



Onderzoek bedrijfsruimte Schiermonnikoog

Inhoud

H1 Inleiding.....	2
H2 Onderzoeksopdracht en proces	3
2.1 Onderzoeksopdracht	3
2.2 Proces	3
H3 Beoordelingscriteria	4
3.1 Bedrijfsmatige behoefte	4
3.2 Bestaand bedrijf	4
3.3 Melle Grietjespad	4
3.4 Huurprijs of koopsom	4
H4 Onderzoeksresultaten	5
4.1 Algemeen	5
4.2 toetsing aan beoordelingscriteria	5
4.2.1 Bedrijfsmatige behoefte.....	5
4.2.2 Bestaande activiteit.....	5
4.2.3 Melle Grietjespad.....	5
4.2.4 huurprijs of koopsom	6
4.3 Conclusie.....	6
H5 Locaties	7
5.1 Veerweg.....	7
5.2 Uitbreiding veerweg	8
5.3 Oosterreeweg 2: busremise	9
5.4 Conclusie	9
H6 Verkoopproces en advies	10
6.1 Mogelijk vervolg voor uitgifte bedrijfsruimte.....	10
6.2 Conclusie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6.3 Advies	10

H1 Inleiding

De gemeenteraad van Schiermonnikoog heeft op 6 juli 2021 het eindrapport ruimtelijke ontwikkelingen Schiermonnikoog vastgesteld. In dit rapport is ook gekeken naar de vraag naar bedrijfsruimte. Voor het opstellen van het eindrapport is een enquête gehouden, waarin hier ook aandacht aan is besteed. Op basis van de gehouden enquête en andere verzoeken bij de gemeente heeft het college van B&W besloten om deze behoefte verder te onderzoeken.

In dit rapport wordt in hoofdstuk 2 de onderzoeksopdracht en het doorlopen proces van het onderzoek beschreven. Hierbij is aangegeven hoe het onderzoek is uitgevoerd. In hoofdstuk 3 zijn de beoordelingscriteria geformuleerd die de basis vormen voor de uitkomsten van het onderzoek. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de resultaten van de geïnteresseerde respondenten benoemd. Deze resultaten worden vervolgens aan de beoordelingscriteria getoetst en voorzien van een conclusie. Daarna volgt in hoofdstuk 5 een globale studie van mogelijke locaties die als oplossingsrichting worden voorgesteld. In het laatste hoofdstuk 6 wordt een kort advies voorgesteld.

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat op dit moment te weinig geschikte bedrijfsruimte beschikbaar is. Om hierin wel te kunnen voorzien lijkt de enige mogelijk geschikte oplossing het uitbreiden van het bedrijventerrein aan de Veerweg te zijn. Dat wordt in dit rapport nader onderbouwd.

H2 Onderzoeksopdracht en proces

In dit hoofdstuk wordt eerst kort de onderzoeksopdracht beschreven. Dit vormt het uitgangspunt voor het opstellen van dit rapport. Vervolgens wordt het doorlopen proces benoemd. Dit proces heeft geleid tot het verkrijgen van de informatie van de geïnteresseerde kandidaten.

2.1 Onderzoeksopdracht

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het college van B&W van de gemeente van Schiermonnikoog. Het streven bij de uitgifte van bedrijventerreinen is het realiseren van een duurzame ruimtelijke ordening, efficiënt ruimtegebruik en het aanbieden van een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein. Hiervoor is het nodig dat de beschikbare bedrijventerrein zorgvuldig, transparant, doelmatig en gestructureerd wordt uitgegeven. Om de uitgifte goed te reguleren worden selectiecriteria toegepast.

2.2 Proces

In 2021 is een enquête gehouden. Hieruit is gebleken dat meerdere ondernemers behoefte hebben aan extra bedrijfsruimte. Op 1 december 2022 heeft een start gesprek plaatsgevonden tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. Op 8 december 2022 is de eerste nieuwsbrief gepubliceerd. Naar aanleiding hiervan is een week later, op 15 december, opnieuw een nieuwsbrief gepubliceerd.

