

201808464/1/r

Stiehl B.V. (h.o. Texelsevent.nl)

Contactpersoon: S. Stiehl

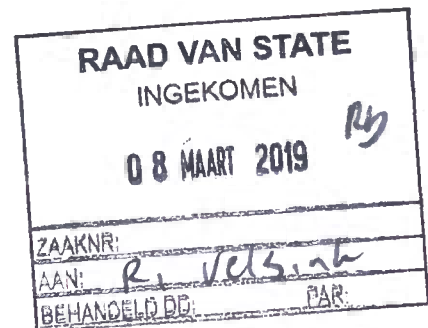
Schilderweg 276

1792 CK Oudeschild

0222 310 320

06 220 333 04

info@310320.com



Aan:

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

Oudeschild, 8 februari 2019

Onderwerp: Beroepsschrift tegen het besluit met kenmerk NL.IMRO.0448.DWL2016BP0001-on01 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan De Waal;

Inhoudsopgave documenten behorende bij beroepsschrift

- 1) Zienswijzen bestemmingsplan De Waal
- 2) Nieuw bestemmingsplan De Waal
- 3) VNG bestand categorale bedrijfsindeling
- 4) Strategische bedrijventerreinenvisie Texel 28 februari 2017
- 5) Nota van komplannen Texel
- 6) Structuurvisie Noord-Holland 2040

Met vriendelijke groet,

Stiehl B.V. (h/o Texelsevent.nl)

S. Stiehl

20190312-1024



1



Raad
vanState

RASTER SCHUTBLAD R1

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.



het bouwvlak. Bestaande rechten worden hiermee gerespecteerd.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform de gemeentelijke tekening.

7. Siepstra Holding inzake Laagwaalderweg 43 en 45

(zaaknummer 1457159)

Verruiming bouwvlak voorzijde

Indiener is eigenaar van Laagwaalderweg 43 en 45 en verzoekt om de voorgevelrooilijn naar voren te verplaatsen (richting de straatzijde), conform de voorgevelrooilijn van de omliggende bebouwing en heeft dit aangegeven op een bijlage bij de zienswijze.

In het vigerende plan en het ontwerpplan ligt de voorgevelrooilijn naar achteren. Dit geeft beperkingen met betrekking tot het optimaal benutten van deze percelen.

Met het oog op de schaarste aan beschikbare bouwgrond op Texelse bedrijventerreinen, is verruiming van het bouwvlak zeer gewenst en het geeft flexibiliteit aan de mogelijkheden voor inrichting van het perceel. Dit betekent niet dat alles volgebouwd hoeft te worden.

Door medewerking hieraan te verlenen worden planologische procedures voorkomen. De ontwikkeling van het terrein is welstandsplichtig, zodat een 'niet in het beeld passende' gevel op de nieuwe voorgevelrooilijn, geen argument is.

Verzocht wordt de voorgevelrooilijn te verplaatsen richting de straatzijde.

Verruiming bouwvlak achterzijde

Indiener heeft de voorkeur om zijn materialen inpandig op te slaan in plaats van buiten de gebouwen, maar dan moet daar wel voldoende planologische mogelijkheid voor worden geboden. Als onderbouwing verwijst de indiener naar de Strategische Visie Bedrijventerreinen Texel en de provinciale structuurvisie 2040. Indiener verzoekt om het achterliggend terrein toe te voegen aan het bouwvlak. Dit is aangegeven op een bij de zienswijze behorende tekening.

• Reactie gemeente

Verruiming bouwvlak voorzijde

Er zijn al meerdere gesprekken met de indiener gevoerd over het bouwplan (2 bedrijfskavels met ieder een bedrijfswoning aan de weg en daarachter een bedrijfsloods). De tekeningen zijn bij de gemeente bekend en zijn ook als bijlage bij de inspraakreactie nummer 5 gevoegd. Conform de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' worden nieuwe ontwikkelingen alleen meegenomen als de planologische procedure is doorlopen.

Op dit moment is er nog geen planologische procedure doorlopen en er is geen positieve uitspraak op een principeverzoek.

Er bestaat geen garantie dat dit bouwplan op deze wijze wordt uitgevoerd, zodra de rooilijnen (van het bouwvlak) worden verplaatst. Indiener zou het bouwplan kunnen aanpassen en - bij recht - bijvoorbeeld een bedrijfsloods tot aan de weg bouwen (met een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 10,0 m). Dat is geen wenselijke situatie.

Een aanpassing van de rooilijnen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt alleen wenselijk als de 2 bedrijfswoningen aan de voorzijde worden gebouwd. Dit zou de uitstraling van het bedrijventerrein aan de dorpsrand ten goede komen.

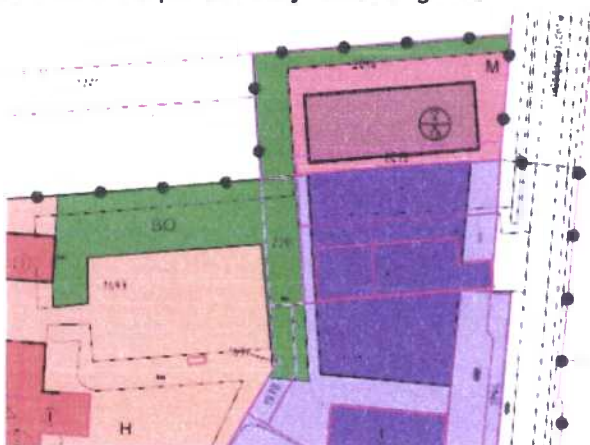
In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' staat dat het geldende plan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan. Alleen als de planologische procedure is doorlopen, worden nieuwe ontwikkelingen opgenomen in het bestemmingsplan.

Indiener is al sinds 2009 bezig om een bouwplan (2 bedrijfsloodsen en 2 bedrijfswoningen) te kunnen realiseren. Dit bouwplan past niet in het geldende plan en niet in het ontwerpplan.

Indiener geeft aan dat het een concreet plan betreft. Volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan worden beoordeeld als er een nieuw bestemmingsplan gemaakt wordt.

Daarbij wordt gekeken naar de invloed op de omwonenden/naburige percelen, naar de stedenbouwkundige impact en naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Daarbij wordt een belangenafweging gemaakt. Deze viel in principe positief uit.

Bij de voorbereiding van deze Nota van Zienswijzen is contact geweest met indiener. Aan indiener is een vaststellingsovereenkomst aangeboden om te waarborgen dat het bouwplan ook daadwerkelijk binnen een bepaalde termijn wordt uitgevoerd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Verruiming bouwvlak achterzijde

Indiener heeft aangegeven hier niet aan te kunnen voldoen en wil de overeenkomst niet tekenen. Daaruit wordt geconcludeerd dat het toch niet om een concreet plan gaat. Daarom wordt deze nieuwe ontwikkeling niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan en wordt het gestelde in de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' gevolgd.

Er bestaat voor indiener wel de mogelijkheid om buitenplannen een planologische procedure te voeren als indiener het plan concreet heeft gemaakt.

Zie amendement 'Verruimen bouwvlak strook achter Laagwaalderweg 43,45,47 en 49'.

Standpunt

De reactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Zie amendement 'Verruimen bouwvlak strook achter Laagwaalderweg 43,45,47 en 49'

8. inzake Laagwaalderweg 37

(zaaknummer 1457163)

Verruimen bouwvlak voorzijde

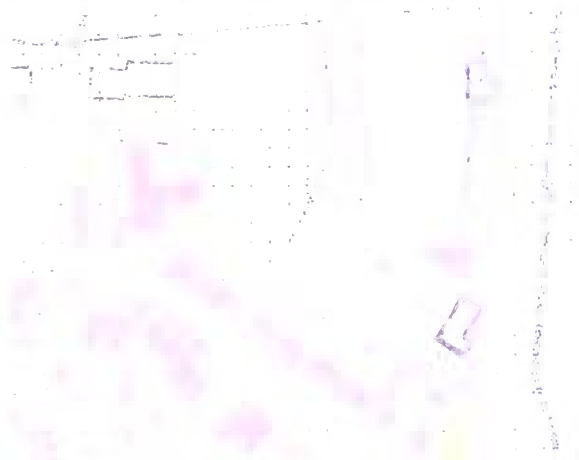
Indiener is eigenaar van Laagwaalderweg 37. In de inspraakreactie (nummer 2) heeft indiener verzocht het bouwvlak te herstellen conform het vigerende plan of in noordelijke richting. Het doel is om de bedrijfswoning uit te breiden.

Naar aanleiding hiervan is het bouwvlak met circa 3,7 meter verruimd in noordelijke richting en kan een bedrijfswoning van circa 100 m² worden gerealiseerd.

Echter wil indiener een bedrijfswoning van 150 m² realiseren. Indiener is daarbij door een deskundige geadviseerd om de bedrijfswoning buiten de bestaande bebouwing uit te breiden en niet 'inpandig' (dus niet ten koste van de bestaande bedrijfsbebouwing).

De benodigde verruiming van het bouwvlak is aangegeven op een bij de zienswijze gevoegde tekening.

Het 'inpandig' (ten koste van de bestaande bedrijfsbebouwing) uitbreiden van de bedrijfswoning is onbespreekbaar, omdat dit een totale herinrichting van de bestaande inpandige bebouwing met zich meebrengt en ten koste gaat van de benodigde inpandige bedrijfsruimte. De bouwstijl zoals wordt voorgesteld sluit aan bij de bebouwing zoals die aanwezig is in de zuidelijke rand van het dorp (nummer 35 en 47).



Verzocht wordt het bouwvlak te verruimen in noordelijke richting, zodat een bedrijfswoning van 150 m² mogelijk wordt.

Dakhelling

In het vigerende bestemmingsplan is een dakhelling van ten hoogste 60 graden toegestaan. In het ontwerpplan is dit beperkt tot 30-60 graden. In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan.

Verzocht wordt de mogelijkheden voor de dakhelling uit het vigerende plan op te nemen in het nieuwe plan.

- *Reactie gemeente*

Verruimen bouwvlak voorzijde

In het vigerende plan is de mogelijkheid geboden om de bedrijfswoning uit te breiden naar circa 77 m². Naar aanleiding van de inspraakreactie op het voorontwerpplan is het bouwvlak verruimd in noordoostelijke richting, zodat de bedrijfswoning uitgebreid kan worden naar circa 100 m² (buiten de bestaande bedrijfsloods gesitueerd). Eventueel kan de bedrijfswoning nog groter, maar dan moet dat inpandig - ten koste van de bestaande bedrijfsbebouwing - gebeuren.

Aangezien de bouwrichting schuin ten opzichte van de richting van de weg is gesitueerd, is het niet mogelijk om het bouwvlak in noordelijke richting nog verder te vergroten.

In het ontwerp bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraak de maximale ruimte gegeven voor een bedrijfswoning vóór de bedrijfsloods. De bedrijfswoning kan ook nog naar achteren worden uitgebreid in plaats van aan de voorzijde. Binnen het opgenomen bouwvlak zijn er voldoende mogelijkheden om een (grotere) bedrijfswoning en bedrijfsruimte te creëren.

Bij afwijking is het mogelijk de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde bedrijfswoning te vergroten tot maximaal 150 m².

In de regels is opgenomen: 'de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde bedrijfswoning zal ten hoogste 120 m² bedragen'. Dit betekent 'ten hoogste' en dus geen voorwaarde, en is afhankelijk van de beschikbare ruimte en situatie.

In de zienswijze wordt voorgesteld aan te sluiten bij de bedrijfswoning van Laagwaalderweg 35 en 47. De begane grond van de bedrijfswoning van nummer 35 is circa 88 m². De begane grond van de bedrijfswoning van nummer 47 is circa 76 m².

Dus de woning heeft met 100 m² reeds ruim de mogelijkheden om een vergelijkbare (en ruimere) woning als nr. 35 en 47 te realiseren.

In de bijlage van de zienswijze wordt voorgesteld om de bedrijfswoning bijna volledig vóór de bedrijfsloods te plaatsen, wat de toegankelijkheid tot de bedrijfsloods belemmert. Naast de bedrijfswoning in de voorgevel van de bedrijfsloods is niet of nauwelijks plaats meer voor een overheaddeur direct onder de dakhelling. Ook wordt het voorterrein van de bedrijfsloods bebouwd welke juist nodig is voor de bedrijfsmatige logistiek en parkeren.

