

# Rapportage

Ruimtelijk vraagstuk vraag naar  
bedrijfsruimte

## Inhoud

1.	Inleiding .....	3
2.	Nut en noodzaak .....	4
2.1	Duiding behoefte aan bedrijfsruimte .....	4
2.2	Specificering behoefte per bedrijf.....	5
2.2.1	Bouwbedrijf Dijkstra .....	5
2.2.2	Taxibedrijf Us Eilaun .....	5
2.2.3	Schoonmaakbedrijf Schierglas.....	5
2.2.4	Particulier .....	5
2.3	Conclusie .....	6
3.	Beschrijving alternatieven .....	7
3.1	Ontmanteling Melle Grietjespad .....	7
3.2	Huidige situatie behouden .....	7
3.3	Huidige situatie behouden, benutten bestaande mogelijkheden.....	7
3.4	Bedrijventerrein Veerdam.....	8
3.5	Bedrijventerrein Melle Grietjespad.....	8
4	Belemmeringen per alternatief.....	10
4.1	Ontmanteling Melle Grietjespad.....	10
4.2	Huidige situatie behouden .....	10
4.3	Huidige situatie behouden, benutten bestaande mogelijkheden.....	10
4.4	Bedrijventerrein Veerdam.....	11
4.5	Bedrijventerrein Melle Grietjespad.....	11
5	Voor- en nadelen van de alternatieven.....	12
6	Afweging van de alternatieven.....	13
7	Financiële onderbouwing .....	14

## 1. Inleiding

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad het plan van aanpak ruimtelijke ontwikkelingen Schiermonnikoog vastgesteld. In dit plan van aanpak staan drie ruimtelijke ontwikkelingen beschreven, waaronder de vraag naar bedrijfsruimte.

In dit rapport is eerst een probleemstelling geschetst. Als daaruit blijkt dat een aanpak op de probleemstelling nodig is, dan worden verschillende mogelijkheden beschreven. Deze mogelijkheden worden vervolgens gewogen aan de hand van voor- en nadelen, belemmeringen en een financiële onderbouwing.

In dit rapport worden geen definitieve keuzes voorgelegd. Via het proces van de enquête en de klankbordgroep, zoals beschreven in het plan van aanpak, worden de verschillende oplossingsrichtingen beoordeeld. Uiteindelijk wordt één totale denkrichting opgesteld, waarin de drie ruimtelijke vraagstukken worden gebundeld. Deze totale denkrichting wordt dan via het college aan de raad voorgelegd in een beeldvormende raadsvergadering.

## 2. Nut en noodzaak

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de achtergrond is van het ruimtelijk vraagstuk, oftewel de nut en noodzaak om te moeten komen tot een oplossing. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt hoe concreet de noodzaak is om dit vraagstuk aan te pakken. Op onderstaand kaartje is globaal weergegeven waar de verschillende bedrijven uit dit rapport zich bevinden en waar de bedrijventerrein liggen.



### 2.1 Duiding behoefte aan bedrijfsruimte

In de afgelopen jaren heeft een aantal bedrijven zich bij de gemeente gemeld met de vraag of er bedrijfsruimte beschikbaar is. De busremise kan in beginsel ook als bedrijfsactiviteit worden beschouwd, maar hiervoor is een apart rapport opgesteld. Om een beeld te kunnen schetsen over de concrete behoefte worden de onderstaande vragen meegenomen:

1. Hoe dringend is de vraag naar andere/nieuwe bedrijfsruimte?
2. Wanneer verwacht u de bedrijfsruimte nodig te hebben?
3. Waar moet de bedrijfsruimte in voorzien qua oppervlakte, uitstraling, bereikbaarheid en dergelijke?
4. Welke alternatieven heeft u zelf geprobeerd om te voorzien in bedrijfsruimte voor uw bedrijfsvoering?

Op basis van de getoonde interesse is telefonisch contact opgenomen met de belangstellenden en zijn bovenstaande vragen gesteld. Op basis van dat contact hebben onderstaande belangstellenden aangegeven concrete interesse te hebben:

- Bouwbedrijf Dijkstra
- Taxibedrijf Us Eilaun
- Schoonmaakbedrijf Schierglas
- Particulier

## 2.2 Specificering behoefte per bedrijf

Uit de gesprekken met de bovenstaande bedrijven kan onderstaande specificering worden samengesteld aan de hand van de vragen die aan hen zijn gesteld.