Met de publicatie zijn de gegadigden in de gelegenheid gesteld om tot 17 december 2022 schriftelijk te reageren via het e-mailadres postbus20@schiermonnikoog.nl.

Vervolgens is in de periode van 18 december tot medio januari 2023 contact opgenomen met de gegadigden, waarbij is geïnformeerd naar de behoeftes en wensen.

Tijdens het telefoongesprek werden vragen gesteld om de behoefte in kaart te brengen. Vervolgens zijn de ingewonnen reacties geanalyseerd en verwerkt om een realistisch beeld te krijgen van de behoeften. In dit rapport wordt deze analyse gepresenteerd.

H3 Beoordelingscriteria

In dit hoofdstuk worden de beoordelingscriteria voor het toetsen van de verkregen behoefte aan bedrijfsruimte beschreven. Op basis van deze beoordelingscriteria kan tot een goede afweging worden gekomen welke bedrijven in aanmerking komen voor extra bedrijfsruimte. Bekend is dat op Schiermonnikoog weinig geschikte ruimte is. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging. In onderstaande paragrafen zijn de beoordelingscriteria beschreven die van invloed zijn op het maken van een goede ruimtelijke afweging.

3.1 Bedrijfsmatige behoefte

Gelet op het feit dat weinig planologische ruimte beschikbaar is, gaat de voorkeur uit naar invulling van de schaarse beschikbare ruimte ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in plaats van hobbymatig. Hiermee wordt voor ondernemers ruimte geboden om hun activiteiten verder te ontplooiën hetgeen ten goede komt aan het economisch klimaat van Schiermonnikoog. Hiermee vallen hobbymatige activiteiten in dit stadium af.

3.2 Bestaand bedrijf

Ondernemers die al een bestaande onderneming hebben dat zijn activiteiten op Schiermonnikoog verricht worden vervolgens meegenomen in de beoordeling. Hiermee wordt de beschikbare ruimte voorgehouden aan bestaande Schiermonnikooger bedrijven. Nieuwvestiging van bedrijven die een beslag willen doen op bedrijfsruimte wordt in beginsel niet meegenomen. Ondernemers die een bestaand bedrijf hebben moeten aantoonbaar behoefte hebben aan extra bedrijfsruimte. Hierbij kan gedacht worden aan bedrijven die afhankelijk zijn van extra ruimte om zo hun werkzaamheden beter uit te voeren en de economie in Schiermonnikoog versterken.

3.3 Melle Grietjespad

De gemeenteraad heeft tijdens zijn vergadering 6 juli 2021 besloten om voor de invulling van de vrijkomende locatie van de voormalige manege te kiezen voor bouwbedrijf Dijkstra. Daarmee komt deze locatie op voorhand niet in aanmerking voor dit onderzoek. In de vragenlijst die naar gegadigden is toegezonden is dat als zodanig ook bekend gemaakt.

3.4 Huurprijs of koopsom

Voor de extra bedrijfsruimte die ter beschikking wordt gesteld, wordt een redelijke prijs per vierkante meter in rekening gebracht. Ondernemers die niet bereid zijn om een koopsom of huur te betalen worden niet meegenomen in dit onderzoek. Hiermee wordt voorkomen dat een beeld ontstaat aan behoefte aan bedrijfsruimte dat niet realistisch en uitvoerbaar blijkt.

H4 Onderzoekresultaten

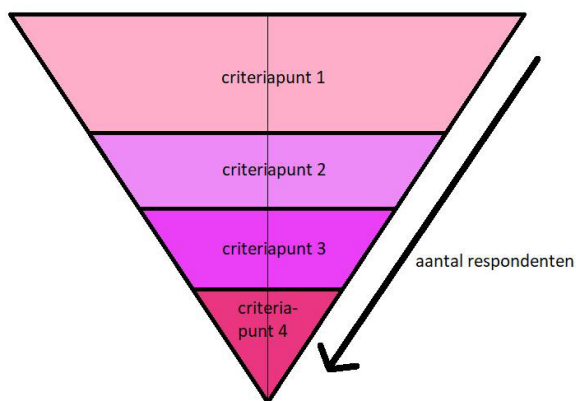
In dit hoofdstuk worden de verkregen onderzoekresultaten langs de trechter van de beoordelingscriteria gehouden. Hiermee wordt een overzicht gecreëerd over de totale behoefte aan bedrijfsruimte die als realistisch en haalbaar kan worden beschouwd. Immers, voor het verkrijgen van een goed beeld op de opgave die hieruit voortvloeit is het wenselijk om dit te doen met het oogpunt dat de behoefte uiteindelijk ook definitief gestalte kan krijgen.