Juist de bestaande ritmiek van bebouwing is zo kenmerkend voor deze dorpsrand en behoudenswaardig. Het is niet de bedoeling dat de gehele dorpsrand kan worden dichtgebouwd. Het is daarom niet wenselijk het bouwvlak vóór de bedrijfsloods verder te verruimen voor de bedrijfswoning.



Aanzicht ritmiek bebouwing bedrijventerrein Laagwaalderweg vanaf de rotonde

Dakhelling

Plat afdekken is niet bij recht mogelijk voor het hoofdgebouw. Wel voor bijbehorende bouwwerken. Dit is conform de systematiek van de andere nieuwe komplannen.

Aangezien er vele vormen van afwijkende dakhellingen en dakvormen denkbaar zijn, en om flexibiliteit in het plan te houden is middels een afwijking van de bouwregels een beoordeling van alle andere dakhellingen mogelijk. Dit brengt geen procedurele verzwarende met zich mee, omdat het middels een reguliere vergunning aangevraagd kan worden. Er zijn wel extra leges verschuldigd.

Bij De Waal speelt ook mee, dat het bedrijventerrein aan een landschappelijk kwetsbare dorpsrand is gesitueerd. Het is niet wenselijk om daar bij recht andere dakhellingen toe te staan.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Vereniging Dorpscommissie De Waal inzake de begraafplaats

(zaaknummer 1456638)

In artikel 12 staat de mogelijkheid opgenomen om maximaal 2 gebouwen en/of overkappingen te bouwen met een totaal oppervlak van 50 m² en een bouwhoogte van 3 meter.

De Dorpscommissie vindt dat elke vorm van bebouwing op dit perceel afbreuk doet aan de emotionele en cultuurhistorische waarde van de begraafplaats, nu en in de toekomst.

Verzocht wordt deze mogelijkheid te schrappen.

- **Reactie gemeente**

In het geldende bestemmingsplan De Waal (2007) heeft de begraafplaats bij de kerk de bestemming 'Begraafplaats'. In de regels bij deze bestemming zijn gebouwen mogelijk met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 50 m².

De raad heeft in de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' als uitgangspunt meegegeven dat de vigerende plannen de basis zijn voor de nieuwe bestemmingsplannen. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan ook maximaal 50 m² aan gebouwen en/of overkappingen mogelijk gemaakt. De toevoeging dat dit er maximaal 2 mogen zijn, betekent juist een beperking ten opzichte van het geldende plan (Bestemmingsplan De Waal 2006). Dit wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Voor deze locatie geldt het welstandsniveau 'Bijzonder', zodat aanvragen omgevingsvergunningen ook voor advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden voorgelegd. Daarbij worden de cultuurhistorische waarden van de locatie meegewogen in het advies.

Er is dus geen grond om deze bebouwingsmogelijkheden te schrappen, omdat het bestaande rechten zijn.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Vereniging Dorpscommissie De Waal inzake de rosmolen

(zaaknummer 1457164)

De zienswijze gaat over het kadastrale perceel 1932, waarop een functieaanduiding voor een rosmolen is opgenomen. De bestemming is in het vigerende plan 'Maatschappelijk' en in het ontwerpplan 'Cultuur en Ontspanning'. Hierdoor wordt het perceel onttrokken aan het algemeen gebruik ten gunste van het Cultuur Historisch Museum (hierna: museum), dat grenst aan het perceel.

De gemeente is initiatiefnemer en bevoegd gezag. Het bestemmingsplan is terughoudend in de bouw mogelijkheden voor burgers en het museum wordt gesteund in een aanzienlijke uitbreiding op het perceel van de gemeente.

De bewoners van De Waal hebben geen problemen met het museum. De bezoekers komen nu veelal op de fiets en hebben geen negatieve invloed op de kernkwaliteiten van het dorp.

De geplande rosmolen onttrekt 3-5 parkeerplaatsen aan de huidige 8 parkeerplaatsen. De berekening van de gemeente dat het slechts om 1 parkeerplaats zou gaan, houdt onvoldoende rekening met de plaatselijke situatie en wordt door de dorpscommissie niet gedeeld.

Het museum heeft al eerder 2 parkeerplaatsen aan de openbaarheid onttrokken door zonder overleg of vergunning een kleine rosmolen te plaatsen.

De parkeerdruk in het dorp is hoog, dus iedere inbreuk op het aantal parkeervoorzieningen is niet acceptabel voor de bewoners.

De geplande rosmolen bevindt zich dicht bij woonhuizen. Het is niet bekend of de rosmolen ook in werking komt en welke gevolgen dit heeft voor omwonenden (geur-, stof- en geluidsoverlast). Ook het geluid dat bezoekers met zich meebrengen speelt een rol. Dit druist in tegen de kernwaarde van rust die De Waal zo kenmerkt.

De bouw van de rosmolen staat niet los van toekomstige ontwikkelingen die het museum heeft: een groei met 6 tot 7.000 bezoekers per jaar, zodat het totaal aantal bezoekers op 12.000 per jaar komt.

De dorpscommissie maakt zich zorgen over deze ontwikkeling en op welke wijze de groeiende bezoekersstroom wordt opgevangen. Er kunnen op deze manier spanningen tussen woongenot en museumbezoek ontstaan, als hier niet vooraf goed over wordt nagedacht.

De bouw van de rosmolen is één van de publiek aantrekkende maatregelen. Onduidelijk is wat de andere maatregelen zijn, want de rosmolen kan het bezoekersaantal niet met 100% laten toenemen.

Er is behoefte aan een integrale visie van het museum voor de komende 5-10 jaar, waarin de consequenties voor het dorp en de bewoners zijn uitgewerkt.

De bouw van de rosmolen moet vervolgens voldoen aan de normaal geldende regels en wetgeving en kan niet op voorhand in een bestemmingsplan worden geregeld.

Verzocht wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - rosmolen' uit het bestemmingsplan te schrappen.

- Reactie gemeente

Rosmolen

Zie amendement 'Geen rosmolen mogelijk maken in het BP De Waal'

Standpunt

De reactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Zie amendement 'Geen rosmolen mogelijk maken in het BP De Waal'

11. Vereniging Dorpscommissie De Waal inzake evenementen op groen terrein Langwaal

(zaaknummer 1456637)

De Dorpscommissie is het niet eens met de verandering van de bestemming van het perceel dat ligt voor het dorpshuis (kadastraal nummer 1242).

In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 heeft het andere deel van het perceel de bestemming 'Agrarisch - Oude Land'. Het deel dat in het plangebied van het ontwerpplan De Waal ligt heeft de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' met een functieaanduiding 'evenemententerrein'.

De dorpscommissie maakt bezwaar tegen deze bestemmingswijziging, omdat zij meent dat naast de kleinschalige Waalder-activiteiten zoals Koningsspelen en gezamenlijke barbecues, geen andere evenementen op dit perceel mogen plaatsvinden.

Een evenemententerrein met de daarbij behorende nutsvoorzieningen en opstallen doen afbreuk aan de waarden van landelijkheid, rust en het dorpsmilieu.

Een 'beperking' van het aantal evenementen tot maximaal 3 dagen per jaar, al dan niet aansluitend, betekent juist een enorme verruiming en overschrijdt de grens van acceptatie voor de Dorpscommissie.

Er zijn op Texel minder kwetsbare locaties waar evenementen wel passen.

Voor 1 specifiek evenement wil de Dorpscommissie een uitzondering maken: het 1-daagse muziekfestival Sommeltjespop. Dat is ontstaan als een familiefeest in De Waal en is uitgegroeid tot een commercieel muziekfestival, dat feitelijk niet past in het dorp.

De bewoners willen geen spelbreker zijn en vinden de huidige overlast voor 1 dag per jaar aanvaardbaar.

Volgens de Dorpscommissie is er geen juridische noodzaak voor een bestemmingsplanwijziging wanneer er sprake is van een kortdurend en incidenteel evenement als Sommeltjespop. De Uitvoeringsregeling evenementen van de gemeente Texel (8 november 2014) staat dat voor locaties waar jaarlijks veel evenementen plaatsvinden op openbaar gebied dit in de nieuwe bestemmingsplannen wordt vastgelegd. Dit geldt niet voor alle locaties waar evenementen plaatsvinden. Daarom wordt in de bestemmingsplannen een algemene afwijkingsregel opgenomen die het mogelijk maakt om tijdelijk van het toegestane gebruik af te wijken.

Dit laatste geeft aan dat er voor Sommeltjespop op deze locatie een uitzondering op de bestemming gemaakt kan worden.

Volgens de inspraaknota is de toevoeging van het evenemententerrein in het bestemmingsplan nodig vanwege juridische argumenten. De Dorpscommissie wil daarover geïnformeerd worden.

Verzocht wordt de aanduiding voor het evenemententerrein van het perceel te verwijderen op de verbeelding.

- **Reactie gemeente**
Het evenement 'Sommeltjespop' is al sinds 2004 een jaarlijks terugkerend evenement op het groene voorterrein aan De Waal. Indiener heeft daar geen bezwaar tegen, maar wil geen andere evenementen daar toestaan.
In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' heeft de raad aangegeven dat het groene voorterrein te bestemmen 'voor evenementen en spelen en geen parkeren toestaan anders dan voor evenementen'. Jaarlijks terugkerende evenementen kunnen qua omvang, aantal en aard, zoals Sommeltjespop, een planologische impact hebben op een bepaalde locatie. Daarom is een nadere regeling in het bestemmingsplan volgens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak nodig. Dit vanwege de belangen van omwonenden.

Meerdere zienswijzen stellen dat de beperking tot maximaal in totaal 3 dagen die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, te ruim is. Alleen Sommeltjespop moet mogelijk blijven. Echter worden op hetzelfde terrein ook de Koningsspelen en de buurtbarbecue gehouden. Dat zijn ook evenementen, ook al wordt daarvoor door de organisatie geen melding gedaan/vergunning aangevraagd. Als de regeling wordt beperkt tot 1 dag, dan is slechts 1 van deze 3 evenementen mogelijk. Uit de zienswijzen blijkt dat naast Sommeltjespop ook deze evenementen mogelijk moeten blijven.

Daarom zal de regeling zoals deze is opgenomen in het ontwerpplan niet worden aangepast en blijven maximaal 3 dagen evenementen mogelijk.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingplan.

12. Zienswijze 12 inzake oostelijke dorpsrand bij Bedrijventerrein

(zaaknummer 1457160)

De zienswijze gaat over het aanzicht van de oostelijke dorpsrand. In de Nota Vooroverleg en Inspraak staat dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt 'traditionele' bebouwing de uitstraling van het bedrijventerrein en de dorpsrand ten goede komt. Indiener stelt een separaat bouwvlak voor tussen de huidige bouwvlak voor de



bedrijfsgebouwen en de Laagwaalderweg, dus aan de oostelijke dorpsrand, zoals aangegeven op een bij de zienswijze gevoegde schets:

Binnen dit nieuwe bouwvlak zou alleen bebouwing in traditionele vorm, passend bij De Waal, mogelijk moeten zijn. Dit biedt voor alle partijen voordelen:

- De ondernemer heeft de mogelijkheid voor een bedrijfswoning zonder schaarce

oppervlakte bouwgrond ten behoeve van een loods op te hoeven offeren.

- Het aanzicht van het bedrijventerrein dient het algemeen belang en dus het aanzicht van het dorp. Dit idee is bij indiener ontstaan na de reactie van de gemeente dat er een voorbehoud gemaakt kan worden als buiten het bestaande bouwvlak gebouwd kan worden.

- **Reactie gemeente**

De gemeente heeft geen intentie om de bestaande verkaveling en bouwvlakken aan de zijde van de Laagwaalderweg aan te passen. Juist de bestaande ritmiek van bebouwing is zo kenmerkend voor deze dorpsrand en behoudens waardig. Het is niet de bedoeling dat de gehele dorpsrand kan worden dicht gebouwd.

Als er voor de andere percelen initiatieven zijn gaat de gemeente graag in gesprek om te bekijken wat stedenbouwkundig passend is bij het desbetreffende perceel ten opzichte van deze dorpsrand.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Aanzicht ritmiek bebouwing
bedrijventerrein Laagwaalderweg vanaf de rotonde

13. Zienswijze 13 inzake Laagwaalderweg achter 39 (Bedrijventerrein)

(zaaknummer 1457162)

De zienswijze gaat over het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel Laagwaalderweg 39, dat in eigendom is van indiener.