### 2.2.1 Bouwbedrijf Dijkstra

Dit bedrijf heeft schriftelijk bevestigd in 2020 te willen verplaatsen naar de locatie van de voormalige manege op het bedrijventerrein Melle Grietjespad. Hierover hebben in het verleden al verschillende gesprekken plaatsgevonden, waarbij volgens het bedrijf de toezegging al is gedaan voor de verplaatsing. De werkplaats met winkel van het bedrijf zijn gevestigd aan de Noorderstreek 26 en bevindt zich daarmee tussen de woonbebouwing. Dit betreft een uit het verleden gegroeide situatie. Een werkplaats van een bouwbedrijf kent op basis van milieunormering een afstandsnorm van circa 50 meter. Gelet op de ligging in een woonomgeving is dit geen ideale situatie, omdat de huidige afstand tot woningen minder dan 50 meter bedraagt.

### 2.2.2. Taxibedrijf Us Eilaun

Dit bedrijf heeft momenteel geen onderdak voor haar voertuigen, deze staan nu overal gestald. Uit het gesprek is gebleken dat de behoefte aan ruimte urgent is, mede gelet op de groei van het bedrijf. De oppervlakte van de gewenste ruimte bedraagt circa 150m<sup>2</sup>. Eerder heeft het bedrijf al aangegeven zich wel te willen vestigen in de oude brandweerkazerne, huidige busremise, nabij de nieuwe busremise als die op de Knuppeldam komt en op de Veerdam. Daarnaast is een bedrijfswoning naast het bedrijf ook als wenselijk aangegeven.

### 2.2.3. Schoonmaakbedrijf Schierglas

Dit bedrijf huurt nu ruimte op bedrijventerrein Melle Grietjespad. Uit het gesprek is gebleken dat de ruimte voor opslag in de basis voldoende is. De wens van het bedrijf om te beschikken over eigen bedrijfsruimte is met name ingegeven vanuit bedrijfszekerheid, zodat het bedrijf niet geconfronteerd kan worden met het beëindigen van de huur. Daarnaast heeft het bedrijf aangegeven dat een nieuwe ruimte goed geïsoleerd moet zijn en via een verhard pad toegankelijk moet zijn. Ten slotte is aangegeven dat ruimte niet op het Melle Grietjespad of in het dorp hoeft te zijn, maar dat een locatie bij de Veerdam ook voldoet. De urgentie aan eigen bedrijfsruimte is op dit moment niet hoog.

### 2.2.4 Particulier

De betreffende particulier heeft belangstelling voor een bedrijfsruimte met een oppervlakte van circa 30-50 m<sup>2</sup> voor het uitoefenen van een autohobby.

## 2.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande aspecten moet worden geconcludeerd dat het verder verkennen van oplossingen voor dit vraagstuk een logische stap is. De probleemanalyse kan als volgt worden samengevat:

Zorg voor voldoende bedrijfsruimte om te kunnen voorzien in de actuele en toekomstige behoefte.

### 3. Beschrijving alternatieven

In dit hoofdstuk worden verschillende alternatieve oplossingsrichtingen beschreven die een mogelijk oplossing kunnen bieden voor de probleemanalyse, zoals deze is vastgelegd in het vorige hoofdstuk. Voor deze alternatieven geldt dat deze in willekeurige volgorde zijn benoemd. Dit betekent dat hieruit op voorhand geen conclusie kan worden getrokken voor het meest wenselijke alternatief.

#### 3.1 Ontmanteling Melle Grietjespad

Hoewel er juist vraag is naar extra bedrijfsruimte, willen wij ook de mogelijkheid onderzoeken om het huidige bedrijventerrein Melle Grietjespad te ontmantelen. De reden hiervoor is dat dit uit het proces uit 2020 een aantal keer is voorgesteld om daar naar te kijken.