4.1 Algemeen

In totaal zijn er 29 bedrijven benaderd. Van deze 29 hebben 13 bedrijven de enquête ingevuld en terug toegezonden. In de periode van 4 januari 2023 tot 10 januari 2023 lag het aantal respondenten het hoogste, namelijk op 10 responsen. Ook na die periode zijn er nog een aantal reacties binnen gekomen, ook deze reacties zijn meegenomen in dit onderzoeksrapport.

4.2 toetsing aan beoordelingscriteria

In deze paragraaf worden de criteriapunten uit hoofdstuk 3 gebruikt als filter op de enquêteresultaten. Bij het eerste criteriapunt worden alle respondenten meegenomen. De respondenten die tegenstrijdig op het criteriapunt hebben gereageerd of geen reactie hebben gegeven worden niet meegenomen in het volgende criteriapunt.



4.2.1 Bedrijfsmatige behoefte

Van het totaal aantal respondenten hebben 12 respondenten aangegeven de bedrijfsruimte bedrijfsmatig te gaan gebruiken. 1 respondent heeft aangegeven de bedrijfsruimte hobbymatig te gaan gebruiken. De overige 17 respondenten hebben bij de vraag of ze de bedrijfsruimte bedrijfsmatig of hobbymatig gaan gebruiken niks ingevuld.

De 12 respondenten die hebben aangegeven de bedrijfsruimte bedrijfsmatig te willen gaan gebruiken, worden meegenomen naar het volgende criteriapunt. De overige 17 respondenten voldoen niet aan dit criteriapunt.

4.2.2 Bestaande activiteit

Op de vraag of de respondenten de extra bedrijfsruimte voor een bestaande activiteit of een nieuwe activiteit gaan gebruiken, geven alle 12 de overgebleven respondenten aan de extra bedrijfsruimte te willen gaan gebruiken voor een bestaande activiteit.

4.2.3 Melle Grietjespad

Aan de ondernemers is gevraagd of ze voorkeurslocaties hebben waar zij hun bedrijfsruimte het liefst willen hebben. Omdat het Melle Grietjespad bij voorbaat is uitgesloten, worden alle respondenten

die enkel en alleen het Melle Grietjespad hebben aangegeven niet meegenomen naar het volgende criteriapunt.

Alle 12 overgebleven respondenten hebben, naast het Melle Grietjespad, ook andere voorkeurslocaties aangegeven. De volgende locaties zijn onder anderen genoemd: de Veerweg, huidige busremise, oude KNRM-garage en de Kittawake. Opvallend is dat veel respondenten hebben aangegeven in of zo dicht mogelijk bij het dorp een extra bedrijfsruimte te willen.

4.2.4 huurprijs of koopsom

Op de vraag welke prijs ondernemers bereid zijn te betalen voor de bedrijfsruimte zijn uiteenlopende antwoorden gegeven. Voor het creëren van een realistisch en haalbaar beeld op concrete behoefte aan bedrijfsruimte worden alleen respondenten meegenomen die een realistische prijs hebben aangegeven.

7 van de 12 respondenten geven aan dat de prijs ligt aan de mogelijkheden. 1 respondent geeft een prijs van 100 euro per maand aan en 1 respondent geeft een prijs van 500 euro in de maand aan. 2 respondenten geven aan dat ze bereid zijn meer dan 500 euro per maand aan huur te willen betalen. 1 respondent geeft aan in eerste instantie niks te willen betalen, later zijn eventuele kosten bespreekbaar.