Het achterste deel van het bouwvlak is nog niet bebouwd. Gezien de beperkte ruimte op het bedrijventerrein De Waal is volgens indiener maximale ruimtebenutting van deze schaarse grond essentieel. Een loods met een goothoogte van 6 meter overeenkomstig het naastgelegen pand op nummer 33 is gewenst. Hierdoor kunnen containerunits inpandig worden opgeslagen. Dit is alleen mogelijk als minimaal 2 containerunits op elkaar kunnen.

Eén container is 2,80 m hoog, 2 containers hebben dus een hoogte van minimaal 5,60 m. Om deze inpandig te kunnen plaatsen, is een minimale goothoogte van 6,00 m nodig.

De containers kunnen alleen aan de zijkant worden geplaatst om het middenpad vrij te houden voor logistieke ruimte.

Deze aanpassing voor de goothoogte wordt alleen verzocht voor het achterste deel van het bouwvlak dat nog onbebouwd is. Van 'overschaduwen' van naastgelegen bebouwing is volgens indiener geen sprake.

Indiener doet ook beroep op de bestaande rechten ten aanzien van buitenopslag van containerunits. Dit is nu mogelijk tot 4 stuks, ofwel een totale hoogte van bijna 12 meter. Indiener ziet dit recht graag geborgd evenals buitenopslag in de vorm van auto's, boten, caravans en strandhuisjes zoals in hoofdstuk 4.5 van de op 19 april 2017 vastgestelde Strategische Visie Bedrijventerreinen staat.

In het vigerende bestemmingsplan is een dakhelling van ten hoogste 60 graden toegestaan, terwijl dit in het nieuwe plan wordt beperkt en tussen de 30 en 60 graden moet bedragen.

Verzocht wordt om conform de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' deze bestaande rechten te respecteren.

- **Reactie gemeente**

Goothoogte

De goot- en bouwhoogte op het bedrijventerrein De Waal is 4,5/10 meter. Gezien de ligging aan de rand van het dorp en met het zicht vanuit het landschap op de dorpsrand, is een hogere goot- en/of bouwhoogte niet gewenst.

De huidige bedrijfsloodsen hebben door de kapvormen een bepaalde 'dorpse' dynamiek. Dit komt door de toepassing van de dakhelling. Grote en hoge platte bedrijfsloodsen zijn hier niet toegestaan. Dus het stapelen van containers tot een hoge platte massa is hier ook niet gewenst.

Voor het naastgelegen pand Laagwaalderweg 33 is de hogere goothoogte een bestaand recht welke uit het vigerende bestemmingsplan is overgenomen. Dit past in de uitgangspunten van de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' waarbij is vastgelegd dat het geldende plan de basis is voor het nieuwe plan. Bestaande rechten worden hiermee gerespecteerd.

Zolang deze hogere goothoogte is beperkt tot 1 perceel is het niet beeldbepalend voor deze dorpsrand.

Buitenopslag containerunits

Buitenopslag van bijvoorbeeld containerunits tot een hoogte van 12 meter is in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Op het moment dat (gestapelde) containerunits langer dan 4-6 weken worden geplaatst, is er sprake van een bouwwerk en dient dit te voldoen aan de bouwregels van het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan 'De Waal' (vastgesteld 19 december 2006) is de maximaal toegestane goothoogte 4,5 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. Daaraan moet worden voldaan. In het ontwerpplan is de maximale goot- en bouwhoogte ook 4,5 respectievelijk 10 meter.

Buitenopslag in de vorm van auto's, boten, caravans en strandhuisjes

In het bestemmingsplan is het stallen van auto's, caravans, vaartuigen en strandhuisjes buiten de bedrijfsgebouwen toegestaan, als dit past in de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid.

Dat is dus ook nu niet bij elk bedrijf toegestaan. Alleen als er een opslagbedrijf is gevestigd.

Om te voorkomen dat opslag hoger wordt dan de goothoogte van gebouwen wordt een aanvulling opgenomen om dit als strijdig gebruik aan te merken. Dit in verband met het aanzicht van dit bedrijventerrein aan de dorpsrand.

Dakhelling

Plat afdekken is niet bij recht mogelijk voor het hoofdgebouw. Wel voor bijbehorende bouwwerken. Dit is conform de systematiek van de andere nieuwe komplannen.

Aangezien er vele vormen van afwijkende dakhellingen en dakvormen denkbaar zijn, en om flexibiliteit in het plan te houden is middels een afwijking van de bouwregels een beoordeling van alle andere dakhellingen mogelijk. Dit brengt geen procedurele verzwaring met zich mee, omdat het middels een reguliere vergunning aangevraagd kan worden. Er zijn wel extra leges verschuldigd. Door nieuw ruimtelijk inzicht bij De Waal speelt ook mee, dat het bedrijventerrein aan een kwetsbare dorpsrand is gesitueerd. Het is niet wenselijk om daar bij recht andere dakhellingen toe te staan.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 6.4.2 Bedrijventerrein/strijdig gebruik

- 'e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;

Wordt gewijzigd in

- 'e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen:
1. hoger dan de toegelaten goothoogte van de bedrijfsgebouwen of overkappingen;
 2. anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;

17. Zienswijze 17 inzake Laagwaalderweg 39-49 (Bedrijventerrein)

(zaaknummer 1457161)

Indiener is van mening dat het nieuwe bestemmingsplan voor De Waal alle kansen biedt om het bedrijventerrein te conformeren aan de op 19 april 2017 vastgestelde 'Strategische visie bedrijventerreinen Texel' en de provinciale Structuurvisie (delen van tekst daarvan zijn als bijlage bijgevoegd).

Op 9 april 2008 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het perceel Laagwaalderweg 39, zodat bebouwing tot aan de erfgrans aan de achterzijde is toegestaan. Het naastgelegen perceel Laagwaalderweg 33 beschikt over dezelfde mogelijkheid.

De percelen achter Laagwaalderweg 43, 45, 47 en 49 zijn op grotere afstand van de woonbebouwing gesitueerd.

Indiener verzoekt om het bouwvlak voor die percelen ook te verruimen met een aanduiding voor een milieucategorie 2, overeenkomstig de percelen op 33 en 39.

Gezien de schaarste aan beschikbare bouwgrond op de Texelse bedrijventerreinen - met name die in De Waal - is verruiming van het bouwvlak zeer gewenst om in de toekomst voldoende mogelijkheden te bieden.

Op het moment dat het bebouwd wordt en dus niet meer benut kan worden als buitenterrein voor opslag, parkeren, laden en lossen, wordt de kans op overlast voor het achterliggende hotel tot een minimum beperkt en wordt de aanblik fraaier.

Gezien de bestaande rechten voor buitenopslag verzoekt indiener hieraan geen beperkingen op te leggen in de vorm van verdere categorisering en beperking in hoogte en volume. Bestaande rechten zoals buitenopslag in de vorm van stalling auto's, boten, caravans en strandhuisjes moet worden toegestaan conform hoofdstuk 4.5 van de Strategische visie Bedrijventerreinen Texel.

- **Reactie gemeente**

- Verruiming bouwvlak achterzijde**

- Zie amendement 'Verruimen bouwvlak strook achter Laagwaalderweg 43,45,47 en 49'.

- Buitenopslag**

- Buitenopslag van bijvoorbeeld containerunits tot een hoogte van 12 meter is in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Op het moment dat (gestapelde) containerunits langer dan 4-6 weken worden geplaatst, is er sprake van een bouwwerk en dient dit te voldoen aan de bouwregels van het bestemmingsplan. Nu is de maximaal toegestane goothoogte 4,5 meter en de maximale bouwhoogte van 10 meter, waaraan dit dan moet voldoen. In het ontwerpplan is de maximale goot- en bouwhoogte ook 4,5 respectievelijk 10 meter.

In het bestemmingsplan is het stallen van auto's, caravans, vaartuigen en strandhuisjes buiten de bedrijfsgebouwen toegestaan, als dit past in de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid.

Dat is dus ook nu niet bij elk bedrijf toegestaan. Alleen als er een opslagbedrijf is gevestigd.

Om te voorkomen dat opslag hoger wordt dan de goothoogte van de gebouwen wordt een aanvulling opgenomen om dit als strijdig gebruik aan te merken. Dit in verband met het aanzicht van dit bedrijventerrein aan de dorpsrand.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 6.4.2 Bedrijventerrein/strijdig gebruik

- 'e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;

Wordt gewijzigd in

- 'e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen:
 - 1. hoger dan de toegelaten goothoogte van de bedrijfsgebouwen of overkappingen;

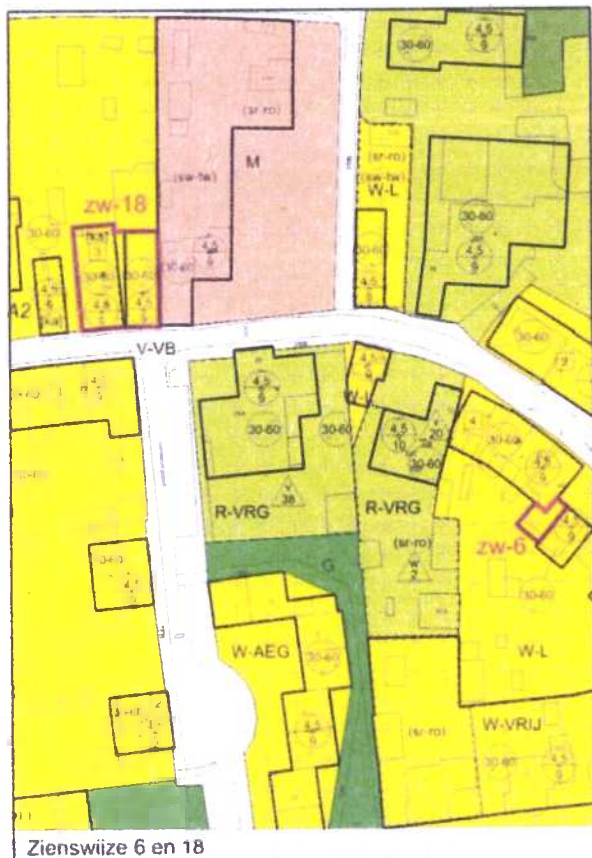
2. anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;

De reactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan:

Zie amendement 'Verruimen bouwvlak strook achter Laagwaalderweg 43,45,47 en 49'

18. Zienswijze 18 inzake Hogereind 29

(zaaknummer 1456628)



In het ontwerpplan is de bestemming Hogereind 29 niet juist. In 2006 is de bestemming horeca gewijzigd naar woongebouw. Dit is ook zo vergund. Hierdoor konden 2 in pandige appartementen worden gerealiseerd. Het perceel Hogereind 29 is in het ontwerpplan bestemd als woonhuis. Verzocht wordt om de huidige bestemming weer op te nemen: woongebouw. De zienswijze is onderbouwd met bijlagen: uittreksel advies 18 van 16 november 2006 (deels), raadsbesluit 18 van 19 december 2006, verleende omgevingsvergunning, huisnummerbesluit en geldend bestemmingsplan.

- **Reactie gemeente**
Hogereind 29 heeft in het geldende bestemmingsplan 'De Waal' (vastgesteld 19 december 2006) de bestemming 'Woongebouwen'. Hierin zijn gebouwen ten behoeve van woningen toegestaan. Het aantal woningen is niet gemaximeerd. Het gebouw moet binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is 4 meter respectievelijk 9 meter.
Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen - Lint'. Er is een maatvoering opgenomen voor 2 wooneenheden, dus dan zijn 2 woningen mogelijk. De maximale

bouw- en goothoogte is 4,5/9 meter conform de systematiek bij de actualisering van de bestemmingsplannen.

Het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan is gelijk aan het bouwvlak in het geldende plan.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' is opgenomen dat het geldende plan de basis is voor het nieuwe plan en dat nieuwe ontwikkelingen alleen worden meegenomen als de planologische procedure is gevoerd.

In beide bestemmingsplannen is het gebouw aangeduid als 'karakteristiek'

Op 29 december 2011 is de omgevingsvergunning verleend (zaaknummer WHZ-2011-0257) voor het verbouwen van de woning tot een woning met 2 in pandige appartementen.

Om de bestaande rechten te respecteren zal de maatvoering voor 3 wooneenheden binnen de enkelbestemming 'Wonen - Lint' worden opgenomen. De aanduiding karakteristiek en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de maatvoering voor goot- en bouwhoogte blijven ongewijzigd.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.
De maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' 2 wordt gewijzigd in 3.