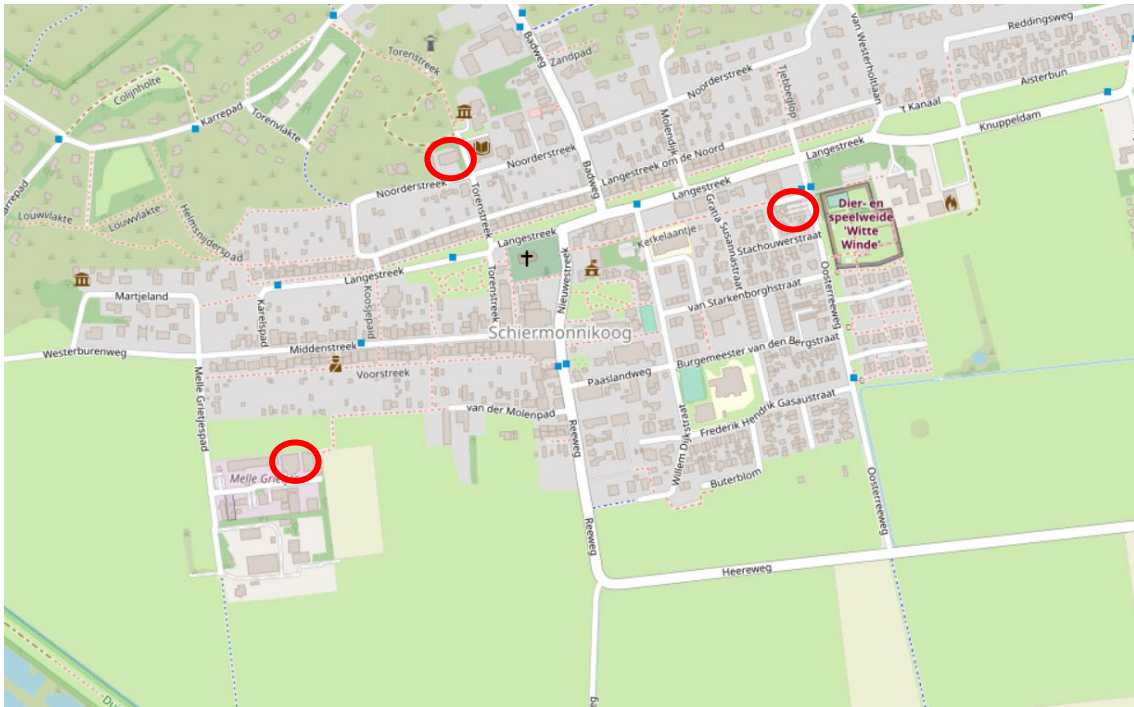
Het bedrijventerrein Melle Grietjespad is gerealiseerd in de jaren 80. Voor dit bedrijventerrein is het bestemmingsplan "Schiermonnikoog – dorp" van toepassing. Dit bestemmingsplan beschrijft de mogelijkheden voor het vestigen van bedrijven. Op het bedrijventerrein bevinden zich verschillende bedrijven die bij ontmanteling moeten worden verplaatst naar een nieuwe locatie. Dat betekent dat de zoekopdracht voor nieuwe bedrijfsruimte groter wordt. Tevens zijn hieraan de nodige kosten verbonden.

#### 3.2 Huidige situatie behouden

Deze oplossingsrichting voorziet erin dat er geen extra bedrijfsruimte wordt gecreëerd buiten de bestaande mogelijkheden op de bestaande bedrijventerrein. Dit houdt in dat de twee bestaande bedrijventerreinen Veerdam en Melle Grietjespad niet worden uitgebreid. Ook wordt elders geen bedrijfsruimte gecreëerd.

#### 3.3 Huidige situatie behouden, benutten bestaande mogelijkheden

Hierbij wordt gekeken naar de mogelijkheden die bestaan op het bedrijventerrein Melle Grietjespad en mogelijke andere bestaande locaties. Bij andere locaties kan worden gedacht aan vrijkomende locaties, zoals de voormalige brandweerkazerne, busremise en dergelijke. Op onderstaand kaartje staan deze locaties weergegeven.



