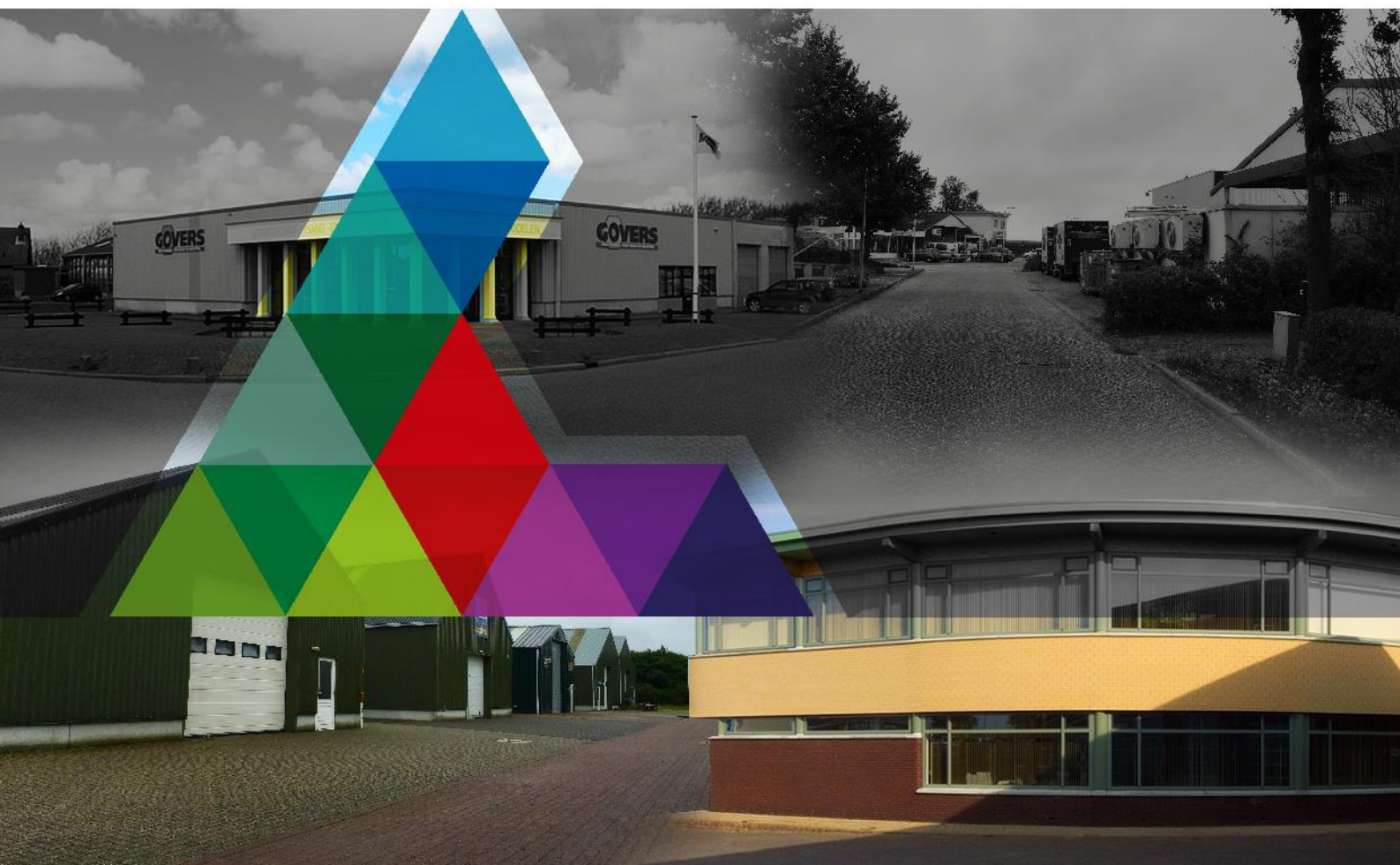




Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel

Gemeente Texel

Versie: 4.0
Datum: 28 februari 2017
Status: Definitief
Auteur: ing. Dave Vlaming MSc

Samenvatting

De onderstaande hoeveelheden zijn afkomstig uit de Inventarisatie Bedrijventerreinen Texel, welke als bijlage 1 bij dit stuk is opgenomen.

Ruimte vraag naar bouwkavels op bedrijventerreinen:

- Vijftien bedrijven hebben binnen drie jaar een ruimtebehoefte van 50.950 tot 54.300m², waarvan Texelse Bierbrouwerij een acute behoefte heeft van 45.000m².
- Ten behoeve van de uitvoering van de havenvisie Oudeschild en het faciliteren en aantrekken van havengerelateerde bedrijven is er een ruimtebehoefte van 15.000 tot 20.000m².
- Eén loon- en grondverzetbedrijf, dat gevestigd is in het landelijk gebied en ook sloop- en afvalverwerkingsactiviteiten doet, heeft over vijf tot tien jaar een maximale ruimtebehoefte op een bedrijventerrein van 20.000m², waarvan grotendeels buitenopslag.
- Totale ruimtebehoefte bedraagt 8,6 tot 9,4 hectare, waarvan 6,6 tot 7,4 hectare binnen vijf jaar.

Faciliteren van de vraag:

- Uitbreiding noordzijde bedrijventerrein Oudeschild met 45.000m² ten behoeve van Texelse Bierbrouwerij (ten noorden van Vliegwiël). De uitbreiding dient op zeer korte termijn gerealiseerd te worden.
- Uitbreiding bedrijventerrein Oudeschild met ca. 20.000m² in het gebied IJsdijk – Laagwaalderweg – De Vang voor specifieke havengerelateerde bedrijvigheid en transformatie van het Opslagterrein in de haven.
- Overige ruimtebehoefte van ca. 6.100 tot 9.450m² is in te vullen in de bestaande voorraad door het benutten van braakliggende ruimte, optimaliseren van het gebruik of door herstructurering / herverkaveling. Neem als gemeente een proactieve rol in bij het matchen van vraag en aanbod en zet in op handhaving van oneigenlijk gebruik.
- De ruimte vraag van het loon- en grondverzetbedrijf is op dit moment nog onvoldoende actueel en concreet. De visie is dat op het moment dat de vraag actueel en voldoende onderbouwd is, onderzocht zal worden op welke wijze faciliterend kan worden opgetreden.

Functies op bedrijventerreinen:

- De stalling van auto's, boten, caravans en strandhuisjes op bedrijventerreinen is momenteel hoofdzakelijk in pandig toegestaan. Uitzonderingen waar stalling ook buiten is toegestaan zijn bedrijventerrein Oudeschild, De Waal, Wezenland en Den Burg Noord-De Mars. De stalling van auto's, boten, caravans en strandhuisjes is een gebruik dat op bedrijventerreinen passend is. De visie is derhalve om dit beleid te continueren.
- In de gemeente is vraag naar oefenruimte voor bandjes, die ondanks goede isolatie geluidsoverlast met zich meebrengen. Bedrijfsmatige oefenruimte past binnen de bestemming bedrijventerrein. Hobbymatige oefenruimte dient in eerste instantie gezocht te worden in (vrijkomende) maatschappelijke gebouwen met afstand tot de (woon)bebouwing. Indien dergelijke locaties niet beschikbaar zijn, kan deze functie als dubbelfunctie ook plaatsvinden op bedrijventerreinen. De visie is om per geval te beoordelen of een bedrijfspand in avonden en weekenden gebruikt mag worden als oefenruimte voor muziekbandjes. Dit kan geregeld worden via een binnenplanse ontheffing.
- Tegen functies op bedrijventerreinen die strijdig zijn met het bestemmingsplan dient feitelijk opgetreden te worden. Het betreft totaal 3.127m². Dit wordt meegewogen in het handhavingsbeleid;

- Biedt vestigingsmogelijkheden voor te lichte functies elders in de gemeente. Een aantal vrijkomende objecten uit de rapportage 'Maatschappelijk vastgoed op Texel, toekomstbestendige invulling van vrijkomend maatschappelijk vastgoed' is hiervoor geschikt.