19. Zienswijze 19 Texelevent.nl inzake Laagwaalderweg 43-45 (Bedrijventerrein) (zaaknummer 1457131)

Ontwerp bestemmingsplan De Waal in verhouding tot bouwplan

Texelevent.nl is een evenementenverhuurbedrijf, gevestigd op de Laagwaalderweg 43-45. In de periode tot 2017 is de hoeveelheid verhuurmateriaal sterk toegenomen, alsmede de bijbehorende opslag- en transportmaterieel in de vorm van kratten, rekken en aanhangers. Met name volumineuze goederen worden bij voorkeur binnen gestald, echter ontbreekt de benodigde schuurruimte.

Vooruitlopend op verwachte ontwikkelingen in de evenementenbranche ten aanzien van de omvang van het assortiment en de daarbij behorende materialen is indiener in 2006 gestart met bouwplannen voor de Laagwaalderweg 43-45, die als bijlage bij de inspraakreactie zijn gevoegd. Over dit bouwplan heeft indiener de afgelopen jaren menig maal contact gehad met de gemeente.

Dit bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan. In het bouwberaad van 27 oktober 2009 is geadviseerd om voor het bouwplan voor 'het geheel oprichten van 2 woningen + bedrijfshallen aan de Laagwaalderweg 43-45 in De Waal' een partiële herziening op te starten. Uitgangspunt hierbij was een positief welstandadvies. Indiener gaat ervan uit dat deze commissie het positieve advies gestand doet. Er is constructief overleg geweest met de gemeente. Indiener ziet mogelijkheden om het bouwplan met medewerking van de gemeente te realiseren door een reguliere aanvraag. Indiener wil daar met deze reactie aan bijdragen.

Het bouwplan is als bijlage bij de zienswijze gevoegd.

Zienswijze naar aanleiding reactie voorontwerp

Het is indiener bekend dat er maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf is toegestaan. Indien er 2 bedrijfswoningen gerealiseerd worden, moet er ook een 2^e bedrijf worden gevestigd.

Het is volgens indiener niet correct dat het 2^e bedrijf zich reeds op de locatie gevestigd moet hebben voordat het bouwplan gerealiseerd kan worden, zoals de reactie in de Nota Vooroverleg en Inspraak vermeldt.

Aaneengesloten bouwvlak

In het vigerende bestemmingsplan De Waal (2006) is er geen aansluiting tussen 2 bouwvlakken (Laagwaalderweg 43-45). In het verleden was dit de grens van het bedrijventerrein aan de noordzijde. Inmiddels is een aantal kavels toegevoegd, waardoor de functie van de grensstrook kwam te vervallen. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak wel aaneengesloten.

Zienswijze naar aanleiding reactie voorontwerp

Indiener wil effectief gebruik maken van de op Texel schaarse oppervlakte aan beschikbaar bedrijventerrein en dus elke m² benutten.

Indiener verzoekt om ook de overige oppervlakte aan bedrijventerrein te kunnen benutten voor bebouwing.

Verzoek tot verplaatsing voorgevelrooilijn volgens bijgevoegde bouwtekening

Volgens de nieuwe bestemmingsplankaart vallen bij het bouwplan Laagwaalderweg 43-45 de beoogde bedrijfswoningen aan de voorzijde buiten het bouwvlak. Er is in september 2017 overleg geweest met de gemeente en er werd aangegeven dat de voorgevelrooilijn van het bouwplan akkoord is.

Verzocht wordt de voorgevelrooilijn aan te passen.

Zienswijze naar aanleiding reactie voorontwerp

De gemeente wil geen bouw van een bedrijfsloods, direct aan de weg, op de nieuwe voorgevelrooilijn. Indiener verzoekt de bestaande rooilijn te handhaven voor de bedrijfsloodsen en dat er voor bedrijfswoningen voortliggend bouwvlak in het bestemmingsplan wordt opgenomen (zie bijlage bij de zienswijze) dat hierbinnen bedrijfswoningen van maximaal 150 m² per bedrijfswoning op een nader te

bepalen positie gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor kan een goede uitstraling van het bedrijventerrein en de dorpsrand gerealiseerd worden.

Oppervlakte bedrijfswoning

In het vigerende bestemmingsplan is er geen maximale oppervlakte toegekend aan een bedrijfswoning. Indiener verzoekt om een minimale oppervlakte van 150 m² op de begane grond.

Verzoek tot opname vrijstellingsmogelijkheid inzake realisatie van verhoogde zakgoten in het nieuwe bestemmingsplan

In verband met de maximalisering van binnenruimte bestaat de wens om verhoogde zakgoten toe te passen tussen 2 gebouwen. Dit komt met name voor bij uitbreiding van bestaande bedrijfsruimte.

Verzocht wordt om een afwijkmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen om dit mogelijk te maken.

Aanpassen bouwvlak



Tekening bij zienswijze indiener

De strook grond achter Laagwaalderweg 43, 45, 47 en 49 en een hoekje in het noorden van deze strook is in het ontwerpbestemmingsplan niet bestemd als bouwgrond.

Deze percelen zijn niet beeldbepalend - zijn gelegen achter bestaande bebouwing - waardoor er geen stedenbouwkundige bezwaren kunnen zijn. Beschikbare grond op de industrieterreinen op Texel is schaars en in het bijzonder op het terrein van De Waal en zou dus maximaal benut moeten worden.

Dit wordt onderschreven in de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (hoofdstuk 6, 6.2 en 6.2.1) waarin effectief ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijventerreinen door intensivering en herstructurering centraal staat.

Inpandige opslag van materialen is zeer gewenst voor de inspreker in verband met het behoud van materialen, waarbij het bijkomend voordeel is dat er minimale buitenopslag is. Op dit moment wordt het aanzicht van het bedrijventerrein in De Waal aan de oostzijde bepaald door buitenopslag van evenementenmateriaal en transportmaterieel. Met toereikende bebouwingsmogelijkheden kunnen deze materialen inpandig opgeslagen worden. Dit sluit ook bij aan het project 'mooier De Waal'.

Verzocht wordt de bebouwingsgrenzen aan te passen (conform bijlage bij de zienswijze en oranje omlijnd - zie plaatje bij deze zienswijze), waarbij deze grond wordt toegevoegd aan het bouwvlak en daardoor volledig benut kan worden.

Zienswijze naar aanleiding reactie voorontwerp

In de reactie op de inspraakreactie wordt geheel voorbij gegaan aan het effectief ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen door intensivering en herstructurering zoals genoemd in de provinciale Structuurvisie.

Het argument in de reactie van de gemeente om het bouwvlak aan de achterzijde niet te verruimen is de milieucategorie in verband met de aanwezige woningen van Hogereind.

Indiener acht dit onterecht. De naastgelegen percelen Laagwaalderweg 35 en 39 beschikken over dezelfde milieucategorie en een bouwvlak tot aan de erfgrans aan de achterzijde.

De afstand tot een woonbebouwing is kleiner dan bij de Laagwaalderweg 43. Daarnaast fungeren de

percelen Laagwaalderweg 35 en 39 nog als 'bufferzone' tussen Laagwaalderweg 43 en de woningen aan Hogereind. De bebouwing van het achterliggende hotel Rebecca is zelfs groter dan die van Laagwaalderweg 35 en 39.

De suggestie van de gemeente om deze grond te gebruiken voor opslag en parkeren geeft potentiële overlast voor het hotel (laden en lossen, verkeersbewegingen). Het aanzicht vanaf de achterzijde wordt ook beter. Verzocht wordt het bouwvlak te verruimen aan de achterzijde omdat alle partijen hierbij gebaat zijn.

Verruimen bouwvlak aan achterzijde tot erfgrans

De percelen Laagwaalderweg 33 en 39 hebben de mogelijkheid om aan de achterzijde tot aan de erfgrans te bouwen. Op de Laagwaalderweg 43-45 is dit niet het geval.

De bebouwingsgrens aan de achterzijde van Laagwaalderweg 43-45 komt niet overeen met de erfgrans aan de achterzijde van dit perceel.

Verzocht wordt het bouwvlak te verruimen zodat deze overeenkomt met de erfgrans. Dit is in de bijlage bij de zienswijze met blauw aangegeven (zie plaatje in deze zienswijze).

Indiener verwijst als onderbouwing naar de provinciale Structuurvisie Noord - Holland 2040.

Zienswijze naar aanleiding reactie voorontwerp

In de reactie op de inspraakreactie is als argument genoemd om het bouwvlak niet te verruimen aan de achterzijde vanwege de milieucategorie en de afstand tot aan de woningen aan het Hogereind.

De naastgelegen percelen Laagwaalderweg 35 en 39 hebben een bouwvlak tot aan de erfgrans aan de achterzijde en hebben dezelfde milieucategorie als Laagwaalderweg 43.

De afstand tussen deze percelen en de woningen is kleiner dan vanaf het perceel Laagwaalderweg 43.

Daarnaast fungeren de percelen Laagwaalderweg 35 en 39 nog als 'bufferzone' tussen Laagwaalderweg 43 en de woningen aan Hogereind. De bebouwing van het achterliggende hotel Rebecca is zelfs groter dan die van Laagwaalderweg 35 en 39.

Indien de aanpassing van de milieucategorie ruimte biedt voor verruiming van het bouwvlak, is dat voor indiener bespreekbaar.

Indiener verwijst als onderbouwing naar de provinciale Structuurvisie Noord - Holland 2040.

• Reactie gemeente

Ontwerp bestemmingsplan De Waal in verhouding tot bouwplan

Er is maximaal 1 bedrijfswoning per ter plaatse gevestigd bedrijf toegestaan. Indien er 2 bedrijven zijn, mogen er ook 2 bedrijfswoningen gerealiseerd worden.

Het is inderdaad niet correct dat het 2^e bedrijf zich reeds op de locatie gevestigd moet hebben voordat het bouwplan gerealiseerd kan worden, zoals de reactie in de nota Vooroverleg en Inspraak vermeldt. De grond is tenslotte onbebouwd.

Er moet bij de aanvraag omgevingsvergunning wel een verklaring worden overgelegd van het bedrijf dat zich daar gaat vestigen. Voor de volledigheid wordt vermeld dat een bedrijfswoning alleen maar bewoond kan worden door een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Volgens vaste jurisprudentie dient deze persoon een redelijk belang te hebben om bij het bedrijf te wonen. Dit moet bij de aanvraag worden aangetoond.

Aanpassen bouwvlak en verruimen bouwvlak achterzijde tot erfgrans

Zie amendement 'Verruimen bouwvlak strook achter Laagwaalderweg 43,45,47 en 49'.

Verzoek tot verplaatsing voorgevelrooilijn volgens bijgevoegde bouwtekening

Er zijn al meerdere gesprekken geweest over het bouwplan (2 bedrijfskavels met ieder een bedrijfswoning aan de weg en daarachter een bedrijfsloods). De tekeningen zijn bij de gemeente bekend en zijn ook als bijlage bij de inspraakreactie gevoegd. Conform de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' worden nieuwe ontwikkelingen alleen meegenomen als de planologische procedure is doorlopen.

Op dit moment is er nog geen planologische procedure doorlopen en er is geen positieve uitspraak op principeverzoek.

Er bestaat geen garantie dat dit bouwplan op deze wijze wordt uitgevoerd, zodra de rooilijnen worden verplaatst. Indien er kan het bouwplan aanpassen en - bij recht - bijvoorbeeld een bedrijfsloods tot aan de weg bouwen. Dat is geen wenselijke situatie.

Een aanpassing van de rooilijnen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt alleen wenselijk als de 2 bedrijfswoningen aan de voorzijde worden gebouwd. Dit komt de uitstraling van het bedrijventerrein ten goede.

Indien er is al sinds 2009 bezig om dit plan te kunnen realiseren. Aangezien het een concreet plan betreft, dient volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan te worden beoordeeld als er een nieuw bestemmingsplan gemaakt wordt.

Bij de beoordeling is gekeken naar de invloed op de omwonenden/naburige percelen, naar de stedenbouwkundige impact en naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Daarbij is een belangenafweging gemaakt.

De conclusie is dat het ruimtelijk aanvaardbaar is om dit concrete plan te realiseren.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' staat dat het geldende plan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan. Alleen als de planologische procedure is doorlopen, worden nieuwe ontwikkelingen opgenomen in het bestemmingsplan.

Indien er is al sinds 2009 bezig om een bouwplan (2 bedrijfsloodsen en 2 bedrijfswoningen) te kunnen realiseren. Dit bouwplan past niet in het geldende plan en niet in het ontwerpplan.

Indien er geeft aan dat het een concreet plan betreft. Volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan worden beoordeeld als er een nieuw bestemmingsplan gemaakt wordt.