### 3.4 Bedrijventerrein Veerdam

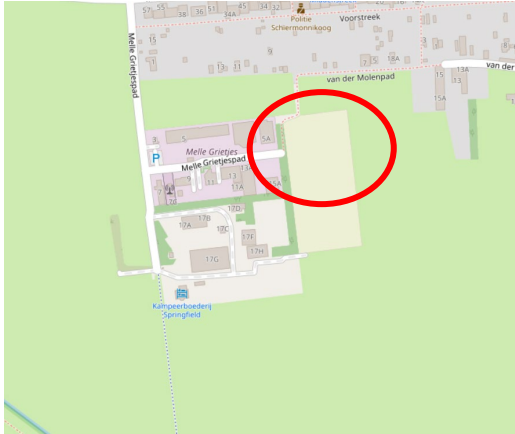
In deze variant wordt gekeken naar een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein bij de Veerdam.



### 3.5 Bedrijventerrein Melle Grietjepad

Dit alternatief voorziet in een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Melle Grietjepad.





## 4 Belemmeringen per alternatief

In dit hoofdstuk worden de belemmeringen beschreven die bij de oplossingsrichtingen uit het vorige hoofdstuk horen. Belemmeringen kunnen op verschillende aspecten zien. Gedacht kan worden aan ruimtelijke belemmeringen, zoals afstanden tot woningen, en dergelijke. Ook eigendomsposities kunnen als belemmering een rol spelen. Er is bewust niet gekeken naar de bestemming, omdat voor alle alternatieven geldt dat een bestemmingsplan procedure moet worden gevoerd. Belemmeringen worden kort en bondig beschreven.

### 4.1 Ontmanteling Melle Grietjespad

Onderstaand is een korte kostenpost weergegeven voor de ontmanteling. Hierbij ligt de basis in de WOZ-waarden die de betreffende adressen vertegenwoordigen. Dit geeft een eerste beeld over de omvang van de kosten die vergoed moeten worden voor verplaatsing, waarbij ook kosten moeten worden meegenomen voor het slopen van de gebouwen en het opruimen van de infrastructuur en dergelijke. Hiervoor zijn kengetallen genomen die met de aanwezige vierkante meters zijn vermenigvuldigd. Hierbij is geen rekening gehouden met verontreiniging en dergelijke. Kosten voor het realiseren van vervangende bedrijfsruimte komen hier ook bij.

Totale WOZ-waarde	Sloop	Opruimen infra	Totale kosten
€ 1.837.000	€ 95.000,-	€ 52.000,-	€ 1.984.000,-

#### Conclusie

Gelet op de hoge kosten die alleen al gemoeid zijn met de ontmanteling van deze locatie is dit geen reële optie om nader te onderzoeken.

### 4.2 Huidige situatie behouden

Met het behoud van de huidige situatie wordt geen toekomstscenario geschetst, er wordt geen ruimte gecreëerd voor bedrijven en er vindt geen verplaatsing van bedrijven plaats. Dit betekent dat alles blijft zo als het nu is. Het bouwbedrijf blijft aan de Noorderstreek gevestigd, waar het te maken krijgt en houdt met milieutechnische belemmeringen (geluid). Daarnaast spelen de verkeersbewegingen van de eigen voertuigen, bezoekers voor het kopen van materiaal en de bevoorrading een belemmering. Ook voor het taxibedrijf wordt geen oplossing geboden. Bovendien kan niet geanticipeerd worden op toekomstige behoefte.

### 4.3 Huidige situatie behouden, benutten bestaande mogelijkheden

Op het bedrijventerrein Melle Grietjespad ontstaat ruimte voor de vestiging van één of meerdere bedrijven door het verplaatsen van de manege. De locatie hoeft alleen bouwrijp gemaakt te worden. Vanuit het bestemmingsplan kan deze locatie worden gebruikt. De belemmering aan deze optie is

dat de ontsluiting aandacht behoeft om deze geschikt te maken en te houden voor de verschillende verkeersstromen. De voormalige brandweerkazerne is al in gebruik door verschillende stichtingen en verenigingen. Daarnaast is het slechts geschikt te maken voor lichte bedrijvigheid, waarbij er vanwege de ligging slechts weinig verkeer moet worden aangetrokken. Een andere optie is de huidige busremise als die vrijkomt, ook hierbij geldt dat deze slechts voor lichte bedrijvigheid geschikt is.