4.3 Conclusie

Op basis van de weging van de beoordelingscriteria kunnen 10 respondenten worden beschouwd als gegadigde met een realistische en haalbare wens voor bedrijfsruimte. In onderstaand overzicht is schematisch weergegeven hoeveel partijen naar welke locatie hun voorkeur hebben uitgesproken. Hierbij is het Melle Grietjespas, zoals gezegd, buiten beschouwing gebleven.

Van de 10 respondenten die, na de toetsing van de criteria in aanmerking komen voor extra bedrijfsruimte hebben zij ongeveer 1990 m² grond nodig om daar hun werkzaamheden te kunnen beoefenen.

Van de 10 respondenten hebben 4 respondenten aangegeven zich te willen vestigen aan de Veerweg. 5 respondenten geven aan dat zij in of aan de rand van het dorp willen vestigen. Daarnaast zijn andere genoemde locaties: de oude brandweerkazerne, de bus remise en het oude KNRM gebouw.

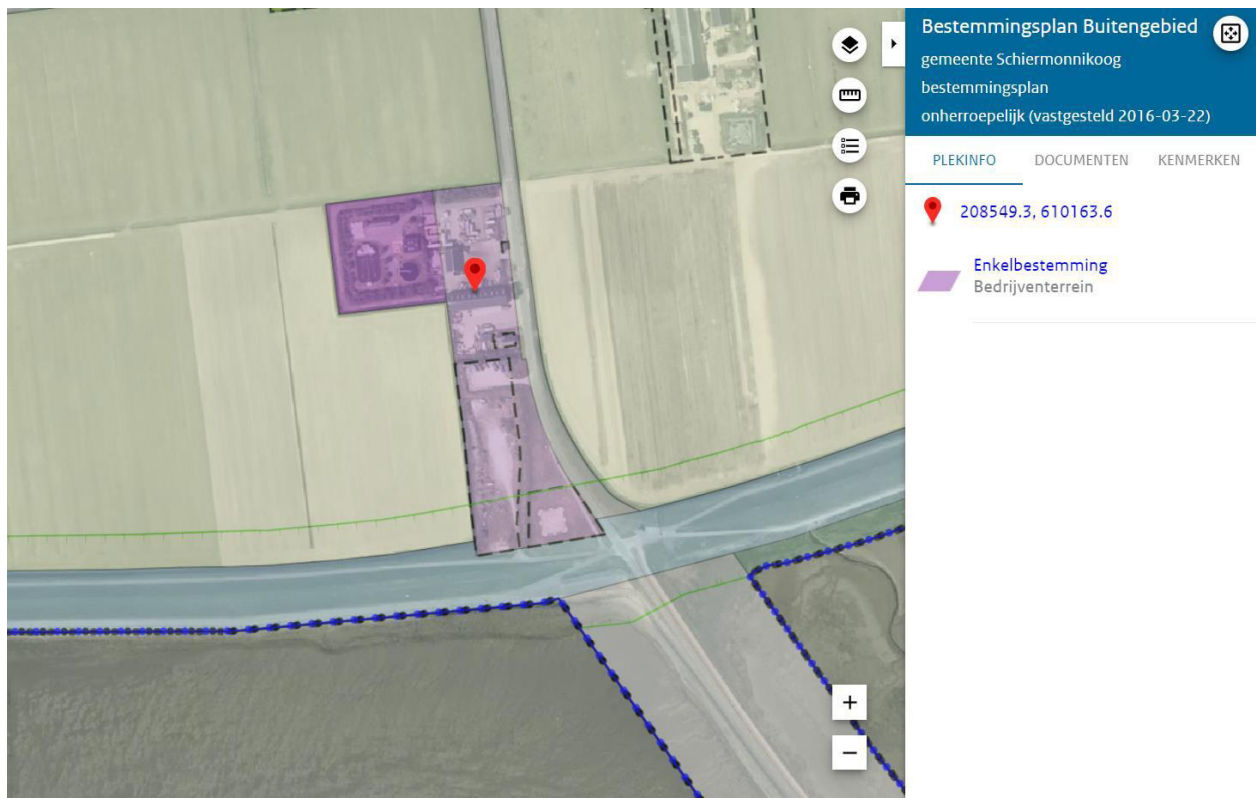
H5 Locaties

In dit hoofdstuk worden mogelijke locaties benoemd die kunnen worden aangewend om in de behoefte aan bedrijfsruimte te voorzien. Het gaat hier om indicatieve voorstellen voor het bestaande bedrijventerrein Veerweg en de huidige busremise van Arriva. Het bedrijventerrein Melle Grietjespad komt op grond van het raadsbesluit van 6 juli 2021 niet in aanmerking.