Daarbij wordt gekeken naar de invloed op de omwonenden/naburige percelen, naar de stedenbouwkundige impact en naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Daarbij wordt een belangenafweging gemaakt.

Bij de voorbereiding van deze Nota van Zienswijzen is contact geweest met indiener. Aan indiener is een vaststellingsovereenkomst aangeboden om te waarborgen dat het bouwplan ook daadwerkelijk binnen een bepaalde termijn wordt uitgevoerd.

Indien er heeft aangegeven hier niet aan te kunnen voldoen en wil de overeenkomst niet tekenen. Daaruit wordt geconcludeerd dat het toch niet om een concreet plan gaat. Daarom wordt deze nieuwe ontwikkeling niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan en wordt het gestelde in de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' gevolgd.

Er bestaat voor indiener wel de mogelijkheid om buitenplannen een planologische procedure te voeren als indiener het plan concreet heeft gemaakt.

Oppervlakte bedrijfswoning

In het vigerende bestemmingsplan De Waal (2006) moet een woning binnen een bebouwingsvlak worden gebouwd. De oppervlakte van de woning is niet gemaximeerd in de regels. In het voorontwerpplan is het bouwvlak verruimd en is de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde woning gemaximeerd op 120 m².

Een inpandige bedrijfswoning op de verdieping heeft geen maximale oppervlakte.

Gezien de bestaande rechten in het vigerende bestemmingsplan De Waal voor een bedrijfswoning in de bestemming Bedrijfsdoeleinden is een afwijkmogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen om grotere woningen op de begane grond mogelijk te maken tot maximaal 150 m². Hierbij geldt dat de woning op de begane grond ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag bedragen. De maat van 150 m² is gebaseerd op de maximale oppervlakte van woningen, die mogelijk zijn in het bestemmingsplan Buitengebied, Den Burg (bestemming bedrijventerrein) en de kernen ('Wonen - Vrijstaand'). Er gaat zo geen schaarse oppervlakte voor bedrijventerreinen verloren aan relatief te grote bedrijfswoningen.

Verzoek tot opname vrijstellingsmogelijkheid inzake realisatie van verhoogde zakgoten in het in het nieuwe bestemmingsplan

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan. De goot- en bouwhoogten van het bedrijventerrein zijn overeenkomstig het vigerende plan. Een zakgoot valt onder de regeling van de goot- en bouwhoogten. Een hogere (zak)goot tussen 2 bedrijfspanden is op basis van de regels niet mogelijk. Omdat dit voor het gehele bedrijventerrein vanuit stedenbouwkundig oogpunt- gezien de goot-en bouwhoogte- niet wenselijk is, wordt er geen afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen.

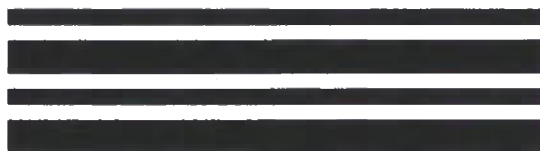
Gezien de ligging van bedrijventerrein De Waal aan de rand van het dorp en met het zicht vanuit het landschap op de dorpsrand, is een hogere goot- en/of bouwhoogte niet gewenst.

De huidige bedrijfsloodsen hebben door de vigerende goot- en bouwhoogte nog een bepaalde 'dorpse' dynamiek. Een schaalvergroting van de loodsen past niet bij een dorpsrand van een kleinschalig dorp als De Waal.

Standpunt

De reactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan:

Zie amendement 'Verruimen bouwvlak strook achter Laagwaalderweg 43,45,47 en 49'



2

Raad
vanState

RASTER SCHUTBLAD R1

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.



Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, zoals die onder de categorieën 1 en 2 zijn genoemd in bijlage 2 ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" en naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijven, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, alsmede:
 1. detailhandel en reparatieactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- b. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, zoals die onder de categorieën 1, 2 en 3 zijn genoemd in bijlage 2 ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" en naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijven, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- c. (in pandige) bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt;
- d. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- e. kleinschalige duurzame energiewinning;
- f. wegen en paden;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4 en 5.2.5 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van de bedrijfsgebouwen en overkappingen tot één van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogtes bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
- d. de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen, waarbij:
 1. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.

5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf zal ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. een bedrijfswoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde bedrijfswoning zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van de op de begane grond gevestigde bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van een bedrijfswoning zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogtes bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
- e. de dakhelling van een bedrijfswoning zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen, waarbij:
 1. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per bedrijfswoning of in pandige bedrijfswoning ten hoogste 80 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per bedrijfswoning of in pandige bedrijfswoning ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- d. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- e. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer plus 0,25 m van de bedrijfswoning bedragen;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- g. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- i. per bedrijfswoning zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

5.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2,00 m bedragen, tenzij het palen, reclamezuilen en masten betreft, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal achter de naar de weg gekeerde bouw- grens ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal achter de naar de weg gekeerde bouw- grens ten hoogste 10,00 m bedragen;
- d. er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.2 onder d en/of 5.2.3 onder e in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- b. het bepaalde in lid 5.2.3 onder c in die zin dat de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde bedrijfswoning wordt vergroot tot maximaal 150 m² mits:
 - 1. de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde bedrijfswoning ten hoogste de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen bedraagt;
 - 2. de uitbreiding van de op de begane grond gevestigde bedrijfswoning uitsluitend aan de achterzijde van de op de begane grond gevestigde bedrijfswoning in het verlengde van de zijdelingse perceelgrenzen plaatsvindt;
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;
 - 2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
- b. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarde:
 - 1. er worden ten hoogste 6 slaapplekken in maximaal 3 slaapkamers ingericht;
- c. 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 (met uitzondering van de dagelijkse sector);
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel en reparatieactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.

5.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 5.1.;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één bedrijfswoning ontstaat;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;
- e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen:
 - 1. hoger dan de toegelaten gouthoogte van de bedrijfsgebouwen of overkappingen;
 - 2. anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;

- f. het gebruik van gronden voor het stallen van auto's, caravans, vaartuigen en strandhuisjes buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- g. het gebruik van gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan:
 1. ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werkzaamheden;
 2. ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid; waarbij de hoogte van de toegelaten opslag niet meer bedraagt dan de toegelaten goothoogte van de bedrijfsgebouwen;
- h. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- i. het storten van puin en afvalstoffen;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan bedoeld in 5.4.1 onder c en d;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

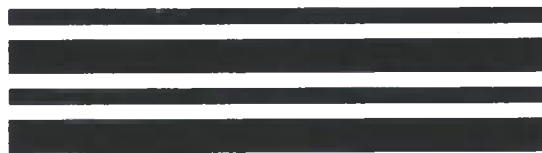
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.4.2 onder c in die zin dat de gebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf, mits:
 1. er alleen sprake is van huisvesting voor eigen tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
 2. de verblijfseenheden binnen de gebouwen gerealiseerd worden;
 3. de huisvesting naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten blijft en een rechtstreekse relatie heeft met de bedrijfsactiviteiten;
 4. er sprake is van een centrale entree en een eigen keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijke vertoning sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
 5. de capaciteit in de verblijven ten hoogste 20 personen bedraagt;
 6. de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor de huisvesting ten hoogste 260 m² bedraagt, met een maximum van 13 m² per persoon;
 7. er binnen het bestemmingsvlak sprake is van een bedrijfswoning;
 8. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- b. het bepaalde in lid 5.4.2 onder c in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
 1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
 2. de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot de bedrijfswoning ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot de bedrijfswoning ten hoogste 50,00 m bedraagt;
 3. in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. op het bedrijventerrein volumineuze en grootschalige detailhandelsbedrijven worden toegestaan, mits:
 2. de detailhandel uitsluitend betrekking heeft op doe-het-zelfartikelen, tuininrichting vanuit tuincentra, kampeerartikelen en garagebedrijven, alsmede op volumineuze, brand- of explosiegevaarlijke detailhandel, die in binnensteden en wijkwinkelcentra uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 4. nieuwvestiging niet past in regionale afspraken of regels daaromtrent.



3

Raad
vanState

RASTER SCHUTBLAD R1

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.