Met het verplaatsen van het bouwbedrijf naar het Melle Grietjespad wordt recht gedaan aan een goede ruimtelijke ordening. Een dergelijk bedrijf hoort in beginsel niet thuis op korte afstand van een woonomgeving. Voor het taxibedrijf kan het verplaatsen naar de voormalige brandweerkazerne of de huidige busremise wellicht wel uitkomst bieden, deze valt onder een lichte categorie bedrijvigheid volgens de standaardisering van afstanden voor bedrijven van de vereniging van Nederlandse gemeenten. Daarnaast vereist dit weinig investeringen voor de realisatie.

#### 4.4 Bedrijventerrein Veerдам

Uitbreiding van dit bedrijventerrein betekent dat gronden moeten worden aangekocht. Daarnaast moeten investeringen worden gedaan om de nodige infrastructurele voorzieningen te treffen. Er zijn wegen, verlichting, riolering en dergelijke nodig. Tevens is voor uitbreiding een zorgvuldige landschappelijke inpassing nodig en moeten rekening worden gehouden met de ligging bij het dijklichaam.

Voor de realisatie van een dergelijke uitbreiding moeten de nodige procedures en onderzoeken worden uitgevoerd. Hierdoor is op korte termijn geen ruimte geboden voor de gewenste bedrijfsruimte.

#### 4.5 Bedrijventerrein Melle Grietjespad

Ook voor de uitbreiding van dit bedrijventerrein geldt dat gronden moeten worden aangekocht. Daarnaast moeten investeringen worden gedaan om de nodige infrastructurele voorzieningen te treffen. Er zijn wegen, verlichting, riolering en dergelijke nodig. Het bedrijventerrein is relatief dicht bij het dorp gelegen, waardoor voor een uitbreiding een zorgvuldige landschappelijke inpassing nodig is.

Voor de realisatie van een dergelijke uitbreiding moeten de nodige procedures en onderzoeken worden uitgevoerd. Hierdoor is op korte termijn geen ruimte geboden voor de gewenste bedrijfsruimte.

## 5 Voor- en nadelen van de alternatieven

### Huidige situatie behouden

Voordelen	Nadelen
Geen investering nodig	Biedt geen ruimte voor de toekomst
	Belemmeringen voor bedrijven in het dorp blijven bestaan

### Huidige situatie behouden, benutten bestaande mogelijkheden

Voordelen	Nadelen
In principe direct uitvoerbaar	Biedt geen ruimte voor de toekomst
Geen investering nodig	Ontsluiting bedrijventerrein Melle Grietjespad behoeft aandacht
Het bouwbedrijf kan zich vestigen op het Melle Grietjespad, die in beginsel niet in een woonomgeving thuishoort. Hiermee wordt een potentieel overlast gevende situatie voorkomen.	
Het taxibedrijf kan ruimte krijgen in een bestaand pand (bijvoorbeeld huidige busremise)	

### Uitbreiden bedrijventerrein Veerdam

Voordelen	Nadelen
Biedt ruimte voor toekomstige vraag aan bedrijfsruimte	Aankoop van gronden
	Investering nodig
	Het bouwbedrijf wil zich hier niet vestigen

### Uitbreiden bedrijventerrein Melle Grietjespad

Voordelen	Nadelen
Biedt ruimte voor toekomstige vraag aan bedrijfsruimte	Aankoop van gronden,
	Investering nodig
	Ontsluiting behoeft aandacht

## 6 Afweging van de alternatieven

### **Huidige situatie behouden**

Er wordt geen toekomstbestendige situatie gecreëerd en huidige knelpunten worden niet opgelost.

### **Huidige situatie behouden, benutten bestaande mogelijkheden**

Deze oplossingsrichting biedt voor meerdere bedrijven mogelijkheden, mits de verdeling over de beschikbare ruimten goed plaatsvindt. Het voordeel is dat hier weinig voor nodig is en dat dit relatief eenvoudig en snel is te regelen.

### **Bedrijventerrein Veerdam**

De locatie is gelegen op een goed bereikbaar punt nabij de veerdam. Uitbreiding van dit terrein is mogelijk door het zorgvuldig te laten aansluiten op de bestaande bedrijven. Als dit aan de achterzijde, aan de zuidzijde van de rioolwaterzuiveringsinstallatie, van deze bedrijven plaatsvindt wordt de impact op de omgeving beperkt. Naar verwachting leidt deze oplossing tot extra verkeersbewegingen buiten het dorp. Het bouwbedrijf wil niet naar deze locatie verplaatsen, waardoor een potentieel overlast gevende situatie blijft bestaan in het dorp.

