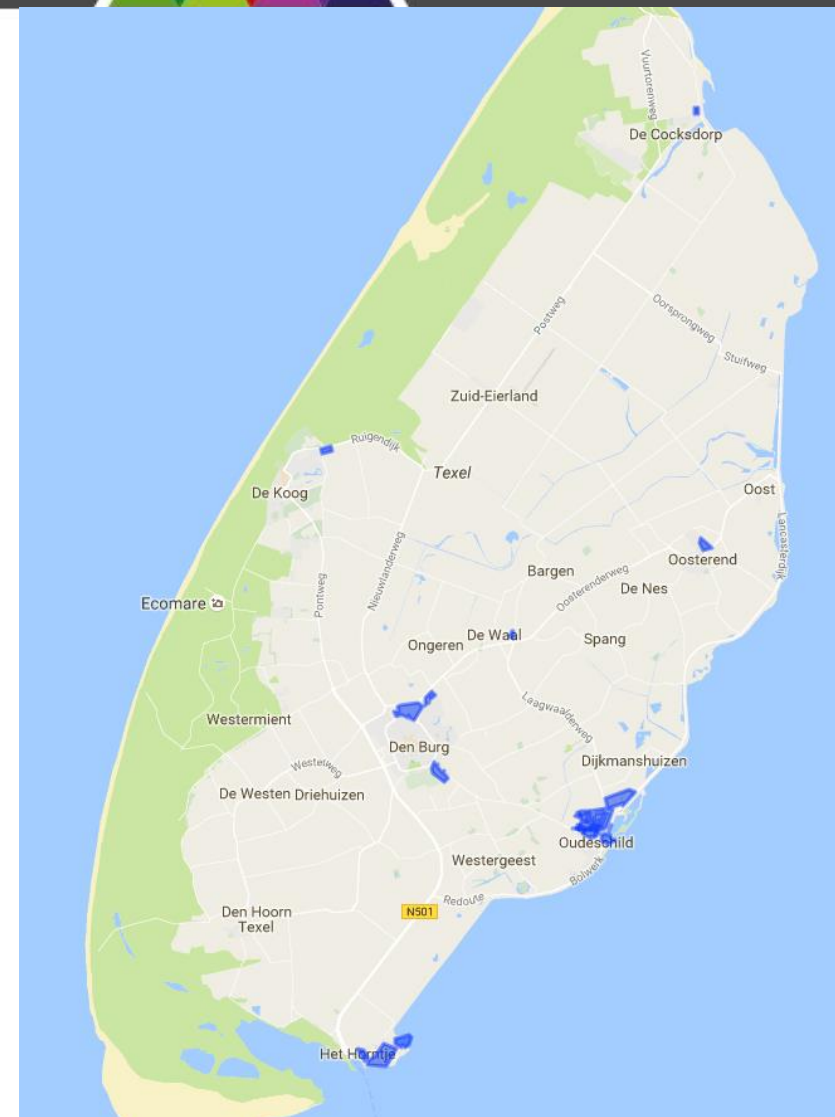
Op maandag 22 augustus 2016 heeft een bezoek plaatsgevonden aan alle bedrijventerreinen op Texel. Het betreft de volgende terreinen:

| Kenmerk                     | Bruto oppervlakte in ha | Netto oppervlakte in hectare | Netto oppervlak bebouwd terrein in ha | Uitgeefbare bouwkavels ha |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| Den Burg - Wezenland        | 5                       | 5                            | 2                                     | 0                         |
| Den Burg - Noord en De Mars | 13                      | 12                           | 4                                     | 0                         |
| De Waal                     | 3                       | 3                            | <1                                    | 0                         |
| Oudeschild                  | 32                      | 29                           | 6                                     | 0,4                       |
| Oosterend                   | 3                       | 3                            | 1                                     | 0                         |
| De Cocksdorp                | 1                       | 1                            | <1                                    | 0                         |
| De Koog                     | 2                       | 2                            | 1                                     | 0                         |
| <b>Totaal</b>               | <b>59</b>               | <b>55</b>                    | <b>16</b>                             | <b>0,4</b>                |

De bruto-netto verhouding ligt op Texel met 88% flink hoger dan het regionaal gemiddelde van 75%. De netto Ground Space Index (netto bebouwd oppervlak t.o.v. netto oppervlak) is met 23% op Texel in lijn met het regionaal gemiddelde van 24%.

Navolgend is het aantal bedrijven en werkgelegenheid, het aanbod huur, het aanbod koop en de transacties in 2014 en 2015 uiteengezet. Daarnaast zijn de strijdige functies op bedrijventerrein geïnventariseerd.

Het hoofdstuk sluit af met een samenvatting van de gehele Texelse bedrijventerreinenmarkt.



\* 't Horntje/NIOZ-haven is geen bedrijventerrein

## 3.1 Den Burg – Wezenland

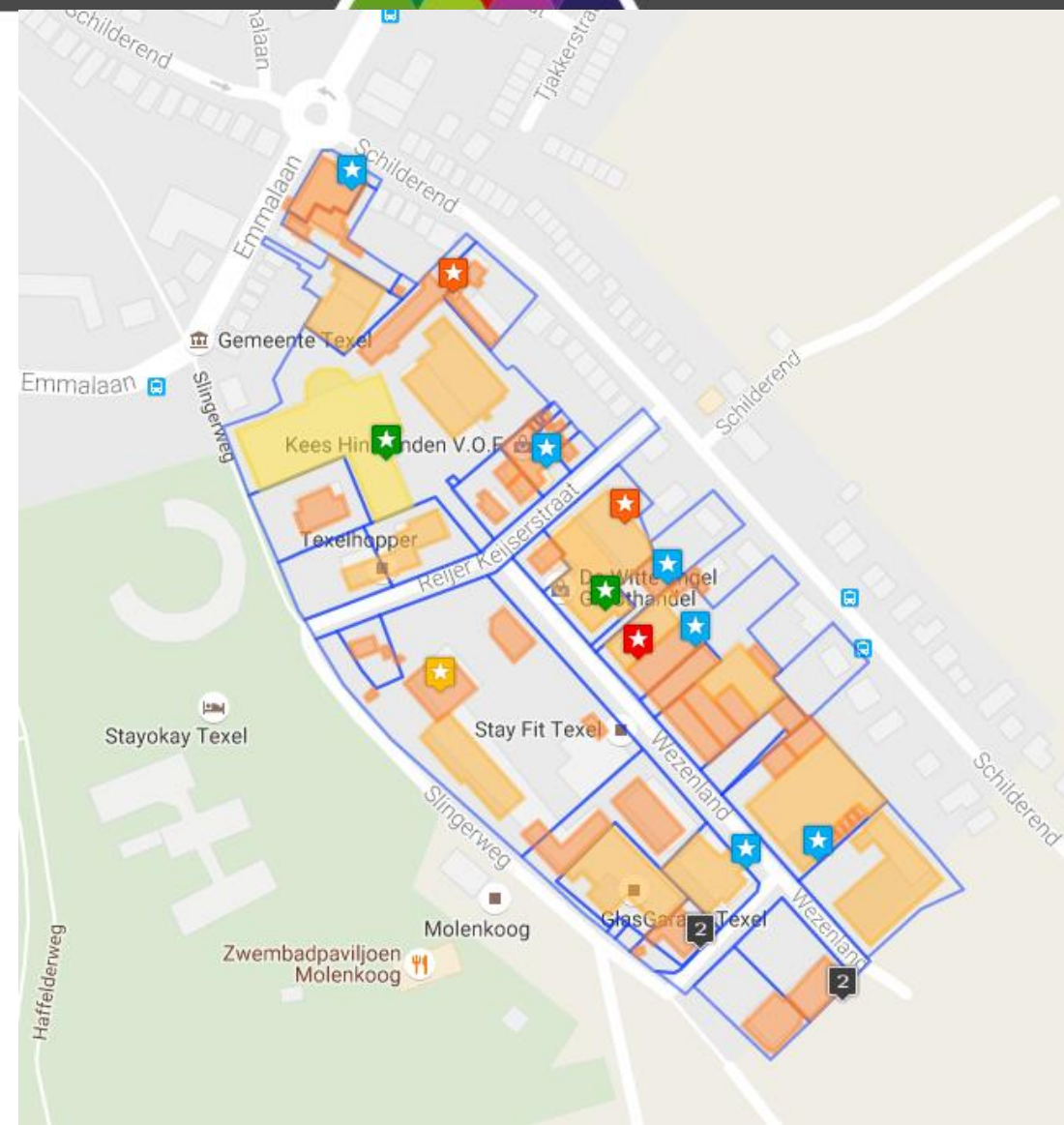
### 3.1.1 Oppervlakte terrein en bebouwing

| Omschrijving                        | Aantal hectare |
|-------------------------------------|----------------|
| Bruto oppervlakte                   | 5,0            |
| Netto oppervlakte                   | 5,0            |
| Netto oppervlakte bebouwd           | 2,0            |
| Oppervlakte uitgeefbare bouw kavels | 0,0            |

### 3.1.2 Bedrijven en werkgelegenheid

| Bedrijfsactiviteit                           | # Bedrijven | # Medewerkers |
|----------------------------------------------|-------------|---------------|
| Industrie                                    | 2           | 157           |
| Groot- en detailhandel- reparatie van auto's | 7           | 25            |
| Vervoer en opslag                            | 1           | 15            |
| Openbaar bestuur overheidsdiensten           | 1           | 35            |
| Gezondheids- en welzijnszorg                 | 3           | 3             |
| Cultuur sport en recreatie                   | 1           | 7             |
| Overige dienstverlening                      | 1           | 1             |
| <b>Totaal</b>                                | <b>16</b>   | <b>243</b>    |

Bron: LISA (2015)





## 3.1 Den Burg – Wezenland

### 3.1.3 Aanbod huur

| Soort Vastgoed | Datum aanmelding | Adres     | Nr | Oppervlakte in m2 | Huurprijs per jaar | Huurprijs per m2 pj |
|----------------|------------------|-----------|----|-------------------|--------------------|---------------------|
| Bedrijfsruimte | 20-12-2013       | Wezenland | 1  | 321               | Niet bekend        | Niet bekend         |
| <b>Totaal</b>  |                  |           |    | <b>321</b>        | <b>€ N.b.</b>      | <b>€ N.b.</b>       |

Bron: NVM (2015).

### 3.1.4 Aanbod koop

Er worden momenteel geen objecten te koop aangeboden.

### 3.1.5 Transacties

In 2014 en 2015 hebben volgens de NVM geen transacties plaatsgevonden op dit bedrijventerrein.





## 3.1 Den Burg – Wezenland

### 3.1.6 Bestemmingsplan Den Burg

Het vigerende bestemmingsplan Den Burg, waarvan de verbeelding is weergegeven, is vastgesteld op 27-07-2004. Op 19-09-2012 is het onderzoek 'Bedrijventerrein Wezenland: vernieuwen met realisme' vastgesteld, met daarin een advies om een zonering voor zachte functies op te nemen.

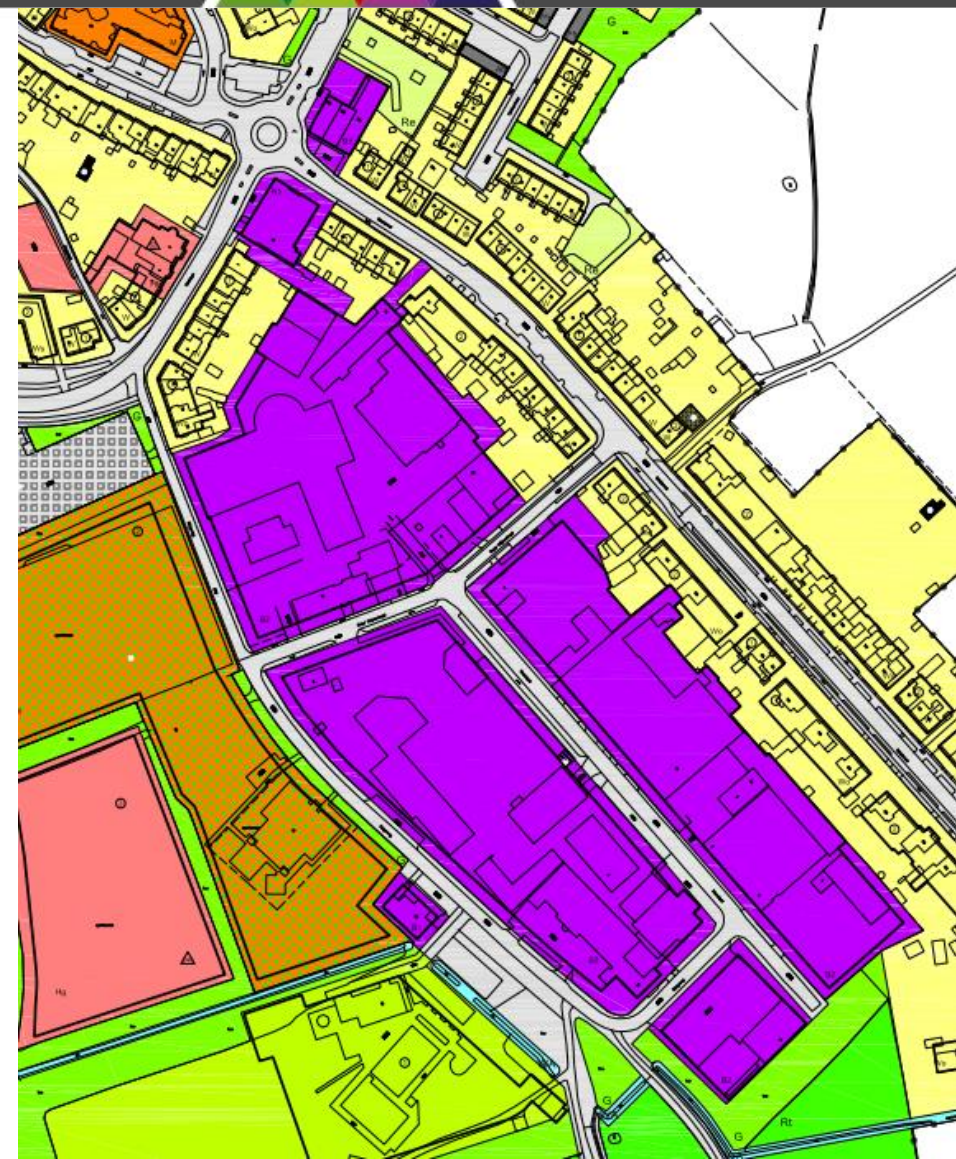
Gemeente Texel werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor Den Burg. Op 23-04-2015 is een voorontwerp bestemmingsplan Den Burg behandeld in het college van B&W. Het voorontwerp bestemmingsplan Den Burg heeft ter visie gelegen van 26 mei 2015 tot en met 26 juli 2015. Een voorontwerp bestemmingsplan heeft geen juridische status.

Het voorontwerp bestemmingsplan omvat een wetgevangingszone – afwijkingsgebied. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemde gebruik. Kantoorfuncties, sportfuncties, een internetwinkel, maatschappelijke functies en ondergeschikte detailhandel kunnen hier plaatsvinden indien aan de in het bestemmingsplan omschreven voorwaarden wordt voldaan.

Een sportschool, ca. 480m<sup>2</sup>, gevestigd aan Wezenland 1B maakt gebruik van de vestigingsmogelijkheid die het ruimtelijke ordeningsbeleid ter plaatse van het afwijkingsgebied biedt.

### 3.1.7 Overige opmerkingen/aandachtspunten

Wezenland staat in het Convenant Werklocaties Kop van Noord-Holland genoemd als terrein waarvan ca. 4,0 hectare economisch verouderd is en derhalve revitalisering behoeft. Door de gemeente Texel is een herstructureringsplan opgesteld, waarvan in december 2016 een civieltechnisch plan wordt uitgewerkt. De uitvoering van de herstructurering start in april 2017.



## 3.2 Den Burg – Noord en De Mars

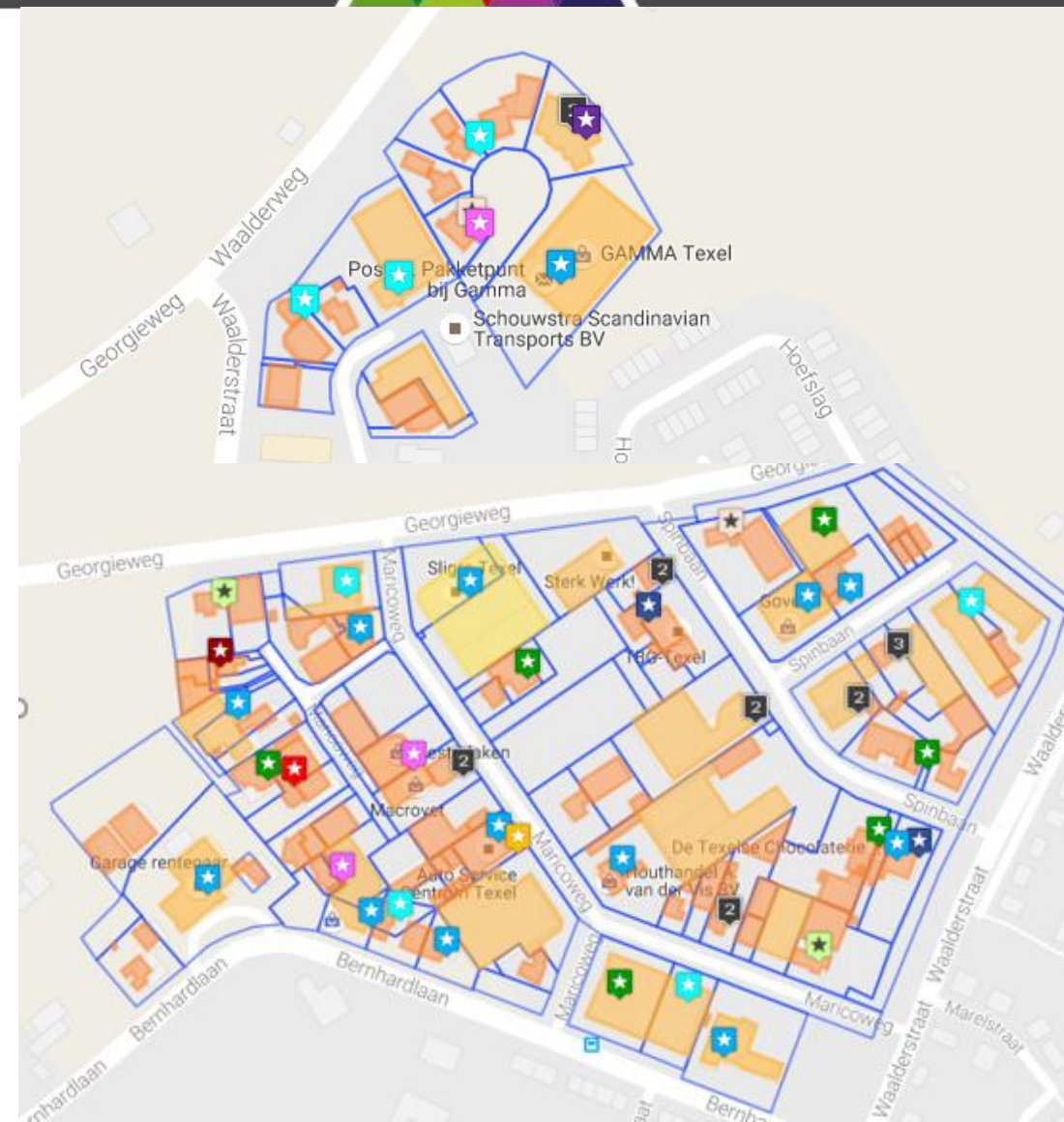
### 3.2.1 Oppervlakte terrein en bebouwing

| Omschrijving                       | Aantal hectare |
|------------------------------------|----------------|
| Bruto oppervlakte                  | 13,0           |
| Netto oppervlakte                  | 12,0           |
| Netto oppervlakte bebouwd          | 4,0            |
| Oppervlakte uitgeefbare bouwkvelds | 0,0            |

### 3.2.2 Bedrijven en werkgelegenheid (LISA, 2015)

| Bedrijfsactiviteit                              | # Bedrijven | # Medewerkers |
|-------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Landbouw bosbouw en visserij                    | 2           | 8             |
| Industrie                                       | 9           | 65            |
| Bouwnijverheid                                  | 12          | 114           |
| Groot- en detailhandel- reparatie van auto's    | 15          | 107           |
| Vervoer en opslag                               | 2           | 36            |
| Logies- maaltijd- en drankenverstrekking        | 1           | 1             |
| Informatie en communicatie                      | 1           | 15            |
| Financiële instellingen                         | 3           | 15            |
| Verhuur van en handel in onroerend goed         | 1           | 1             |
| Advisering onderzoek en overige dienstverlening | 4           | 12            |
| Verhuur van roerende goederen                   | 2           | 6             |
| Cultuur sport en recreatie *                    | 1           | 1             |
| Overige dienstverlening                         | 1           | 1             |
| <b>Totaal</b>                                   | <b>54</b>   | <b>382</b>    |

\* Het desbetreffende bedrijf zit hier met een tijdelijke vergunning





## 3.2 Den Burg – Noord en De Mars

### 3.2.3 Aanbod huur

| Soort Vastgoed | Datum aanmelding | Adres    | Nr | Oppervlakte in m2 | Huurprijs per jaar | Huurprijs per m2 pj |
|----------------|------------------|----------|----|-------------------|--------------------|---------------------|
| Bedrijfsruimte | n.b.             | Spinbaan | 6  | 590               | n.b.               | n.b.                |
| Bedrijfsruimte | 23-06-2014       | Spinbaan | 18 | 465               | € 24.000           | € 52                |
| Bedrijfsruimte | n.b.             | Abbewaal | 5  | 300               | € 24.000           | € 80                |
| Kantoorruimte  | 19-11-2008       | Abbewaal | 31 | 305               | € 45.750           | € 150               |
| <b>Totaal</b>  |                  |          |    | <b>1.660</b>      | <b>€ 93.750</b>    | <b>€ 88</b>         |

Bron: NVM (2015), Texel Vastgoed en De Texelse Makelaars.