5.1 Veerweg

Allereerst het bedrijventerrein aan de Veerweg. Dit bedrijventerrein ligt dicht bij de veerhaven van het eiland en valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied en heeft als enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. Daarnaast heeft het verschillende aanduidingen die plaats bieden aan een tankstation, een rioolwaterzuiveringsinstallatie, diverse opslagterreinen en een heliveld. De afstand tot omliggende voor hinder gevoelige functies (zoals woningen) bedraagt op dit terrein meer dan 50 m. Het bestemmingsplan staat uitsluitend bedrijven toe waarvan de hinder zich beperkt tot een afstand van maximaal 50 m (milieucategorie 3.1) tot "gewone woningen in een rustige woonomgeving".

Op het bedrijventerrein is tevens een bedrijfswoning aanwezig van transportbedrijf Ridder&deVries. Voor bedrijfswoningen geldt dat enige hinder van omliggende bedrijven acceptabel moet worden geacht (deze woningen worden geacht niet in een "rustige woonomgeving" te staan). De huidige situatie is acceptabel. Wanneer in de nabijheid van deze bedrijfswoning bedrijven worden gerealiseerd, dan moet rekening worden gehouden met de afstand die hoort bij de milieucategorie waarin het betreffende bedrijf valt. Op dit moment is er echter geen ruimte beschikbaar op het bedrijventerrein aan de Veerweg. Om mogelijk te kunnen voorzien in de behoefte aan bedrijfsruimte, zal het bedrijventerrein uitgebreid moeten worden. Met name bedrijvigheid die op bedrijf bestemmingen in het dorp minder geschikt zijn, zouden voor de extra ruimte in aanmerking kunnen komen. Denk hierbij aan bedrijvigheid uit de categorie 3.1 of de grotere opslaglocaties.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

5.2 Uitbreiding veerweg

Zoals eerder beschreven is er op het huidige bedrijventerrein aan de Veerweg een gebrek aan ruimte. Indien gekozen wordt om het bestaande bedrijventerrein aan de Veerweg uit te breiden is, dan is het zoekgebied gelegen aan de westkant van het bestaande bedrijventerrein. In de Structuurvisie komt deze mogelijkheid ook terug. Ter illustratie is betreffende locatie op onderstaande afbeelding met rood omlijnd.