Optimaal ruimtegebruik en herstructurering. Uit eerder onderzoek blijkt:

- Dat een deel van ca. 5,0 hectare op bedrijventerrein Oudeschild technisch verouderd is en herprofilering behoeft.
- Dat op bedrijventerrein Wezenland ca. 4,0 hectare economisch verouderd is. Hiervoor wordt momenteel een herstructureringsplan uitgewerkt.
- Dat een deel van het terrein Den Burg Noord ter plaatse van de Maricoweg – Spinbaan technisch en economisch verouderd is en herprofilering behoeft. Het advies is om voor dit terrein in samenwerking met ondernemers/eigenaren een herstructureringsplan op te stellen. Het terrein kan bij de provincie Noord-Holland aangemeld worden als herstructureringssterrein, waardoor het mogelijk wordt om HIRB-subsidie aan te vragen.
- Bij herinrichting van de bedrijfskavels heeft het de voorkeur om grotere kavels te behouden. Uit de enquête blijkt dat er relatief veel vraag is naar kavels vanaf 1.000m².
- Neem als gemeente een proactieve rol in bij herstructurering.



Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Introductie.....	5
1.2	Aanleiding	5
1.3	Opgave en vraagstelling.....	6
2.	Definitie, doel, randvoorwaarde en aanpak.....	7
2.1	Definitie bedrijventerrein	7
2.2	Doel.....	7
2.3	Randvoorwaarde	7
2.4	Aanpak	8
3.	Aanbod van en vraag naar ruimte voor bedrijfsactiviteiten.....	9
3.1	Bedrijventerreinen op Texel.....	9
3.2	Aanbod	10
3.3	Vraag.....	10
3.4	Visie op vraag en aanbod van ruimte op bedrijventerreinen	11
3.5	Aanbevelingen.....	12
4.	Functies op bedrijventerreinen	13
4.1	Inventarisatie.....	13
4.2	Beleid	14
4.3	Oorzaak	15
4.5	Visie op verschillende functies op bedrijventerreinen	15
4.5	Aanbevelingen.....	16
5.	Optimaal ruimtegebruik en herstructurering.....	17
5.1	Inventarisatie.....	17
5.2	Aanbevelingen.....	17
6.	Ladder voor Duurzame Verstedelijking.....	19
6.1	Onderbouwing uitbreiding noordzijde bedrijventerrein Oudeschild (fase 2).....	19
6.2	Globale onderbouwing uitbreiding ten behoeve van de haven Oudeschild.....	20
	Bijlage 1 – Inventarisatie bedrijventerreinenvisie Texel	22
	Bijlage 2 – Beoogde Uitbreiding bedrijventerrein Oudeschild	23



1. Inleiding

1.1 Introductie

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 (vijf jaar) gaat het daarbij direct om het faciliteren van de concrete marktvraag. Op de lange termijn (tien jaar) gaat het om een gezonde ruimte voor economische groei, werkgelegenheid en een goed functionerende bedrijventerreinenmarkt op het eiland. In deze strategische bedrijventerreinenvisie is de verplichte toepassing van de Ladder Duurzame Verstedelijking meegenomen. De strategische bedrijventerreinenvisie is opgesteld ten behoeve van:

- Politieke besluitvorming binnen de gemeente.
- Onderbouwing aan de provincie Noord-Holland, die de regie voert op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen.
- Onderbouwing van (reparatie) bestemmingsplannen voor eventuele nieuwe aanleg of uitbreiding van een bedrijventerrein, het gebruik van bedrijventerreinen 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 en andere stakeholders.

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 is een motie 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. De laatste uitbreiding van bedrijventerrein Oudeschild II (fase 1) is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplan dat is vastgesteld op 16 juni 2004. Deze uitbreiding is inmiddels vrijwel volledig uitgegeven. Ook door middel van herstructurering of herverkaveling is een aaneengesloten perceel van een dergelijke omvang niet te creëren.

1.3 Opgave en vraagstelling

De opgave is het opstellen van een gedragen strategische bedrijventerreinvisie, onderbouwd door de toepassing van de Ladder Duurzame Verstedelijking. Hiertoe dienen de volgende vragen beantwoord te worden:

1. In hoeverre is er nu en in de (nabije) toekomst voldoende ruimte voor bedrijfsactiviteiten?
2. In hoeverre is er sprake van oneigenlijk gebruik, wat zijn de oorzaken en wat kan hier tegen gedaan worden?
3. Wat is de actuele marktvraag en hoe kan deze het beste gefaciliteerd worden?
4. Op welke plekken is de gemeente Texel bereid om in de toekomst extra bedrijfsactiviteiten te faciliteren?
5. Welke mogelijkheden zijn er voor bedrijfslocaties waar een terugloop van bedrijfsactiviteiten is?



2. Definitie, doel, randvoorwaarde en aanpak

2.1 Definitie bedrijventerrein

“Een binnen de provincie Noord-Holland gelegen terrein van minimaal 1 hectare 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.*

2.2 Doel

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

Op korte termijn (vijf jaar) is het doel om de concrete marktvraag 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.

2.3 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.

2.4 Aanpak

De strategische bedrijventerreinenvisie is tot stand gekomen door middel van een gefaseerde aanpak:

- Fase 1: kick-off bijeenkomst op maandag 22 augustus 2016 met de projectgroep bestaande uit gemeente Texel, provincie Noord-Holland, ondernemersvereniging TOP en Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord;
 - o Bezoek aan acht bedrijventerreinen op Texel.
- Fase 2: analyse bedrijventerreinen en klantvraag.
 - o Bezoek aan de Texelse Bierbrouwerij op dinsdag 23 augustus 2016;
 - o Opstellen en verspreiden van een enquête in samenwerking met TOP en de gemeente Texel. Hieruit zijn vijftien bedrijven met een uitbreiding- of verplaatsingsbehoefte naar voren gekomen.
- Fase 3: concept inventarisatie bedrijventerreinenvisie besproken in de projectgroep op woensdag 9 november 2016 (zie bijlage 1).
- Fase 4: concept strategische bedrijventerreinenvisie besproken in de projectgroep op 14 december 2016.
 - o Presentatie beoogde uitbreidingslocaties Oudeschild aan bewoners van aangrenzende gebieden op 22 februari 2017
- Fase 5: oplevering strategische bedrijventerreinenvisie.

Door middel van deze aanpak is gestreefd naar maximale betrokkenheid en draagvlak van het bedrijfsleven op Texel.

3. Aanbod van en vraag naar ruimte voor bedrijfsactiviteiten

De bedrijventerreinen op Texel zijn uitgebreid geïnventariseerd en geanalyseerd. Daarnaast heeft er een behoeftemeting plaatsgevonden door middel van een enquête. De volledige inventarisatie is bijgevoegd als bijlage 1. In onderstaande hoofdstukken 3.1 tot en met 3.3 is een samenvatting gegeven ten einde de bedrijventerreinenvisie zelfstandig leesbaar te maken. Voor meer diepgang kan de inventarisatie geraadpleegd worden.

3.1 Bedrijventerreinen op Texel

Onderstaande tabel 1 toont de algemene kenmerken van de bedrijventerreinen waarop onderhavige strategische bedrijventerreinenvisie betrekking heeft.