### 3.2.4 Aanbod koop

| Soort Vastgoed | Datum aanmelding | Adres    | Nr | Oppervlakte in m2 | Vraagprijs         | Conditie |
|----------------|------------------|----------|----|-------------------|--------------------|----------|
| Nieuwbouw      | n.b.             | Spinbaan | 5  | 1.296             | € 2.000.000        | v.o.n.   |
| Bedrijfsruimte | n.b.             | Spinbaan | 6  | 590               | n.b.               | n.b.     |
| Bedrijfsruimte | 23-06-2014       | Spinbaan | 18 | 465               | € 495.000          | k.k.     |
| <b>Totaal</b>  |                  |          |    | <b>1.055</b>      | <b>€ 2.495.000</b> |          |

Bron: NVM (2015), Texel Vastgoed en Makelaardij Eelman





## 3.2 Den Burg – Noord en De Mars

### 3.2.5 Transacties

In 2014 en 2015 hebben volgens de NVM geen transacties plaatsgevonden op dit bedrijventerrein.

### 3.2.6 Bestemmingsplan Den Burg – Den Burg Noord

Het vigerende bestemmingsplan Den Burg, waarvan de verbeelding is weergegeven, is vastgesteld op 27-07-2004. Het voorontwerp bestemmingsplan Den Burg (d.d. 23-04-2015, ter visie gelegen 26-05-215 t/m 26-07-2015, geen juridische status) voorziet ter plaatse van bedrijventerrein Den Burg Noord in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 kunnen zich hier vestigen. In het voorontwerp bestemmingsplan Den Burg is op bedrijventerrein Den Burg Noord één locatie met de enkelbestemming Kantoor opgenomen. Deze bestemming is op de bestemmingsplankaart van het vigerende bestemmingsplan rood omcirkeld.

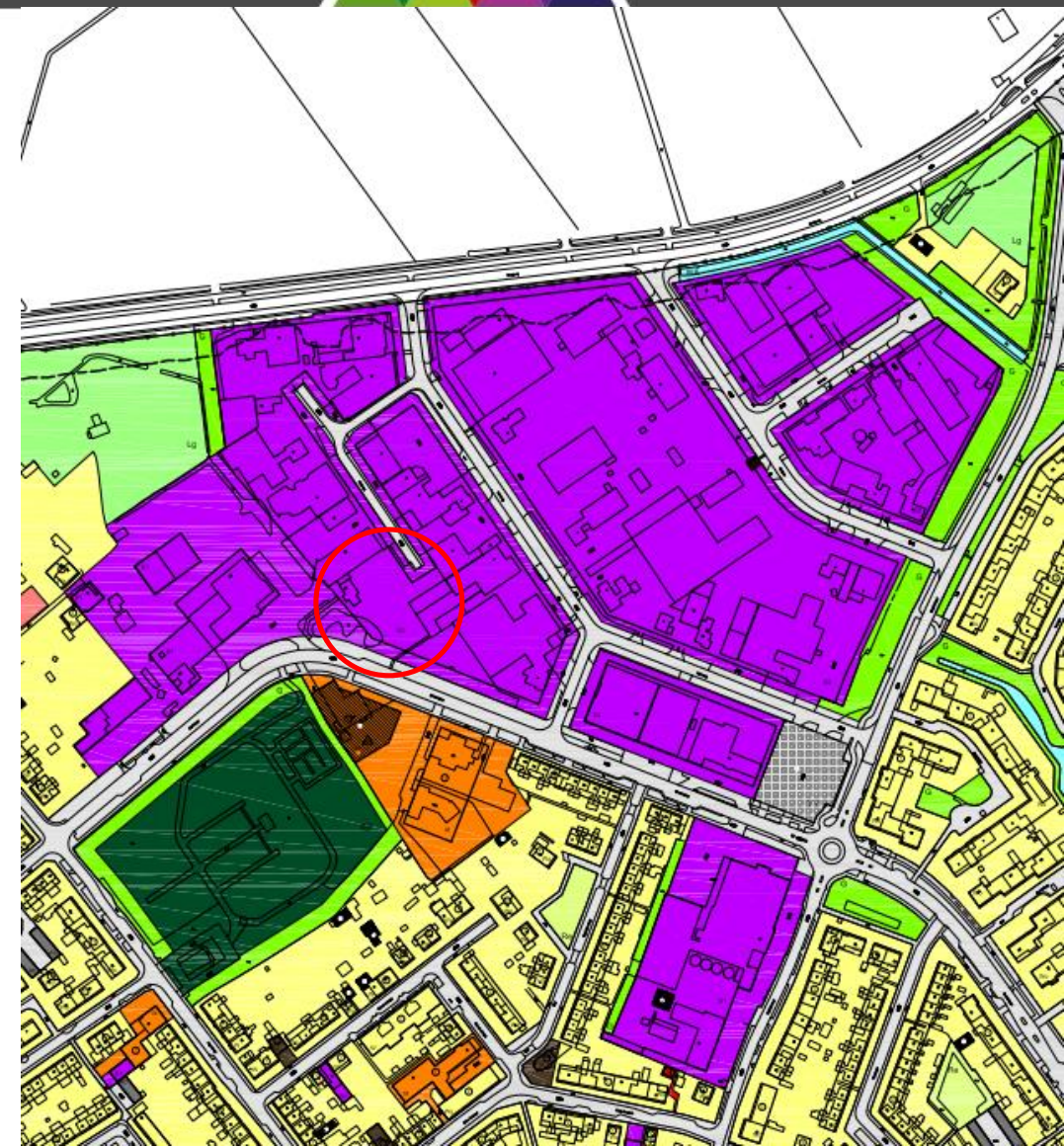
Lichte functies op Den Burg Noord zijn: Een Beauty- & Wellness salon (Maricoweg 25), Kantoorvakhandel (Maricoweg 37a) en de leegstaande Decorette Woonatelier/Het Woonhuis Moerbeek. Deze laatste is toegestaan op grond van een afwijkingsprocedure voor volumineuze detailhandel. Andere volumineuze detailhandelsvestiging is het Keukencentrum.

In de knik van de Bernhardlaan heeft het terrein een hoge kwaliteit. Dit komt mede door de (perifere) detailhandel- en kantoorfuncties die hier zijn gehuisvest aan de Bernardlaan 174 t/m 188 (deels volumineuze detailhandel).

### 3.2.7 Overige opmerkingen/aandachtspunten Den Burg Noord

Als vanuit de Waalderstraat de Maricoweg op Bedrijventerrein Den Burg Noord ingereden wordt, biedt een aantal bedrijven parkeerruimte aan tegen betaling van € 2,50 voor de hele dag. Verderop op het terrein, bij het leegstaande pand van Decorette Woonatelier/Het Woonhuis Moerbeek wordt parkeergelegenheid geboden voor € 2,00 per dag.

Leegstand: Decorette Woonatelier/Het Woonhuis Moerbeek en voormalig Bouw- en Houthandel Van Der Vis. De locatie van Houthandel Van Der Vis is qua oppervlakte (ca. 6.383m<sup>2</sup>) en ligging goed geschikt voor herontwikkeling. Makelaardij Eelman biedt 16 bedrijfsunits van 81m<sup>2</sup> bvo aan, verdeeld over drie fasen, waarmee ongeveer 40% van het perceel (ca. 2.500m<sup>2</sup>) ingevuld kan worden.





## 3.2 Den Burg – Noord en De Mars



### 3.2.8 Bestemmingsplan Den Burg – De Mars

Het vigerende bestemmingsplan Den Burg, waarvan de weergegeven is vastgesteld op 27-07-2004. Het voorontwerp bestemmingsplan Den Burg (d.d. 23-04-2015, ter visie gelegen 26-05-2015 t/m 26-07-2015, geen juridische status) voorziet ter plaatse van bedrijventerrein De Mars in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 kunnen zich hier vestigen.

Op bedrijventerrein De Mars zijn twee locaties met de enkelbestemming 'Kantoor'. Deze bestemmingen zijn oranje weergegeven op de bestemmingsplankaart en zijn rood omcirkeld.

Een lichte functie op De Mars is de tijdelijke sportschool/fitness (Abbewaal 4a)

Een woonwinkel (Abbewaal 3) en de Gamma zijn vergund als volumineuze detailhandel.

### 3.2.9 Overige opmerkingen/aandachtspunten Den Burg De Mars

In het bedrijfsverzamelgebouw Abbewaal 27-35 is ook een aantal solitaire kantoorfuncties gevestigd.



## 3.3 De Waal



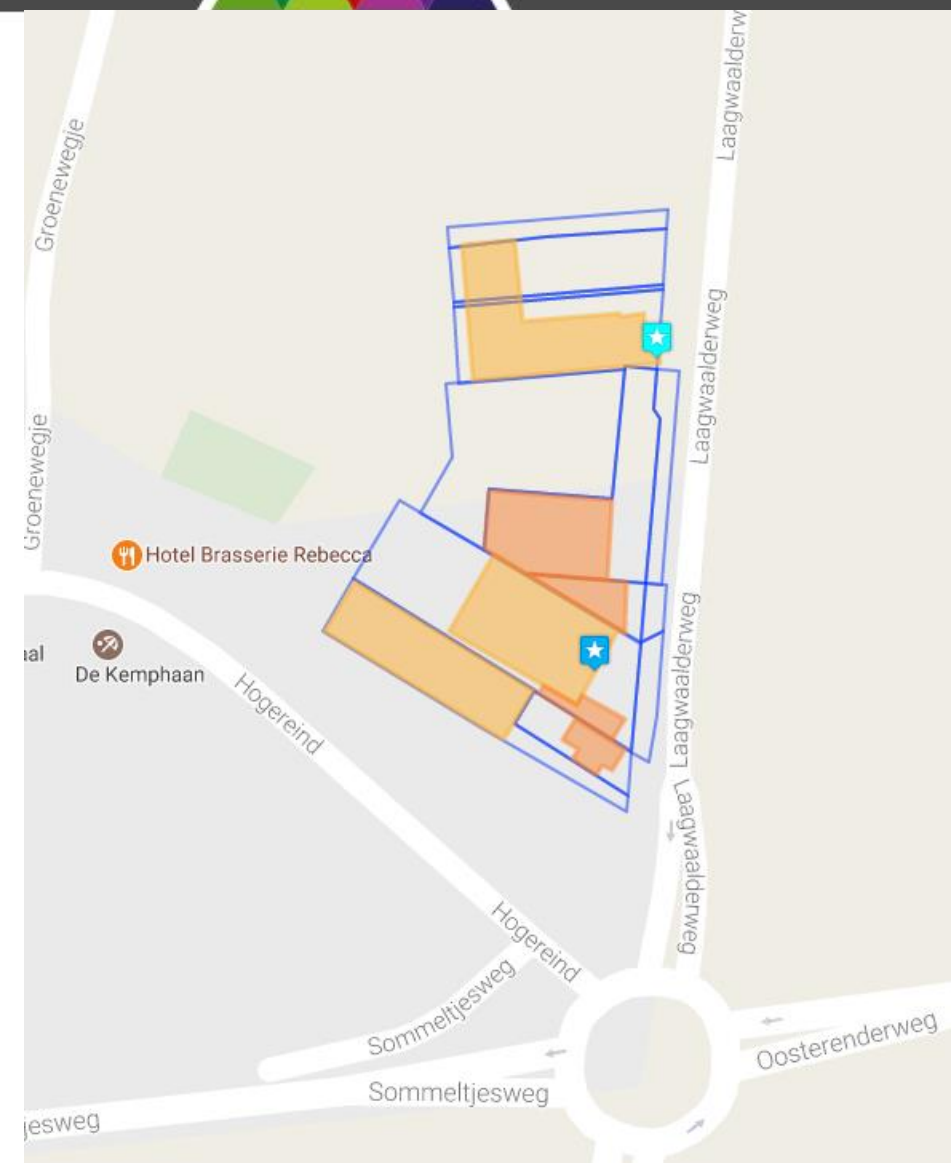
### 3.3.1 Oppervlakte terrein en bebouwing

| Omschrijving                       | Aantal hectare |
|------------------------------------|----------------|
| Bruto oppervlakte                  | 3,0            |
| Netto oppervlakte                  | 3,0            |
| Netto oppervlakte bebouwd          | <1,0           |
| Oppervlakte uitgeefbare bouwkavels | 0,0            |

### 3.3.2 Bedrijven en werkgelegenheid

| Bedrijfsactiviteit                           | # Bedrijven | # Medewerkers |
|----------------------------------------------|-------------|---------------|
| Bouwnijverheid                               | 1           | 15            |
| Groot- en detailhandel- reparatie van auto's | 1           | 1             |
| <b>Totaal</b>                                | <b>2</b>    | <b>16</b>     |

Bron: LISA (2015)





## 3.3 De Waal

### 3.3.3 Aanbod huur

Er worden momenteel geen objecten te huur aangeboden.

Via Facebook wordt onder de noemer 'Centraal de Waal' kant en klare kantoorruimte / werkplekken op flexibele basis aangeboden voor een all-in prijs van € 220 tot € 290 per maand.

### 3.3.4 Aanbod koop

Er worden momenteel geen objecten te koop aangeboden.

### 3.3.5 Transacties

In 2014 en 2015 hebben volgens de NVM geen transacties plaatsgevonden op dit bedrijventerrein.



## 3.3 De Waal

### 3.3.6 Bestemmingsplan De Waal

Het vigerende bestemmingsplan van De Waal is vastgesteld op 19-12-2006. Op dit moment is een nieuw bestemmingsplan voor De Waal in voorbereiding (voorontwerp ter visie gelegd januari-februari 2017).

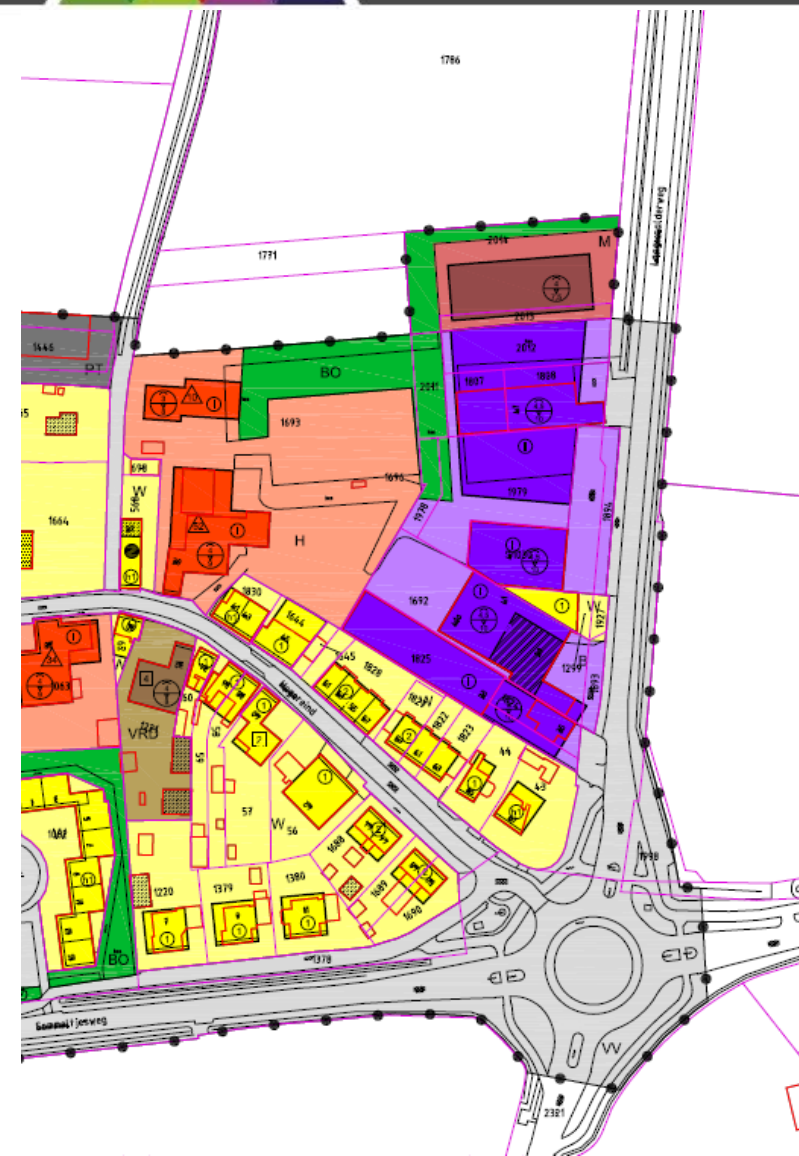
Aan de Laagwaalderweg 39 is een bedrijf gevestigd dat er een breed scala van bedrijfsactiviteiten op na houdt. Het betreft onder andere een atelier, de verkoop van schilderijen, foto's en souvenirs. Deze vestiging heeft een vrijstelling voor detailhandelsactiviteiten verkregen.

### 3.3.7 Overige opmerkingen/aandachtspunten

Naast de Laagwaalderweg 43 lijkt een bouwkaavel beschikbaar te zijn. De kavel is niet verhard en wordt gebruikt als buitenopslag voor dranghekken. Voor deze kavel is op dit moment een aanvraag omgevingsvergunning in voorbereiding.

Op bedrijventerrein De Waal is conform het bestemmingsplan buitenopslag toegestaan.

Het pand aan de Laagwaalderweg 51, gelegen aan de noordzijde van het terrein, heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Hier vindt opslag plaats t.b.v. culturele activiteiten. Het pand valt buiten het bedrijventerrein De Waal. Op deze locatie is geen buitenopslag toegestaan.