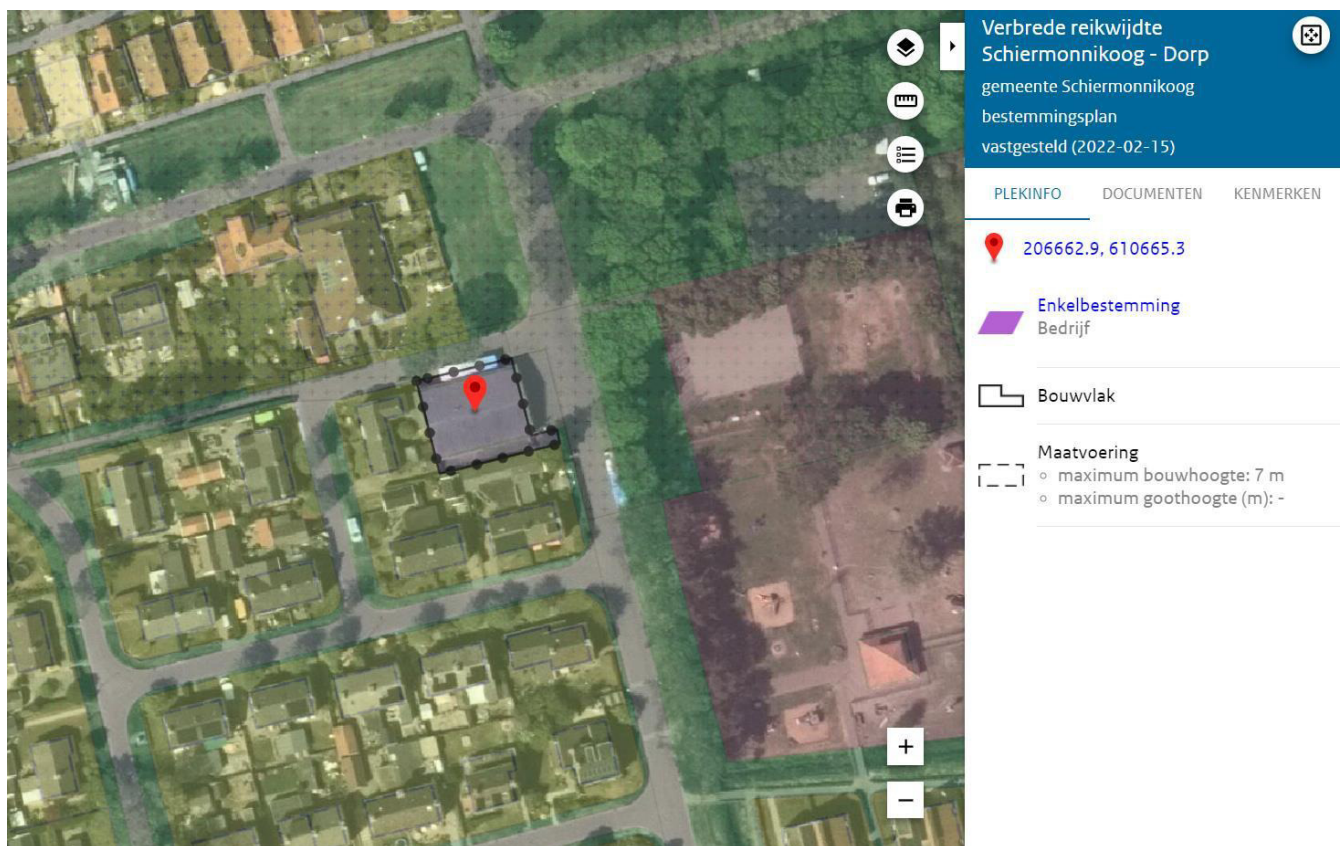
Dit zoekgebied betreft een agrarisch perceel en grenst direct aan het bedrijventerrein aan de Veerweg. Rondom het zoekgebied liggen watergangen, die het huidige bedrijventerrein scheiden van de omliggende graslanden. Met de uitbreiding van het bedrijventerrein is er sprake van een ontwikkeling die ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien logisch is. Het zoekgebied is voor de helft omsloten met het huidige bedrijventerrein. Wanneer er een uitbreiding plaatsvindt op deze plek zal de impact op het landschap daarom ook het kleinste zijn. Daarnaast zal de bedrijvigheid aan de achterzijde van de huidige bedrijven aan de Veerweg gevestigd worden, op gelijke hoogte met de huidige bedrijvigheid. De beoogde ontwikkeling van het plangebied sluit qua aard en omvang dus aan op de huidige activiteiten aan de Veerweg.

Uit de Structuurvisie zijn ook aandachtspunten te halen voor een eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Veerweg. Allereerst dient er rekening gehouden te worden met een goede landschappelijke inpassing. De uitbreiding van het bedrijventerrein moet op een zódanige wijze worden opgenomen in een groengordel, dat het aansluit bij het huidige bedrijventerrein. De groene stroken langs het huidige bedrijventerrein en de watergangen zullen daarvoor uitgebreid kunnen worden. Verder moet er gehouden worden met de vrijwaringszone van 100 meter vanuit de zeedijk, omdat er rekening gehouden moet worden met een toekomstige verhoging van de zeedijk.

5.3 Oosterreeweg 2: busremise

De huidige busremise is gevestigd aan de Oosterreeweg 2. De provincie Fryslân is momenteel bezig om een nieuwe busremise te ontwikkelen op Schiermonnikoog. Naar verwachting komt daarmee de huidige busremise vrij. De busremise is in eigendom van Arriva.