Tabel 1: Bedrijventerreinen in de gemeente Texel

Naam bedrijventerrein	Bruto oppervlakte in hectare	Netto oppervlakte in hectare	Netto oppervlak bebouwd terrein in hectare	Uitgeefbare bouwkavels in hectare
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
Totaal	59	55	16	0,4

Bron: Bedrijventerreinenmonitor Kop van Noord-Holland

De bedrijventerreinen De Waal, Oosterend, De Cocksdorp en De Koog zijn lokale bedrijventerreinen die voorzien in de directe behoefte van de lokale bedrijven. De bedrijventerreinen in Den Burg – Wezenland en Den Burg Noord en De Mars – en het bedrijventerrein in Oudeschild zijn bovenlokale bedrijventerreinen, die een functie voor geheel Texel vervullen. Een deel van bedrijventerrein Oudeschild heeft een hogere milieucategorie (4.2), bedoeld om de zwaardere bedrijfsactiviteiten op het eiland te laten plaatsvinden.

De bruto-netto verhouding (de netto oppervlakte t.o.v. de bruto oppervlakte) ligt op Texel met 88% flink hoger dan het regionaal gemiddelde van 75%. Dit duidt op een efficiënte terreininrichting. De netto Ground Space Index (netto bebouwd oppervlak t.o.v. netto oppervlakte) is met 23% op Texel in lijn met het regionaal gemiddelde van 24%. De Ground Space Index zegt iets over de mate van bebouwingsintensiteit. In de Randstad ligt de Ground Space Index hoger, doordat parkeren bijvoorbeeld op het dak of onder de grond plaatsvindt.

3.2 Aanbod

Onderstaande informatie is afkomstig van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de websites van makelaars die actief zijn op Texel. Geconstateerd is dat er onderhands ook objecten te koop en te huur worden aangeboden, zonder dat daarbij een makelaar betrokken wordt. Het onderstaande aanbod kan daardoor afwijken van het werkelijke aanbod.

3.2.1 Aanbod bouwgrond

Uit de als bijlage 1 bijgevoegde inventarisatie blijkt dat er slechts één bedrijfskavel op Texel wordt aangeboden. Het betreft een kavel bedrijfskavel van 3.915m² op bedrijventerrein Oudeschild. De vraagprijs van deze bedrijfskavel is € 375.000 exclusief BTW, ofwel € 96,- exclusief BTW per m².

3.2.2 Aanbod koop

Uit de als bijlage 1 bijgevoegde inventarisatie blijkt dat er 4.137m² bedrijfs- en kantoorruimte te koop wordt aangeboden op bedrijventerreinen in de gemeente Texel. De gemiddelde vraagprijs bedraagt € 1.115 k.k. per m². Opmerkelijk is dat er alleen objecten worden aangeboden in Den Burg en in Oudeschild.

3.2.3 Aanbod huur

Uit de als bijlage 1 bijgevoegde inventarisatie blijkt dat er 2.368m² bedrijfs- en kantoorruimte te huur wordt aangeboden op bedrijventerreinen in de gemeente Texel. De gemiddelde huurprijs bedraagt € 90,- exclusief BTW per m². Voor kantoorruimte ligt de huurprijs rond de € 145 exclusief BTW per m². Voor bedrijfsruimte rond de € 55,- exclusief BTW per m².

3.3 Vraag

3.3.1 Historische vraag: transacties 2013 - 2015

Volgens de NVM heeft er in 2014 en 2015 slechts één transactie van bedrijfsonroerendgoed plaatsgevonden op de bedrijventerreinen van Texel. Het betreft een object van 136m² op bedrijventerrein De Koog voor een huurprijs van € 7.800 exclusief BTW per jaar, ofwel € 57,- exclusief BTW per m².

De werkelijke dynamiek ligt een stuk hoger. Deze transacties zijn echter niet inzichtelijk in de NVM-statistieken, omdat deze transacties onderhands plaats vinden en daardoor niet geregisterd worden door NVM makelaars.

3.3.2 Actuele vraag: enquête behoeftemeting bedrijfskavels

Uit de als bijlage 1 bijgevoegde inventarisatie komt een actuele behoefte van 51.100 tot 54.450m² netto bedrijventerrein naar voren. Deze behoefte bestaat uit vijftien bedrijven, waarvan er veertien aangeven binnen drie jaar deze behoefte te willen vervullen. Veruit de grootste behoefte komt van de Texelse Bierbrouwerij, die een acute ruimtebehoefte heeft aan een aaneengesloten bedrijfskavel van 45.000m² ten behoeve van het bouwen van een nieuwe brouwerij.

3.3.3 Actuele vraag: Havenvisie Oudeschild

In februari 2014 is de havenvisie vastgesteld. 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. Concreet gaat de visie in op uitbreiding van de visserijvloot en een stabiele goederen- en bulkoverslag, toevoeging van dagrecreatieve voorzieningen, extra zee- en/of riviercruises, groei van het aantal passantenschepen, jachtschepen, Bruine Vloot en

rondvaartschepen. Veel van deze activiteiten vergen opslagcapaciteit. Op de kades in de haven van Oudeschild is deze opslagcapaciteit niet aanwezig, waardoor uitgeweken dient te worden naar nabijgelegen bedrijventerreinen. Er is derhalve een latente vraag naar bedrijventerrein in de directe nabijheid van de haven Oudeschild ten behoeve van opslag.

Het huidige Opslagterrein (ca. 1,1 hectare) in de haven van Oudeschild is een transformatieopgave, waarvoor schuifruimte benodigd is. Deze schuifruimte is op de kade in de Werkhaven niet aanwezig en dient derhalve elders gecreëerd te worden.

De ruimtevraag uit de havenvisie en de transformatie van het opslagterrein geven gezamenlijk een behoefte van 1,5 tot 2,0 hectare bedrijventerreinenareaal in de directe nabijheid van de haven Oudeschild. De ruimte direct achter de IJsdijk biedt als bedrijventerrein een goed en onderscheidend aanbod ten opzichte van bestaande bedrijfskavels en zou als (planologische) voorraad gecreëerd kunnen worden. Op dit moment is er nog geen concreet onderbouwde nut en noodzaak voor extra uitbreiding. De daadwerkelijke nut en noodzaak wordt aangetoond op het moment dat er concrete plannen voor transformatie en/of nieuwe vestiging van bedrijven zijn.

3.3.4 Vraag van agrarisch aanverwante bedrijven uit het landelijk gebied

In januari 2017 is een telefonische enquête gehouden onder de op Texel gevestigde agrarisch aanverwante bedrijven. Conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) mogen er geen nieuwe agrarisch aanverwante bedrijven in het landelijk gebied opgericht worden. Voor verplaatsingen of uitbreidingen van bestaande, reeds fysiek aanwezige, agrarisch aanverwante bedrijven geldt dat dit volgens de PRV bij voorkeur dient plaats te vinden op bedrijventerreinen, mits dit past binnen het vestigingsmilieu van het beschikbare terrein en niet leidt tot onaanvaardbare lange afstanden tot de agrarische klantenkring of onveilige verkeerssituaties. Indien er geen ruimte beschikbaar is op een regionaal bedrijventerrein, dient bekeken te worden of er vrijkomende agrarische bouwpercelen in het landelijk gebied beschikbaar zijn. Agrarische bedrijven met als nevenactiviteit loon- en grondverzetwerk zijn in het landelijk gebied toegestaan binnen de agrarische bestemming.

Eén reeds bestaand loon- en grondverzetbedrijf uit het landelijk gebied, welke ook sloop- en afvalverwerkingsactiviteiten doet, heeft over vijf tot tien jaar een maximale ruimtebehoefte van 20.000m².

3.4 Visie op vraag en aanbod van ruimte op bedrijventerreinen

De totale ruimtebehoefte aan bedrijfskavels op bedrijventerreinen is 86.000 tot 94.000m², waarvan 66.000 tot 74.000m² binnen vijf jaar. Deze ruimtevraag bestaat grotendeels uit de acute behoefte van Texelse Bierbrouwerij voor een aaneengesloten bedrijfskavel van 45.000m². Kavels van een dergelijke omvang zijn op Texel niet aanwezig en ook niet door middel van herstructurering te creëren. Ten einde deze marktvraag te faciliteren dient een nieuw terrein ontwikkeld te worden.