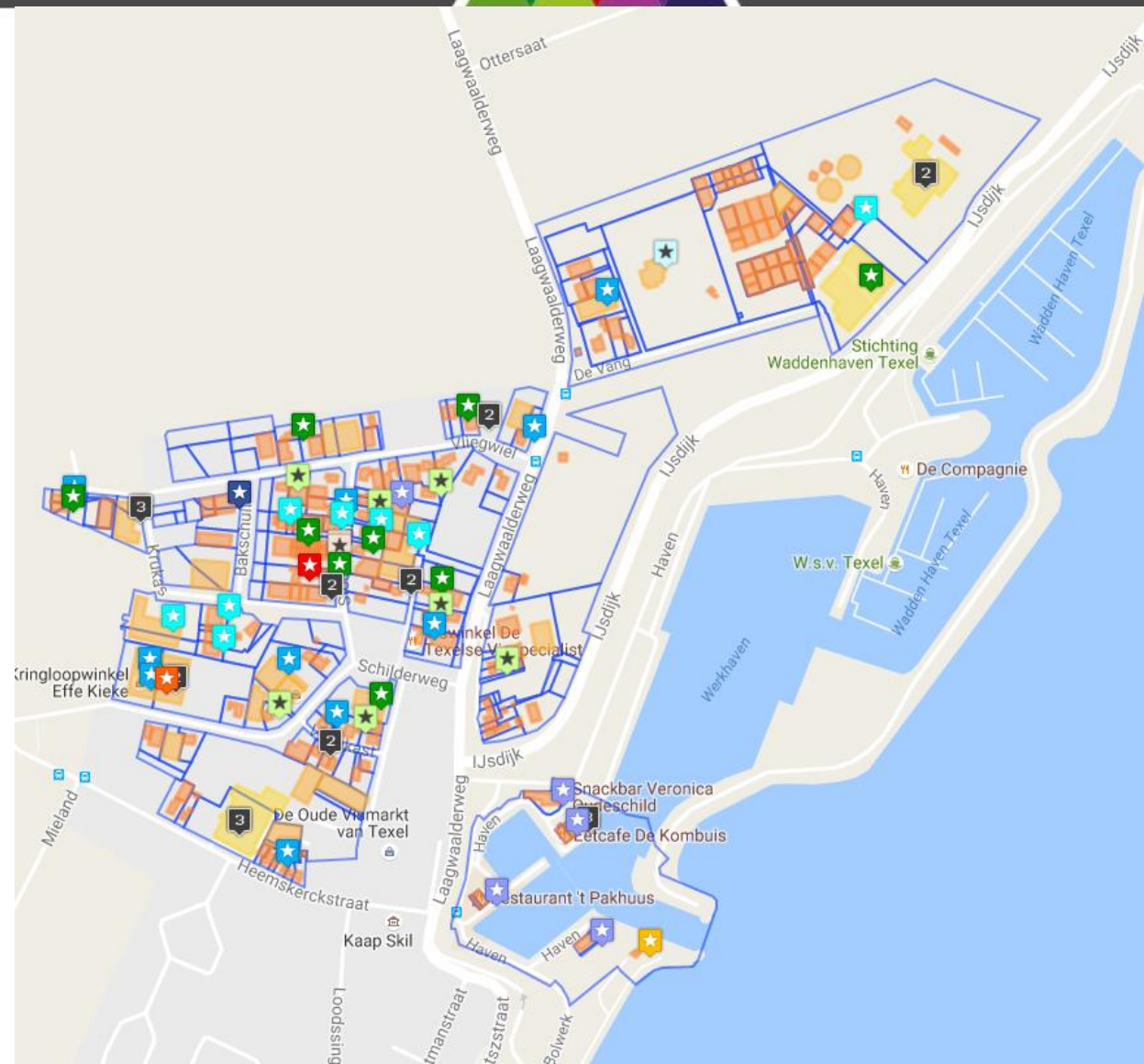
## 3.4 Oudeschild

### 3.4.1 Oppervlakte terrein en bebouwing

| Omschrijving                      | Aantal hectare |
|-----------------------------------|----------------|
| Bruto oppervlakte                 | 32,0           |
| Netto oppervlakte                 | 29,0           |
| Netto oppervlakte bebouwd         | 6,0            |
| Oppervlakte uitgifbare bouwkavels | 0,2            |

### 3.4.2 Bedrijven en werkgelegenheid (LISA, 2015)

| Bedrijfsactiviteit                                     | # Bedrijven | # Medewerkers |
|--------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Landbouw bosbouw en visserij                           | 8           | 22            |
| Industrie                                              | 10          | 38            |
| Winning en distributie van water- afval- en afvalwater | 1           | 7             |
| Bouwnijverheid                                         | 11          | 39            |
| Groot- en detailhandel- reparatie van auto's           | 15          | 71            |
| Vervoer en opslag                                      | 4           | 40            |
| Logies- maaltijd- en drankenverstrekking               | 5           | 51            |
| Financiële instellingen                                | 1           | 1             |
| Verhuur van en handel in onroerend goed                | 1           | 1             |
| Advisering onderzoek en overige dienstverlening        | 3           | 3             |
| Verhuur van roerende goederen                          | 3           | 7             |
| Openbaar bestuur overheidsdiensten                     | 1           | 7             |
| Gezondheids- en welzijnszorg                           | 2           | 4             |
| Cultuur sport en recreatie                             | 1           | 1             |
| Overige dienstverlening                                | 1           | 1             |
| <b>Totaal</b>                                          | <b>67</b>   | <b>293</b>    |



## 3.4 Oudeschild

### 3.4.3 Aanbod huur

| Soort Vastgoed | Datum aanmelding | Adres       | Nr   | Oppervlakte in m2 | Huurprijs per jaar | Huurprijs per m2 pj |
|----------------|------------------|-------------|------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Bedrijfsruimte | 27-05-2013       | Schilderweg | 251g | 105               | € 5.100            | € 49                |
| Bedrijfsruimte | 15-03-2013       | Vliegwiel   | 22   | 402               | € 24.000           | € 60                |
| <b>Totaal</b>  |                  |             |      | <b>507</b>        | <b>€ 29.100</b>    | <b>€ 57</b>         |

Bron: NVM (2015), De Texelse Makelaars

### 3.4.4 Aanbod koop

| Soort Vastgoed | Datum aanmelding | Adres       | Nr  | Oppervlakte in m2 | Vraagprijs         | Conditie    |
|----------------|------------------|-------------|-----|-------------------|--------------------|-------------|
| Bedrijfsruimte | n.b.             | Vliegwiel   | 11  | 200               | € 495.000          | k.k.        |
| Bedrijfsruimte | 15-03-2013       | Vliegwiel   | 22  | 402               | € 340.000          | k.k.        |
| Nieuwbouw      | 09-01-2013       | Vliegwiel   | 24  | 450               | € 55.000           | k.k.        |
| Bedrijfsruimte | n.b.             | Schilderweg | 254 | 359               | € 265.000          | k.k.        |
| Bedrijfsruimte | n.b.             | De Vang     | 17  | 375               | € 295.000          | k.k.        |
| <b>Totaal</b>  |                  |             |     | <b>1.786</b>      | <b>€ 1.450.000</b> | <b>k.k.</b> |

Bron: NVM (2015), De Texelse Makelaars en Texel Vastgoed

### 3.4.5 Transacties

In 2014 en 2015 hebben volgens de NVM geen transacties plaatsgevonden op dit bedrijventerrein.

Uit een analyse van de gemeente in het Kadaster komt naar voren dat er in 2014 twee transacties hebben plaatsgevonden, in 2015 één transactie en in 2016 vier transacties. Dit zijn onderhandse transacties waarbij geen NVM-makelaar betrokken is geweest.





## 3.4 Oudeschild

### 3.4.6 Bestemmingsplan Oudeschild

Het vigerende bestemmingsplan is op 18-02-2016 vastgesteld.

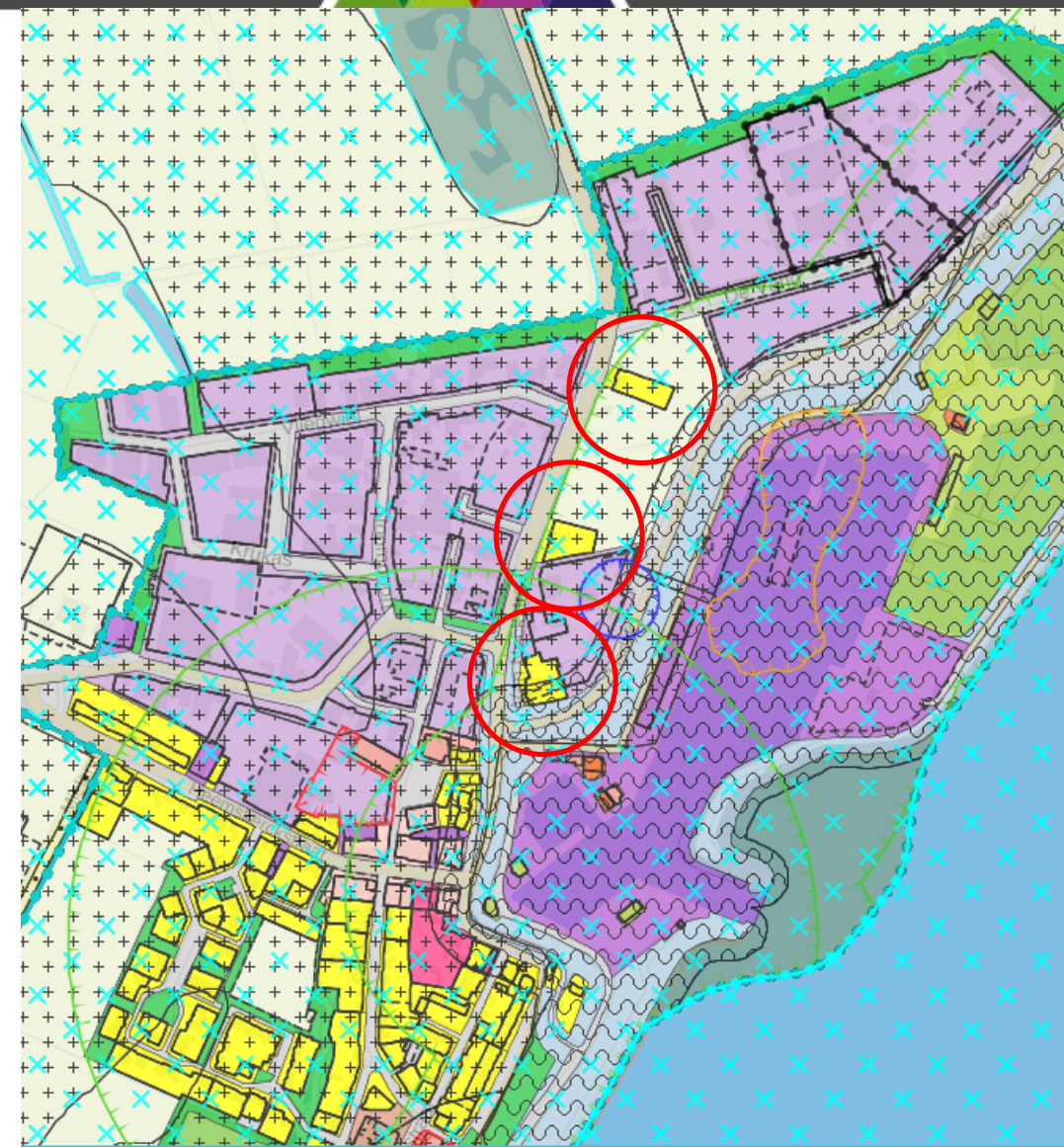
Lichte functies op Stoompoort – Vliegwielen zijn: een schoonheidssalon aan de Krukas 7C en een bedrijfsverzamelgebouw met diverse food gerelateerde winkeltjes en solitaire kantoorruimte (oa. tektschrijvers, websitebouwers, etc) aan de Stoompoort 7.

Een lichte functie op De Vang is een evenementenbureau aan De Vang 33.

Aan de zuid-west zijde van De Vang zijn op grond van het bestemmingsplan bedrijfswoningen toegestaan. Er staat momenteel één bedrijfswoning en er is een mogelijkheid voor het naastgelegen bedrijfspceel om ook een bedrijfswoning te realiseren. De milieucategorie op dit deel van het bedrijventerrein is maximaal 4.2.

Lichte functies op Vlamkast – Heemskerckstraat – Schilderweg zijn: een kampeerwinkel aan de Schilderweg 261 en een bedrijfsverzamelgebouw aan de Schilderweg 251 a t/m k. Ten aanzien van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Schilderweg 251 a t/m k heeft op 13-01-2016 de ABRvS een uitspraak gedaan:

- Het autobedrijf, textielverzorging en timmerbedrijf passen binnen de toegekende bestemming 'Bedrijventerrein'.
- De zelfstandige kantoorfunctie past niet binnen de toegekende bestemming 'Bedrijventerrein'.
- De kringloopwinkel en ruitersportwinkel vallen onder volumineuze detailhandel. Hiervoor moet een wijzigingsprocedure doorlopen worden om deze functies binnen de regels van het bestemmingsplan te brengen.
- De sportschool, de bij de sportschool behorende woning en de kledingwinkel vallen binnen het overgangsrecht van het voorgaande bestemmingsplan. Deze functies worden ondergebracht in een reparatieplan Oudeschild.



## 3.4 Oudeschild

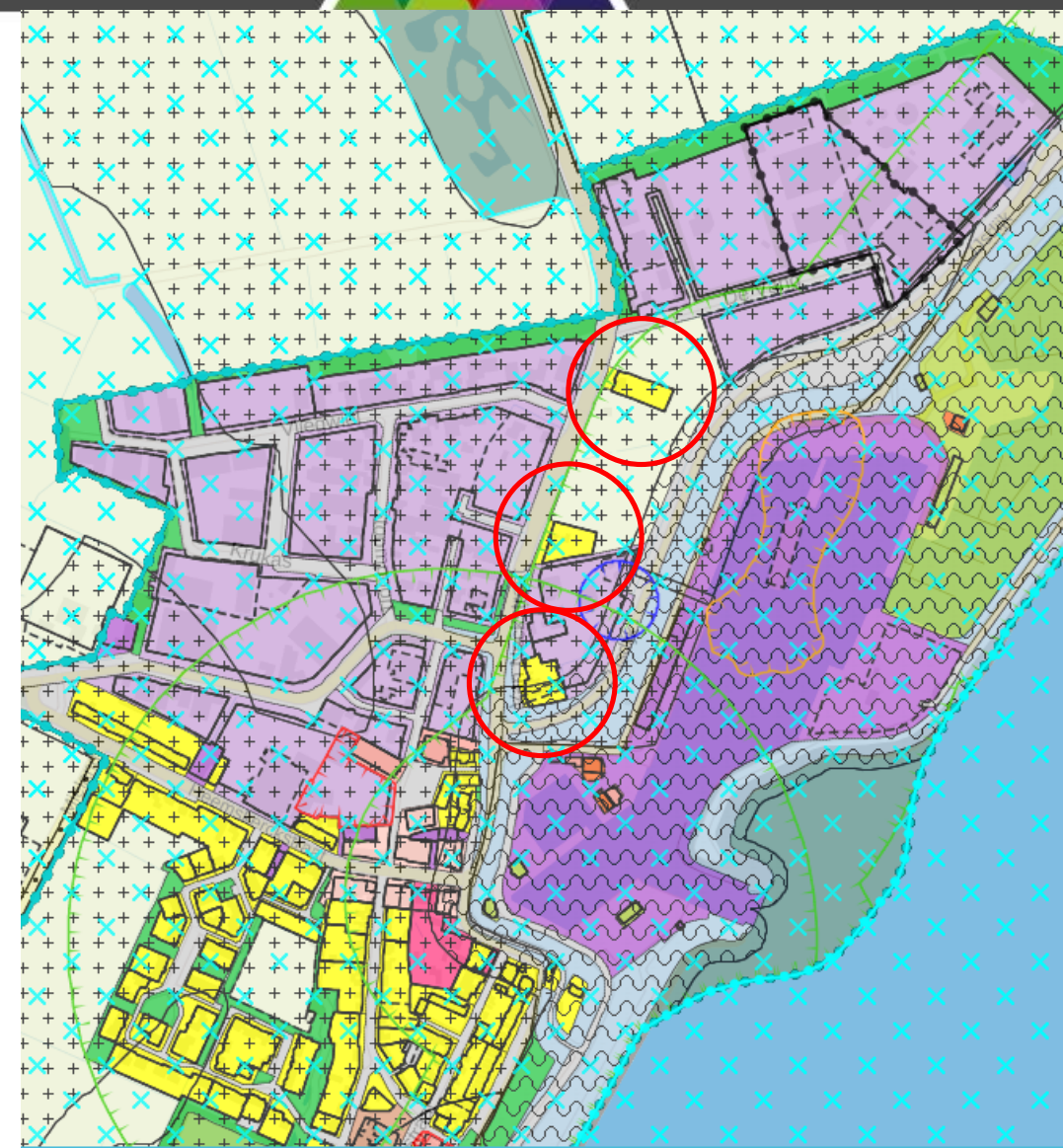
### 3.4.7 Overige opmerkingen/aandachtspunten

Oudeschild staat in het Convenant Werklocaties Kop van Noord-Holland genoemd als terrein waarvan ca. 5,0 hectare technisch verouderd is en derhalve herprofilering behoeft.

Te midden van bedrijventerrein Oudeschild bevindt zich een aantal woonbestemmingen. Het gebied tussen de IJsdijk, De Vang en de Laagwaalderweg heeft conform het op 18-02-2015 vaststelde bestemmingsplan Oudeschild de enkelbestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond'. Echter, in de structuurvisie van de provincie Noord-Holland staat het gebied aangemerkt als bedrijventerrein. Het gebied is naar schatting ca. 2,5 hectare groot en niet in eigendom van de gemeente.

Indien gewenst zou de gemeente Texel dit gebied kunnen transformeren naar bedrijventerrein. Daarbij dienen dan wel de richtafstanden ten opzichte van de woonfuncties in acht te worden genomen. De richtafstanden zijn afhankelijk van de geur-, geluid-, stof- en gevaaroverlast van de activiteiten die op het bedrijventerrein plaatsvinden.

Bedrijventerrein De Vang is speciaal geschikt voor bedrijven met een zwaardere milieucategorie. Op het gehele terrein is de maximale milieucategorie 4.2. Op het westelijke deel van het terrein zijn bedrijfswoningen uitgesloten, met uitzondering van de zuid-west hoek. Opvallend is dat de uitsluiting van bedrijfswoningen niet voor het gehele bedrijventerrein De Vang geldt.