3

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
01	01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw	
		1. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. < 500 m ²	2
		2. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. >= 500 m ²	3.1
0142	0162	Kl-stations	2
02	02	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN BOSBOUW	
020	021, 022, 024	Bosbouwbedrijven	3.1
05	03	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN	
0501.1	0311	Zeevisserijbedrijven	3.2
0501.2	0312	Binnenvisserijbedrijven	3.1
0502	032	Vis- en schaaldierkwekerijen:	
		1. oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
		2. visteeltbedrijven	3.1
11	06	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING	
111	061, 062	Aardolie- en aardgaswinning:	
	061	1. aardoliewinputten	4.1
	062	2. aardgaswinning inclusief gasbehandeling instrumenten: < 100.000.000 N m ³ /d	5.1
	062	3. aardgaswinning inclusief gasbehandeling instrumenten: >= 100.000.000 N m ³ /d	5.2
15	10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
		1. slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
	101	2. vetsmelterijen	5.2
		3. bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
		4. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2
		5. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1
		6. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1
	101, 102	5. loonslachterijen	3.1
152	102	Visverwerkingsbedrijven:	
		1. drogen	5.2
		2. conserveren	4.1
		3. roken	4.2
		4. verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	4.2
		5. verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2
		6. verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	1031	Aardappelproducten fabrieken	
		1. vervaardiging van aardappelproducten	4.2
		2. vervaardiging van snacks met p.o. < 2000 m ²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
		1. jam	3.2
		2. groente algemeen	3.2
		3. met koolsoorten	3.2
		4. met drogerijen	4.2
		5. met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	104101	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	Margarinefabrieken:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1051	Zuivelproductenfabrieken:	
		1. gedroogde producten p.c. >= 1,5 t/u	5.1
		2. geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit >=20 t/u	5.1
		3. melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
		4. melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
		5. overige zuivelproductenfabrieken	4.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
1552	1052	1. consumptie-ijsfabrieken p.o. > 200 m ²	3.2
		2. consumptie-ijsfabrieken p.o. <= 200 m ²	2
1561	1061	Meelfabrieken:	
		1. p.c. < 500 t/u	4.2
		2. p.c. >= 500 t/u	4.1
		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	1062	Zetmeelfabrieken:	
		1. p.c. < 10 t/u	4.1
		2. p.c. >= 10 t/u	4.2
1571	1091	Veevoederfabrieken:	
		1. destructiebedrijven	5.2
		2. beender-, veren-, vis- en vleesmeelfabriek	5.2
		3. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap.<10 t/u water	4.2
		4. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder cap.>=10 t/u water	5.2
		5. mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
		6. mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1572	1092	Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
		1. v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
		2. v.c.>= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072	Banket-, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1583	1081	Suikerfabrieken:	
		1. v.c. < 2.500 t/j	5.1
		2. v.c. >= 2.500 t/j	5.2
1584	10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
		1. cacao- en chocoladefabrieken: p.o. >2.000 m ²	5.1
		2. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2
		3. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
		4. Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
		5. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. > 200 m ²	3.2
		6. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. <= 200 m ²	2
1585	1073	Deegwarenfabrieken	3.1
1586	1083	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
		1. koffiebranderijen	5.1
		2. theepakkerijen	3.2
1587	108401	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589	1089	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2		Soep- en soeparomafabrieken:	
		1. zonder poederdrogen	4.1
		2. met poederdrogen	4.2
1591	110101	Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
1592	110102	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
		1. p.c. < 5.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider, e.d.	2
1596	1105	Bierbrouwerijen	4.2
1597	1106	Mouterijen	4.2
1598	1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
16	12	VERWERKING VAN TABAK	
160	120	Tabaksverwerkende industrie	4.1
17	13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171	131	Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	Weven van textiel:	
		1. aantal weefgetouwen < 50	3.2
		2. aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173	133	Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	1393	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	14	VERVAARDIGING VAN KLEDING: BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141	Vervaardiging kleding van leer	3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	2
183	142, 151	Bereiden en verven van bont, vervaardiging van artikelen van bont	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
19	15	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)	
191	151, 152	Lederfabrieken	4.2
192	151	Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	3.1
193	152	Schoenenfabrieken	3.1
20	16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.1	16101	Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	Houtconserveringsbedrijven:	
		1. met creosootolie	4.1
		2. met zoutoplossingen	3.1
202	1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	1. Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205		2. Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	3.1
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	17	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2111	1711	Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	Papier- en kartonfabrieken:	
		1. p.c. < 3 t/u	3.1
		2. p.c. 3 - 15 t/u	4.1
		3. p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172	Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	Golfkartonfabrieken:	
		1. p.c. < 3 t/u	3.2
		2. p.c. >= 3 t/u	4.1
22	58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	1811	Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
		Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	19	AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKINGSINDUSTRIE BEWERKING SPLIJT- EN KWEEKSTOFFEN	
231	191	Cokesfabrieken	5.3
2320.1	19201	Aardolieraffinaderijen	6
2320.2	19202	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
		Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
		Aardolieproductenfabrieken niet eerder genoemd.	4.2
24	20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2411	2011	Vervaardiging van industriële gassen:	
		1. luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	5.2
		2. overige gassenfabrieken, niet explosief	5.1
		3. overige gassenfabrieken, explosief	5.1
2412	2012	Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413		Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:	
		1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
		2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3
2414.1	20141	Organische chemische grondstoffenfabrieken:	
		1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
		2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3
		Methanolfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetisch):	
		1. p.c. < 50.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 50.000 t/j	5.1
2415	2015	Kunstmeststoffenfabrieken	5.1
2416	2016	Kunstharsenfabrieken e.d.	5.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
242	202	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
		1. fabricage	5.3
		2. formulering en afvullen	5.1
243	203	Verf-, lak- en vernisfabrieken	4.2
2441	2110	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	5.1
2442	2120	Farmaceutische productenfabrieken:	
		1. formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
		2. verbandmiddelenfabrieken	2
2451	2041	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2461	2051	Kruit-, vuurwerk- en springstoffenfabrieken	5.3
2462	2052	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
		1. zonder dierlijke grondstoffen	3.2
		2. met dierlijke grondstoffen	5.1
2464	205902	Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	205903	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
		Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
25	22	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2511	221101	Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
		1. vloeroppervlakte < 100 m²	3.1
		2. vloeroppervlakte > 100 m²	4.1
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	Kunststofverwerkende bedrijven:	
		1. zonder fenolharsen	4.1
		2. met fenolharsen	4.2
		3. productie van verpakkingsmaterialen en assemblage van kunststof bouwmaterialen	3.1
26	23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
261	231	Glasfabrieken:	
		1. glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
		2. glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
		3. glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4.2
		4. glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	Aardewerkfabrieken:	
		1. vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
		2. vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	Baksteen- en baksteenelementenfabrieken	4.1
		Dakpannenfabrieken	4.1
2651	2351	Cementfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	5.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.3
2652	235201	Kalkfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.3
2653	235202	Gipsfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.1
2661.1	23611	Betonwarenfabrieken:	
		1. zonder persen, triltafels en bekistingstrillers	4.1
		2. met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
		3. met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2
2661.2	23612	Kalkzandsteenfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	3.2
		2. p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	Betonmortelcentrales:	
		1. p.c. < 100 t/u	3.2
		2. p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	2365, 2369	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
		1. p.c. < 100 t/d	3.2
		2. p.c. >= 100 t/d	4.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
267	237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
		1. zonder breken, zeven en drogen p.o. > 2.000 m ²	3.2
		2. zonder breken, zeven en drogen p.o. <= 2.000 m ²	3.1
		3. met breken, zeven of drogen v.c. < 100.000 t/j	4.2
		4. met breken, zeven of drogen v.c. >= 100.000 t/j	5.2
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	3.1
2682	2399	Bitumlineuze materialenfabrieken:	
		1. p.c. < 100 t/u	4.2
		2. p.c. >= 100 t/u	5.1
		Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):	
		1. steenwol p.c. >= 5.000 t/j	4.2
		2. overige isolatiematerialen	4.1
		Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
		1. Asfaltcentrales p.c. < 100 ton/uur	4.1
		2. Asfaltcentrales p.c. >= 100 ton/uur	4.2
27	24	VERVAARDIGING VAN METALEN	
271	241	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	5.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	6
272	245	IJzerenbuizen- en stalenbuizenfabrieken:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	5.1
		2. p.o. >= 2.000 m ²	5.3
273	243	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	4.2
		2. p.o. >= 2.000 m ²	5.2
274	244	Non-ferro-metaalfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	5.2
		Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen en dergelijke:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	5.1
		2. p.o. >= 2.000 m ²	5.3
2751, 2752	2451, 2452	IJzer- en staalgietereien, -smelterijen:	
		1. p.c. < 4.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 4.000 t/j	5.1
2753, 2754	2453, 2454	Non-ferro-metaalgietereien, -smelterijen:	
		1. p.c. < 4.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 4.000 t/j	5.1
28	25, 31	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES EN TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	Constructiewerkplaatsen:	
		1. gesloten gebouw	3.2
		2. gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1
		3. in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1
		4. in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	4.2
2821	2529, 3311	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	4.2
		2. p.o. >= 2.000 m ²	5.1
2822, 2830	2521, 2530, 3311	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
		Smederijen, lasinrichtingen, bankwerken, en dergelijke	3.2
2851	2561, 3311	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
		1. algemeen	3.2
		2. scoperen (opsputten van zink).	3.2
		3. thermisch verzinken	3.2
		4. thermisch vertinnen	3.2
		5. mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten).	3.2
		6. anodiseren, eloxeren	3.2
		7. chemische oppervlaktebehandeling	3.2
		8. emaileren	3.2
		9. galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen, en dergelijke).	3.2
		10. stralen	4.2
		11. metaalharderen	3.2
		12. lakspuiten en moffelen	3.2
2852	2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
		Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
287	259, 331	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	4.1
		2. p.o. >= 2.000 m ²	5.1
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd	3.2
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd: in pandig p.o. <200 m ²	3.1
29	27, 28, 33	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	3.2
		2. p.o. >= 2.000 m ²	4.1
	28, 33	3. met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	28, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken inclusief reparatie	3.1
31	26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRONISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
311	271, 331	Elektromotoren- en generatorfabrieken inclusief reparatie	4.1
312	271, 273	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	273	Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315	274	Lampenfabrieken	4.2
316	293	Elektrotechnische industrie niet eerder genoemd	2
3162	2790	Koolelektrodenfabrieken	6
32	26, 33	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDHEDEN	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur, en dergelijke inclusief reparatie	3.1
3210	2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten, e.d. incl. reparatie	2
34	29	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
341	291	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
		1. p.o. < 10.000 m ²	4.1
		2. p.o. >= 10.000 m ²	4.2
3420.1	29201	Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	29202	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293	Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	30	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S EN AANHANGWAGENS)	
351	301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
		1. houten schepen	3.1
		2. kunststof schepen	3.2
		3. metalen schepen < 25 m	4.1
		4. metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1
3511	3831	Scheepssloperijen	5.2
352	302, 317	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
		1. algemeen	3.2
		2. met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
353	303, 3316	Vliegtuigbouw- en -reparatiebedrijven:	
		1. zonder proefdraaien motoren	4.1
		2. met proefdraaien motoren	5.3
354	309	Rijwiel- en motorrijwielabrieken	3.2
355	3099	Transportmiddelenindustrie niet eerder genoemd	3.2
36	31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN VERVAARDIGING VAN OVERIGE GOEDEREN NIET EERDER GENOEMD.	
361	310	1. meubelfabrieken	3.2
	9524	2. meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
362	321	Fabricage van munten, sieraden, en dergelijke	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323	Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
366	32991	Sociale werkvoorziening	2
366	32999	Vervaardiging van overige goederen niet eerder genoemd	3.1
37	38	VOORBEREIDING TOT RECYCLING	
371	383201	Metaal- en autoschredders	5.1
372	383202	Puinbrekerijen en -malerijen:	
		1. v.c. < 100.000 t/j	4.2
		2. v.c. >= 100.000 t/j	5.2
		Rubberregeneratiebedrijven	4.2
		Afvalscheidingsinstallaties	4.2
40	35	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN ELEKTRICITEIT, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MWe):	
		1. kolengestookt (inclusief meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2
		2. oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
		3. gasgestookt (inclusief bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth, in	5.1
		4. kerncentrales met koeltorens	6
		5. warmtekrachtinstallaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
		Bio-energieinstallaties, elektrisch vermogen < 50 MWe:	
		1. covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
		2. vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
		1. < 10 MVA	2
		2. 10 - 100 MVA	3.1
		3. 100 - 200 MVA	3.2
		4. 200 - 1000 MVA	4.2
		5. >= 1000 MVA	5.2
		Gasdistributiebedrijven:	
		1. gascompressorstations, vermogen < 100 MW	4.2
		2. gascompressorstations, vermogen >= 100 MW	5.1
		3. gas: reduceer-, compressor-, meet- en reglinstallatie categorie A	1
		4. gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	2
		5. gasontvang- en -verdeelsstations, categorie D	3.1
		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
		1. stadsverwarming	3.2
		2. blokverwarming	2
		Windmolens:	
		1. wiekdiameter 20 m	3.2
		2. wiekdiameter 30 m	4.1
		3. wiekdiameter 50 m	4.2
41	36	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	Waterwinning-/ bereidingsbedrijven:	
		1. met chloorgas	5.3
		2. bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en / of straling	3.1
		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
		1. < 1 MW	2
		2. 1 - 15 MW	3.2
		3. >= 15 MW	4.2
45	41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID	
	41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.2
		Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2000 m ²	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	2
50	45, 47	HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 453	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
502	451	(Groot)handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	Autoplaatwerkerijen	3.2
		Autobeklederijen	1
		Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205	Autowasserijen	2
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	Benzineservicestations:	
		1. met LPG > 1000 m ³ /jr	4.1
		2. met LPG < 1000 m ³ /jr	3.1
		3. zonder LPG	2
51	46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
		Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit >= 500 ton per uur.	4.2
5122	4622	Groothandel in bloemen en planten	2
5123	4623	Groothandel in levende dieren	3.2
5124	4624	Groothandel in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631	Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren en spijsoei	3.1
5134	4634	Groothandel in dranken	2
5135	4635	Groothandel in tabaksproducten	2
5136	4636	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733	Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
		1. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
		2. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
		3. professioneel vuurwerk, netto expliciet massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theaternuurwerk)	5.1
		4. professioneel vuurwerk, netto expliciet massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton.	5.3
		5. munitie	2
5151.1	46711	Groothandel in vaste brandstoffen:	
		1. klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
		2. kolenterminal, opslagoppervlakte >= 2.000 m ²	5.1
5151.2	46712	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
		1. vloeistoffen o.c. < 100.000 m ³	4.1
		2. vloeistoffen o.c. >= 100.000 m ³	5.1
		3. tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713	Groothandel in minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	Groothandel in metaalertsen:	
		1. opslagoppervlakte < 2.000 m ²	4.2
		2. opslagoppervlakte >= 2.000 m ²	5.2
5152.2 / 3	46722, 46723	Groothandel in metalen en -halfabrikaten	3.2
5154	4673	Groothandel in hout en bouwmaterialen	
		1. Algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m ²	3.1
		2. Algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	Zand en grind:	
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 200 m ²	3.2
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte <= 200 m ²	2
	4674	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m ²	3.1
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m ²	2
5155.1	46751	Groothandel in chemische producten	3.2
5156	4676	Groothandel in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	Autosloperijen: bebouwde oppervlakte > 1000 m ²	3.2
		Autosloperijen: bebouwde oppervlakte <= 1000 m ²	3.1
5157.2 / 3		Overige groothandel in afval en schroot: bebouwde oppervlakte <= 1000 m ²	3.1
		Overige groothandel in afval en schroot: bebouwde oppervlakte > 1000 m ²	3.2
5162	466	Groothandel in machines en apparaten:	
		1. machines voor de bouwnijverheid	3.2
		2. overige	3.1
517	466, 469	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	VERVOER OVER LAND	
6021.1	493	Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022		Taxibedrijven en taxistandplaatsen	2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
6023		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024		Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6311.1	52241	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van zeeschepen:	
		1. containers	5.1
		2. stukgoederen	4.2
		3. ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m ²	5.3
		4. granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
		5. steenkool, opslagopp. >= 2.000 m ²	5.2
		6. olie, LPG, e.d.	5.3
		7. tankercleaning	4.2
6311.2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van de binnenvaart:	
		1. containers	4.2
		2. stukgoederen	3.2
		3. ertsen, mineralen, en dergelijke, opslagoppervlakte < 2.000 m ²	4.2
		4. ertsen, mineralen, en dergelijke, opslagoppervlakte >= 2.000 m ²	5.2
		5. granen of meelsoorten v.c. < 500 t/u	4.2
		6. granen of meelsoorten v.c. >= 500 t/u	5.1
		7. steenkool, opslagoppervlakte < 2.000 m ²	4.2
		8. steenkool, opslagoppervlakte >= 2.000 m ²	5.1
		9. olie, LPG, en dergelijke	5.2
		10. tankercleaning	4.2
6312	52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1. Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321		2. Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening ten behoeve van het vervoer (kantoren)	1
6323	5223	Luchthavens	6
6323		Helicopterlandplaatsen	5.1
623	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expeditieuren, cargadoors (kantoren)	1
64	53	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	2
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
642		Zendinstallaties:	
642		1. LG en MG, zendvermogen < 100 kw (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642		2. FM en TV	1
71	77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	3.1
713	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus, en dergelijke	1
72	58, 63	Datacentra	2
74	74, 81, 82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
747	812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4	82992	Veilingen voor hulsraad, kunst, en dergelijke	1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
90	37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	RWZI's en gierverswerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:	
		1. < 100.000 i.e.	4.1
		2. 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
		3. >= 300.000 i.e.	5.1
		Rioolgemalen	2
9002.1	381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven, en dergelijke	3.1
		Gemeentewerven (afval-inzamelpots)	3.1
		Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	Afvalverwerkingsbedrijven:	
		1. mestverwerkingskorrelfabrieken	5.1
		2. kabelbranderijen	3.2
		3. verwerking radio-actief afval	6
		4. pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
		5. oplosmiddel terugwinning	3.2
		6. afvalverbrandingsinrichtingen thermisch vermogen > 75 MW	4.2
		7. verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
		Vuilstortplaatsen	4.2
		Composteerbedrijven:	
		1. niet belucht v.c. < 5.000 t/j	4.2
		2. niet belucht v.c. 5.000 tot 20.000 t/j	5.2
		3. belucht v.c. < 20.000 t/j	3.2
		4. belucht v.c. > 20.000 t/j	4.1
		5. GFT in gesloten gebouw	4.1
93	96	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.1	96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
		Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.2	96013	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	Wasseretten, wassalons	1
9305	9609	Dierenasiels en -pensions	3.2