De busremise valt binnen het bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog-Dorp' en heeft op dit moment als enkelbestemming 'Bedrijf'. Deze bestemming is toegekend aan verspreid in het plangebied voorkomende, individuele, over het algemeen kleinschalige bedrijven. In enkele gevallen is de bestemming nader gespecificeerd waar sprake is van een gebruik dat niet valt onder de lichte categorieën 1 en 2 van de als bijlage opgenomen Bedrijvenlijst. Hiervan is geen sprake in het geval van de busremise. De ruimte die vrijkomt met het verplaatsen van de busremise kan bijvoorbeeld aangewend worden om te voorzien in de behoefte aan opslag van goederen die blijkt uit de rondvraag. Binnen de huidige bestemming is dit passend. Ook is het gebruik voor opslag een activiteit met een milieucategorie die past binnen de lichte categorieën. Tot een strijdig gebruik worden het gebruik van de gronden voor horeca- en detailhandel doeleinden gerekend. Het gebruik van de busremise voor deze doeleinden is dan ook niet wenselijk.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Gelet op de eigendomsverhouding is het op dit moment niet opportuun om deze locatie al actief in te zetten voor bedrijfsruimte. Bovendien is nog niet exact duidelijk wanneer de nieuwe busremise gereed is.

5.4 Conclusie

Als besloten wordt om extra bedrijventerrein te realiseren, dan is de huidige locatie aan de Veerweg de beste variant. Het zoekgebied grenst aan de westzijde van dit terrein. Het verdient aanbeveling om dan met een nadere verkenning meer duidelijkheid over de inpassing van deze locatie te krijgen.

H6 Advies en verkoopproces

In dit hoofdstuk wordt een kort advies gegeven over het vervolg om de resultaten van het onderzoek verder vorm te geven.

6.1 Advies

Naar aanleiding van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de noodzaak bestaat om extra bedrijventerrein te realiseren om in de behoefte te kunnen voorzien. Bedrijventerrein Veerweg komt hieruit naar voren als geschikte locatie.

Het verdient aanbeveling om een nadere studie te maken van de ontwikkeling van de uitbreiding van de bedrijventerrein. Hierbij moet onder andere aandacht worden besteed aan een goede landschappelijke inpassing, uitgeefbaarheid van de gronden en de ontsluiting.

6.2 Mogelijk vervolg voor uitgifte bedrijfsruimte

Als gevolg van het Didam-arrest is het voor overheidslichamen het niet langer toegestaan om onroerende zaken (grond) exclusief aan één partij te koop aan te bieden zonder dit vooraf kenbaar te maken en een ieder mededingingsruimte te bieden.

Geadviseerd wordt om bij de uitgifte van gronden voor bedrijfsruimte mededingsruimte te bieden in lijn met het Didam-arrest. Om hieraan uitvoering te geven wordt voorgesteld om onderstaand proces te hanteren.

Proces bekendmaking

Indien de gemeente voornemens is om het bedrijventerrein uit te geven moet in ieder geval aan het volgende zijn voldaan:

- Op een voldoende openbare wijze bekendmaken dat de gemeente voornemens is gedeeltes van het bedrijventerrein te verkopen aan in aanmerking komende gegadigden. Bekendmaking geschiedt middels de nieuwsbrief van Schiermonnikoog of de website van de gemeente. In de bekendmaking wordt een periode van 6 weken (als redelijke termijn) voorgesteld waarbinnen potentiële gegadigden zich kunnen melden bij de gemeente.
- Partijen die niet voldoen aan de gestelde criteria kunnen op officiële wijze worden afgewezen middels een brief of e-mail bericht op basis van de gestelde criteria.
- Van belang is dat de koopovereenkomst niet meteen wordt gesloten na de beoordeling van de potentiële gegadigden de afgewezen partijen moeten na de ontvangen afwijzing een mogelijkheid krijgen om een rechtelijke procedure te kunnen starten. Hiermee wordt beoogd dat achteraf juridische procedures worden gestart als blijkt dat de verkoop onrechtmatig was.