## 3.5 Oosterend



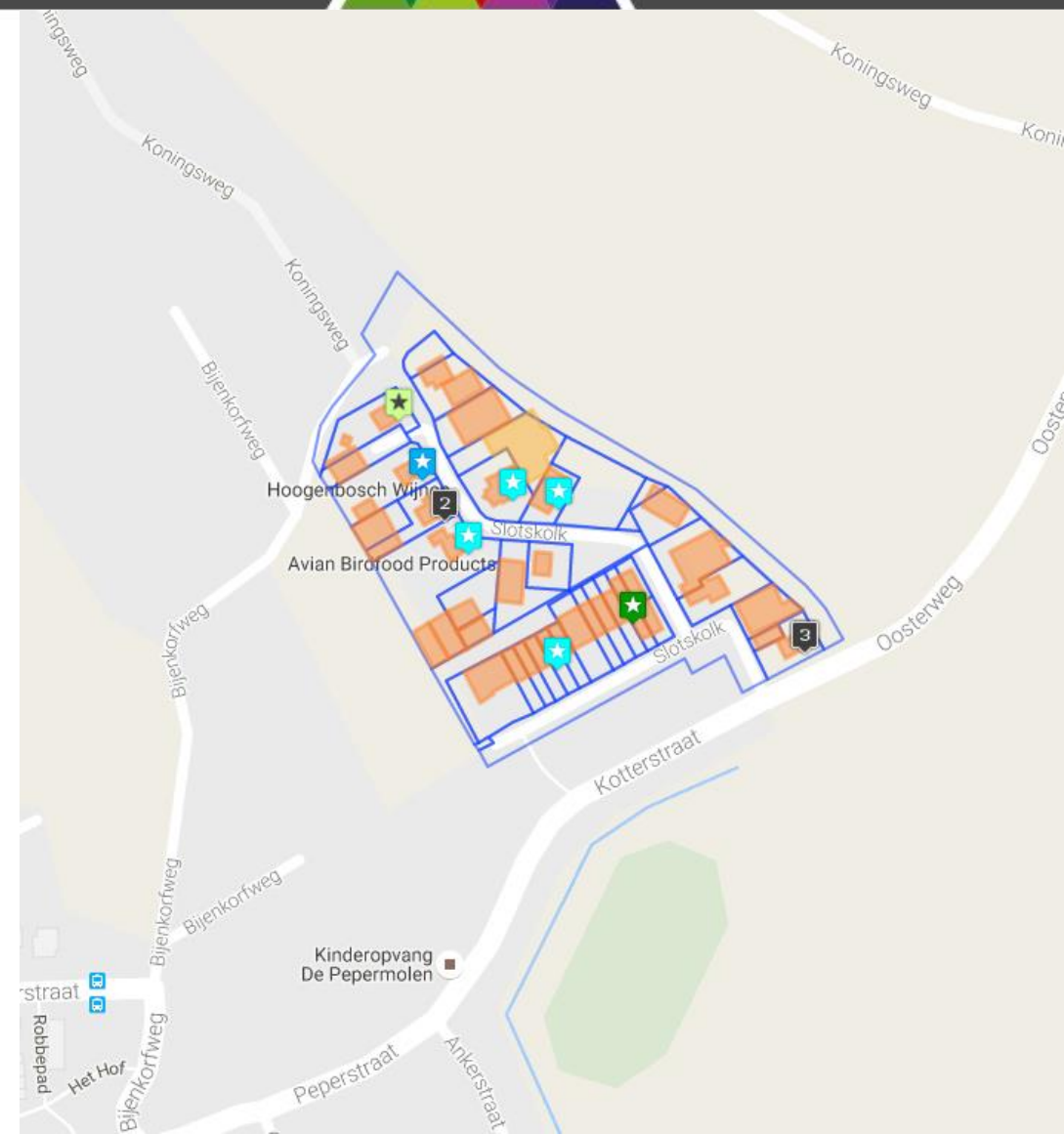
### 3.5.1 Oppervlakte terrein en bebouwing

| Omschrijving                      | Aantal hectare |
|-----------------------------------|----------------|
| Bruto oppervlakte                 | 3,0            |
| Netto oppervlakte                 | 3,0            |
| Netto oppervlakte bebouwd         | 1,0            |
| Oppervlakte uitgifbare bouwkavels | 0,0            |

### 3.5.2 Bedrijven en werkgelegenheid

| Bedrijfsactiviteit                           | # Bedrijven | # Medewerkers |
|----------------------------------------------|-------------|---------------|
| Landbouw bosbouw en visserij                 | 4           | 12            |
| Industrie                                    | 1           | 1             |
| Bouwnijverheid                               | 6           | 16            |
| Groot- en detailhandel- reparatie van auto's | 1           | 1             |
| <b>Totaal</b>                                | <b>12</b>   | <b>30</b>     |

Bron: LISA (2015)



## 3.5 Oosterend

### 3.5.3 Aanbod huur

Er worden momenteel geen objecten te huur aangeboden.

### 3.5.4 Aanbod koop

Er worden momenteel geen objecten te koop aangeboden.

### 3.5.5 Transacties

In 2014 en 2015 hebben volgens de NVM geen transacties plaatsgevonden op dit bedrijventerrein.

Uit een analyse van de gemeente in het Kadaster komt naar voren dat er in 2015 twee transacties hebben plaatsgevonden en in 2016 vier transacties. Dit zijn transacties waarbij geen NVM-makelaar betrokken is geweest.





## 3.5 Oosterend

### 3.5.6 Lichte functies

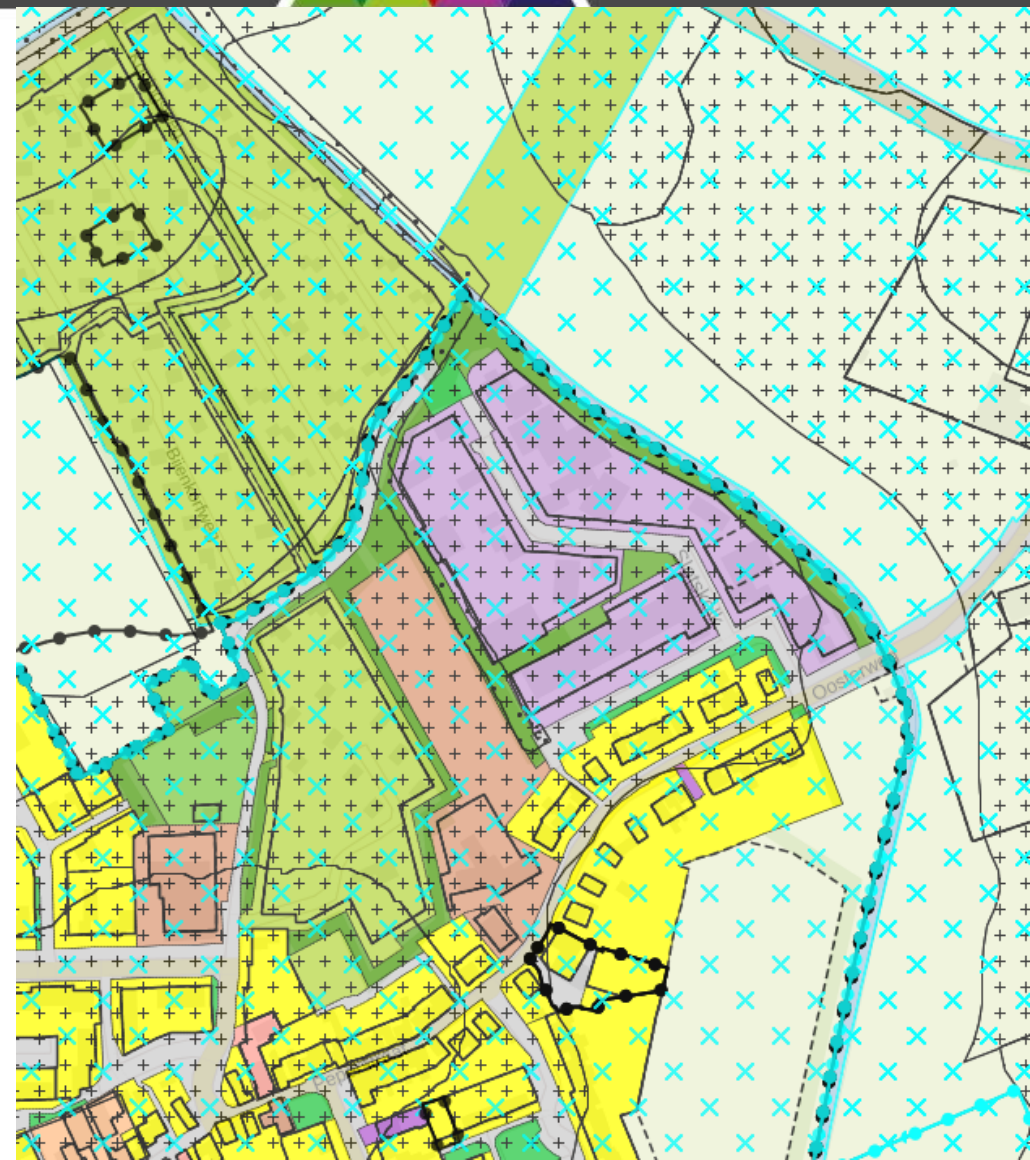
Het vigerende bestemmingsplan is 19-02-2014 vastgesteld. Voor zover zichtbaar zijn er geen lichte functies niet aanwezig.

### 3.5.7 Overige opmerkingen/aandachtspunten

Relatief veel onderhoudsbedrijven / werkplaatsen voor ambachtelijke activiteiten zijn op dit terrein gevestigd. Vaak betreft het verouderde panden.

Relatief veel panden lijken geen gebruiker te hebben volgens LISA (2015). Wellicht worden deze panden gebruikt voor opslag/stalling. Gebruik van de gronden en bouwwerken voor de stalling van auto's, boten en caravans is op grond van het bestemmingsplan op dit terrein niet toegestaan.

Buitenopslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen is op grond van het bestemmingsplan op dit terrein niet toegestaan.



## 3.6 De Cocksdorp



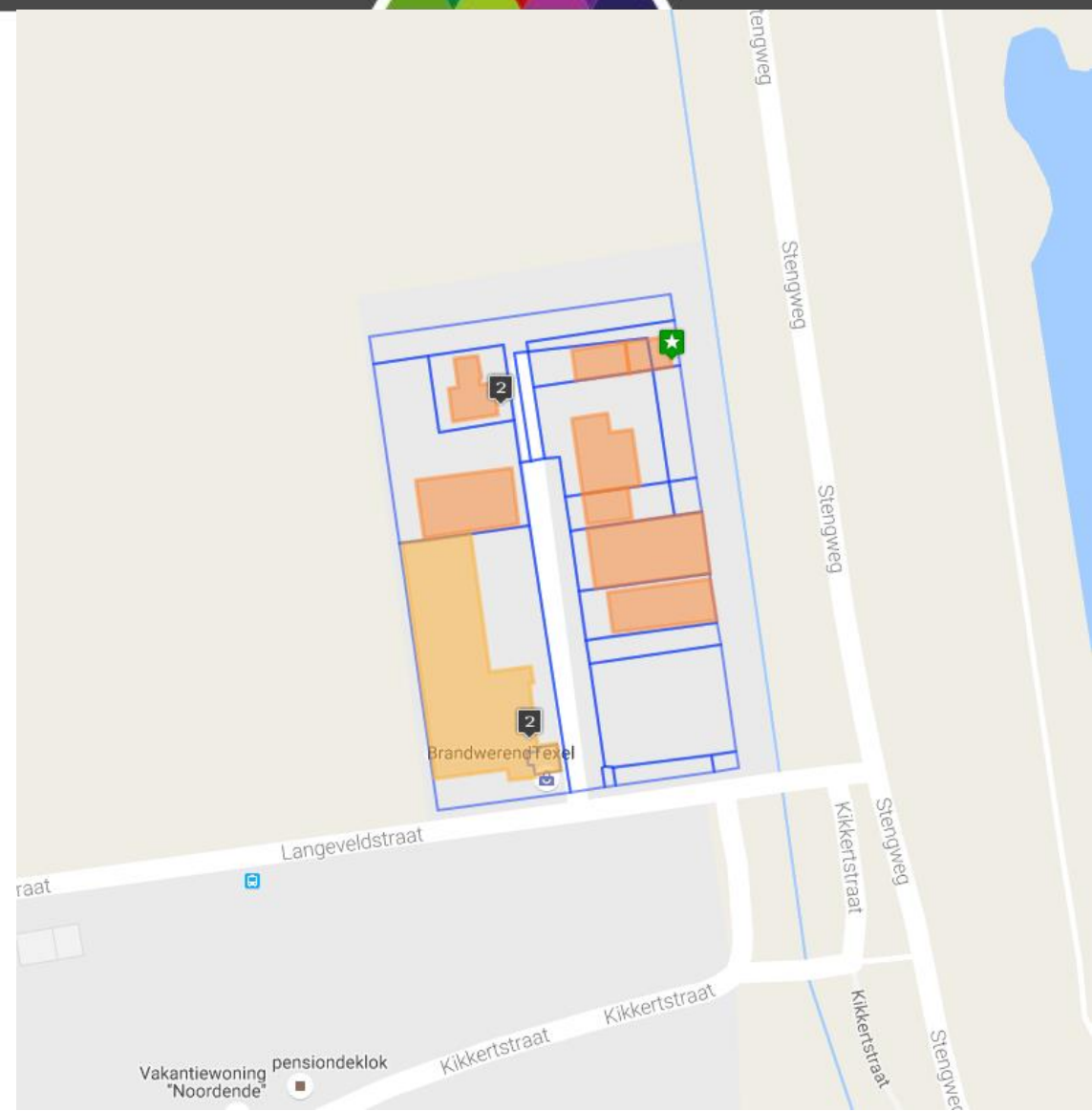
### 3.6.1 Oppervlakte terrein en bebouwing

| Omschrijving                        | Aantal hectare |
|-------------------------------------|----------------|
| Bruto oppervlakte                   | 1,0            |
| Netto oppervlakte                   | 1,0            |
| Netto oppervlakte bebouwd           | <1,0           |
| Oppervlakte uitgeefbare bouwkvavels | 0              |

### 3.6.2 Bedrijven en werkgelegenheid

| Bedrijfsactiviteit           | # Bedrijven | # Medewerkers |
|------------------------------|-------------|---------------|
| Landbouw bosbouw en visserij | 1           | 7             |
| Industrie                    | 2           | 4             |
| Bouwnijverheid               | 1           | 3             |
| Vervoer en opslag            | 1           | 1             |
| <b>Totaal</b>                | <b>5</b>    | <b>15</b>     |

Bron: LISA (2015)





## 3.6 De Cocksdorp

### 3.6.3 Aanbod huur

Er worden momenteel geen objecten te huur aangeboden.

### 3.6.4 Aanbod koop

Er worden momenteel geen objecten te koop aangeboden.

### 3.6.5 Transacties

In 2014 en 2015 hebben volgens de NVM geen transacties plaatsgevonden op dit bedrijventerrein.



## 3.6 De Cocksdorp

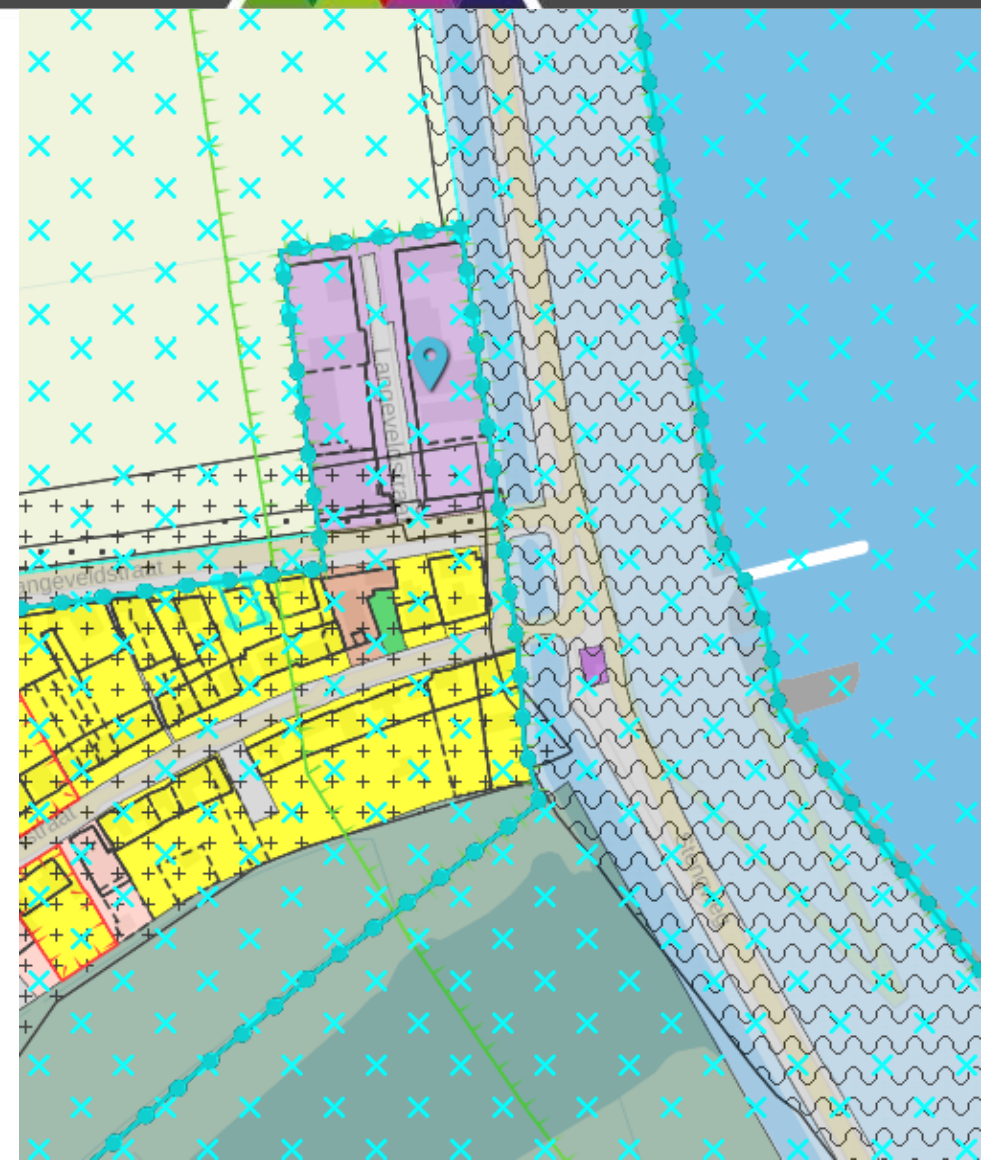
### 3.6.6 Lichte functies

Op 16-11-2016 is het bestemmingsplan De Cocksdorp vastgesteld.

Voor zover zichtbaar zijn er geen lichte functies aanwezig. Onlangs is een nieuwe (bedrijfs)woning gebouwd op het terrein. Conform het bestemmingsplan is een bedrijfswoning toegestaan.

### 3.6.7 Overige opmerkingen/aandachtspunten

Aan de Langeveldstraat, bij de entree van het bedrijventerrein, ligt op de hoek nog een onbebouwde kavel van ca. 971m<sup>2</sup>. Deze kavel, kadastraal bekend Texel A 6127, is in eigendom van een particulier, maar wordt niet als te koop aangeboden.