Afkortingen:

cat. categorie
 o.c. opslagcapaciteit
 v.c. verwerkingscapaciteit
 p.c. productiecapaciteit
 p.o. productieoppervlak
 e.d. en dergelijke
 n.e.g. niet elders genoemd
 t ton
 kl klasse
 u uur
 d dag
 w week
 jr jaar
 = is gelijk aan
 < kleiner dan
 > groter dan



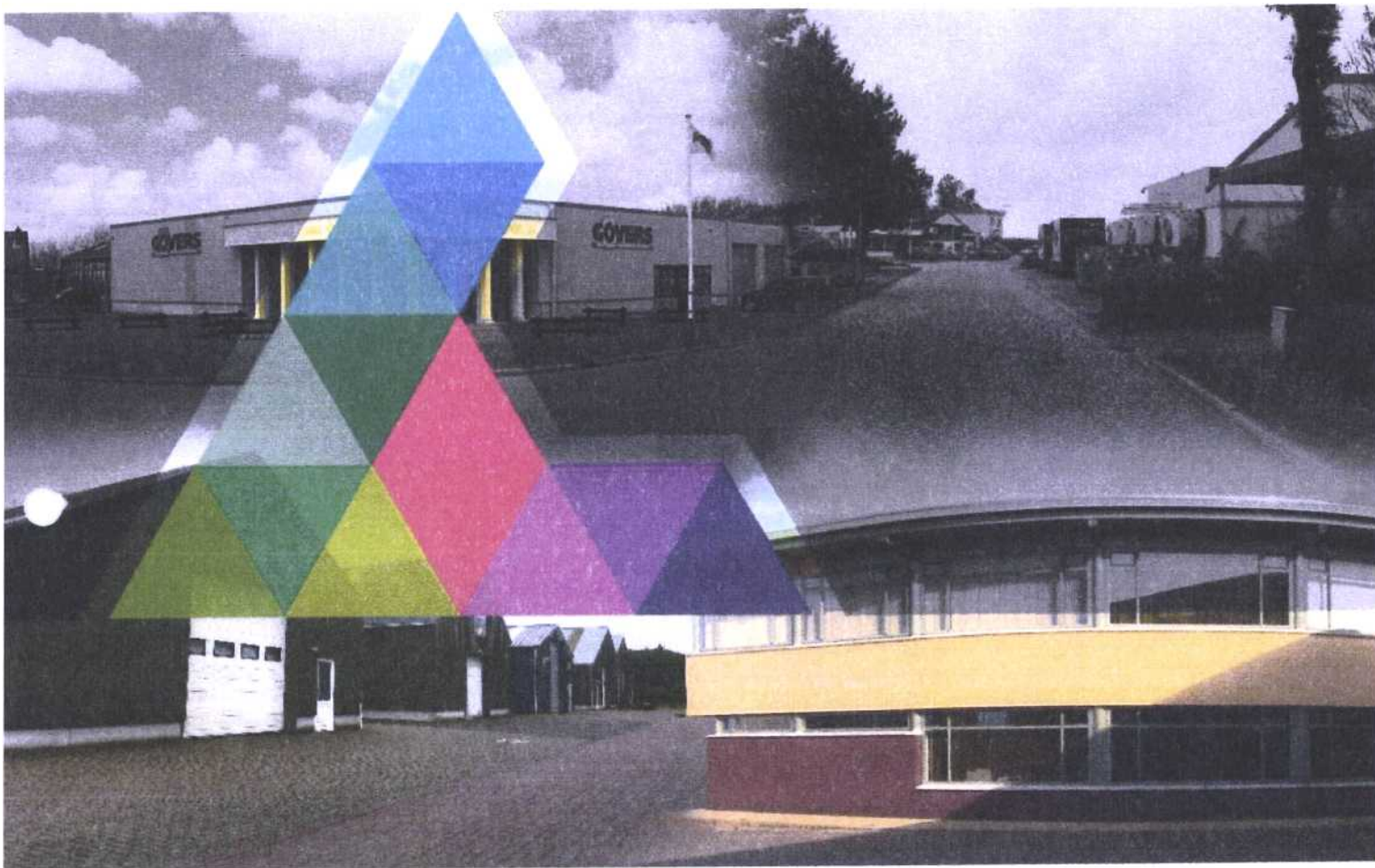
4

Raad
vanState

RASTER SCHUTBLAD R1

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.





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 Vliegwiél). 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 inpandig 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 avonduren 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 bedrijventerreinvisie, 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 bedrijventerreinvisie is de verplichte toepassing van de Ladder Duurzame Verstedelijking meegenomen. De strategische bedrijventerreinvisie 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 bedrijventerreinvisie 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 bedrijventerreinvisie 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 bedrijventerreinvisie 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 bedrijfsonroerend goed 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 behoeftebepaling 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. Bedrijfspanen 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 summiere 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



D-VELOPMENT.NL

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,



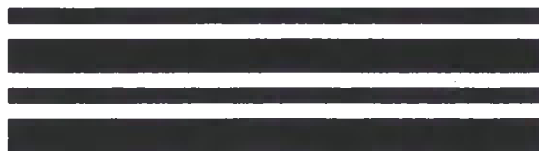
De voorzitter,



Zaaknummer 1051658

Bijlagen

1. Strategische Visie
Bedrijventerreinen



Raad
vanState

RASTER SCHUTBLAD R1

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.



Texel

De gemeente Texel beschikt over een groot aantal bestemmingsplannen voor de kernen. Deze bestemmingsplannen zijn onvoldoende op elkaar afgestemd en de toepasbaarheid van de plannen in de dagelijkse praktijk levert steeds meer problemen op. Zowel beleidsmatig als juridisch is er niet meer sprake van een goede en schutte planologische regeling. Daarnaast geldt vanuit de (Invoeringswet) Wet ruimtelijke ordening dat plannen na 1 juli 2013 niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Het is gewenst het aantal bestemmingsplannen terug te brengen en daar waar mogelijk te komen tot deregulering en vereenvoudiging van regelgeving en uniformiteit. Met de herziening van de bestemmingsplannen gaat de gemeente weer beschikken over een nieuw samenhangend beleidskader voor de kernen.

In totaal zullen er tien bestemmingsplannen worden opgesteld:

Kern	
1.	De Koog
2.	Den Burg
3.	Oosterend
4.	Oudeschild
5.	Den Hoon
6.	Oost
7.	Midden en Zuid Eierland
8.	't Hornje
9.	De Cockadorp
10.	De Waal

In de nieuwe plannen voor de kernen wordt ingespeeld op nieuw beleid en eventueel gewijzigde regelgeving. Van belang zijn bijvoorbeeld het nieuwe horecabeleid, de woonvisie en de Toekomstvisie voorzieningenstructuur. Ook het beleid opgenomen in de Provinciale Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zullen in de bestemmingsplannen worden vertaald.

Een eerste belangrijke stap naar een herziening van de bestemmingsplannen is het vaststellen van het beleid op hoofdlijnen. Daarmee wordt de basis gelegd voor een uitwerking in bestemmingen. Het beleid op hoofdlijnen is opgenomen in deze Nota van Uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten is een belangrijke basis voor de te maken bestemmingsplannen. De Nota van Uitgangspunten is op een zodanige manier opgezet en geschreven dat deze eenvoudig kan worden omgezet naar de toelichting van de bestemmingsplannen. In de Nota van Uitgangspunten worden de gebieden, gebouwen en functies benoemd die een belangrijke rol zullen spelen in de te maken bestemmingsplannen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen algemene uitgangspunten en uitgangspunten per functie. Daarnaast worden ook de kernkwaliteiten per dorp weergegeven.

In deze aanzet is ervoor gekozen om te werken met een schema. Enerzijds, omdat hiermee op een overzichtelijke wijze de gebieden en de functies in beeld kunnen worden gebracht en anderzijds om de toelichting zodanig op te bouwen dat deze zich leent voor een goede raadpleging via de digitale verbeelding. De bestemmingsplannen zullen zodanig digitaal worden opgesteld dat door het aanklikken van een perceel/vlak alle relevante informatie van het bestemmingsplan wordt gekregen. Dus bijvoorbeeld welke bestemming er geldt, wat en hoe er gebouwd mag worden en waarom er voor deze bestemming is gekozen. Deze informatie wordt zodanig gegeven dat eerst de meest belangrijke informatie raadpleegbaar is en door het doorklikken de achterliggende informatie zichtbaar wordt.

nota van komplannen Texel

	Toelichting	Uitgangspunten
Algemeen	De nieuwe bestemmingsplannen zijn een actualisatie van de diverse vigerende bestemmingsplannen. De meest recente globale plannen gelden als voorbeeld. De plannen zullen een conserverend karakter krijgen. In het algemeen worden ontwikkelingen op perceelniveau mogelijk gemaakt, zoals bijvoorbeeld functieverandering binnen bepaalde functies. Nieuwe ontwikkelingen worden voorts alleen meegenomen als er al een planologische procedure voor is doorlopen. Het kleinschalige karakter van de verschillende kernen moet behouden blijven. De plansystematiek moet hier rekening mee houden. Het is de bedoeling dat Texel een eiland wordt waar mensen de kans krijgen om (toegepaste) wetenschappelijke activiteiten op te starten. Deze activiteiten liggen op het vlak van water, natuur, energie en duurzaamheid. Dit is bekend als 'Proefuim' Texel. Een mogelijke plaats voor zo'n ontwikkeling is Polder 't Hornje. (Document 'Richting voor economie') De vigerende bestemmingsplannen hebben verschillende regelingen voor eenzelfde functie. Ook de toegepaste systematiek is niet overal gelijk. Het is wenselijk de nieuwe bestemmingsplannen met eenzelfde systematiek en regeling op te stellen zodat ze vergelijkbaar zijn en beter leesbaar. De nieuwe bestemmingsplannen moeten worden opgesteld volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, de SVBP2008 en de Wabo. Doordat nu veel verschillende bestemmingsplannen zijn opgesteld is er sprake van een groot aantal regelingen voor dezelfde functies. Het is gewenst het aantal bestemmingen en regelingen terug te brengen. Iedere kern heeft bepaalde karakteristieken en kernkwaliteiten. De nieuwe bestemmingsplannen moeten hier rekening mee houden. De identiteit van de verschillende kernen wordt daarmee behouden. Historische gebieden moeten anders worden beschermd dan uitbreidingen. De gebieden worden in kaart gebracht. De nieuwe bestemmingsplannen zullen digitaal raadpleegbaar zijn. Omdat via internet de bestemmingsplannen overal ingezien kunnen worden, is het wenselijk de bestemmingsplannen voor een ieder toegankelijk en leesbaar op te stellen. In de huidige bestemmingsplannen is een aantal panden opgenomen als karakteristiek. Het gaat hierbij niet om de rijksmonumenten. Deze worden al beschermd vanuit de Monumentenwet. De hoofdvorm van de karakteristieke panden moet worden beschermd. De huidige bestemmingsplannen gelden als uitgangspunt. Er worden geen nieuwe panden toegevoegd. In de afgelopen jaren zijn diverse beleidsdocumenten vastgesteld. Dit beleid moeten worden vertaald in de nieuwe bestemmingsplannen. In het bijzonder geldt het beleid Voorzieningsstructuur Texel (DPO). De daarin aangewezen centra en gemengde gebieden worden overgenomen. Aanvulling naar aanleiding van raadsbesluit 89 d.d. 22 oktober 2014 Open gebieden open houden vanwege de beleefswaarde van kernen.	Conserverend karakter: - Wel enige ontwikkelingsruimte - Nieuwe ontwikkelingen alleen meenemen als planologische procedure is doorlopen op moment van vaststelling - Basis in vigerende bestemmingsplannen - Globale plannen, vooral qua functies Kleinschaligheid kernen behouden Mogelijk maken 'Proefuim' Texel Eenvormigheid en eenduidigheid Voldoen aan Wet ruimtelijke ordening en Wabo Deregulering Rekening houden met (historische) karakteristieken en kernkwaliteiten. Goede raadpleegbaarheid De hoofdvorm van karakteristieke panden beschermen, zoals deze nu in vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen. Vastgesteld beleid vertalen. Gemengde en centrumgebieden vanuit DPO overnemen. - De raad heeft besloten tot een afwijking op de 'Toekomstige voorzieningsstructuur': het wordt <u>niet</u> mogelijk gemaakt horeca uit te breiden tot 50% op de aangewezen pleinen en gebieden in Den Burg. Behoud open gebieden