De Texelse Bierbrouwerij heeft direct haar voorkeur uitgesproken voor uitbreiding aan de noordzijde van bedrijventerrein Oudeschild (ten noorden van Vliegwiël). De gemeente Texel heeft onderzocht of er naast deze locatie wellicht nog andere locaties op het eiland zijn waar de ruimtebehoefte ingepast zou kunnen worden. De volgende locaties zijn hiertoe beschouwd:

- RWZI locaties. RWZI locatie De Cocksdorp ligt midden in het landschap en is logistiek niet wenselijk. Deze locatie voldoet derhalve niet aan de behoefte. Voormalig RWZI locatie Oudeschild is gelegen in een natuurgebied en derhalve niet wenselijk. Voormalig RWZI locatie Oosterend: gelegen in het landelijk gebied, is nog door het Hoogheemraadschap in gebruik als baggerspecie depot en is logistiek niet wenselijk. RWZI locatie 't Horntje is

logistiek niet geschikt. Bovendien zijn de RWZI locaties met een gemiddelde oppervlakte van circa 1,0 hectare te klein.

- Langs de randen van Den Burg. Er zijn geen locaties met voldoende omvang beschikbaar.
- Uitbreiding aan de noordzijde van bedrijventerrein Oudeschild. Deze locatie is zowel wat betreft oppervlakte als vorm geschikt. Bovendien is de locatie gunstig gelegen ten behoeve van de logistiek.

De enige passende locatie voor de behoefte van Texelse Bierbrouwerij, die bovendien aansluit bij de voorkeur van de Texelse Bierbrouwerij zelf, is een uitbreiding aan de noordzijde van bedrijventerrein Oudeschild. Bij de reeds voltooide fase 1 uitbreiding van bedrijventerrein Oudeschild (Krukas), is uitbreiding aan de noordzijde (fase 2) al voorzien. Een tekening met mogelijke kavelafmetingen is bijgevoegd als bijlage 2. Een onderbouwing ten behoeve van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is voor het bestemmingsplan van dit terrein noodzakelijk, even als goedkeuring door de ARO commissie van de provincie Noord-Holland. In hoofdstuk 6 van onderhavige strategische bedrijventerreinenvisie is een onderbouwing ten behoeve van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking gegeven. Aanvullend kan de als bijlage 1 bijgevoegde inventarisatie gebruikt worden. De concrete onderbouwing wordt mede volgens de 'Texel Principes' van Planet Texel inpasbaar gemaakt.

Ten behoeve van de ambities van de gemeente Texel voor de realisatie van de Havenvisie is circa 15.000 tot 20.000m² bedrijventerrein nodig in de directe nabijheid van de haven van Oudeschild. Deze extra ruimte kan gebruikt worden als schuifruimte voor het uitplaatsen van functies op het Opslagterrein en het aantrekken van nieuwe havengerelateerde bedrijven en retail activiteiten naar de haven van Oudeschild. Het bedrijventerrein voorziet in opslagruimte ten behoeve van deze functies. De ruimtebehoefte kan ingevuld worden ter plaatse van de IJsdijk – Laagwaalderweg – De Vang. De bestemming is echter nog agrarisch. Een aandachtspunt is de aanwezigheid van woonbestemmingen en de daartoe geldende richtafstanden ten aanzien van milieu. Bovendien is de onderbouwing van de nut en noodzaak op dit moment nog onvoldoende concreet.

De overige ruimtebehoefte van circa 6.100 tot 9.500m² kan ingevuld worden binnen de bestaande voorraad. Enerzijds betreft het panden die te huur of te koop worden aangeboden. Anderzijds kunnen braakliggende kavels aangewend worden voor bebouwing, zijn er mogelijkheden voor intensivering en kan door middel van herstructurering ruimte gecreëerd worden. Relatieve schaarste is een noodzakelijke randvoorwaarde voor herstructurering.

3.5 Aanbevelingen

Neem als gemeente een proactieve rol in bij het matchen van vraag en aanbod. Door de enquête behoefteraming bedrijfskavels en de inventarisatie is er nu een goed beeld van de vraag en het aanbod op bedrijventerreinen. De gemeente kan vanuit een goede ruimtelijke ordening een coördinerende rol vervullen bij het matchen van vraag en aanbod. Op bedrijventerrein Kolksluis in de gemeente Schagen is goede ervaring opgedaan met het matchen van ruimtebehoefte. Onder begeleiding van Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord zijn enkele middagen georganiseerd waarin ondernemers met elkaar in gesprek zijn gegaan over hun uitbreidingsplannen en -behoefte. Dit heeft geleid tot een vraag gestuurde uitbreiding van het bedrijventerrein, waarbij leegkomende bedrijfsgebouwen zijn opgekocht/verhuurd aan zittende bedrijven met een uitbreidingsbehoefte. Dergelijke gesprekken kunnen ook op Texel leiden tot transacties op bestaande bedrijventerreinen. Hiermee wordt invulling gegeven aan een zorgvuldig ruimtegebruik. Bij uitstek kan deze werkwijze ook worden ingezet bij de transformatie van het Opslagterrein in de haven van Oudeschild. Hiermee kan ook de nut en noodzaak stevig onderbouwd worden. Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord kan hierbij ingezet worden als uitvoeringsorganisatie.

4. Functies op bedrijventerreinen

4.1 Inventarisatie

Uit de als bijlage 1 bijgevoegde inventarisatie is gebleken dat er lichte en zwaardere functies op bedrijventerreinen aanwezig zijn. Voor de duidelijkheid wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende functies:

1. Bedrijfsmatige functies. Het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten met betrekking tot handel, nijverheid, productie en/of industrie. Commerciële en niet commerciële dienstverlening vallen hier ook onder, voor zover het geen solitaire kantoorfuncties betreft. Op- en overslag van goederen behoort ook tot een bedrijfsmatige functie. Vanwege hun aard en omvang, milieuhinder en/of veiligheidsrisico's behoren deze functies thuis op bedrijventerreinen. Veelal is de milieucategorie 3.1 of hoger.
2. Functies met een lage milieubelasting. Dit zijn lichte functies met een lage milieubelasting die functioneel gezien het beste op een bedrijventerrein thuis horen. Het betreft functies die zowel bedrijfsmatig als niet-bedrijfsmatig kunnen zijn, zoals opslag en stalling van auto's, boten, caravans en strandhuisjes. Bij de opslag van auto's, boten, caravans en strandhuisjes betreft het activiteiten die relatief veel ruimte vragen, maar niet zorgen voor overlast, hinder of veiligheidsrisico's. Deze ruimte is in woonwijken veelal niet voorradig en niet gewenst, waardoor men onder andere uitwijkt naar bedrijventerreinen.
3. Te lichte functies. Dit zijn functies die vanwege hun aard en omvang beter binnen andere omgevingen dan een bedrijventerrein passen. Deze functies zorgen niet voor milieuhinder en brengen geen veiligheidsrisico's met zich mee. Van de te lichte functies op bedrijventerreinen is geïnventariseerd welke ook en/of beter binnen andere omgevingen passen. Het betreft (productie gebonden) detailhandelsfuncties (>80m²), solitaire kantoorruimte en behandelingen t.b.v. persoonlijke verzorging of ontspanning met een totale oppervlakte van 3.127m² die op bedrijventerreinen gehuisvest zijn. Ook solitaire winkelfuncties (tenzij men ontheffing heeft voor verkoop van volumineuze goederen) horen niet op een bedrijventerrein gehuisvest te zijn. Tijdens de inventarisatie zijn dergelijke solitaire winkels niet aangetroffen op bedrijventerreinen op Texel.
4. Solitaire kantoorfuncties. Het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van commerciële en niet commerciële dienstverlening en werkzaamheden die administratief, beleidsmatig of educatief van aard zijn. Deze activiteiten worden hoofdzakelijk verricht aan een bureauopstelling, in combinatie met representatie-, ontvangst- en vergaderruimten. Solitaire kantoorfuncties zijn op bedrijventerreinen niet toegestaan, mits het bestemmingsplan hier expliciet in voorziet. Ondersteunende kantoorfuncties als onderdeel van de ter plaatse gevestigde bedrijfsmatige functies zijn altijd toegestaan op bedrijventerreinen.
5. Volumineuze detailhandel. Detailhandel die uitsluitend betrekking heeft op doe-het-zelfartikelen, tuininrichting vanuit tuincentra, kampeerartikelen en garagebedrijven, alsmede op volumineuze, brand- of explosiegevaarlijke detailhandel. Deze functies kunnen met een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemmingsplannen door de gemeente worden toegestaan.
6. Bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is "een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is" (Art. 1.7 Bestemmingsplan buitengebied Texel 2013). Deze functie is toegestaan op bedrijventerreinen, tenzij in bestemmingsplannen expliciet bedrijfswoning is uitgesloten.
7. Trends: oefenruimte voor muziekbands. Het is bekend bij de gemeente dat er behoefte is aan oefenruimte voor muziekbands. Bij ruimte voor muziekbands gaat het om activiteiten die geluidsoverlast veroorzaken. Oefenen door bands vindt veelal 's avonds en in het weekend plaats. Dit zijn precies de tijden dat mensen thuis zijn. Het onderbrengen van deze