## 3.7 De Koog

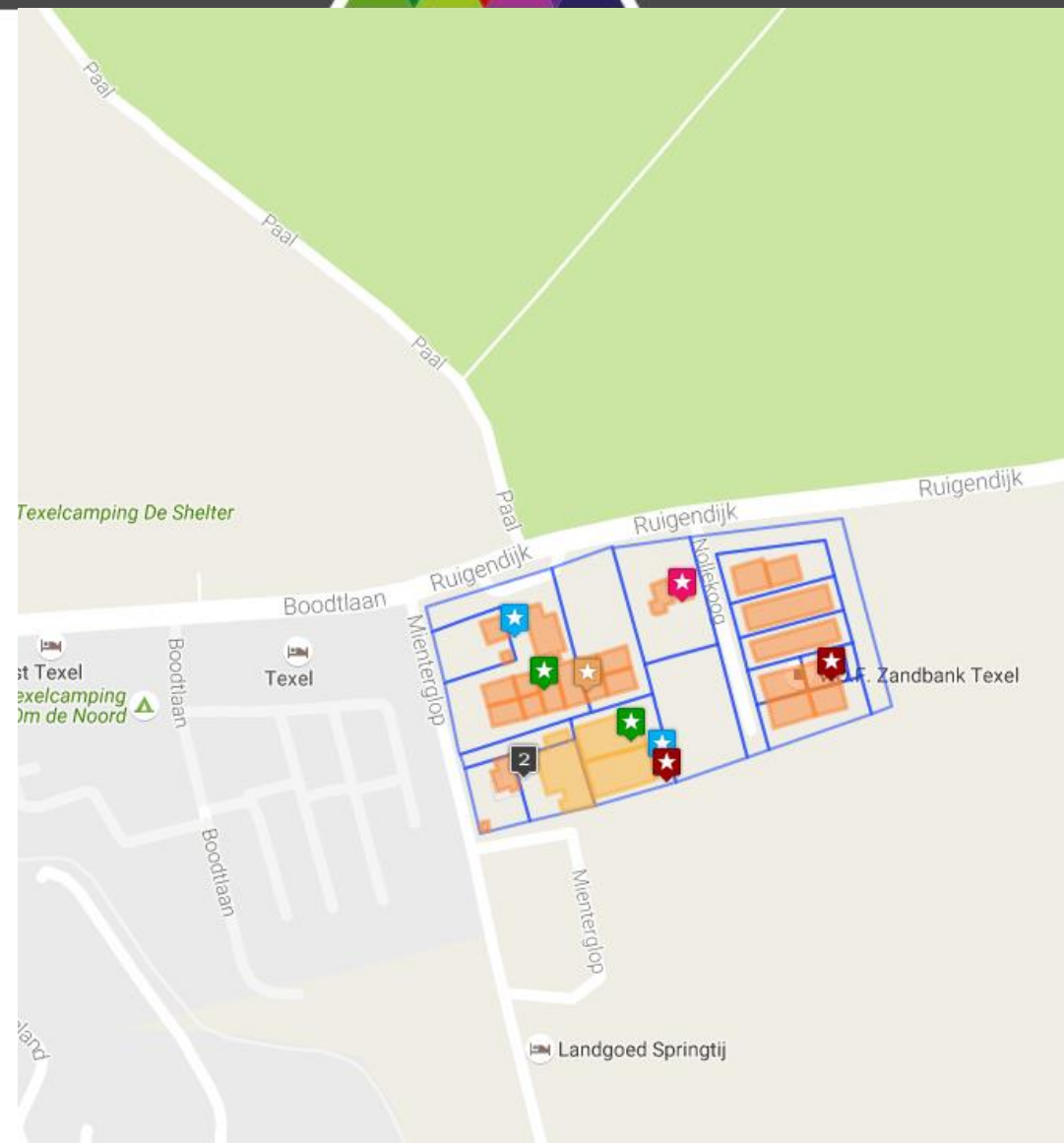
### 3.7.1 Oppervlakte terrein en bebouwing

| Omschrijving                       | Aantal hectare |
|------------------------------------|----------------|
| Bruto oppervlakte                  | 2,0            |
| Netto oppervlakte                  | 2,0            |
| Netto oppervlakte bebouwd          | 1,0            |
| Oppervlakte uitgifbare bouwkvavels | 0,0            |

### 3.7.2 Bedrijven en werkgelegenheid

| Bedrijfsactiviteit                           | # Bedrijven | # Medewerkers |
|----------------------------------------------|-------------|---------------|
| Landbouw bosbouw en visserij                 | 1           | 1             |
| Industrie                                    | 3           | 7             |
| Groot- en detailhandel- reparatie van auto's | 2           | 2             |
| Verhuur van en handel in onroerend goed      | 1           | 1             |
| Onderwijs                                    | 1           | 15            |
| Overige dienstverlening                      | 2           | 2             |
| <b>Totaal</b>                                | <b>10</b>   | <b>28</b>     |

Bron: LISA (2015)



## 3.7 De Koog



D-VELOPMENT.NL

28 | 50

### 3.7.3 Aanbod huur

| Soort Vastgoed | Datum aanmelding | Adres     | Nr | Oppervlakte in m2 | Huurprijs per jaar | Huurprijs per m2 pj |
|----------------|------------------|-----------|----|-------------------|--------------------|---------------------|
| Bedrijfsruimte | 12-11-2015       | Nollekoog | 7a | 180               | € 8.400            | € 47                |
| <b>Totaal</b>  |                  |           |    | <b>180</b>        | <b>€ 8.400</b>     | <b>€ 47</b>         |

Bron: NVM (2015)

### 3.7.4 Aanbod koop

Er worden momenteel geen objecten te koop aangeboden.

### 3.7.5 Transacties

| Soort Vastgoed | Datum afmelding | Adres     | Nr | Oppervlakte in m2 | Huurprijs per jaar | Huurprijs per m2 pj |
|----------------|-----------------|-----------|----|-------------------|--------------------|---------------------|
| Bedrijfsruimte | 03-07-2015      | Nollekoog | 2  | 136               | € 7.800            | € 57                |
| <b>Totaal</b>  |                 |           |    | <b>136</b>        | <b>€ 7.800</b>     | <b>€ 57</b>         |

Bron: NVM (2015)





## 3.7 De Koog

### 3.7.6 Lichte functies

Op 12-06-2013 is het Bestemmingsplan De Koog 2013 vastgesteld. Op 23 maart 2016 is naar aanleiding van een Raad van State uitspraak het Reparatieplan De Koog 2015 vastgesteld. Voor zover zichtbaar zijn er geen lichte functies aanwezig. Op het terrein is op de kruising Ruigendijk-Nollekoog enkele jaren geleden een (bedrijfs)woning gebouwd. Conform het bestemmingsplan is een bedrijfswoning toegestaan op deze specifieke locatie. Aan de overzijde van de Nollekoog is een bedrijfswoning uitgesloten.

### 3.7.7 Overige opmerkingen/aandachtspunten

Aan de Nollekoog is de mogelijkheid om nog een uitgeefbare bedrijfskavel van ca. 2.000m<sup>2</sup> te creëren. Deze kavel, kadastraal bekend Texel T2628, is in eigendom bij een bedrijf maar wordt echter niet als te koop aangeboden. Buitenopslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor de stalling van auto's, boten en caravans.



## 3.8 Samenvatting bedrijventerreinen Texel

### 3.8.1 Aantal bedrijven

Uit onderstaande overzicht blijkt dat er in 2015 volgens LISA 166 bedrijven gevestigd zijn op de bedrijventerreinen op Texel. De meeste bedrijven zijn gevestigd op de bedrijventerreinen Oudeschild en Den Burg Noord en de Mars. De meeste bedrijven zijn actief in de sectoren groot- en detailhandel, reparatie van auto's, bouwnijverheid en industrie.

| Aantal bedrijven per bedrijventerrein                  | Wezenland | Den Burg Noord en De Mars | De Waal  | Oudeschild | Oosterend | De Cocksdorp | De Koog   | Totaal     |
|--------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|----------|------------|-----------|--------------|-----------|------------|
| Landbouw bosbouw en visserij                           | 0         | 2                         | 0        | 8          | 4         | 1            | 1         | 16         |
| Industrie                                              | 2         | 9                         | 0        | 10         | 1         | 2            | 3         | 27         |
| Winning en distributie van water- afval- en afvalwater | 0         | 0                         | 0        | 1          | 0         | 0            | 0         | 1          |
| Bouwnijverheid                                         | 0         | 12                        | 1        | 11         | 6         | 1            | 0         | 31         |
| Groot- en detailhandel- reparatie van auto's           | 7         | 15                        | 1        | 15         | 1         | 0            | 2         | 41         |
| Vervoer en opslag                                      | 1         | 2                         | 0        | 4          | 0         | 1            | 0         | 8          |
| Logies- maaltijd- en drankenverstrekking               | 0         | 1                         | 0        | 5          | 0         | 0            | 0         | 6          |
| Informatie en communicatie                             | 0         | 1                         | 0        | 0          | 0         | 0            | 0         | 1          |
| Financiële instellingen                                | 0         | 3                         | 0        | 1          | 0         | 0            | 0         | 4          |
| Verhuur van en handel in onroerend goed                | 0         | 1                         | 0        | 1          | 0         | 0            | 1         | 3          |
| Advisering onderzoek en overige dienstverlening        | 0         | 4                         | 0        | 3          | 0         | 0            | 0         | 7          |
| Verhuur van roerende goederen                          | 0         | 2                         | 0        | 3          | 0         | 0            | 0         | 5          |
| Openbaar bestuur overheidsdiensten                     | 1         | 0                         | 0        | 1          | 0         | 0            | 0         | 2          |
| Onderwijs                                              | 0         | 0                         | 0        | 0          | 0         | 0            | 1         | 1          |
| Gezondheids- en welzijnszorg                           | 3         | 0                         | 0        | 2          | 0         | 0            | 0         | 5          |
| Cultuur sport en recreatie                             | 1         | 1                         | 0        | 1          | 0         | 0            | 0         | 3          |
| Overige dienstverlening                                | 1         | 1                         | 0        | 1          | 0         | 0            | 2         | 5          |
| <b>Totaal</b>                                          | <b>16</b> | <b>54</b>                 | <b>2</b> | <b>67</b>  | <b>12</b> | <b>5</b>     | <b>10</b> | <b>166</b> |



## 3.8 Samenvatting bedrijventerreinen Texel

### 3.8.2 Aantal werkzame personen

Uit onderstaande overzicht blijkt dat er in 2015 volgens LISA 1.007 personen werkzaam zijn op de bedrijventerreinen op Texel. De bedrijventerreinen Oudeschild en Den Burg Noord en Den Mars zijn de belangrijkste bedrijventerreinen. De meeste personen zijn werkzaam in de industrie, bouwnijverheid en groot- en detailhandel en reparatie van auto's.

| Aantal medewerkers per terrein                         | Wezenland  | Den Burg Noord<br>en De Mars | De Waal   | Oudeschild | Oosterend | De Cocksdorp | De Koog   | Totaal       |
|--------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-----------|------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| Landbouw bosbouw en visserij                           | 0          | 8                            | 0         | 22         | 12        | 7            | 1         | 50           |
| Industrie                                              | 157        | 65                           | 0         | 38         | 1         | 4            | 7         | 272          |
| Winning en distributie van water- afval- en afvalwater | 0          | 0                            | 0         | 7          | 0         | 0            | 0         | 7            |
| Bouwnijverheid                                         | 0          | 114                          | 15        | 39         | 16        | 3            | 0         | 187          |
| Groot- en detailhandel- reparatie van auto's           | 25         | 107                          | 1         | 71         | 1         | 0            | 2         | 207          |
| Vervoer en opslag                                      | 15         | 36                           | 0         | 40         | 0         | 1            | 0         | 92           |
| Logies- maaltijd- en drankenverstrekking               | 0          | 1                            | 0         | 51         | 0         | 0            | 0         | 52           |
| Informatie en communicatie                             | 0          | 15                           | 0         | 0          | 0         | 0            | 0         | 15           |
| Financiële instellingen                                | 0          | 15                           | 0         | 1          | 0         | 0            | 0         | 16           |
| Verhuur van en handel in onroerend goed                | 0          | 1                            | 0         | 1          | 0         | 0            | 1         | 3            |
| Advisering onderzoek en overige dienstverlening        | 0          | 12                           | 0         | 3          | 0         | 0            | 0         | 15           |
| Verhuur van roerende goederen                          | 0          | 6                            | 0         | 7          | 0         | 0            | 0         | 13           |
| Openbaar bestuur overheidsdiensten                     | 35         | 0                            | 0         | 7          | 0         | 0            | 0         | 42           |
| Onderwijs                                              | 0          | 0                            | 0         | 0          | 0         | 0            | 15        | 15           |
| Gezondheids- en welzijnszorg                           | 3          | 0                            | 0         | 4          | 0         | 0            | 0         | 7            |
| Cultuur sport en recreatie                             | 7          | 1                            | 0         | 1          | 0         | 0            | 0         | 9            |
| Overige dienstverlening                                | 1          | 1                            | 0         | 1          | 0         | 0            | 2         | 5            |
| <b>Totaal</b>                                          | <b>243</b> | <b>382</b>                   | <b>16</b> | <b>293</b> | <b>30</b> | <b>15</b>    | <b>28</b> | <b>1.007</b> |

## 3.8 Samenvatting bedrijventerreinen Texel

### 3.8.3 Aanbod huur

Uit onderstaande overzicht blijkt dat er 2.368 m2 bedrijfs- en kantoorruimte wordt aangeboden op de bedrijventerreinen op Texel. De gemiddelde huurprijs voor kantoorruimte bedraagt € 145 per m2 per jaar en voor bedrijfsruimte € ca. 55,- per m2 per jaar.

| Bedrijventerrein | Soort vastgoed | Datum aanmelding | Adres       | Nr   | Oppervlakte in m2 | Huurprijs per jaar | Huurprijs per m2 pj |
|------------------|----------------|------------------|-------------|------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Wezenland        | Bedrijfsruimte | 20-12-2013       | Wezenland   | 1    | 321               | n.b.               | n.b.                |
| Den Burg Noord   | Bedrijfsruimte | n.b.             | Spinbaan    | 6    | 590               | n.b.               | n.b.                |
| Den Burg Noord   | Bedrijfsruimte | 23-6-2014        | Spinbaan    | 18   | 165               | € 24.000           | € 145               |
| Den Burg De Mars | Bedrijfsruimte | n.b.             | Abbewaal    | 5    | 300               | € 24.000           | € 80                |
| Den Burg De Mars | Kantoorruimte  | 19-11-2008       | Abbewaal    | 31   | 305               | € 45.750           | € 150               |
| Oudeschild       | Bedrijfsruimte | 27-5-2013        | Schilderweg | 251g | 105               | € 5.100            | € 49                |
| Oudeschild       | Bedrijfsruimte | 15-3-2013        | Vliegwiel   | 22   | 402               | € 24.000           | € 60                |
| De Koog          | Bedrijfsruimte | 12-11-2015       | Nollekoog   | 7a   | 180               | € 8.400            | € 47                |
| <b>Totaal</b>    |                |                  |             |      | <b>2.368</b>      | <b>€ 131.250</b>   |                     |

Bronnen: NVM (2015), De Texelse Makelaars, Texel Vastgoed en Makelaardij Eelman.

Recent heeft Sligo 'De Kweker' overgenomen. 'De Kweker' is gevestigd op Wezenland 5 te Den Burg. De vestigingsmanager van Sligo Texel heeft aangegeven dat het huurcontract voor de vestiging van De Kweker is opgezegd. Dit pand, volgens de BAG-viewer 832m2 groot, zal per maart 2017 weer beschikbaar. Sligo vult de ruimtebehoefte in op de locatie aan de Maricoweg 14 te Den Burg. Deze locatie voorziet in voldoende ruimte voor de activiteiten van Sligo voor de komende jaren.

### 3.8.4 Aanbod bouw kavels

| Bedrijventerrein | Soort Vastgoed | Datum afmelding | Adres     | Nr | Oppervlakte in m2 | Vraagprijs       | Vraagprijs per m2 | Conditie    |
|------------------|----------------|-----------------|-----------|----|-------------------|------------------|-------------------|-------------|
| Oudeschild       | Bouwkavel      | n.b.            | Vliegwiel | 24 | 3.915             | € 375.000        | € 96              | k.k.        |
| <b>Totaal</b>    |                |                 |           |    | <b>3.915</b>      | <b>€ 375.000</b> | <b>€ 96</b>       | <b>k.k.</b> |

## 3.8 Samenvatting bedrijventerreinen Texel

### 3.8.5 Aanbod koop

Uit onderstaande overzicht blijkt dat er 4.137m<sup>2</sup> bedrijfs- en kantoorruimte wordt aangeboden op de bedrijventerreinen op Texel. De gemiddelde vraagprijs bedraagt ca € 1.100k.k. per m<sup>2</sup>.

| Bedrijventerrein | Soort vastgoed | Datum<br>aanmelding | Adres       | Nr  | Oppervlakte in m <sup>2</sup> | Vraagprijs         | Conditie       |
|------------------|----------------|---------------------|-------------|-----|-------------------------------|--------------------|----------------|
| Den Burg Noord   | Nieuwbouw      | n.b.                | Spinbaan    | 5   | 1.296                         | € 2.000.000        | v.o.n.         |
| Den Burg Noord   | Bedrijfsruimte | n.b.                | Spinbaan    | 6   | 590                           | n.b.               | n.b.           |
| Den Burg Noord   | Bedrijfsruimte | 23-6-2014           | Spinbaan    | 18  | 465                           | € 495.000          | k.k.           |
| Oudeschild       | Bedrijfsruimte | n.b.                | Vliegwiél   | 11  | 200                           | € 495.000          | k.k.           |
| Oudeschild       | Bedrijfsruimte | 15-3-2013           | Vliegwiél   | 22  | 402                           | € 340.000          | k.k.           |
| Oudeschild       | Nieuwbouw      | 1-1-2013            | Vliegwiél   | 24  | 450                           | € 55.000           | k.k.           |
| Oudeschild       | Bedrijfsruimte | n.b.                | Schilderweg | 254 | 359                           | € 265.000          | k.k.           |
| Oudeschild       | Bedrijfsruimte | n.b.                | De Vang     | 17  | 375                           | € 295.000          | k.k.           |
| <b>Totaal</b>    |                |                     |             |     | <b>4.137</b>                  | <b>€ 3.945.000</b> | <b>€ 1.112</b> |

Bronnen: NVM (2015), De Texelse Makelaars, Texel Vastgoed en Makelaardij Eelman.

### 3.8.6 Transacties en leegstand

Volgens de NVM heeft er in 2014 en 2015 slechts één transactie van bedrijfsonroerendgoed plaatsgevonden op de bedrijventerreinen van Texel. Waarschijnlijk ligt de werkelijke dynamiek een stuk hoger, omdat deze transacties onderhands plaats vinden waardoor deze niet geregisterd worden door NVM makelaars. Dit wordt bevestigd door onderzoek door de gemeente in het Kadaster op de terreinen Oudeschild en Oosterend. Volgens LISA was er in 2015 geen leegstand op bedrijventerreinen op Texel.

| Soort<br>Vastgoed | Datum<br>afmelding | Adres     | Nr | Oppervlakte<br>in m <sup>2</sup> | Huurprijs<br>per jaar | Huurprijs<br>per m <sup>2</sup> pj | Bedrijventerrein | Transacties<br>2014 | Transacties<br>2015 | Transacties<br>2016 | Totaal    |
|-------------------|--------------------|-----------|----|----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------|
| Bedrijfsruimte    | 03-07-2015         | Nollekoog | 2  | 136                              | € 7.800               | € 57                               | Oudeschild       | 2                   | 1                   | 4                   | 7         |
| <b>Totaal</b>     |                    |           |    | <b>136</b>                       | <b>€ 7.800</b>        | <b>€ 57</b>                        | Oosterend        | 0                   | 2                   | 4                   | 6         |
|                   |                    |           |    |                                  |                       |                                    | <b>Totaal</b>    | <b>2</b>            | <b>3</b>            | <b>8</b>            | <b>13</b> |

Bronnen: NVM (2015), Kadaster (2014, 2015, 2016)



## 3.8 Samenvatting bedrijventerreinen Texel

### 3.8.7 Te lichte functies

In onderstaande tabel zijn te lichte functies op bedrijventerreinen weergegeven die strijdig zijn met het bestemmingsplan. De 3.127m<sup>2</sup> strijdige functies omvat circa 2,6% van het totale pandoppervlak. Toezicht en handhaving op strijdige functies is maatwerk per object. Voor een sportschool geldt dat er een vergunning is voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan. Voor kringloopwinkel 'Effe Kieken' en 'Martha Hoeve Ruitersport Speciaal Zaak' geldt dat er een procedure bij de Raad van State is geweest. Daar is afgesproken dat zij de strijdigheid opheffen door het aanvragen van een wijziging op grond van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

| Bedrijventerrein | Plaats     | Bedrijfsactiviteit                            | Pandopp. BAG | Bestemmingsplan              |
|------------------|------------|-----------------------------------------------|--------------|------------------------------|
| Den Burg Noord   | Den Burg   | Massages en gezichtsbehandelingen             | 748          | Strijdig                     |
| Den Burg De Mars | Den Burg   | Sportschool, fitness & lifestyle              | 254          | Strijdig, tijdelijk afwijken |
| Oudeschild       | Oudeschild | Schoonheidssalon                              | 898          | Strijdig                     |
| Oudeschild       | Oudeschild | Dokzeven - solitaire kantoorruimte            | 72           | Strijdig                     |
| Oudeschild       | Oudeschild | Dokzeven - solitaire kantoorruimte            | 87           | Strijdig                     |
| Oudeschild       | Oudeschild | Dokzeven - solitaire kantoorruimte            | 87           | Strijdig                     |
| Oudeschild       | Oudeschild | Dokzeven - solitaire kantoorruimte            | 72           | Strijdig                     |
| Oudeschild       | Oudeschild | Dokzeven - solitaire kantoorruimte            | 50           | Strijdig                     |
| Oudeschild       | Oudeschild | Dokzeven - solitaire kantoorruimte            | 50           | Strijdig                     |
| Oudeschild       | Oudeschild | Wonen, 1 persoon ingeschreven                 | 419          | Strijdig                     |
| Oudeschild       | Oudeschild | En Zo - solitaire kantoorruimte               | 88           | Strijdig                     |
| Oudeschild       | Oudeschild | Preventieservice - solitair kantoor           | 152          | Strijdig                     |
| Oudeschild       | Oudeschild | Organiseren van evenementen / soundmix studio | 150          | Strijdig                     |
| <b>Totaal</b>    |            |                                               | <b>3.127</b> |                              |

### 3.8.8 Functies met een lage milieubelasting

Opslag en stalling van auto's, boten en caravans zijn een bedrijfsfunctie en horen thuis op een bedrijventerrein.