6.2 VOLDOENDE EN GEDIFFERENTIEERDE RUIMTE VOOR ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Ten behoeve van de Noord-Hollandse economie wil de Provincie Noord-Holland dat kwalitatief en kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen.

De Provincie Noord-Holland wil dat gemeenten ruimte maken voor nieuwe ontwikkelingen door eerst de mogelijkheden om bestaande werklocaties te intensiveren en herstructureren te benutten. Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande locaties ook ruimte moeten worden gezocht voor nieuwe locaties. Die zijn nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze nieuwe locaties schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. De Provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd.

Niet alleen voldoende ruimte voor bedrijfsgebouwen is van belang. Ook de randvoorwaarden, zoals een adequate (digitale) infrastructuur, moeten op orde zijn. De Provincie Noord-Holland zorgt er daarom samen met gemeenten voor dat werklocaties regionaal goed ontsloten worden, ook per openbaar vervoer. Bij het bepalen van de plaats van nieuwe werklocaties is de infrastructuur niet volgend, maar sturend.

De Provincie Noord-Holland volgt met belangstelling de ontwikkelingen en initiatieven rond de Noord-Hollandse zeehavens en gebiedsontwikkelingsprojecten in bijvoorbeeld Alkmaar Overstad of rond de Groene Stroomhaven in Den Helder.

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan de versterking van de mainports Schiphol en het Noordzeekanaalgebied. De Provincie richt zich op een optimale inpassing van Schiphol in de Metropoolregio Amsterdam, zodat de luchthaven en omgeving bijdragen aan behoud en verbetering van welzijn, welvaart en werkgelegenheid. De Provincie voert daarbij een metropolitane strategie, gericht op het versterken van de randvoorwaarden voor een concurrerend grootstedelijk klimaat. Voor Schiphol betekent dit behoud en mogelijk versterking van de knooppuntfunctie, gekoppeld aan de andere factoren die van belang zijn voor een internationaal vestigingsmilieu, zoals de ruimtelijk-economische ontwikkeling, de bereikbaarheid en omgevingskwaliteit. Voor de haven geldt, dat de Provincie inzet op de optimale benutting van het huidige haventerrein door verdichting, innovatie en herstructurering, in samenhang met de realisatie van een nieuwe zeeluis bij IJmuiden. Samenwerking met de haven van Rotterdam wordt gestimuleerd.

Ten behoeve van de optimale benutting van het haventerrein is in 2012 samen met de gemeenten langs het

Noordzeekanaal een onderzoek uitgevoerd dat input is geweest voor de in 2013 door de betrokken overheden vastgestelde gezamenlijke Visie Noordzeekanaalgebied 2040 over de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling van het Noordzeekanaalgebied. Op basis hiervan is de Houtrakpolder aangewezen als te reserveren havengerelateerd areaal voor een mogelijke toekomstige uitbreiding van de haven na 2020. De daadwerkelijke aanleg zal tijdig plaatsvinden, doch niet eerder dan nadat het huidige havenareaal in voldoende mate is geïntensiveerd en overeenstemming is bereikt over tijdige realisatie van compenserende maatregelen.

Detailhandel is een belangrijk onderdeel van de economie van Noord-Holland. Deze detailhandel draagt daarnaast bij aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden. De Provincie Noord-Holland hecht aan de instandhouding van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken.

6.2.1 Bedrijventerreinen

Aangezien bij (her-)ontwikkeling van bedrijventerreinen rekening moet worden gehouden met regionale economische verschillen, is de Provincie verantwoordelijk voor de afstemming van de planning, realisatie, beheer en herstructurering van bedrijventerreinen.

De Provincie wil het aanbod aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk laten aansluiten op de vraag. Bij een zorgvuldige planning van bedrijventerreinen wordt eerst gekeken naar de noodzaak van een nieuwe locatie op basis van een realistische vraag naar nieuwe terreinen en de mogelijkheden van herstructurering en intensivering van bestaande locaties, voordat gekozen wordt om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen (de zogenaamde "Ladder voor Duurzame Verstedelijking"). Nieuwe terreinen zullen in specifieke gevallen nodig zijn om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze nieuwe terreinen schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere terreinen.

Een zorgvuldige planning betekent ook dat door middel van goede monitoring vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd en bijstelling plaatsvindt op behoefteramingen en opgaven in regio's (zie "Behoefteramingen bedrijventerreinen").

De Provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd. De Provincie onderscheidt daartoe vijf soorten terreinen: droge terreinen, zeehaventerreinen, kantoorlocaties, en specifieke terreinen voor de mainports Noordzeekanaalgebied en Schiphol. Voor deze verschillende soorten terreinen geldt deels verschillend beleid. Bij alle locaties staan efficiënt ruimtegebruik en verbetering van kwaliteit centraal.

De Provincie ziet erop toe dat op bedrijventerreinen of delen daarvan voldoende vestigingsruimte aanwezig blijft voor bedrijven met grote milieuhinder en/of veiligheidsrisico's.

6.2.1.1 Droge bedrijventerreinen

Ruim een derde van de werkgelegenheid bevindt zich op bedrijventerreinen. De laatste jaren 'mengen' bedrijventerreinen steeds meer met kantoren en bedrijven uit de dienstverlenende sector en soms (detail)handel. De provincie vindt het belangrijk dat voldoende ruimte beschikbaar is voor bedrijven die zich niet makkelijk laten mengen, zoals bedrijvigheid met veiligheidsrisico's of milieuhinder. Om druk op nieuwe terreinen in het landelijk gebied te verminderen moet voor bedrijvigheid die zich makkelijk laat mengen met de woonfunctie eerst ruimte worden gezocht binnen bestaand bebouwd gebied. In plaats van transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen, waarvoor compensatie moet worden gezocht buiten het stedelijk gebied, moet dan ook waar mogelijk gezocht worden naar mogelijkheden tot het mengen van wonen en werken. De Provincie ziet toe op bovenstaande uitgangspunten bij de regionale invulling van de provinciale planningsopgave voor bedrijventerreinen. Ook volgt de provincie jaarlijks het uitgiftetempo en zorgt voor het ontwikkelen van gereserveerde locaties voor bedrijventerreinen op het moment dat een tekort dreigt.

Zo'n 15 procent van de huidige bedrijventerreinen is verouderd. De opgave om deze terreinen op te knappen met het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is dus groot. De Provincie spant zich hier extra voor in door herstructurering te bevorderen. Door het invoeren van duurzaam beheer wordt voorkomen dat nieuwe veroudering optreedt. Ook dit beheer moet onderdeel zijn van een regionaal, samenhangend bedrijventerreinenbeleid waarin nieuwe en bestaande bedrijventerreinen in onderlinge samenhang ontwikkeld worden. Die onderlinge samenhang kan worden versterkt door een financiële koppeling tussen oude en nieuwe bedrijventerreinen te maken; verevening. Basis daarvoor is een regionaal grondprijnsbeleid waarin gemeenten dezelfde methode hanteren, zoals het residueel berekenen van grondprijzen.

6.2.1.2 Zeehaventerreinen

De Provincie zet in op de optimale benutting van het huidige haventerrein door verdichting, innovatie en herstructurering. In overeenstemming met de Visie Noordzeekanaalgebied 2040 wordt de Houtrakpolder deels aangewezen als te reserveren havengerelateerd areaal voor een mogelijke toekomstige uitbreiding van de haven na 2020. De daadwerkelijke aanleg zal tijdig plaatsvinden, doch niet eerder dan nadat het huidige havenareaal in voldoende mate is geïntensiveerd en overeenstemming is bereikt over tijdige realisatie van

compenserende maatregelen. Uitgangspunt is dat als de Houtrakpolder wordt ingezet voor uitbreiding van havenareaal, de milieuovertlast van te vestigen bedrijven vanzelfsprekend zo veel mogelijk zal worden beperkt. Alvorens het besluit tot de daadwerkelijke aanleg van een haven in de Houtrakpolder wordt genomen, wordt een voorstel hiertoe via het Bestuursplatform voorgelegd aan de betrokken bestuurscolleges in het Noordzeekanaalgebied. De besluitvorming hierover zal tijdig plaatsvinden zodat er voldoende tijd beschikbaar is voor een zorgvuldige onderzoeksfase en het doorlopen van een planologische procedure, voordat de aanleg gestart zal worden.

Als het huidige havenareaal voldoende is geïntensiveerd en door de betreffende bestuurscolleges in het Noordzeekanaalgebied het besluit is genomen om de reservering van de Houtrakpolder om te zetten in de daadwerkelijke aanleg van een havenbekken, dan is het havenareaal ook beschikbaar voor haven gerelateerde bedrijven uit de regio met verplaatsings- en of uitbreidingswensen.

In het deel van de Houtrakpolder waarin mogelijk uitbreiding van het havenareaal plaats vindt, kan sprake zijn van tijdelijke invulling van natuur- en recreatiegebieden of de tijdelijke realisatie van agrarische functies.

Mede om doorgroei van havenoverslag van 95 miljoen naar 125 miljoen ton in Westpoort en ook groei bij HoogTij mogelijk te maken, worden de geluidcontouren rond deze gezonde bedrijventerreinen aangepast door middel van een Provinciaal Inpassingsplan. Daarnaast wordt het gedeelte van de Sloterdijken gedezoneerd om woningbouw mogelijk te maken.

6.2.2 Schiphol

De provincie streeft naar een sterke economische, internationale en duurzame regio die toegerust is op de concurrentie met andere metropolitane regio's. Doel is een maximale ontwikkeling van welzijn, welvaart en werkgelegenheid. De metropolitane strategie is het middel om dit doel te bereiken.

In tegenstelling tot de 'eerdere' mainportstrategie, waarbij groei van Schiphol nodig was voor de destijds gewenste positie van Nederland als distributieland, ligt met de metropolitane strategie de nadruk op de wisselwerking tussen Schiphol, de Schipholregio en stedelijke omgeving. In de metropolitane strategie zijn elementen als vestigingsplaats, leefbaarheid, wonen, bereikbaarheid (lucht en land), natuur en recreatie, cultuur, innovatie, en duurzaamheid van belang. In samenhang met elkaar zorgen deze elementen voor de benodigde diversiteit, massa en het netwerk om van de Metropoolregio Amsterdam een concurrerende topregio te maken. Met het belang van deze samenhang voor ogen moet ingezet worden op een optimalisatie en verdere ontwikkeling van de netwerkwaliteit van Schiphol in combinatie met een concurrerende en duurzame luchtvaart.