### **Bedrijventerrein Melle Grietjespad**

Het bedrijventerrein Melle Grietjespad ligt relatief dicht bij het dorp. Daarnaast heeft de ontsluiting aandacht nodig als sprake is van uitbreiding. In de bestaande opzet kan het bedrijventerrein mogelijk nog efficiënter worden benut.

## 7 Financiële onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen aangegeven welke financiële consequenties verbonden zijn aan de realisering van de oplossingsrichtingen uit hoofdstuk 6. Het gaat hierbij alleen om de kosten die voor rekening komen van de gemeente. Kosten voor het bouwen worden hierbij niet meegenomen, omdat die voor rekening van het betreffende bedrijf komen.

Voor de aanpassing / aanleg van de infrastructuur wordt een vaste prijs per strekkende m<sup>1</sup> gehanteerd bij deze alternatieven. Deze is bij benadering opgesteld, waarbij geen rekening is gehouden met eventuele bijkomende kosten die afhankelijk zijn van de locatie. Deze richtprijs is gesteld op circa € 1.200,-. Hierbij is uitgegaan van kengetallen voor een gemiddelde doorgaande woonstraat.

Voor de realisatie van extra bedrijventerrein bedragen de kosten voor bouwrijp maken van circa € 35,- per m<sup>2</sup>.

De betreffende bedragen gelden zijn een benadering op hoofdlijn. Hierbij moet worden meegewogen dat met het ontbreken van specifieke en gedetailleerde tekeningen geen exacte doorrekening is te maken in dit stadium. Bij een eventuele uitwerking van een specifieke oplossingsrichting kunnen de bedragen afwijken van hetgeen is vermeld in deze rapportage.

### **Huidige situatie behouden**

Geen kosten voor de gemeente.

### **Huidige situatie behouden, benutten bestaande mogelijkheden**

Voor de locaties voor lichte bedrijvigheid geldt dat hiervoor geen kosten bijkomen voor de gemeente.

Voor vestiging van het bouwbedrijf op het Melle Grietjespad moet worden gekeken of door deze extra verkeersbewegingen en bevoorrading de ontsluiting moet worden verbeterd. Aanpassing van het Melle Grietjespad gaat om een lengte van circa 200 meter. De globale kosten hiervoor komen op circa € 240.000,-.

### **Bedrijventerrein Veerdam**

Hiervoor geldt dat een ontsluitingsweg moet worden gerealiseerd met een lengte van circa 150 meter. De globale kosten hiervoor komen op circa € 180.000,-. Hierbij moet worden opgemerkt dat de prijs niet gelijk te beschouwen is met die van een woonstraat, maar dat rekening moet worden gehouden met andere kosten. Vooral nog wordt ook voor deze variant dezelfde prijs aangehouden in deze fase.

Tevens moeten de gronden bouwrijp worden gemaakt. Uitgaande van een oppervlakte van circa 5.000 m<sup>2</sup>. De kosten hiervan bedragen circa € 175.000,-.

Daarnaast moeten kosten worden gemaakt voor de aankoop van gronden of ruimte. Hiervan is zonder taxatie geen globale schatting van te maken. Hierbij moet ook worden vermeld dat hier ook opbrengsten tegenover staan door de verkoop van de gronden.

### **Bedrijventerrein Melle Grietjespad**

Voor vestiging van het bouwbedrijf en meerdere andere bedrijven op het Melle Grietjespad moet worden gekeken of door deze extra verkeersbewegingen en bevoorrading de ontsluiting moet worden verbeterd. Aanpassing van het Melle Grietjespad gaat om een lengte van circa 200 meter. De globale kosten hiervoor komen op circa € 240.000,- .

Tevens moeten de gronden bouwrijp worden gemaakt. Uitgaande van een oppervlakte van circa 5.000 m<sup>2</sup>. De kosten hiervan bedragen circa € 175.000,-.

Daarnaast moeten kosten worden gemaakt voor de aankoop van gronden of ruimte. Hiervan is zonder taxatie geen globale schatting van te maken. Hierbij moet ook worden vermeld dat hier ook opbrengsten tegenover staan door de verkoop van de gronden.