## 4. Uitbreidingsvraag



### 4.1 Aanpak

In de periode 2006 – 2016 hebben zich bij de gemeente Texel 33 bedrijven gemeld met een ruimtebehoefte. Deze bedrijven hebben een brief van de gemeente Texel ontvangen met daarbij gevoegd een enquête formulier (zie bijlage 1). Doel van de enquête is om de behoefte aan bedrijfskavels te actualiseren.

Daarnaast is via Ondernemersplatform TOP dezelfde enquête verstuurd aan het deel van het ledenbestand dat mogelijk op een bedrijventerrein gehuisvest kan zijn. Via een persbericht aan de krant en via social media is de enquête ruimschoots onder de aandacht gebracht. Eén bedrijf heeft zich voorafgaand aan de enquête al gemeld bij de gemeente Texel met een uitbreidingsbehoefte. Het betreft de Texelse Bierbrouwerij.

### 4.2 Resultaten enquête behoefte bedrijfskavels

In totaal hebben zestien bedrijven zich ten behoeve van de strategische bedrijventerreinvisie gemeld. Van hen zijn er veertien met een behoefte op een bedrijventerrein. Van de andere twee bedrijven is er één een loonbedrijf die op de huidige locatie in het buitengebied wil uitbreiden en één sportschool die gaat nieuwbouwen op een locatie in Den Burg die niet gelegen is op een bedrijventerrein. Deze laatste partij laat wel één tijdelijke locatie op een bedrijventerrein achter.

De veertien bedrijven met een behoefte aan bedrijfskavels hebben een gezamenlijke ruimtebehoefte van circa 7,1 tot 7,4 hectare. Van deze veertien bedrijven zijn er twaalf die deze behoefte binnen drie jaar wensen te verwezenlijken. Het betreft een actuele ruimtebehoefte van 5,1 tot 5,4 hectare binnen drie jaar. Op de volgende pagina is de ruimtebehoefte van de veertien bedrijven nader uiteengezet. De volledige inventarisatie is als bijlage 2 bij dit rapport gevoegd. De inventarisatie onder agrarisch aanverwante bedrijven is als bijlage 3 bijgevoegd.

### 4.3 Uitbreidingsvraag haven Oudeschild

In februari 2014 is de havenvisie vastgesteld. De visie voor de havenontwikkeling is aangeduid via een aantal speerpunten, welke nader uiteengezet zijn in hoofdstuk 5. De ontwikkeling is gericht op nieuwe soorten visserijbedrijven, retail activiteiten en behoud van bestaande bedrijvigheid. De gemeente Texel heeft de ambitie om nieuwe soorten visserijbedrijven en retail activiteiten aan te trekken en bestaande bedrijven te behouden door hen te verleiden en te faciliteren in uitbreiding of verplaatsing in en rond de haven van Oudeschild. Het Opslagterrein in de haven van Oudeschild is een transformatieopgave, waarvoor schuifruimte benodigd is. Deze schuifruimte is op de kade in de Werkhaven niet aanwezig. De verwachting is dat er een latente vraag is van circa 1,5 tot 2,0 hectare bedrijventerreinareaal in de directe nabijheid van de haven Oudeschild. Deze ruimte biedt goed en onderscheidend aanbod ten opzichte van bestaande bedrijfskavels en zou als (planologische) voorraad gecreëerd kunnen worden. Hiermee wordt tevens voorzien in schuifruimte voor de ambities van de gemeente Texel.

## 4. Uitbreidingsvraag

| Naam bedrijf                       | Voorkeurslocatie                                    | Bouwen/kopen/huren                                | Termijn              | Netto oppervlakte terrein (m2) | Bruto vloer-oppervlakte (m2 bvo) | Bedrijfsactiviteit           |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Schrama Metaaltechniek             | Uitbreiding Oudeschild                              | Zelf nieuw bouwen                                 | Binnen 2 jaar        | 450                            | 255                              | Bouwen apparatuur            |
| Schildersbedrijf Eschweiler        | Huidige locatie Wezenland                           | Zelf nieuw bouwen                                 | Binnen 2 jaar        | 200                            | n.t.b.                           | Schildersbedrijf             |
| Vesta Bouw                         | Oosterend                                           | Zelf nieuw bouwen                                 | 2-3 jaar             | 500                            | 300                              | Bouwbedrijf                  |
| Duinpark de Robbenjager            | Huidige locatie De Cocksdorp                        | Zelf nieuw bouwen, koop<br>bestaand of nieuw      | Binnen 2 jaar        | 1.000 – 3.600                  | 800 – 1.700                      | Opslag t.b.v. camping        |
| Dave Pastoor Bouwbedrijf           | Bedrijventerrein Texel                              | Zelf nieuw bouwen, koop<br>bestaand of nieuw      | 2-3 jaar             | 700                            | 450                              | Houtbewerking                |
| Texelse Bierbrouwerij              | Uitbreiding Oudeschild                              | Zelf nieuw bouwen                                 | Binnen 2 jaar        | 45.000                         | n.t.b.                           | Brouwerij, logistiek         |
| VOF Brocante / Elsschot & Partners | Bedrijventerrein Texel of<br>Uitbreiding Oudeschild | Zelf nieuw bouwen                                 | Binnen 2 jaar        | 500 – 1.000                    | 250 – 500                        | Timmerwerkplaats             |
| De Witte Engel VOF                 | Huidige locatie Wezenland                           | Herbestemmen                                      | Binnen 2 jaar        | n.b.                           | n.b.                             | Woon-werk units              |
| Wilco Texel Beheer BV              | Bedrijventerrein in Den Burg                        | Zelf nieuw bouwen                                 | Binnen 2 jaar        | 1.000 – 1.200                  | 600                              | Facilitair, ICT              |
| VOF Noordzee Rekreatie             | Bedrijventerrein De Koog                            | Zelf nieuw bouwen, koop,<br>huur, bestaand, nieuw | Binnen 2 jaar        | 200 – 250                      | 80 – 120                         | Recreatieobjecten<br>verhuur |
| Tomtex                             | Bedrijventerrein in Den Burg                        | Nieuw kopen                                       | 2-3jaar              | 400                            | 500                              | Timmerwerk, opslag           |
| Robbert de Jong Holding            | Bedrijventerrein Texel                              | Zelf nieuw bouwen, koop<br>bestaand/nieuw         | 2-3 jaar             | 1.000                          | 800                              | Opslag                       |
| <b>Totaal</b>                      |                                                     |                                                   | <b>Binnen 3 jaar</b> | <b>50.950 – 54.300</b>         |                                  |                              |
| Havenvisie Oudeschild              | Nabij haven Oudeschild                              | Zelf nieuw bouwen                                 | 3-5 jaar             | 15.000 – 20.000                | n.b.                             | Havengerelateerd             |
| Gevelrenovatie Bauthoorn           | Bedrijventerrein Oudeschild                         | Nieuw kopen                                       | 3-5 jaar             | 150                            | 200                              | Kluswerkzaamheden            |
| Loonbedrijf Smit                   | Bedrijventerrein Texel                              | Zelf nieuw bouwen                                 | 5-10 jaar            | 20.000                         | 3.000                            | Afvalverwerking              |



## 4. Uitbreidingsvraag

### 4.4 Texelse Bierbrouwerij

Op dinsdag 23 augustus 2016 heeft D-VELOPMENT een bezoek gebracht aan de Texelse Bierbrouwerij. Op woensdag 14 december 2016 heeft de Texelse Bierbrouwerij haar plannen gepresenteerd aan de projectgroep en aan wethouder Eric Hercules. Die zelfde middag heeft de projectgroep eveneens een bezoek gebracht aan de Texels Bierbrouwerij.

De Texelse Bierbrouwerij is actief in de markt voor speciaal bieren, welke ca. 20% per jaar groeit. De groei van de Texelse Bierbrouwerij is al jaren achtereen ca. 30% per jaar. Op de huidige locatie van de Texelse Bierbrouwerij aan de Schilderweg 214b te Oudeschild worden daarom diverse investeringen gedaan om te kunnen blijven voldoen aan de toenemende marktvraag. De verwachting is dat het groeitempo van 30% per jaar de komende jaren aanhoudt, waardoor de huidige productielocatie op termijn niet meer toereikend zal zijn, zelfs wanneer in ploegendiensten gewerkt gaat worden.

De Texelse Bierbrouwerij is daarom voornemens om een nieuwe brouwerij te gaan bouwen op een locatie die voldoende ruimte geeft om invulling te kunnen geven aan de toekomstige marktvraag. De locatie die de Texelse Bierbrouwerij op het oog heeft ligt aan de noordzijde van bedrijventerrein Oudeschild. Het betreft een terrein van circa 6,0 hectare bruto, waarop een aaneengesloten bedrijfskavel van ca. 4,5 hectare te realiseren is. De uitbreidingslocatie heeft een agrarische bestemming.

De Texelse Bierbrouwerij geeft aan dat het voor het karakter van het bedrijf en het product noodzakelijk is om nieuwbouw te realiseren op Texel en niet op het vaste land. Het overgrote deel van de grondstoffen komt van Texel. Bovendien is het splitsen van activiteiten niet goed voor het productieproces en zijn er (voedselveiligheids)risico's verbonden aan splitsing.

Het bouwplan van de Texelse Bierbrouwerij betreft het (gefaseerd) realiseren van een compleet nieuwe bierbrouwerij voor productie, warmtekamers en logistiek.





## 4. Uitbreidingsvraag

Fase 1 betreft de bouw van een logistiek centrum, bestaande uit warmtekamers, opslag en magazijn. Gegeven een bouwperiode van 1,5 jaar dient de bouw te starten in het derde kwartaal 2017, zodat het logistiek centrum op 1 januari 2019 operationeel kan zijn.

Fase 2 zal bestaan uit het bouwen van de brouwerij zelf. Het betreft graansilo's, het brouwhuis en gistsilo's. De planning is om in 2021 de nieuwe locatie te betrekken. Gegeven een bouwtijd van circa 1,5 jaar dient de bouw te starten eind 2019/begin 2020.

Na realisatie van fase 2 staat er een complete nieuwe brouwerij. Bier brouwen is een lineair productieproces, waardoor het noodzakelijk is dat fase 1 en 2 als een langgerekte vorm in elkaars verlengde gerealiseerd te worden. Door te starten aan de noordzijde van het perceel krijgt de brouwerij vanaf fase 1 direct al een goede landschappelijke inpassing. Een uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild aan de noordzijde (ten noorden van Vliegwielen) biedt een mogelijkheid tot een fraaie afronding van het huidige bedrijventerrein en levert daarmee een kwalitatieve impuls.

Fase 3 betreft de opschaling van de productie. In feite worden fase 1 en 2 nog een keer zijwaarts bijgebouwd. Na realisatie van fase 3 is de kavel volgebouwd en heeft Texelse Bierbrouwerij haar Masterplan gerealiseerd. Om het Masterplan te realiseren is er acute behoefte aan een bedrijfskavel van 45.000m<sup>2</sup> netto.

Na oplevering van fase 1 van de nieuwbouw zal het huurcontract van de logistieke hal op bedrijventerrein Oudeschild – De Vang (1.500m<sup>2</sup> inpandig, 250m<sup>2</sup> buitenruimte) worden opgezegd. Vooralsnog blijft de bestaande brouwerij aan de Schilderweg 214b bestaan als productielocatie, ook nadat de nieuwe brouwerij is gerealiseerd. De bestaande brouwerij is dus geen achterblijflocaatie.

Met de nieuwbouw zullen circa 50 nieuwe banen worden gecreëerd, een groei van circa 80% ten opzichte van de huidige situatie. De huidige locatie aan de Schilderweg 214b blijft in gebruik voor productie van de kleinere producten en ten behoeve van rondleidingen en als proeflokaal.



## 5. Beleidsdocumenten



### 5.1 Havenvisie Oudeschild

In februari 2014 is de Havenvisie Oudeschild vastgesteld. Hierin zijn vijf speerpunten benoemd:

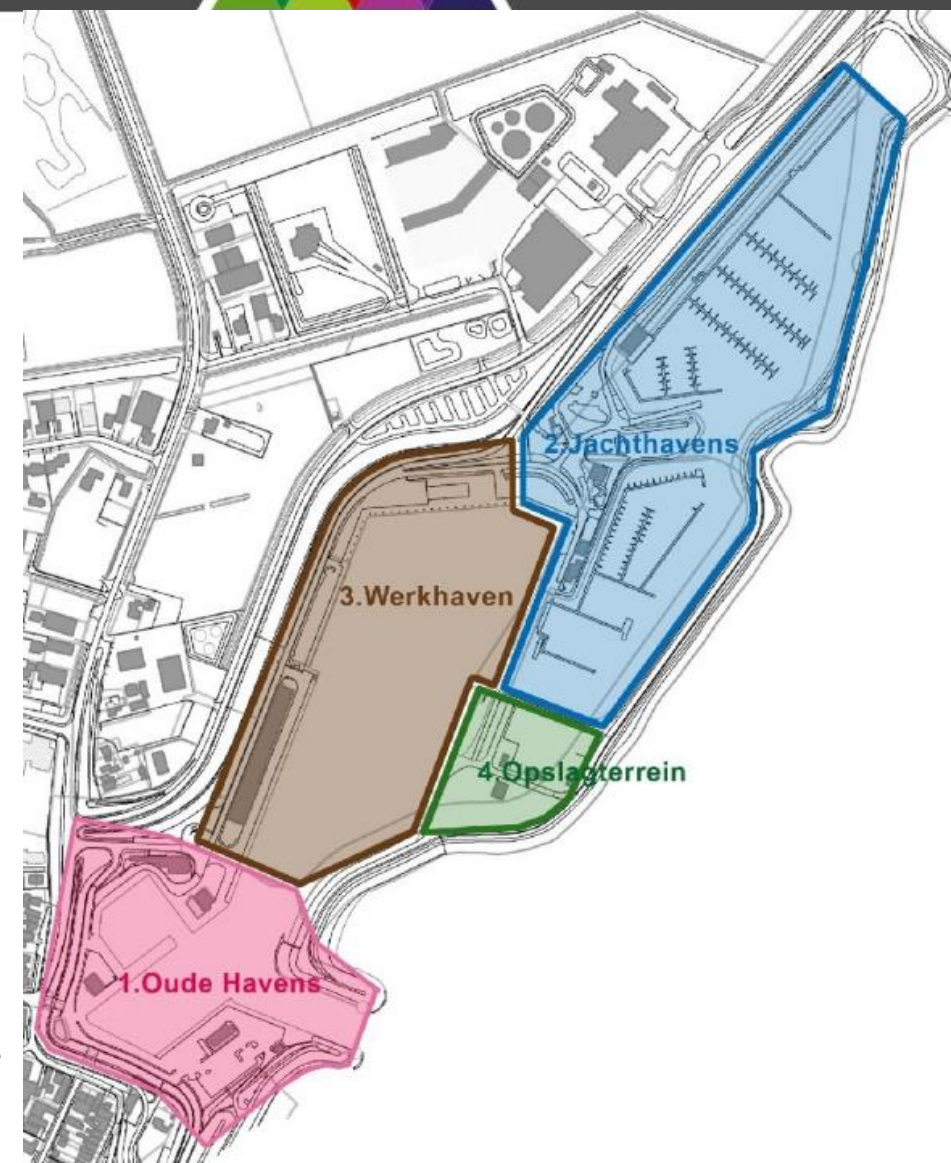
1. Behoud van bedrijfsmatige functies. Zij dragen onmiskenbaar bij aan een levendige, authentieke haven;
2. Het havengebruik moet flexibel zijn: iedereen moet een plek krijgen, maar niet perse een vaste plek;
3. Ontwikkeling naar een duurzame haven;
4. Prominentere rol voor de status Werelderfgoed Waddenzee bij dag recreatieve voorzieningen;
5. Nieuwe doelgroepen aanboren met haven- en Waddenzeegerichte verblijfsrecreatie.

Ruimtelijk gezien zijn in de Havenvisie Oudeschild de volgende opgaven benoemd:

1. Het verbeteren van de relatie tussen de Oude Havens en het dorp, waardoor nieuwe kansen voor haven gerelateerde bedrijvigheid gecreëerd worden;
2. Jachthaven: verbetering van de noodopvang bij volle passantenhavens;
3. Herstructurering van de Werkhaven, inclusief verplaatsing van panden;
4. Het Opslagterrein: sanering en herbestemming (naar wonen/verblijfsrecreatie)
  - a. Zand-, grind- en steenoverslag verhuizen naar NIOZ-haven
  - b. Overige los- en laadactiviteiten deels behouden i.v.m. eigenschappen kade. Een aandachtspunt is of een andere kade sterk genoeg is voor de overslagactiviteiten.
5. Vraag naar extra bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van de haven (opslag/service gerelateerde bedrijven).

### 5.2 Rapportage Maatschappelijk vastgoed op Texel

Op 16-11-2016 is de Rapportage 'Maatschappelijk vastgoed op Texel' vastgesteld. Indien blijkt dat er te lichte functies op bedrijventerreinen zijn gehuisvest, zouden deze kunnen worden overgeplaatst naar andere plekken binnen de gemeente. De rapportage Maatschappelijk vastgoed op Texel biedt een overzicht van leegstaande en leegkomende gebouwen.





## 5. Beleidsdocumenten



### 5.3 Retailvisie

Op 25 mei 2016 is de Retailvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Texel. Twee zaken uit de Retailvisie zijn relevant voor de strategische bedrijventerreinenvisie:

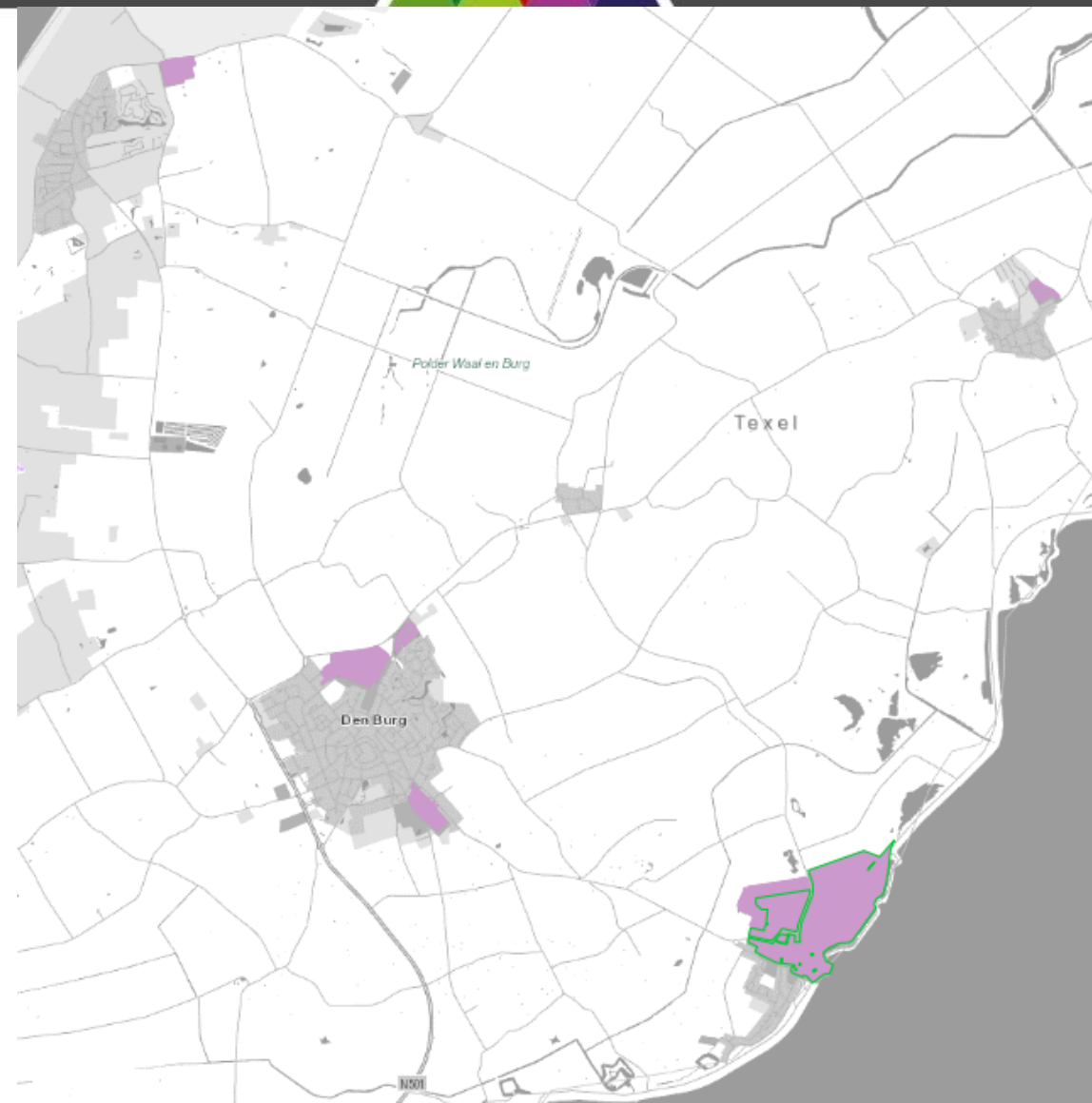
1. Het advies is om in te zetten op compacte centra. Dit houdt in dat retail-ontwikkelingen primair mogen plaatsvinden in of direct grenzend aan het kernwinkelgebied. Retail op bedrijventerreinen dient derhalve niet te worden toegestaan.
2. De gemeente Texel zou zich meer als faciliterende gemeente kunnen opstellen. Het uitgangspunt is dat de 'Onderneming Texel' ten dienste staat van individuele belangen in nauwe samenhang met het gemeenschappelijk belang.