activiteiten in woonmilieus is vanwege de geluidsoverlast derhalve niet wenselijk. Op bedrijventerreinen zorgen de muziekactiviteiten voor minder geluidsoverlast bij bewoners/omwonenden. Muziekstudio's die bedrijfsmatig geëxploiteerd worden zijn 'bedrijfsmatige functies' (sub 1) en conform het bestemmingsplan op bedrijventerreinen toegestaan. Voor hobby matig gebruik van oefenruimte voor muziekbands is in het bestemmingsplan niets geregeld. Omdat het geen bedrijfsmatig gebruik betreft is dit gebruik op bedrijventerreinen derhalve niet toegestaan.

8. Agrarisch aanverwante bedrijven. Agrarisch aanverwante bedrijven zijn er in vele soorten en maten. In dit geval worden de agrarisch aanverwante bedrijven bedoeld die in de PRV aangeduid zijn als "een bedrijf in het landelijk gebied dat hoofdzakelijk is gericht op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of het leveren van diensten ten behoeve van de aanleg en onderhoud van groene of recreatieve gebieden, en gebruik maakt van werktuigen, apparatuur of agrarisch loonwerk" (art. 2 lid c PRV).

4.2 Beleid

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. Te lichte functies op bedrijventerreinen maken geen optimaal gebruik van de beschikbare milieuruimte. Anderzijds zijn er wel degelijk lichte functies die wat aard en omvang betreft op bedrijventerreinen thuis horen. Opslaggebouwen (verhuur van opslagruimte) zijn bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in het VNG-bestand categorale bedrijfsindelingen. Het VNG-bestand categorale bedrijfsindelingen is opgenomen als bijlage bij de bestemmingsplannen van de Texelse bedrijventerreinen. De opslag en stalling van auto's, boten en caravans is in vrijwel alle bestemmingsplannen van bedrijventerreinen toegestaan, mits het in bedrijfsgebouwen of onder overkappingen plaatsvindt. Uitzonderingen waar ook buitenopslag is toegestaan zijn bedrijventerrein Oudeschild, De Waal, Wezenland en Den Burg Noord-De Mars.

De agrarisch aanverwante bedrijven op Texel zijn allemaal gevestigd in het landelijk gebied. Een aantal heeft loon- en grondverzet als hoofdactiviteit en heeft hiertoe ook de enkelbestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' in het bestemmingsplan. De andere loon- en grondverzetbedrijven zijn nevenactiviteiten van het agrarische bedrijf, dat als hoofdactiviteit dient. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) verbiedt nieuwvestiging van agrarisch aanverwante bedrijven in het landelijk gebied. Dergelijke bedrijven horen volgens de PRV op bedrijventerreinen thuis. Voor verplaatsingen of uitbreidingen van bestaande, reeds fysiek aanwezige, agrarisch aanverwante bedrijven geldt dat dit volgens de PRV bij voorkeur dient plaats te vinden op bedrijventerreinen, mits dit past binnen het vestigingsmilieu van het beschikbare terrein en niet leidt tot onaanvaardbare lange afstanden tot de agrarische klantenkring of onveilige verkeerssituaties. Indien er geen ruimte beschikbaar is op een regionaal bedrijventerrein, dient bekeken te worden of er vrijkomende agrarische bouwpercelen in het landelijk gebied beschikbaar zijn. Een 'agrarisch aanverwant bedrijf' is een bedrijf in landelijk gebied dat hoofdzakelijk is gericht op het leveren van 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 (art. 2 lid c PRV).

4.3 Oorzaak

Er zijn verschillende oorzaken dat te lichte functies op bedrijventerreinen terecht zijn gekomen. Allereerst kent Texel in tegenstelling tot andere gemeenten geen echte kantoorlocaties. Op bedrijventerrein Den Burg – De Mars is vanuit de oorspronkelijke ontwikkeling in de jaren '80 een aantal solitaire kantoorbestemmingen ontstaan. In de praktijk heeft dit terrein zich uitgebreid naar echte bedrijventerreinenfuncties. Voor de rest zijn er op Texel geen solitaire kantorenlocaties. Sommige kleinere MKB-bedrijven en ZZP-ers betrekken daarom solitaire kantoorruimte op bedrijventerreinen.

Een andere oorzaak is dat bedrijven altijd op zoek zijn naar goedkope ruimte. Een schoonheidssalon op een bedrijventerrein is uiteraard veel goedkoper dan een schoonheidssalon in een winkelstraat. Bij gebrek aan handhaving kunnen dergelijke bedrijven ongestoord hun gang gaan.

Tot slot kennen de bestemmingsplannen op bedrijventerreinen een aantal bepalingen die moeilijk te handhaven zijn. Het betreft bijvoorbeeld 'het gebruik van de gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel tot ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bouwperceel met een maximum van 80 m², alsmede afhaalpunten ten behoeve van e-commerce'. De maximaal 80m² detailhandel is alleen door middel van inspecties ter plaatse te handhaven. Vervolgens is het soms discutabel waar de productiefunctie ophoudt en waar de detailhandelsfunctie begint. Uitgangspunt is dat de detailhandelsfunctie altijd gekoppeld en ondergeschikt is aan de productiefunctie.

4.5 Visie op verschillende functies op bedrijventerreinen

Het is onvermijdelijk dat bedrijventerreinen deels gebruikt worden voor te lichte functies. Het moet echter niet zo zijn dat er op bedrijventerreinen allerlei activiteiten komen die elders gehuisvest zouden moeten zijn. Hiervoor is handhaving van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor te lichte functies kan de gemeente vestigingsmogelijkheden elders in de gemeente creëren. Een aantal vrijkomende objecten uit de rapportage 'Maatschappelijk vastgoed op Texel, toekomstbestendige invulling van (vrijkomend) maatschappelijk vastgoed' is hiervoor geschikt. Door specifiek aanbod voor te lichte functies te ontwikkelen, zullen dergelijke bedrijven minder geneigd zijn zich te vestigen op bedrijventerreinen. Binnen de bestemming 'wonen' is een beroep aan huis tot 80m² toegestaan. Dit biedt reeds een mogelijkheid om te lichte functies in woonwijken te huisvesten.

De opslag en stalling van auto's, boten, caravans en strandhuisjes is een functie die wat aard en omvang betreft thuis hoort op een bedrijventerrein. Om een rommelige aanblik te voorkomen, is opslag en stalling in bestemmingsplannen alleen in pandig toegestaan, met uitzondering van de bedrijventerreinen Oudeschild, De Waal, Wezenland en Den Burg Noord-De Mars waar ook buitenopslag is toegestaan. De visie is om dit beleid te continueren.

Volumineuze detailhandel is op bedrijventerreinen alleen toegestaan mits voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan beschreven randvoorwaarden en hiervoor door het college van B&W expliciet toestemming wordt gegeven. De visie is om dit beleid te continueren.

Sinds de jaren negentig is het beleid van de gemeente Texel om bedrijfswoningen op nieuwe bedrijventerreinen niet toe te staan. Dit is ingegeven door het besef om duurzaam om te gaan met schaarse ruimte op bedrijventerreinen. Reeds bestaande rechten op het realiseren van bedrijfswoningen worden gerespecteerd. De visie is om dit beleid te continueren.

Bedrijfsmatige oefenruimte voor bands past binnen de bestemming bedrijventerrein. Hobby matige oefenruimte voor bands past niet binnen de bestemming bedrijventerrein en dient bij voorkeur gezocht te worden in (vrijkomende) maatschappelijke gebouwen met afstand tot de (woon)bebouwing. Indien dergelijke locaties niet beschikbaar zijn, kan overwogen worden om dit gebruik te faciliteren in de vorm van dubbelgebruik op een of meerdere plekken op bedrijventerreinen. Bedrijfspannen die 's avonds en in het weekend niet gebruikt worden kunnen op deze tijden aangewend worden als oefenruimte voor muziekbands. De visie is om per geval de noodzaak tot dit dubbelgebruik te beoordelen. Bij een positieve beoordeling kan de gemeente een binnenplanse ontheffing afgeven.

Voor de Texelse situatie is het niet wenselijk om agrarisch aanverwante bedrijven op bedrijventerreinen te huisvesten. De bedrijven zijn vaak erg volumineus in omvang, hebben grote machines en veel buitenopslag. Op Texelse bedrijventerreinen is geen ruimte om dergelijke grote bedrijven in plaatsen. Deze terreinen dienen derhalve gecreëerd te worden, waarbij het sterk de vraag is of het landschappelijk niet beter is om de bedrijven zich in het landelijk gebied te laten ontwikkelen. De desbetreffende bedrijven en LTO zijn van mening dat agrarisch aanverwante bedrijven niet op bedrijventerreinen thuis horen. Een uitzondering zijn loon- en grondverzetbedrijven die ook sloop- en afvalverwerkingsactiviteiten doen. Sloop en afvalverwerking zijn bedrijfsmatige activiteiten die op een bedrijventerrein thuis horen.

4.5 Aanbevelingen

Handhaving van functies is maatwerk per object. Per object zal bekeken moeten worden of een functie passend is conform het bestemmingsplan. Indien dit niet het geval is, dient toezichthoudend en/of handhavend opgetreden te worden door de gemeente. De hiervoor benodigde capaciteit wordt jaarlijks aan het gemeentebestuur voorgelegd via het uitvoeringsprogramma toezicht en handhaving. Hierbij realiseert de gemeente zich dat als het voor de bedrijven duidelijk is dat er consequent gehandhaafd wordt, er ook minder bedrijven zullen zijn die de regels durven te overtreden. De uit de inventarisatie voortgekomen lijst, is input voor handhaving 2017-2018.

Overwogen kan worden om een deel van het bedrijventerreinenareaal in Oudeschild met een hoge milieucategorie 4.2 te bestemmen met een minimale milieucategorie. Vestiging van lichte functies kan op deze manier tegengegaan worden, waardoor milieuruimte beschikbaar blijft voor bedrijven die het ook echt nodig hebben.

Bedrijventerreinen zijn in beginsel niet bedoeld om te wonen. De aanbeveling is om bij nieuwe bedrijventerreinen bedrijfswoningen uit te sluiten.

Indien er zich een nieuwvestiging, uitbreiding- of verplaatsingsplan voordoet van een agrarisch aanverwant bedrijf is de aanbeveling om met de provincie Noord-Holland in gesprek over een maatwerkoplossing. Deze maatwerkoplossing kan ook in het landelijk gebied plaatsvinden.

5. Optimaal ruimtegebruik en herstructurering

In dit hoofdstuk worden de volgende definities van veroudering onderscheiden:

- Economische veroudering. Het betreft veroudering door wijziging van de marktontwikkelingen. Dit uit zich in het afnemen van de bijdrage die een terrein levert aan de economische ontwikkeling van een stad of regio. Dit is te zien aan een teruggang van de bijdrage aan bruto regionaal product, afname van het aantal arbeidsplaatsen, afname van de grondwaarde en technologische veroudering van bedrijfsonroerendgoed op het bedrijventerrein doordat percelen en gebouwen incourant zijn geworden.
- Technische veroudering. Het betreft een gebrek aan onderhoud aan fysieke en niet fysieke infrastructuur, waardoor het bedrijventerrein niet langer als passend wordt gezien op de vestigingseisen van bedrijven. Dit kan komen door slijtage van materialen, maar ook door bijvoorbeeld het ontbreken van breedbandinternet, een te smal wegprofiel of het ontbreken van openbaar vervoer voor arbeidsintensieve bedrijven.

5.1 Inventarisatie

Volgens de bedrijventerreinenmonitor Kop van Noord-Holland was er in 2015 geen leegstand op bedrijventerreinen op Texel. Leegstand is gedefinieerd als het aantal m2 bebouwing, inclusief verdiepingen, dat volgens LISA geen gebruiker(s) kent.

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 herstructureringstraject loopt.

Op grond van de als bijlage 1 bijgevoegde inventarisatie is de constatering dat ook een deel van het terrein Den Burg Noord technisch en economisch verouderd is en derhalve herprofilering behoeft. Het betreft het gebied rond de Maricoweg – Spinbaan.

Particuliere locaties die aangewend zouden kunnen worden voor bebouwing zijn de locatie van een voormalige houthandel (6.383m2) op bedrijventerrein Den Burg Noord, een braak liggende kavel (971m2) op bedrijventerrein Cocksdorp en een braak liggende kavel (ca. 2.000m2) op bedrijventerrein De Koog. Totaal betreft het 9.354m2.

5.2 Aanbevelingen

Bij herstructurering worden bedrijfskavels vaak opgesplitst in kleinere kavels waarop units worden ontwikkeld. Dit leidt vervolgens weer tot een gebrek aan grotere kavels. Indien er door herstructurering grotere kavels behouden kunnen blijven of zelfs gecreëerd kunnen worden, heeft dit de voorkeur. Uit de enquête behoeftemeting bedrijfskavels blijkt dat er juist relatief veel behoefte is aan kavels van meer dan 1.000m2. De gemeente zou de ondernemers/grondeigenaren op een herstructureringslocatie hierop kunnen wijzen. In vigerende bestemmingsplannen op bedrijventerreinen is geen minimale oppervlakte gedefinieerd en wordt er derhalve geen onderscheid gemaakt tussen grote en kleine bedrijven.

De gemeente Texel kan bedrijventerrein Den Burg Noord bij de provincie Noord-Holland aandragen als herstructureringslocatie. Hierdoor wordt het mogelijk voor de gemeente om HIRB-subsidie aan te vragen voor procesmanagement en uitvoering.

Neem als gemeente een proactieve rol in bij herstructurering. Het advies is om in samenwerking met ondernemers/eigenaren een herstructureringsplan op te stellen. Betrek daarbij ook de ondernemers die zich in de enquête behoefte bedrijventerreinen aangemeld hebben met een ruimtevraag.

Op dit moment is er geen actief parkmanagement aanwezig op bedrijventerreinen op Texel. Ten einde herstructurering van bedrijventerreinen te voorkomen juicht de gemeente Texel het toe als de ondernemersverenigingen op bedrijventerreinen zich verder professionaliseren als parkmanagementorganisatie die tot doel heeft de vitaliteit van het desbetreffende bedrijventerrein te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Parkmanagement is een organisatie waarin verschillende actoren zich organiseren om de bedrijfsomgeving te verbeteren. Het betreft bijvoorbeeld het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, beveiliging en afvalinzameling, maar kan ook gaan over het parkeerbeleid op het desbetreffende bedrijventerrein. Het ontbreken van parkmanagement ontslaat de gemeente niet van haar taak tot het deugdelijk onderhouden van de openbare ruimte. De gemeente zal deze taak conform de richtlijnen blijven uitvoeren. Hoewel de gemeente het zou toejuichen als ondernemers een parkmanagementorganisatie willen opzetten, zal de gemeente zelf niet het voortouw hierin nemen. Indien een voorstel vanuit een collectief van ondernemers wordt neergezet, wil de gemeente zich wel graag aansluiten als (overleg)partner.

6. Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De uitbreiding van bedrijventerrein Oudeschild is een stedelijke ontwikkeling. Hierop is derhalve de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van toepassing. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen A3 (projectbesluit Wabo), uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen en provinciale verordeningen de treden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking moeten worden doorlopen.

6.1 Onderbouwing uitbreiding noordzijde bedrijventerrein Oudeschild (fase 2)

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro geeft aan dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

1. Er dient beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In het Convenant Werklocaties Kop van Noord-Holland heeft Texel een 'status aparte' omdat het een eiland betreft. De actuele regionale behoefte is daarom in dit geval alleen de behoefte op het eiland Texel. De behoefte van Texelse Bierbrouwerij is noodzakelijk en actueel. Vanwege de zeer sterke groei van de afzet groeit de brouwerij al enkele jaren met 30% per jaar. Door middel van automatisering en ploegendiensten kan de groei van de productie de komende vier jaar nog op de huidige productielocatie worden geacommodeerd, maar daarna is een nieuwe productielocatie nodig. Dit is aanleiding voor de Texelse Bierbrouwerij om te investeren in een nieuwe bierbrouwerij, die vooralsnog zal functioneren naast de bestaande bierbrouwerij. Na de bouw van de nieuwe brouwerij zal er ook sprake zijn van verplaatsing van bedrijfsactiviteiten van de bestaande brouwerij naar de nieuwe brouwerij. Fase 1 betreft de bouw van een logistiek centrum, waar op dit moment al direct behoefte aan is. Fase 2 zal bestaan uit de bouw van de brouwerij zelf. Fase 3 betreft de opschaling van zowel de productie als de logistiek. Voor de bouwplannen is uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild aan de noordzijde (ten noorden van Vliegwiël) noodzakelijk om de ruimtevraag van Texelse Bierbrouwerij te accommoderen. Het bedrijventerrein heeft een bovenlokaal karakter en is de enige plek op Texel waar ook zwaardere milieu categorieën (tot maximaal 4.2 op De Vang) zich kunnen vestigen. De nieuwe brouwerij wordt gefaseerd gerealiseerd, te starten met de bouw van een logistiek centrum. 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. Bovendien komt het overgrote deel van de grondstoffen van Texel. Splitsing van activiteiten brengt transport van halffabricaten naar een eventuele andere vestigingsplaats aan de vaste wal met zich mee en is voor het productieproces niet wenselijk. Bovendien brengt het (voedselveiligheids)risico's met zich mee. Vooralsnog blijft de bestaande bierbrouwerij aan de Schildersweg 214b bestaan als productielocatie. Er is derhalve geen achterblijflocaatie.
2. Er dient beschreven te worden in hoeverre in de actuele regionale behoefte voorzien kan worden binnen bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. De behoefte betreft een aaneengesloten bedrijfskavel van 45.000m². Op Texel is één bedrijfskavel van 3.915m² beschikbaar. Door middel van herstructurering of transformatie is het niet mogelijk om een aaneengesloten kavel van 45.000m² te creëren. Van de acht bedrijventerreinen op Texel zijn er slechts drie met een oppervlakte groter dan 4,5 hectare. De enige mogelijkheid is derhalve de uitbreiding (fase 2) van bedrijventerrein Oudeschild aan de noordzijde (ten noorden van Vliegwiël). Dit is zowel de voorkeurslocatie van de gemeente Texel als van de Texelse Bierbrouwerij. Het bedrijventerrein van Oudeschild is het enige terrein met een bovenlokaal karakter en is

bedoeld voor de zwaardere bedrijvigheid. Een bedrijf als de Texelse Bierbrouwerij hoort dan ook bij uitstek op dit bedrijventerrein thuis.

3. Er dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in de behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. De locatie ten noorden van bedrijventerrein Oudeschild grenst direct aan het huidige bedrijventerrein (fase 1). Daarmee vormt de nieuwe uitbreiding één stedenbouwkundig geheel met het bestaande terrein. De kavel kan aan de voorkant (oostzijde) ontsloten worden op de Laagwaalderweg. In de uitwerking van de plannen zal gezorgd worden voor een passende ontsluiting. Hoewel de aanvoer van de grondstoffen en de distributie van het eindproduct met vrachtwagens plaatsvindt, is het vanwege de directe nabijheid van de haven van Oudeschild mogelijk om in de toekomst wellicht ook transport over water te laten plaatsvinden. Langs de Laagwaalderweg zijn bushaltes aanwezig, op loopafstand van de uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild. De locatie is derhalve goed bereikbaar met openbaar vervoer. Een uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild aan de noordzijde (ten noorden van Vliegwiël) zal leiden tot een goede landschappelijke inpassing en afronding van het huidige bedrijventerrein. De uitbreiding van het bedrijventerrein biedt daarmee ook de mogelijkheid tot een kwalitatieve en landschappelijke impuls.

6.2 Globale onderbouwing uitbreiding ten behoeve van de haven Oudeschild

Onderstaand is een summier onderbouwing gegeven van de uitbreiding ten behoeve van de haven van Oudeschild. Het betreft een globale beschrijving op grond van de nu bekende informatie. In tegenstelling tot de voorgaande onderbouwing heeft deze onderbouwing nog nadere aanvullingen en concretisering van de nut en noodzaak.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro geeft aan dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

1. Er dient beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In februari 2014 is de Havenvisie Oudeschild vastgesteld. De gemeente Texel wenst de bestaande bedrijvigheid in de haven te houden door hen te faciliteren in uitbreiding of verplaatsing in en rond de haven van Oudeschild. De gemeente heeft de ambitie om nieuwe havengerelateerde bedrijven en retail activiteiten op de haven aan te trekken. Concreet gaat de visie in op uitbreiding van de visserijvloot en een stabiele goederen- en bulkoverslag, toevoeging van dagrecreatieve voorzieningen, extra zee- en/of riviercruises, groei van het aantal passantenschepen, jachtschepen, Bruine Vloot en rondvaartschepen. Veel van deze activiteiten vergen opslagcapaciteit. In de Havenvisie is de transformatie van het Opslagterrein naar wonen/verblijfsrecreatie als belangrijke ruimtelijke opgave benoemd. Op dit moment vinden er op het circa 1,1 hectare grote Opslagterrein diverse op- en overslagactiviteiten plaats, zoals de op- en overslag van zand, grind en stenen, maar ook van agrarische bulkproducten zoals suikerbieten, aardappelen en graan. Bij transformatie van het Opslagterrein dienen de functies een nieuwe plek te krijgen in de directe nabijheid van de haven van Oudeschild. Op de kades in de haven van Oudeschild is de hiervoor benodigde schuifruimte niet aanwezig, waardoor uitgeweken dient te worden naar nabijgelegen bedrijventerreinen. Zowel vanuit de beleidsmatige ambitie van de gemeente, als vanuit de transformatieopgave is er een actuele regionale behoefte aan circa 20.000m² bedrijfsgrond in de directe nabijheid van de haven van Oudeschild.

2. Er dient beschreven te worden in hoeverre in de actuele regionale behoefte voorzien kan worden binnen bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Voor de transformatie van het Opslagterrein is schuifruimte benodigd, die in de Werkhaven zelf niet beschikbaar is. De enige mogelijkheid is derhalve om elders ruimte te creëren in de direct nabijheid van de haven Oudeschild. De behoefte kan ingevuld worden in het gebied tussen de IJsdijk – Laagwaalderweg – De Vang. Het betreft een locatie van circa 20.000m². Deze locatie biedt als bedrijventerrein een goed en onderscheidend aanbod ten opzichte van bestaande bedrijfskavels en zou als (planologische) voorraad gecreëerd kunnen worden. Op dit moment is er nog geen aangetoonde nut- en noodzaak voor extra uitbreiding. De daadwerkelijke nut en noodzaak zal moeten worden aangetoond op het moment dat er concrete plannen voor transformatie en/of nieuwe vestiging van bedrijven zijn.
3. Er dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in de behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Het terrein gelegen tussen de IJsdijk – Laagwaalderweg – De Vang is direct gelegen achter de dijk van de haven van Oudeschild. De locatie is bereikbaar per (vracht)auto, alsmede per openbaar vervoer. Het is mogelijk om een verbinding te maken tussen het beoogde terrein en de haven. De agrarische bulkproducten kunnen zodoende gestort worden op het terrein tussen de IJsdijk – Laagwaalderweg – De Vang. Het terrein is daardoor indirect ook ontsloten via het water. Voor visserijbedrijven is de haven zeer nabij.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19-04-2017,

De griffier,

De voorzitter,

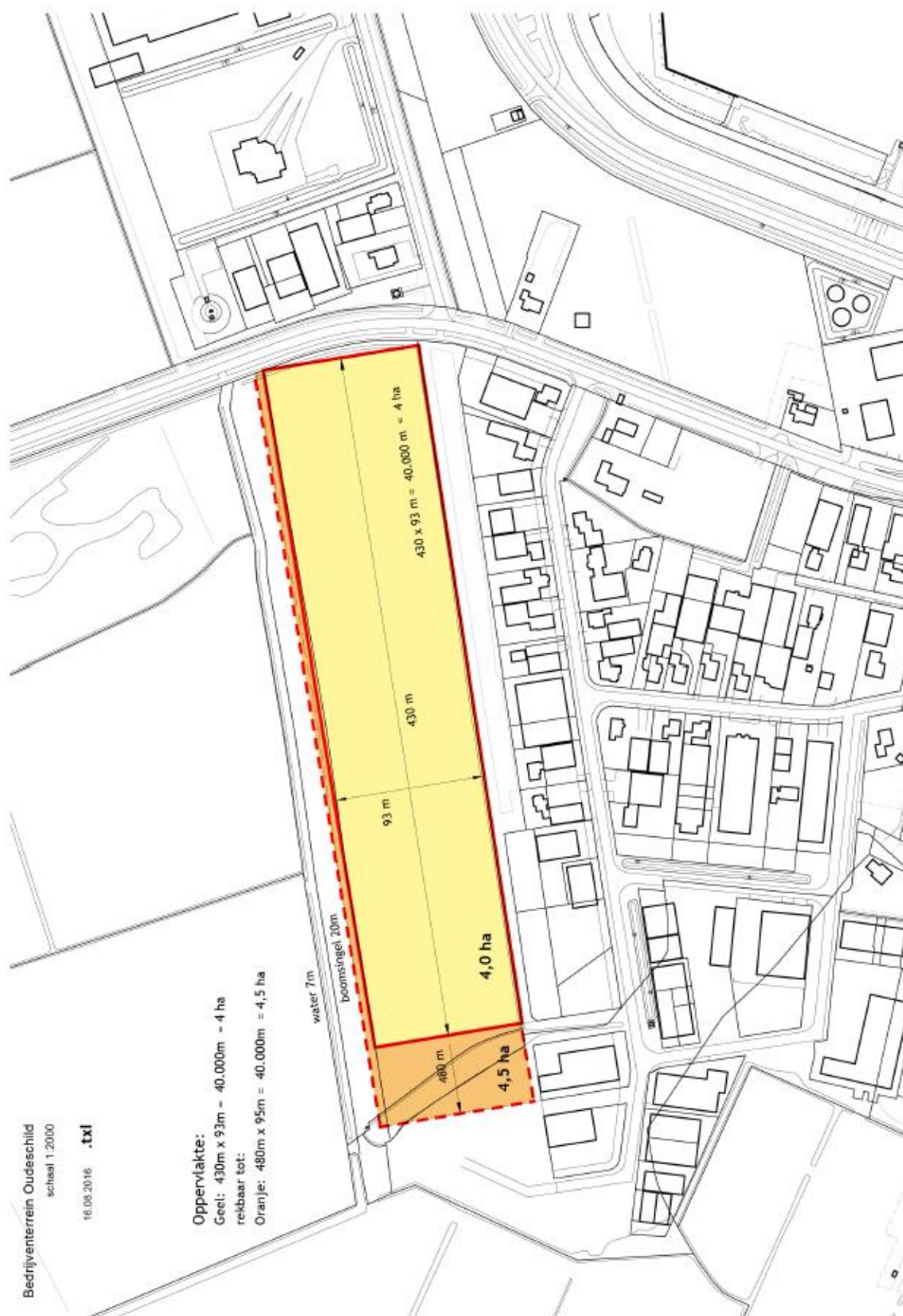
Zaaknummer 1051658



Bijlage 1 – Inventarisatie bedrijventerreinenvisie Texel



Bijlage 2 – Beoogde Uitbreiding bedrijventerrein Oudeschild



Raadsbesluit

Nummer **025**

B&W	07-03-2017
Raadscommissie	04-04-2017
Gemeenteraad	19-04-2017
Portefeuillehouder	E. Hercules

**Vaststellen Strategische Visie
Bedrijventerreinen**

Samen met het maatschappelijk middenveld is gewerkt aan een Texelbrede inventarisatie van het gebruik op de bedrijventerreinen. Dit is input geweest voor een visie voor de komende jaren. Het is een bevoegdheid van de gemeenteraad de visie al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Doelenboom

Programma	4	Texel werkt!
Maatschappelijk doel	4.1	Een gezonde en brede economie stimuleren
Beleidsdoel	4.1.5	Voldoende ruimte voor bedrijfsvestigingen verzorgen
Operationeel doel	4.1.5.1	Ruimte voor bedrijven behouden en creëren

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester & wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- De wens voldoende ruimte voor bedrijvigheid te creëren en te behouden.
- Het besluit van de gemeenteraad van 18 februari 2015 bij vaststelling van het bestemmingsplan Oudeschild om een visie op bedrijventerreinen te hebben.
- Het Regionaal Convenant Werklocaties Kop van Noord-Holland waarin is aangegeven lokaal een visie op bedrijventerreinen te hebben.

Overwegende

- Uit inventarisatie blijkt dat er een behoefte is aan uitbreiding bedrijventerreinen gezien concrete vragen.
- Dat er thans nauwelijks uitgeefbare gronden zijn. Zeker niet in de omvang van 4,5 hectare die de Texelse Bierbrouwerij vraagt.

Besluit

1. De Strategische Visie Bedrijventerreinen vast te stellen.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 april 2017,	
De griffier,	De voorzitter,
	
Zaaknummer 1051658	

Bijlagen

1. Strategische Visie
Bedrijventerreinen