### 5.4 Structuurvisie provincie Noord-Holland

Provincie Noord-Holland is verantwoordelijk voor de afstemming van de planning, realisatie, beheer en herstructurering van bedrijventerreinen. Aanbod dient kwalitatief en kwantitatief zo goed mogelijk aan te sluiten bij de marktvraag. De provincie Noord-Holland ziet daarom toe op de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De provincie Noord-Holland streeft ernaar dat het juiste bedrijf op de juiste plek gehuisvest wordt. Een aandachtspunt hierbij is functiemenging versus het zorgvuldig omgaan met veiligheidsrisico's en/of milieuhinder. Enerzijds dient er in genoeg milieuruimte te worden voorzien, anderzijds dient de beschikbare milieuruimte optimaal gebruikt te worden.

Hiernaast is de Structuurvisiekaart weergegeven. De bedrijventerreinen De Waal en De Cocksdorp staan niet als zodanig in de structuurvisie. In het op 18-02-2015 vastgestelde bestemmingsplan Oudeschild heeft het gebied IJsdijk – Laagwaalderweg – De Vang de enkelbestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' en zijn er ook meerdere woonbestemmingen in dit gebied gelegen.



## 5.5 Regionaal Convenant Werklocaties Kop van Noord-Holland

In mei 2016 heeft de gemeente Texel met provincie Noord-Holland en de gemeenten Den Helder, Schagen en Hollands Kroon het Regionaal Convenant Werklocaties Kop van Noord-Holland gesloten. Met dit convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren voor een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de bedrijfsruimtemarkt voor de regio Kop van Noord-Holland. Partijen:

1. Erkennen dat een goed functionerende regionale bedrijventerreinenmarkt belangrijk is en dat regionale afstemming over de nieuwbouwprogrammering in omvang, kwaliteit, locatie en productmarktcombinaties wordt afgestemd op de bestaande terreinen.
2. Partijen erkennen de rol van de provincie als regisseur van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid. De provincie stelt hiervoor de provinciale kaders vast in haar structuurvisies en Provinciale Ruimtelijke Verordening en hanteert indien nodig haar juridisch instrumentarium op basis van de Wet ruimtelijke ordening (waaronder de Ladder voor Duurzame Verstedelijking).
3. Zien de urgentie om gezamenlijk actie te ondernemen om de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen versneld op te pakken, omdat wachten kan leiden tot een ongewenst proces van ruimtelijke, economische en sociale verwaarlozing. Voor Texel betreft het herprofilering van ca. 5,0 hectare technische veroudering op bedrijventerrein Oudeschild en revitalisering van ca. 4,0 hectare economische veroudering op bedrijventerrein Wezenland te Den Burg.
4. Erkennen dat de bedrijventerreinenmarkt op Texel een lokale markt is en derhalve een 'status aparte' heeft. De gemeente Texel is bij de uitwerking van het convenant niet actief betrokken en zal daarom afzonderlijk een bedrijventerreinenstrategie opstellen voor de eigen lokale vraag- en aanbodsituatie. Onderhavige document is onderdeel van deze bedrijventerreinenstrategie.
5. Zijn overeengekomen dat elk besluit om een planologische wijziging mogelijk te maken eerst regionaal moet worden overlegd. Hierna zal voor het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling ook de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen moeten worden.
6. Zijn overeengekomen dat marktpartijen zoals projectontwikkelaars die regionaal actief zijn worden betrokken bij de uitwerking van de regionale werklocatiestrategie. Het gaat daarbij zowel om de omvang van terrein, als om de locaties en productmarktcombinaties.

### 5.6 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn de ruimtelijke spelregels van de provincie Noord-Holland vastgelegd. In artikel 12 van de PRV is vastgelegd dat er een verbod is op de aanleg van bedrijventerreinen en kantoorlocaties in het landelijke gebied. Afwijking van dit verbod is mogelijk indien het desbetreffende bestemmingsplan is opgenomen in de provinciale planningsopgave, er regionale afstemming heeft plaatsgevonden en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen is (hoofdstuk 6).

Ten aanzien van agrarisch aanverwante bedrijven – “een bedrijf in het landelijk gebied dat hoofdzakelijk is gericht op goederen en diensten aan agrarische bedrijven of het leveren van goederen en diensten ten behoeve van aanleg en onderhoud van groene of recreatieve gebieden en gebruik maakt van werktuigen, apparatuur of agrarisch loonwerk” – geldt dat er drie mogelijkheden zijn:

1. Een agrarisch aanverwant bedrijf in het landelijk gebied heeft de enkelbestemming 'Bedrijf – Agrarisch Loonbedrijf'. Conform de PRV wordt in het buitengebied geen nieuwvestiging van agrarisch aanverwante bedrijven toegestaan. Dergelijke bedrijven dienen zich volgens het vigerende provinciale beleid te vestigen op bedrijventerreinen. Bestaande rechten in het landelijk gebied worden gerespecteerd. Uitbreiding of verplaatsing in het landelijk gebied is onder voorwaarden toegestaan (art. 17a PRV). Voor verplaatsing geldt als één van deze voorwaarden dat er geen reëel alternatief beschikbaar is op bedrijventerreinen in de regio en het niet leidt tot onaanvaardbare lange afstanden tot de agrarische klantenkring of onveilige verkeerssituaties (art. 17a lid 2b PRV).
2. Een agrarisch aanverwant bedrijf in het landelijk gebied heeft de 'Enkelbestemming Agrarisch'. Het betreft als hoofdfunctie een agrarisch bedrijf met daaraan ondergeschikt loonwerkzaamheden.
3. Binnen de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing mag in het landelijke gebied tot 650m<sup>2</sup> (of minder als de bestaande bebouwing minder dan 650m<sup>2</sup> is) een agrarisch aanverwant bedrijf gevestigd worden.

Afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten van de agrarisch aanverwante bedrijven kan het zijn dat er een Melding Activiteitenbesluit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.



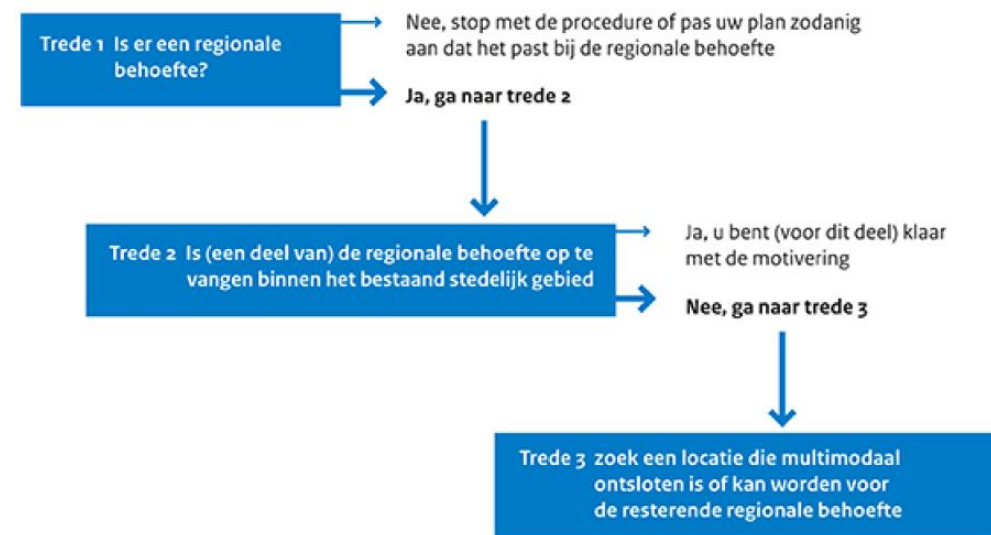
# 6. Ladder Duurzame Verstedelijking

## 6.1 Introductie

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van maart 2012 heeft het ministerie van I&M de Ladder voor Duurzame Verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaald dat voor bestemmingsplannen, A3-vergunningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen en provinciale verordeningen de treden van de Ladder moeten worden doorlopen. Daarmee is de Ladder één van de weinige instrumenten waarmee vanuit het Rijk wordt gestuurd op (goede) ruimtelijke ordening. De Ladder is beschreven in artikel 3.1.6. Bro lid 2-3:

1. “Een bestemmingsplan alsmede ... van het plan”.
2. “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
  - b. Indien uit die beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat er sprake is van actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en:
  - c. Indien uit de beschrijving, bedoeld onder b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld”.
3. “Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst”.

De aanleg van een nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein is een stedelijke ontwikkeling. Hierop is derhalve de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van toepassing.



# 6. Ladder Duurzame Verstedelijking

## 6.2 Doel

Het doel van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit houdt in: een zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van leegstand. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is een stramien waarmee het bevoegd gezag over voldoende informatie beschikt om een ruimtelijke afweging te maken over de aanvaardbaarheid van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

## 6.3 Toelichting begrippen

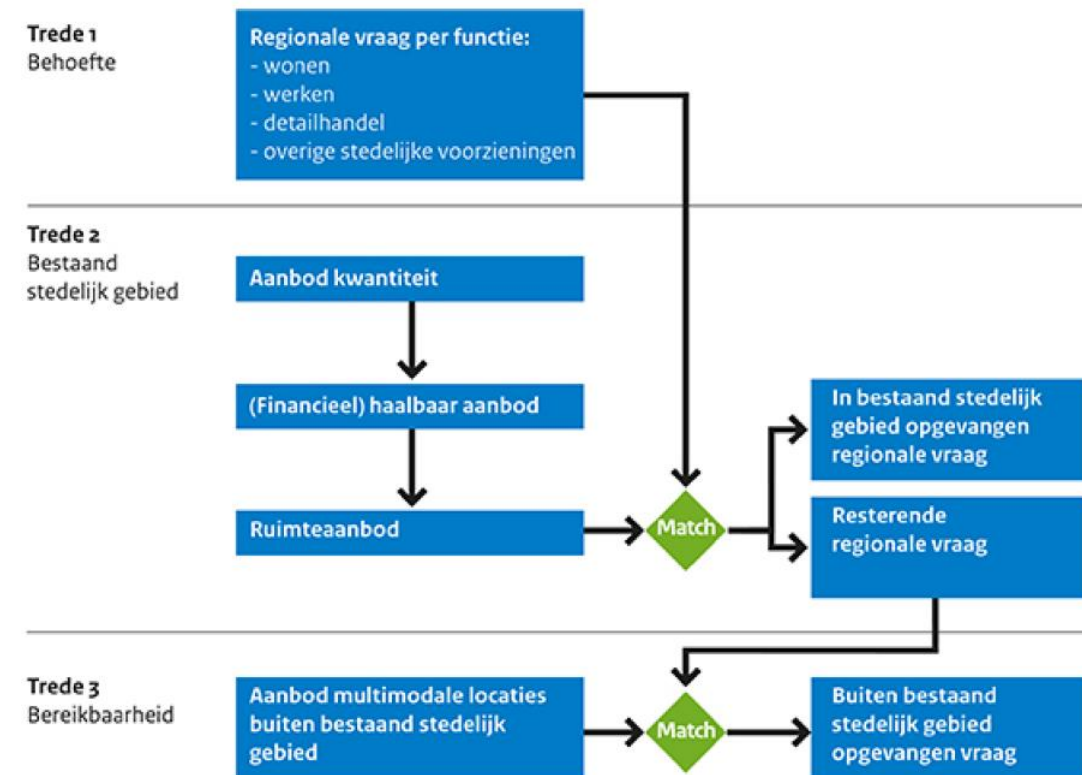
Voorgenomen stedelijke ontwikkeling: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Actuele regionale behoefte: de behoefte naar de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in het verzorgingsgebied. Deze behoefte dient aangetoond te worden door middel van marktonderzoek, alsmede inventarisatie van het bestaande aanbod, het planologische aanbod en de leegstand.

Bestaande stedelijk gebied: “stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”. Dit is inclusief onbenutte planologische mogelijkheden en inclusief wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten.

Benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins: onder beschikbare gronden behoren ook onbenutte planologische mogelijkheden, wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten. Inhoudelijke, financiële en juridische haalbaarheid zijn van belang voor het afwijzen van locaties binnen bestaand stedelijk gebied.

Passende ontsluiting: de nieuwe stedelijke ontwikkeling dient passend ontsloten te worden.



## 6. Ladder Duurzame Verstedelijking



### 6.4 Voorgenomen wijziging Bro t.a.v. Ladder Duurzame Verstedelijking

Het ministerie van I&M heeft op 23 juni 2016 een voorgenomen wijziging van het Bro t.a.v. Ladder Duurzame Verstedelijking verzonden aan de Tweede Kamer. De wijzigingen ten opzichte van de vigerende Ladder Duurzame Verstedelijking zijn:

1. Vereenvoudiging. De afzonderlijke treden worden losgelaten. Overbodige teksten worden geschrapt;
2. Beperkt reikwijdte. De uitgebreide Laddermotivering wordt beperkt tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied;
3. Definitiewijziging: 'actuele regionale behoefte' wordt vervangen door het begrip 'behoefte';
4. Toevoeging nieuw onderdeel, waarmee het mogelijk wordt om een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. De bevoegdheid wordt geboden om de Laddertoets door te schuiven van een globaal bestemmingsplan naar een uitwerkings- of wijzigingsplan;
5. De provinciale verordening is niet langer ladder plichtig.

In september 2016 heeft het ministerie van I&M de conceptteksten gepubliceerd op de website. In een openbare internetconsultatie kunnen personen en organisaties feedback doorgeven voor de voorgenomen wijziging van het Bro. Het ministerie van I&M is nu de feedback uit de internetconsultatie aan het verwerken. De inwerkingtreding van de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking wordt voorzien in juli 2017.



# Bijlage 1 – Enquête behoefte bedrijfskavels

Gemeente Texel

.txl

Bouwgrond inschrijvingen

## Behoeftemeting bedrijfskavels

Wij verzoeken u onderstaande vragen te beantwoorden en het ingevulde formulier te retourneren aan de gemeente Texel via bijgevoegde antwoordenvolpoe of via gemeente@texel.nl.

Inullen in blokletters met blauwe of zwarte pen.

### 1. Contactgegevens

|                               |  |                                                       |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------|--|
| Bedrijfsnaam                  |  |                                                       |  |
| Naam en voorletters           |  | <input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> V |  |
| Vestingsadres                 |  |                                                       |  |
| Telefoon overdag              |  | Mobielnr.                                             |  |
| E-mail                        |  |                                                       |  |
| Adres van uw bedrijfspand(en) |  |                                                       |  |
|                               |  |                                                       |  |
| Activiteiten van uw bedrijf   |  |                                                       |  |
|                               |  |                                                       |  |

### 2. Voorkeur locatie

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Waar wenst u uw uitbreidings- of verplaatsingsplannen te verwezenlijken? | <input type="checkbox"/> Op de huidige locatie<br><input type="checkbox"/> Op een bestaand bedrijventerrein op Texel<br><input type="checkbox"/> Op een eventuele nieuwe uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild.<br><input type="checkbox"/> Anders, namelijk |
|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 3. Bouwen/kopen/huren

|                                                                         |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoe wenst u de uitbreidings- of verplaatsingsplannen te verwezenlijken? | <input type="checkbox"/> Door zelf nieuw te bouwen<br><input type="checkbox"/> Door een bestaande bedrijfsruimte te kopen<br><input type="checkbox"/> Door een nieuwe bedrijfsruimte te kopen | <input type="checkbox"/> Door een bestaande bedrijfsruimte te huren<br><input type="checkbox"/> Door een nieuwe bedrijfsruimte te huren |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 4. Welke termijn

|                                                                                          |                                                                                       |                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Binnen welke termijn wenst u de uitbreidings- of verplaatsingsplannen te verwezenlijken? | <input type="checkbox"/> Binnen 2 jaar<br><input type="checkbox"/> Tussen 2 en 3 jaar | <input type="checkbox"/> Tussen 3 en 5 jaar<br><input type="checkbox"/> Anders, namelijk: |
|                                                                                          |                                                                                       |                                                                                           |

### 5. Gewenste oppervlakte terrein

|                                                                                                                              |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Hoe groot is de netto oppervlakte van het terrein dat u denkt nodig te hebben voor de uitbreidings- of verplaatsingsplannen? | m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|

### 6. Gewenste bruto vloeroppervlakte

|                                                                                                                                               |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Hoe groot is de bruto vloeroppervlakte (bvo) van de bedrijfsruimte die u denkt nodig te hebben voor de uitbreidings- of verplaatsingsplannen? | m <sup>2</sup> bvo |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

### 7. Bedrijfsactiviteiten

|                                                    |  |
|----------------------------------------------------|--|
| Welke bedrijfsactiviteiten wilt u gaan ontplooiën? |  |
|----------------------------------------------------|--|

### 8. Huidige locatie

|                                                           |                                                   |                              |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|
| Indien u gaat verplaatsen, laat u dan een locatie achter? | <input type="checkbox"/> Ja, ga door naar vraag 9 | <input type="checkbox"/> Nee |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|

### 9. Adresgegevens van de locatie die u achterlaat

|                      |  |
|----------------------|--|
| Straat en huisnummer |  |
| Postcode en plaats   |  |

### 10. Wat doet u met de achter te laten locatie

|                                                  |                                                     |                                                     |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Wat gaat u doen met de locatie die u achterlaat? | <input type="checkbox"/> Mijn huurcontract opzeggen | <input type="checkbox"/> Het pand te koop aanbieden |
|                                                  | <input type="checkbox"/> Het pand te huur aanbieden | <input type="checkbox"/> Anders, namelijk:          |
|                                                  |                                                     |                                                     |

Wij danken u hartelijk voor het invullen van de enquête. De gemeente gaat zorgvuldig met uw gegevens om. Ten behoeve van de Strategische Visie Bedrijventerreinen zullen de gegevens geanonimiseerd worden opgenomen.

# Bijlage 2 – Behoefte bedrijfskavels



47 | 50

## Enquete behoefte bedrijfskavels gemeente Texel

Datum: 22-feb-17  
Opgesteld door: D-VELOPMENT - Dave Vlaming  
Status: Definitief  
Blad: 1 van 3

| 1. Contactgegevens<br>Naam<br>Bedrijfsnaam<br>Bedrijfsactiviteiten                                                                                                                 | Schrama Metaaltechniek<br>Bouwen van apparatuur                     | Schildersbedrijf Eschweiler<br>Schildersbedrijf      | Vesta Bouw<br>Bouw- en timmerbedrijf | Duinpark de Robbenjager<br>Camping / chaletverhuur                                                             | Dave Pastoor Bouwbedrijf<br>Bouwbedrijf                                                                        | De Texelse Bierbrouwerij<br>Brouwerij / Logistieke hal              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 2. Voorkeur locatie<br>Waar wenst u uw uitbreidings- of verplaatsingsplannen te realiseren?                                                                                        | Op een eventuele nieuwe uitbreiding van bedrijventerrein Oudeschild | Op de huidige locatie, op bedrijventerrein Wezenland | In Oosterend                         | Op de huidige locatie, ten noorden van De Cocksdorp                                                            | Op een bestaand bedrijventerrein op Texel, op een eventuele uitbreiding van bedrijventerrein Oudeschild        | Op een eventuele nieuwe uitbreiding van bedrijventerrein Oudeschild |
| 3. Bouwen/kopen/huren<br>Hoe wenst u de uitbreidings- of verplaatsingsplannen te verwezenlijken?                                                                                   | Door zelf nieuw te bouwen                                           | Door zelf nieuw te bouwen                            | Door zelf nieuw te bouwen            | Door zelf nieuw te bouwen, door een bestaande bedrijfsruimte te kopen, door een nieuwe bedrijfsruimte te kopen | Door zelf nieuw te bouwen, door een bestaande bedrijfsruimte te kopen, door een nieuwe bedrijfsruimte te kopen | Door zelf nieuw te bouwen                                           |
| 4. Welke termijn<br>Binnen welke termijn wenst u de uitbreiding- of verplaatsingsplannen te verwezenlijken?                                                                        | Binnen 2 jaar                                                       | Binnen 2 jaar                                        | Tussen 2 en 3 jaar                   | Binnen 2 jaar, liefst zo snel mogelijk                                                                         | Binnen 2 jaar, tussen 2 en 3 jaar                                                                              | Binnen 2 jaar, liefst zo snel mogelijk                              |
| 5. Gewenste oppervlakte terrein<br>Hoe groot is de netto oppervlakte van het terrein dat u denkt nodig te hebben voor de uitbreiding- of verplaatsingsplannen?                     | 450m2                                                               | 200m2                                                | 500m2                                | 1.000 - 3.600m2                                                                                                | 700m2                                                                                                          | 45.000m2                                                            |
| 6. Gewenste bruto vloeroppervlakte<br>Hoe groot is de bruto vloeroppervlakte (bvo) van de bedrijfsruimte die u denkt nodig te hebben voor de uitbreiding- of verplaatsingsplannen? | 255m2 bvo                                                           | n.t.b.                                               | 300m2 bvo                            | 800 - 1.700m2 bvo                                                                                              | 450m2 bvo                                                                                                      | n.t.b.                                                              |
| 7. Bedrijfsactiviteiten<br>Welke bedrijfsactiviteiten wilt u gaan ontplooiën?                                                                                                      | Bouwen van machines, apparaten, onderdelen, reparaties              | Schildersbedrijf                                     | Bouw- en timmerbedrijf               | Opslag van campingmeubilair, trekken en (maai)machines                                                         | Prefab HSB elementen, machinale houtbewerking                                                                  | Brouwerij, logistiek, aanvullende voorzieningen                     |
| 8. Huidige locatie<br>Indien u gaat verplaatsen, laat u dan een locatie achter?                                                                                                    | Ja                                                                  | Nee                                                  | Nee                                  | Nee                                                                                                            | Ja                                                                                                             | Ja                                                                  |
| 9. Adresgegevens van de achterblijfolocatie<br>Straat<br>Huisnummer<br>Postcode<br>Plaats                                                                                          | Vliegwiel<br>4<br>1792 CS<br>Oudeschild                             | n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.                 | n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t. | n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.                                                                           | Krimweg<br>47<br>1795 LR<br>De Cocksdorp                                                                       | De Vang<br>n.b.<br>1792 CV<br>Oudeschild                            |
| 10. Wat doet u met de achterblijfolocatie<br>Wat gaat u doen met de locatie die u achter laat?                                                                                     | Mijn huurcontact opzeggen                                           | n.v.t.                                               | n.v.t.                               | n.v.t.                                                                                                         | Mijn huurcontact opzeggen                                                                                      | Mijn huurcontact opzeggen                                           |

# Bijlage 2 – Behoefte bedrijfskavels



48 | 50

## Enquete behoefte bedrijfskavels gemeente Texel

Datum: 22-feb-17  
Opgesteld door: D-VELOPMENT - Dave Vlaming  
Status: Definitief  
Blad: 2 van 3

| 1. Contactgegevens                         | Naam                                                                                                                                         | Bedrijfsnaam | Bedrijfsactiviteiten | VOF Brocante / Elsschot & Partners                                                                      | De Witte Engel VOF                                                                         | Wilco Texel Beheer BV                                  | VOF Lust for Sport                                                                                                       | VOF Noordzee Rekreatie                                                                                                     | TomTex                                                 |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 2. Voorkeur locatie                        | Waar wenst u uw uitbreidings- of verplaatsingsplannen te realiseren?                                                                         |              |                      | Op een bestaand bedrijventerrein op Texel, op een eventuele uitbreiding van bedrijventerrein Oudeschild | Op de huidige locatie. Ik wil delen van de panden bestemmen voor bijvoorbeeld wonen-werken | Op een bestaand bedrijventerrein op Texel, in Den Burg | Nieuwbouw op locatie Emmalaan te Den Burg                                                                                | Op een bestaand bedrijventerrein op Texel, bij De Koog                                                                     | Op een bestaand bedrijventerrein op Texel, in Den Burg |
| 3. Bouwen/kopen/huren                      | Hoe wenst u de uitbreidings- of verplaatsingsplannen te verwezenlijken?                                                                      |              |                      | Door zelf nieuw te bouwen                                                                               | Door zelf nieuw te bouwen                                                                  | Door zelf nieuw te bouwen                              | Door zelf nieuw te bouwen                                                                                                | Door zelf nieuw te bouwen, door een bestaande bedrijfsruimte te kopen/huren, door een nieuwe bedrijfsruimte te kopen/huren | Door een nieuwe bedrijfsruimte te kopen                |
| 4. Welke termijn                           | Binnen welke termijn wenst u de uitbreiding- of verplaatsingsplannen te verwezenlijken?                                                      |              |                      | Binnen 2 jaar                                                                                           | Binnen 2 jaar                                                                              | Binnen 2 jaar                                          | Zo snel mogelijk. Onze vraag om nieuw te bouwen is bekend bij de gemeente Texel                                          | Binnen 2 jaar                                                                                                              | Tussen 2 en 3 jaar                                     |
| 5. Gewenste oppervlakte terrein            | Hoe groot is de netto oppervlakte van het terrein dat u denkt nodig te hebben voor de uitbreiding- of verplaatsingsplannen?                  |              |                      | 500 - 1.000m2                                                                                           | Ik wil ruimte maken binnen bestaande panden voor kleine woon-werk units                    | 1.000 - 1.200m2                                        | 500m2                                                                                                                    | 200 - 250m2                                                                                                                | 400m2                                                  |
| 6. Gewenste bruto vloeroppervlakte         | Hoe groot is de bruto vloeroppervlakte (bvo) van de bedrijfsruimte die u denkt nodig te hebben voor de uitbreiding- of verplaatsingsplannen? |              |                      | 250 - 500m2 bvo                                                                                         | n.t.b.                                                                                     | 600m2 bvo                                              | 2 x 280m2 bvo                                                                                                            | 80 - 120m2 bvo                                                                                                             | 500m2 bvo                                              |
| 7. Bedrijfsactiviteiten                    | Welke bedrijfsactiviteiten wilt u gaan ontplooiën?                                                                                           |              |                      | Timmerwerkplaats, opslag                                                                                | Verhuur van herbestemde delen van de panden                                                | Beheer, ontwikkeling, facilitair, ICT                  | Alle op het gebied van fitness en gezonde levensstijl                                                                    | Recreatieobjecten verhuur, etc                                                                                             | Timmerwerk, opslag                                     |
| 8. Huidige locatie                         | Indien u gaat verplaatsen, laat u dan een locatie achter?                                                                                    |              |                      | Nee                                                                                                     | Nee                                                                                        | Ja                                                     | Ja                                                                                                                       | Nee                                                                                                                        | Ja                                                     |
| 9. Adresgegevens van de achterblijflocatie | Straat<br>Huisnummer<br>Postcode<br>Plaats                                                                                                   |              |                      | n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.                                                                    | n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.                                                       | Schansweg<br>9<br>1791 LK<br>Den Burg                  | Abbewaal / Vogelenzang<br>4a / 5<br>1791 WZ / 1791 EZ<br>Den Burg                                                        | n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.                                                                                       | Maricoweg<br>n.b.<br>1791 MD<br>Den Burg               |
| 10. Wat doet u met de achterblijflocatie   | Wat gaat u doen met de locatie die u achter laat?                                                                                            |              |                      | Wordt gesloopt voor nieuwbouw                                                                           | Een flink deel blijft beschikbaar voor het huidige bedrijf (De Witte Engel VOF)            | Het pand te koop aanbieden (staat al te koop)          | Mijn huurcontact opzeggen. Locatie Abbewaal 4a is tijdelijk gebruik. Locatie Vogelenzang 5 is gedeelde ruimte met fysio. | n.v.t.                                                                                                                     | Mijn huurcontact opzeggen                              |



# Bijlage 2 – Behoefte bedrijfskavels



49 | 50

## Enquete behoefte bedrijfskavels gemeente Texel

Datum: 22-feb-17  
Opgesteld door: D-VELOPMENT - Dave Vlaming  
Status: Definitief  
Blad: 3 van 3

|                                                   |                                                                                                                                              |                                                                                                                |                                                                  |                                      |                                                                                                            |  |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>1. Contactgegevens</b>                         |                                                                                                                                              |                                                                                                                |                                                                  |                                      |                                                                                                            |  |
| <b>Naam</b>                                       | <b>Bedrijfsnaam</b>                                                                                                                          | <b>Robbert de Jong Holding BV</b>                                                                              | <b>Klusbedrijf en gevelrenovatie Bauthoorn</b>                   | <b>Agroservice Oosterhof</b>         | <b>Loonbedrijf Smit</b>                                                                                    |  |
|                                                   | Bedrijfsactiviteiten                                                                                                                         | Recreatieve verhuur, opslag                                                                                    | Gevelrenovatie en kluswerkzaamheden                              | Agrarisch loonwerk                   | Loonwerk, grondverzet, afvalinzameling en afvalverwerking (bouw-, sloop- en groenafval)                    |  |
| <b>2. Voorkeur locatie</b>                        | Waar wenst u uw uitbreidings- of verplaatsingsplannen te realiseren?                                                                         | Op een bestaand bedrijventerrein op Texel, op een eventuele uitbreiding van bedrijventerrein Oudeschild        | Op een eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild | Op de huidige locatie                | Op de huidige locatie, op een nieuw bedrijventerrein op Texel                                              |  |
| <b>3. Bouwen/kopen/huren</b>                      | Hoe wenst u de uitbreidings- of verplaatsingsplannen te verwezenlijken?                                                                      | Door zelf nieuw te bouwen, door een bestaande bedrijfsruimte te kopen, door een nieuwe bedrijfsruimte te kopen | Door een nieuwe bedrijfsruimte te kopen                          | Door zelf nieuw te bouwen            | Door zelf nieuw te bouwen                                                                                  |  |
| <b>4. Welke termijn</b>                           | Binnen welke termijn wenst u de                                                                                                              | Tussen 2 en 3 jaar                                                                                             | Tussen 3 en 5 jaar                                               | Binnen 2 jaar                        | 5 tot 10 jaar                                                                                              |  |
| <b>5. Gewenste oppervlakte terrein</b>            | Hoe groot is de netto oppervlakte van het terrein dat u denkt nodig te hebben voor de uitbreiding- of verplaatsingsplannen?                  | 1.000m2                                                                                                        | 150m2                                                            | 1.000m2                              | 20.000m2                                                                                                   |  |
| <b>6. Gewenste bruto vloeroppervlakte</b>         | Hoe groot is de bruto vloeroppervlakte (bvo) van de bedrijfsruimte die u denkt nodig te hebben voor de uitbreiding- of verplaatsingsplannen? | 800m2 bvo                                                                                                      | 200m2 bvo                                                        | 750m2 bvo                            | Fase 1: ca. 3.000m2 bvo met 7.000m2 buitenopslag.<br>Fase 2: 10.000m2 uitbreidingsruimte voor de toekomst. |  |
| <b>7. Bedrijfsactiviteiten</b>                    | Welke bedrijfsactiviteiten wilt u gaan ontplooiën?                                                                                           | Opslag goederen en meubels                                                                                     | Gevelrenovatie en kluswerkzaamheden                              | Agrarisch loonwerk                   | Loonwerk, grondverzet, afvalinzameling en afvalverwerking (bouw-, sloop- en groenafval)                    |  |
| <b>8. Huidige locatie</b>                         | Indien u gaat verplaatsen, laat u dan een locatie achter?                                                                                    | Nee                                                                                                            | Ja                                                               | Nee                                  | Nee                                                                                                        |  |
| <b>9. Adresgegevens van de achterblijflocatie</b> | Straat<br>Huisnummer<br>Postcode<br>Plaats                                                                                                   | n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.                                                                           | De Vang<br>39<br>1792 CV<br>Oudeschild                           | n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t. | n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.<br>n.v.t.                                                                       |  |
| <b>10. Wat doet u met de achterblijflocatie</b>   | Wat gaat u doen met de locatie die u achter laat?                                                                                            | n.v.t.                                                                                                         | Mijn huurcontract opzeggen                                       | n.v.t.                               | n.v.t.                                                                                                     |  |

# Bijlage 3 – Inventarisatie agrarisch aanverwante bedrijven



50 | 50

## Inventarisatie agrarisch aanverwante bedrijven Texel

Datum: 28-feb-17  
Opgesteld door: D-VELOPMENT - Dave Vlaming  
Status: Definitief

| Nr. | Bedrijfsnaam                     | Straat         | Nr  | Postcode | Plaats       | Bestemmingsplan                                                                             | Bestemming                                                     | Opmerkingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|----------------------------------|----------------|-----|----------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Maatschap Roeper                 | Oorsprongweg   | 69  | 1795LC   | De Cocksdorp | Buitengebied Texel 2013                                                                     | Agrarisch                                                      | Contact 13-01-2017: Geen Verplaatsing. Geen concrete plannen voor uitbreiding. Kan nog wel uitbreiden op huidige locatie indien gewenst. Agrarisch bedrijf aangevuld met loonwerk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2   | Loonbedrijf Bram Boon            | Schorrenweg    | 60a | 1794 HH  | Oosterend    | Reparatieplan Buitengebied Texel 12-07-2016. Wel vastgesteld, nog niet in werking getreden. | Reparatieplan: Enkelbestemming Bedrijf - Agrarisch Loonbedrijf | Contact 13-01-2017: Uitbreiding met schuur 450m2 t.b.v. stalling machines. Kan omgevingsvergunning vrij. Doet grasteelt, grashandel en is als 28 jaar loonbedrijf. Niet tevreden over gemeente qua aanbesteding werk en afpakken bedrijfsbestemming, eerst naar wonen en nu via reparatieplan terug naar agrarisch. Geen loonbedrijven op bedrijventerreinen i.v.m. overlast.                                                                                                                    |
| 3   | Loonbedrijf Van der Star         | Schorrenweg    | 24  | 1794 HG  | Oosterend    | Buitengebied Texel 2013                                                                     | Enkelbestemming Bedrijf - Agrarisch Loonbedrijf                | Contact 13-01-2017: Geen concrete uitbreidingsplannen. Genoeg ruimte binnen huidige bouwvlak voor eventuele plannen. Geen loonbedrijven op bedrijventerreinen doen i.v.m. overlast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4   | A.T. Texel BV                    | Schorrenweg    | 11  | 1794 HD  | Oosterend    | Buitengebied Texel 2013                                                                     | Enkelbestemming Agrarisch - Zeepolders                         | Contact 18-01-2017: Geen uitbreidingsplannen. Is voor 95% agrarisch bedrijf met ondersteunend wat loonwerk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5   | Dros Grondverzet                 | Harkebuurt     | 4   | 1794 HM  | Oosterend    | Buitengebied Texel 2013                                                                     | Enkelbestemming Bedrijf - Agrarisch Loonbedrijf                | En een stuk Enkelbestemming Bedrijf. Contact 18-01-2017: heeft geen uitbreidingsplannen. Vindt dat loon- en grondverzetbedrijven niet op bedrijventerreinen thuis horen. Kavels zijn te klein en te duur. Een loon- en grondverzetbedrijf heeft al snel een hectare nodig met een schuur van 3.000 tot 4.000m2. Op een bedrijventerrein wordt dat onbetaalbaar.                                                                                                                                  |
| 6   | Loon- en grondverzetbedrijf Smit | Oostkaap       | 7   | 1794 GH  | Oosterend    | Buitengebied Texel 2013                                                                     | Enkelbestemming Agrarisch - Oud land                           | Contact 13-01-2017: Melkveebedrijf. Wilde hier bestemming Agrarisch Loonbedrijf, maar niet gekregen. Daarom loonbedrijf en afvalverwerking verplaatst naar de Laagwaalderweg 36.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6   | Loon- en grondverzetbedrijf Smit | Laagwaalderweg | 36  | 1793 ED  | De Waal      | Buitengebied Texel 2013                                                                     | Enkelbestemming Bedrijf - Agrarisch Loonbedrijf                | En een stuk Enkelbestemming Bedrijf. Contact 13-01-2017: Recent het loonbedrijf, de grondverzet- en afvalinzameling- en -verwerkingsactiviteiten (bouw-, sloop en groenafval) verplaatst naar deze locatie. Locatie voorziet in ruimtebehoefte voor komende 5 jaar. Verwacht bij huidige groei over 5 tot 10 jaar een ruimtebehoefte op een bedrijventerrein van 2ha. Fase 1 bestaat dan uit ca. 3.000m2 loods en ca. 7.000m2 buitenopslag. De andere hectare is uitbreidingsruimte voor fase 2. |
| 7   | Fa. F. Duinker Nieuwschild       | Lancasterdijk  | 3   | 1794 GV  | Oosterend    | Buitengebied Texel 2013                                                                     | Enkelbestemming Bedrijf - Agrarisch Loonbedrijf                | En een stuk Enkelbestemming Bedrijf. Contact 13-01-2017: Geen verhuizing, uitbr. Aardappelschuur, is al vergunning voor, start feb-mrt. Geen extra uitbreidingsplannen. Indien in toekomst wel, is er binnen het bouwvlak nog genoeg ruimte. Profiel: gecombineerd loon-, mechanisatie- en akkerbouwbedrijf. Geen loonbedrijven op bedrijventerreinen i.v.m. overlast.                                                                                                                           |
| 8   | Loonbedrijf Marcel Bakker        | Hemmerkooi     | 8   | 1791 PL  | Den Burg     | Buitengebied Texel 2013                                                                     | Enkelbestemming Agrarisch - Oude land                          | Contact 13-01-2017: geen uitbreiding- of verplaatsingsbehoefte. Is 56 jaar en wil zelfs iets kleiner. Blijft zitten waar hij zit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9   | Loonbedrijf Westergeest          | Westergeest    | 7   | 1791 LJ  | Den Burg     | Buitengebied Texel 2013                                                                     | Enkelbestemming Agrarisch - Hoge Berg                          | Contact 13-01-2017: De ondernemer geeft aan geen plannen te hebben voor verplaatsing/uitbreiding. Loonbedrijf is onderschikte activiteit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 10  | Loonbedrijf Fa. Plaatsman en Zn  | Kadijksweg     | 15  | 1791LT   | Den Burg     | Buitengebied Texel 2013                                                                     | Enkelbestemming Agrarisch - Oude land                          | Contact 13-01-2017: Net een nieuwe schuur. Agrarisch bedrijf met aardappels en 60 melkkoeien. Doet onderschikt ook loonwerk. Geen uitbreiding- of verplaatsingsplannen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |