

Naar een toekomstbestendige invulling van vrijkomend maatschappelijk vastgoed

Raad 16 november 2016



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING.....	3
1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding van deze notitie	4
1.2. Scope van het onderzoek.....	4
1.3. Doel van deze notitie.....	5
1.4. Leeswijzer	5
2. ONTWIKKELINGEN EN ACHTERGROND	6
2.1. Demografie.....	6
2.2. Onderwijs.....	7
2.3. Dorpshuizen	8
2.4. Kerkelijkheid en kerken.....	10
2.5. Leefbaarheid en vitaliteit	11
3. HUIDIG EN TOEKOMSTIG BELEID VAN DE GEMEENTE TEXEL	13
3.1. Onderwijsbeleid	13
3.2. Dorpshuizenbeleid.....	13
3.3. Beleid met betrekking tot kerken	14
3.4. Overig beleid	14
4. DE DORPEN EN ACCOMMODATIES.....	18
4.1. Den Burg	19
4.2. Oudeschild.....	20
4.3. De Koog.....	21
4.4. Oosterend.....	23
4.5. De Cocksdorp	24
4.6. Den Hoorn	26
4.7. De Waal.....	28
5. STAPPENPLAN BIJ EEN LEEGKOMEND GEBOUW.....	30
5.1. Stappenplan	30
5.2. Dorpsoverstijgende oplossingen	34
5.3. Mogelijkheden per dorp.....	36
6. AANBEVELING	40
BIJLAGE 1 ACCOMMODATIELIJST	43

SAMENVATTING

Vanwege verschillende ontwikkelingen op Texel is er behoefte aan een accommodatiebeleid voor maatschappelijk vastgoed dat nu leeg staat of in de toekomst leegkomt. Deze ontwikkelingen zijn vergrijzing, ontgroening, krimp en ontkerkelijking. Deze ontwikkelingen waren in 2013 in Den Hoorn concreet te voelen door het sluiten van de Jan Drijverschool. Het leegmaken van gebouwen kan als een gemis worden ervaren en heeft invloed op de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen, maar biedt ook mogelijkheden voor nieuwe initiatieven. Doordat er al verschillende ideeën lopen voor vrijkomende en leegstaande gebouwen en verschillende beleidsvisies worden vernieuwd, was dit voor de gemeente Texel een goed moment om een integrale visie op de maatschappelijke accommodaties te formuleren, waarin op de ontwikkelingen en beleidsvisies wordt ingespeeld en waarin alle bekende initiatieven worden gebundeld.

In de voorliggende rapportage is ingegaan op de invloed van de ontwikkelingen op scholen, dorpshuizen en kerken. Daarnaast is het relevante beleid van Texel besproken, om te komen tot integrale oplossingen. Voor zover mogelijk is hierbij vooruitgekeken naar nieuw beleid, zodat de laatste ontwikkelingen en inzichten verwerkt konden worden.

De dorpen en alle accommodaties (scholen, dorpshuizen en kerken) zijn geïnventariseerd. Per dorp zijn de initiatieven of lopende zaken met betrekking tot de accommodaties inzichtelijk gemaakt. Aansluitend op de nieuwe Visie Voorzieningenstructuur Texel 2025 is ingegaan op de karakters van de dorpen. De uitvoering hiervan kan ondersteund worden door het leegkomend vastgoed. Zo kan een voormalige basisschool plek bieden aan lichte functies die op dit moment ruimte innemen die voor meer industriële functies is bestemd. Ook kan de herbestemming van een kerk tot hotel niet alleen een duurzame basis leggen voor de exploitatie van het gebouw, maar ook de vitaliteit en de voorzieningenstructuur versterken. Het leegkomend vastgoed kan echter ook voorzien in andere behoeften van inwoners van Texel, bijvoorbeeld door een gebouw (deels) te herbestemmen tot woningen. Een andere functie is het stimuleren van deelname en ontmoeting in het kader van de Wmo. Dit zou bijvoorbeeld kunnen plaatsvinden in de dorpshuizen of een andere locatie waaraan in het dorp behoefte is.

Deze notitie is een basis waarop kan besloten worden of (toekomstig) leegkomend vastgoed gehandhaafd of herbestemd kan worden. Naast dit kader is ook een stappenplan opgezet om de besluitvorming voor invulling van het vastgoed faciliteren. Op deze manier kan de gemeente een toekomstbestendig en duurzaam vastgoedbeleid uitvoeren dat aansluit bij de wensen van de Texelaars en bijdraagt aan de leefbaarheid en vitaliteit van het eiland.

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding van deze notitie

Er zijn verschillende maatschappelijke ontwikkelingen gaande op Texel. De bevolking vergrijsst, er zijn minder kinderen en ook het aantal mensen dat naar de kerk gaat neemt af. Dit heeft gevolgen voor de exploitatie van gebouwen op het eiland. De behoefte aan voorzieningen verandert en schoollokalen en kerken raken leeg. Het leegmaken van gebouwen kan als een gemis worden ervaren, maar het biedt ook mogelijkheden voor nieuwe initiatieven. Nu al zijn er verschillende ideeën en 'denktanks' voor vrijkomende gebouwen en locaties op Texel. Daarnaast worden verschillende beleidsvisies in het maatschappelijke domein vernieuwd en wordt de toekomst van het onderwijs op Texel onderzocht. Voor de gemeente Texel is dit een goed moment om een integrale visie voor de maatschappelijke accommodaties te formuleren, waar op de ontwikkelingen en beleidsvisies wordt ingespeeld en waar alle bekende initiatieven worden gebundeld.

De concrete aanleiding voor het schrijven van de notitie ligt in het sluiten van de Jan Drijverschool in Den Hoorn in 2013. Naast het feit dat men het erg jammer vond dat de kinderen niet meer in het eigen dorp naar school konden, was men ook bang dat het zou leiden tot verslechtering van de leefbaarheid en vitaliteit in het dorp. Omdat er geen permanente invulling was voor het gebouw, is het voorlopig in gebruik genomen door stichting 't Drijverhuus en De Verzamelpost. In 2015 kwam bij de gemeente een aanvraag van de stichting 't Drijverhuus voor een financiële bijdrage in een grootschalige verbouwing van de Drijverschool tot cultuurcentrum.

Gegeven de algemene demografische ontwikkeling, gelet op het feit dat inmiddels ook in Oosterend en Den Burg schoolgebouwen leeg staan en de verwachting dat in Den Burg meer schoolgebouwen leeg komen te staan, verwacht de gemeente in de komende jaren meer aanvragen voor (her)bestemmingen van leegstaand vastgoed. Zo ontstaat de behoefte aan een kader voor de beoordeling van dergelijke aanvragen in een eilandbrede context.

1.2. Scope van het onderzoek

Alhoewel de eerste aanleiding ligt in vrijkomende schoolgebouwen is de scope van de notitie verbreed. De reden hiervoor is dat niet alleen de scholen te maken hebben of krijgen met leegstand. Ook bij kerken is dit het geval, waarbij de demografische trend wordt versterkt door het maatschappelijke proces van ontkerkelijking. Ook voor de dorpshuizen ligt er een bedreiging in de leegstand.

De gemeente heeft met deze functies een sterke betrokkenheid: niet alleen vervullen bijvoorbeeld dorpshuizen een deel van de rol die de gemeente door het innemen van een regierol heeft afgestoten, ook is de gemeente middels eigendom van de gebouwen, subsidie of exploitatiebijdragen betrokken bij dorpshuizen en een aantal kerken. De notitie richt zich daarom op de volgende typen accommodaties:

- Onderwijs: basisscholen en bijbehorende gymzalen;
- Dorpshuizen en bijbehorende gymzalen;
- Kerken en bijgebouwen.

Tijdens het onderzoek zijn interviews gehouden met de dorpshuizen en kerkbesturen. Door het Project Onderwijscentrum Texel (OCT) en de zogeheten contourennota was er voldoende recente informatie beschikbaar met betrekking tot het onderwijs op Texel en was het niet nodig om schoolbesturen te interviewen. Sportaccommodaties en musea zijn, hoewel ze ook een maatschappelijke functie hebben, niet meegenomen. Beleid ten aanzien van de functies zal in andere nota's worden beschreven. Ook is bijvoorbeeld niet gekeken naar de verschillende gemalen op het eiland, waarvan er een aantal wordt vervangen. De hypothese is dat de vast te stellen gedragslijn voor de drie onderzochte typen accommodaties ook van toepassing zou kunnen zijn op andere typen vastgoed.

1.3. Doel van deze notitie

In deze notitie worden kaders en oplossingsrichtingen voor vrijkomend maatschappelijk vastgoed voorgesteld, die samenhangen met een toekomstbestendig en duurzaam vastgoedbeleid dat aansluit bij de wensen van de Texelaars en bijdraagt aan de leefbaarheid en vitaliteit van het eiland. De gemeente Texel streeft hierbij naar behoud van wat de moeite waard is en vernieuwing waar dat kansen biedt. Hierbij wordt per functie en dorp een richtinggevend advies gegeven voor de maatschappelijke accommodaties. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de gebouwen zelf, maar ook naar de functies die ze herberg(d)en.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden ontwikkelingen en trends op landelijk en op Texels niveau besproken die invloed hebben op het gebruik van scholen, dorpshuizen en kerken. Ook wordt ingegaan op leefbaarheid en vitaliteit. In hoofdstuk 3 wordt het huidige en toekomstige beleid dat te maken heeft met de scholen, dorpshuizen en kerken beschreven. Ook beleid ten aanzien van onder andere cultuur, welzijn, toerisme en retail wordt besproken, omdat leegkomende gebouwen daarin een rol kunnen spelen. In hoofdstuk 4 worden de dorpen en de accommodaties waar het in deze notitie om gaat in kaart gebracht. Daarmee wordt het analysedeel van deze rapportage afgesloten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een stappenplan gepresenteerd dat gevolgd kan worden als een gebouw op overzienbare termijn leegkomt of al leeg staat. Belangrijk punt is de rol van de gemeente in de samenwerking met maatschappelijke en economische partners. Het tweede deel van hoofdstuk 5 is gewijd aan oplossingsrichtingen per dorp, en ook onafhankelijk van de dorpen. Vervolgens worden in hoofdstuk 6 aanbevelingen gegeven voor het daadwerkelijk aanpakken van de huidige en toekomstige situatie.

2. ONTWIKKELINGEN EN ACHTERGROND

De Nederlandse bevolking is onderhevig aan vele ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de maatschappelijke voorzieningen en de vraag daarnaar, en daarmee ook op de maatschappelijke gebouwen. In dit hoofdstuk worden ontwikkelingen op het gebied van bevolking, onderwijs, dorpshuizen en kerkelijkheid beschreven, op landelijk en Texels niveau. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een beschrijving van de begrippen 'leefbaarheid' en 'vitaliteit'. Deze begrippen spelen een belangrijke rol bij maatschappelijke voorzieningen in dorpen.

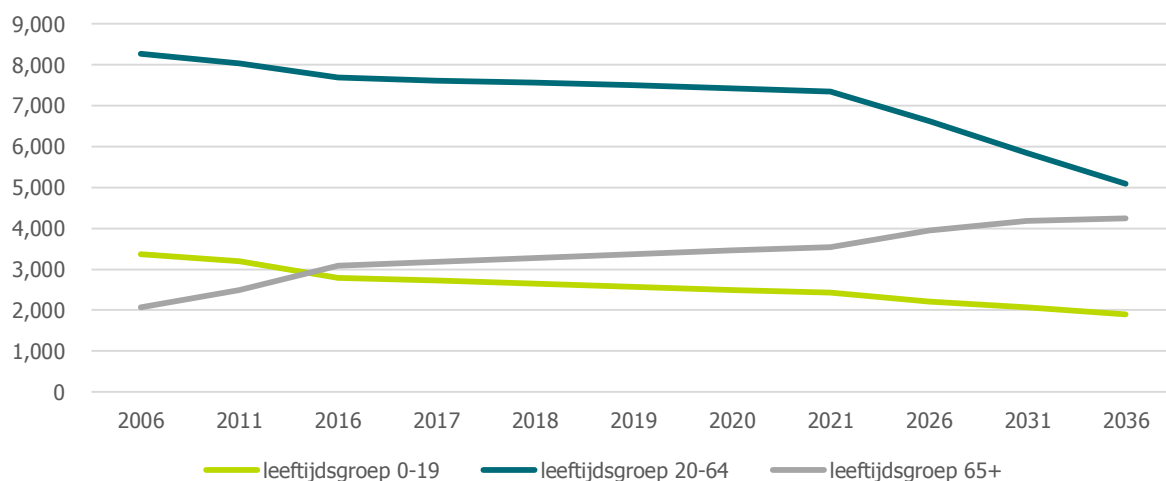
2.1. Demografie

2.1.1. Landelijke ontwikkelingen op het gebied van demografie

De bevolking van Nederland blijft volgens de prognose van het CBS tot 2040 licht groeien (Planbureau voor de Leefomgeving, 2013). Na 2040 wordt stabilisatie of een kleine afname verwacht. Niet alleen het bevolkingsaantal verandert, ook de leeftijdsverdeling. Het deel van mensen van 65 jaar en ouder neemt sterk toe (vergrijzing). Dit heeft gevolgen voor de vraag naar activiteiten en (zorg-) voorzieningen voor ouderen. Deze vergrijzing zet door en gaat samen met een teruggang van het aandeel van de potentiële beroepsbevolking (mensen van 15-67 jaar). In sommige delen van het land kan dit tot tekorten op de arbeidsmarkt leiden. De krimpgebieden en de anticipeergebieden (de gebieden waar pas op langere termijn krimp wordt verwacht) hebben te maken met het vertrek van jongeren naar de steden voor een opleiding of een baan. Omdat in de krimp- en anticipeergebieden relatief weinig hoogkwalitatieve banen zijn, komen deze jongeren na voltooiing van hun opleiding meestal niet terug. Als gevolg hiervan is in die regio's naar verhouding het gemiddelde opleidingsniveau van de bevolking laag en de gemiddelde leeftijd hoog.

2.1.2. Ontwikkelingen in de Texelse demografie

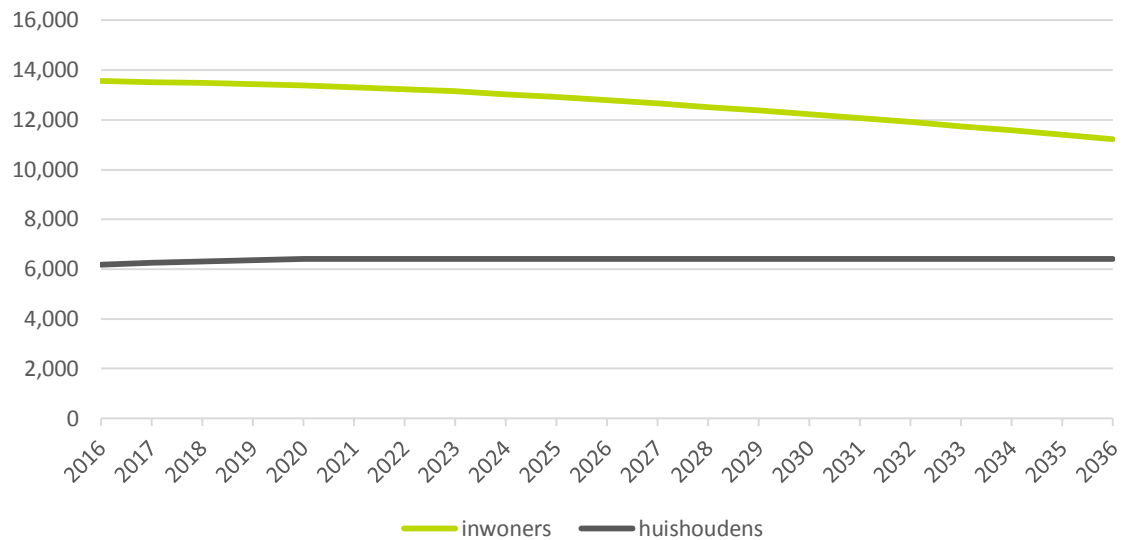
Op Texel is het beeld van de vergrijzing ook te zien. Daarnaast is er sprake van ontgroening: het aandeel van mensen tot negentien jaar neemt af, en hiermee ook het aantal leerlingen op de scholen (Pronexus, 2016). In figuur 1 zijn effecten van ontgroening en vergrijzing op Texel inzichtelijk gemaakt.



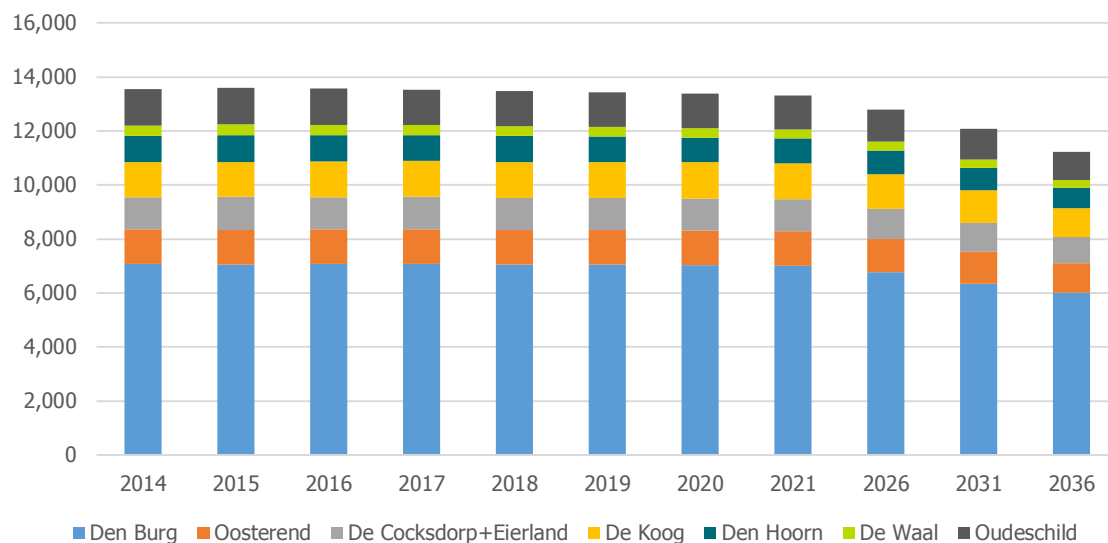
Figuur 1 Vergrijzing en ontgroening op Texel (bron: Pronexus, 2016)

Een derde ontwikkeling is in figuur 2 weergegeven, die prognoses voor Texel laat zien. Hierin is te zien dat het totale aantal inwoners op Texel licht afneemt, terwijl het aantal woningen/huishoudens voorlopig (zoals nu op basis van vastgestelde plannen te voorzien is) nog zal groeien (Pronexus, 2016). Texel is door deze ontwikkelingen een anticipeergebied. Overigens is deze trend op Texel niet overal gelijk. In de buitendorpen is de afname van het aantal inwoners het sterkst, terwijl Den Burg voorlopig nog stabiel blijft qua inwonertal.

Naar verwachting zal na 2020 ook hier het aantal inwoners afnemen, zoals in figuur 3 te zien is (Pronexus, 2016).



Figuur 2 Prognoses van aantal inwoners en huishoudens op Texel (bron: Pronexus, 2016)



Figuur 3 Aantal inwoners per kern op Texel (bron: Pronexus, 2016)

2.2. Onderwijs

2.2.1. Onderwijsontwikkelingen op landelijk niveau

Het aantal kinderen dat naar de basisschool gaat, neemt flink af. In 2012 waren het nog 1,5 miljoen kinderen, in 2025 zijn er 100.000 minder kinderen. Dit is een daling van 7% (Kuiper, 2014). De sterkste daling vindt plaats in de provincies Drenthe, Zeeland, Groningen en Limburg. In sommige gemeenten neemt het aantal leerlingen zelfs met een derde of meer af. Dorpen rondom de grote steden krijgen echter ook minder basisschoolleerlingen. Dit betekent dat het aantal leegstaande lokalen stijgt. Als dit proces lang voortduurt, zullen sommige scholen ervoor kiezen te fuseren of met andere scholen samen te werken (Jong & Daalhuizen, 2014). De belangrijkste redenen voor samenwerking of fuseren zijn de financiële situatie en het niet meer kunnen waarborgen van de kwaliteit van het onderwijs. Met minder dan 145 leerlingen krijgt

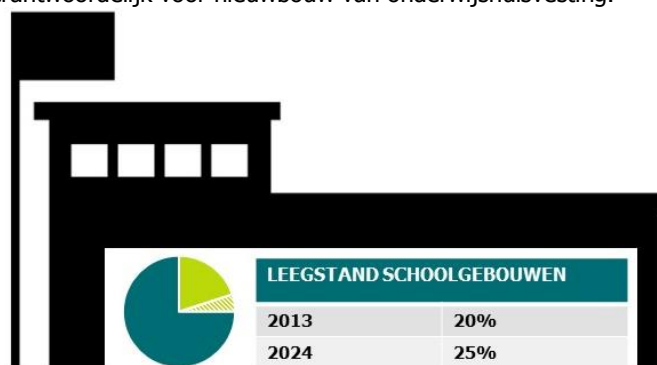
een schoolbestuur kleinscholentoeslag, waarmee ze personeelskosten kunnen betalen. Dit geldt echter niet voor energiekosten, schoonmaak en onderhoud. Hierdoor ontstaat er een ruimteoverschot in de school en stijgen de onderhoudskosten naar verhouding (Boonstra & Douma, 2015).

Het onderwijsvastgoed zelf is de laatste jaren ook volop onderhevig aan veranderingen. Vanaf 1 januari 2015 is het buitenonderhoud van primaire onderwijsgebouwen van de gemeentelijke organisatie overgeheveld naar de schoolbesturen. Sindsdien zijn ze zelf verantwoordelijk voor het buitenonderhoud (Arbeek & Groenen, 2012). Gemeenten zijn nog altijd verantwoordelijk voor nieuwbouw van onderwijshuisvesting.

2.2.2. Onderwijs op Texel

Zoals eerder beschreven heeft Texel te maken met ontgroening van de bevolking. Dit zorgt ervoor dat het leerlingenaantal op Texel tot 2020 met 200 leerlingen afneemt. Er zijn dan nog 900 kinderen verspreid over acht reguliere basisscholen en één speciale school voor basisonderwijs. In 2013 was sprake van circa 20% leegstand in de scholen, wat gelijk stond aan 15 lokalen (Gemeente Texel, 2013). Deze leegstand zal oplopen

tot 25% in 2024 (ICSadviseurs, 2016). Deze stijging is weergegeven in figuur 4. Dit betekent dat de schoolbesturen te maken krijgen met een inkomstendaling. Als de lasten gelijk blijven, heeft dit invloed op de financiële situatie van de scholen en daardoor wellicht ook de kwaliteit van het onderwijs. De gemeente en de schoolbesturen zijn op dit moment aan het nadenken over de toekomst van het onderwijs op Texel. Vanwege het onderwerp van dit hoofdstuk wordt hier in deze paragraaf niet verder op ingegaan, maar wordt verwezen naar paragraaf 3.1.



Figuur 4: Stijging leegstand basisscholen

2.3. Dorpshuizen

2.3.1. Landelijke ontwikkelingen op het gebied van dorpshuizen

Dorpshuizen in Nederland hebben over het algemeen vier kenmerken gemeen:

1. een brede sociaal-culturele en maatschappelijke functie voor het dorpsleven;
2. toegankelijkheid voor alle inwoners van het dorp;
3. bestuurd door vrijwilligers;
4. een rechtsvorm zonder winstoogmerk (vereniging of stichting) (Platform Dorpshuizen Noord-Holland, 2015).

Veel gemeenten helpen dorpshuizen door middel van tijdelijke of langlopende regelingen en subsidies. Door de jaren heen is een lappendeken aan beleid en regelingen ontstaan, zelfs binnen één gemeente. Dit heeft te maken met de in het verleden gemaakte afspraken of specifieke lokale omstandigheden, waardoor de regeling met ieder dorpshuis anders is ingevuld.

In 2015 was ongeveer 80% van de 105 dorpshuizen in Noord-Holland eigendom van een private partij (Platform Dorpshuizen Noord-Holland, 2015). Dit aantal stijgt, doordat gemeenten inzetten op financiële zelfstandigheid van de dorpshuizen. De gemeenten zien een belangrijke rol voor het dorpshuis ten aanzien van een prettig leefklimaat in de dorpen, maar de keuze voor zelfstandigheid wordt gemaakt vanwege bezuinigingen in het sociaal domein, krappe overheidsfinanciën en een veranderde kijk op de rol van de overheid bij burgerinitiatieven. Gemeenten hebben daarbij wel oog voor de gevolgen voor individuele

dorpshuizen, om te voorkomen dat deze in financiële problemen komen. Verder zoeken ze naar andere manieren van ondersteunen: via kennis en advies of flexibele regelgeving. Gemeenten verwijzen dorpshuizen ook meer naar andere financiële instrumenten, zoals stimuleringsubsidies. Ze staan open voor verzoeken voor een bijdrage aan groot onderhoud of renovatie bijvoorbeeld in de vorm van leningen of subsidies.

Een belangrijke ontwikkeling voor dorpshuizen is de nieuwe Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) die op 1 januari 2015 is ingevoerd. Hierin wordt de gemeentelijke ondersteuning op het gebied van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen en opvang geregeld. Er wordt meer verwacht van het eigen initiatief van de burger en van het sociale netwerk. Mensen die kwetsbaar zijn, moeten meer zorg en ondersteuning krijgen van andere burgers, zodat deze mee kunnen doen aan de samenleving. Dorpshuizen zijn daarbij belangrijk, vooral als het gaat om participatie in het domein van de leefomgeving. Van oudsher maken ouderen veel gebruik van dorpshuizen en dit zal de komende jaren toenemen door de vergrijzing.

Er dienen zich echter ook nieuwe groepen gebruikers aan. De afgelopen jaren worden dorpshuizen steeds meer benaderd door dorpsinitiatieven die zich richten op de kwetsbare dorpsgenoten. Het gaat dan onder andere om het opzetten van eetpunten, dag voorzieningen, klussendiensten, dorpswinkels en vervoersprojecten. Veelal ontstaan deze bewonersinitiatieven los van de instellingen van de jeugdzorg, de psychiatrie en de ouderenzorg. Betrokken dorpsgenoten werken dit soort plannen uit opdat kwetsbare dorpsgenoten zolang mogelijk deel blijven van de eigen dorpsgemeenschap. Het dorpshuis is bij uitstek geschikt voor integrale activiteiten en een multifunctioneel gebruik.

2.3.2. Ontwikkelingen in dorpshuizen op Texel

Op dit moment zijn vijf van de zes gebouwen eigendom van een stichting, alleen De Wielewaal in De Waal is eigendom van de gemeente Texel. Alle besturen van de dorpshuizen ontvangen een exploitatiesubsidie en ze zijn zelf verantwoordelijk voor de exploitatie en het beheer. Hiervoor hanteert Texel een verdeelsleutel naar inwoneraantal per dorpskern. De dorpshuizen hebben verder de mogelijkheid om een gemeentelijke lening af te sluiten tegen gunstigere voorwaarden dan een 'normale' lening. De gemeente onderhoudt contact met de dorpshuizen/-commissies via een portefeuillehouder.

Ook de gemeente Texel ontwikkelt zich tot regiegemeente. Texel benoemt in het beleid de belangrijke sociaal-culturele en maatschappelijke functie van de dorpshuizen in de dorpen. Ook ziet Texel een maatschappelijke functie voor de dorpshuizen zoals bedoeld in de Wmo. De gemeente stelt: "goed functionerende dorpshuizen dragen bij aan de sociale cohesie in de dorpen. Zij bieden onderdak aan het verenigingsleven en zijn multifunctioneel. De gemeente wil met de dorpshuizen samenwerken aan een optimaal takenpakket voor leefbaarheid, sociale cohesie en de instandhouding van de dorpshuizen" (Gemeente Texel, 2012a). De instandhouding is daarbij meer gericht op de functie van het dorpshuis, dan op het gebouw zelf.

Een belangrijk thema op Texel is paracommercie. Het belang van de horeca weegt zwaar in deze gemeente met veel toerisme en recreatie en de dorpshuizen mogen hier niet direct mee concurreren. Ze zijn daarom onder andere gebonden aan minimale prijzen voor drankjes. De vier dorpshuizen met verpachte horeca hebben een vergunning die vergelijkbaar is met commerciële horeca. Twee dorpshuizen runnen de bar met vrijwilligers (Platform DorpsHuizen Noord-Holland, 2015).

Uit de interviews met de verschillende dorpshuizen op Texel bleek dat ze het gebruik van hun gebouw zien teruglopen. Dit komt doordat de activiteiten van de huurders door de dalende ledenaantallen afnemen. De huurinkomsten lopen daardoor terug, waardoor de exploitatie van het dorpshuis moeilijker rond te krijgen is. Daarbij komt dat de meeste dorpshuizen van oorsprong niet als dorpshuis zijn gebouwd. Hierdoor beperkt het gebouw de mogelijke activiteiten in het gebouw. De onderhoudskosten liggen bovendien hoog, evenals (door slechte isolatie) de stookkosten.

"De Buureton wordt door iedereen gebruikt. Postbodes gaan er zelfs tijdens hun ronde even naar de wc, zo multifunctioneel is het."

B. Hollands (directeur Texels Welzijn)

De meeste dorpscommissies zijn niet direct gehecht aan het gebouw, waardoor een verhuizing of herbestemming van het gebouw tot de mogelijkheden behoort. Omdat de meeste dorpshuizen echter in eigendom zijn van de commissie of bijbehorende stichting, is verhuizing niet zonder meer mogelijk. Ook zijn ze bang dat er door een eventuele verhuizing lege plekken in het dorp ontstaan, wat de leefbaarheid van het dorp niet vergroot.

2.4. Kerkelijkheid en kerken

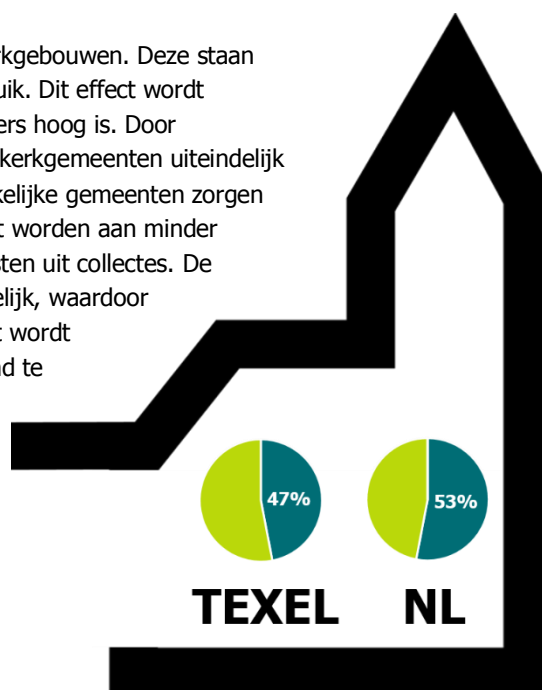
2.4.1. Landelijke ontwikkelingen

Steeds minder mensen in Nederland gaan naar de kerk. Uit vorig jaar gepubliceerde gegevens van het CBS blijkt dat 53% van de volwassenen zichzelf godsdienstig noemde in 2013 (CBS, 2015). In 2010 was dit iets minder dan 55%. In 2013 ging 17% van de volwassenen regelmatig (minstens één keer per maand) naar de kerk, waar dit in 2010 nog 21% bedroeg.

De ontkerkelijking heeft invloed op het gebruik van de kerkgebouwen. Deze staan steeds vaker leeg of zijn maar voor een klein deel in gebruik. Dit effect wordt versterkt doordat de gemiddelde leeftijd van de kerkgangers hoog is. Door onvoldoende aanwas van jonge gemeenteleden zullen de kerkgemeenten uiteindelijk in aantal afnemen. De dalende ledenaantallen van de kerkelijke gemeenten zorgen tevens voor een afname in inkomsten. Hierbij kan gedacht worden aan minder inkomsten uit contributie, minder giften en minder inkomsten uit collectes. De onderhoudskosten van de kerkgebouwen blijven echter gelijk, waardoor de beschikbare financiële middelen beperkter worden. Het wordt voor de kerkbesturen steeds lastiger om de kerken in stand te houden, zowel op het gebied van activiteiten als op exploitatie.

2.4.2. Kerkelijkheid op Texel

In figuur 5 wordt het percentage kerkgangers op Texel vergeleken met Nederland. In 2013 gaf 47% van de Texelaars aan godsdienstig te zijn, waarvan 13,7% regelmatig naar de kerk ging. Het beeld van ontkerkelijking is ook op Texel te zien. Alle kerkbesturen (met uitzondering van de Baptistengemeente Texel en de gereformeerde gemeente in Oosterend) hebben al jaren te maken met een daling van het aantal kerkgangers en gemeenteleden. De kerkbesturen hebben naast de contributie ook inkomsten uit het verpachten van grond of vastgoed, waardoor ze voorlopig nog de lasten kunnen dragen. De kerkbesturen gaven in de interviews aan dat ze verwachten dat de reserves over tien jaar niet meer toereikend zijn. Dit betekent dat één of meerdere kerkgebouwen verkocht/afgestoten moeten worden.



Figuur 5: vergelijking kerkgangers Texel - Nederland

Naast kerk- en begrafenisdiensten worden de kerken gebruikt voor voorstellingen, optredens en concerten. De kerkdiensten in Den Burg zijn wekelijks, in de andere dorpen worden de kerkdiensten afgewisseld per dorp. De voorstellingen zijn (zeer) incidenteel, al zijn de kerkbesturen bezig om de bezetting van de

gebouwen te verbeteren door toename van multifunctioneel gebruik. De lage bezetting van de gebouwen wordt door de kerkbesturen niet als een probleem gezien.

"Als ik in de toekomst kijk, blijft de kerk in Den Burg staan en dan zullen de andere op de langere duur sluiten. Vroeger hadden we 3 parochies, De Cocksdorp, Den Burg, Oudeschild. Deze zijn al samengevoegd."

De kerkbesturen zien de toekomst moeilijk in, maar doordat het proces al veel langer aan de gang is, berusten zij hier in. Uit de interviews blijkt dat de kerkbesturen geen bijzondere bezwaren hebben tegen andere bestemmingen van de kerkgebouwen in de toekomst, mits deze passend is. De oudere generatie kerkgangers is over het algemeen om verschillende redenen tegen herbestemming. Zij zijn bijvoorbeeld in de kerk getrouwd, of hun partner is bij de kerk begraven. Bij jongere kerkgangers spelen deze gevoelens minder. Initiatieven om een kerk te verkopen of te herbestemmen moeten echter zeer zorgvuldig worden beoordeeld.

2.5. Leefbaarheid en vitaliteit

De termen (maatschappelijke) voorzieningen, krimp, leefbaarheid en vitaliteit worden vaak met elkaar in verband gebracht. Als voorzieningen uit een dorp verdwijnen, of dreigen te verdwijnen, wordt gevreesd dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en vitaliteit van een dorp. Dit zou dan het begin zijn van een neerwaartse spiraal, waarin bewoners uit het dorp vertrekken en daardoor meer voorzieningen verdwijnen. Uiteindelijk zou een dorp overblijven dat niet meer leefbaar en vitaal is.

Leefbaarheid en vitaliteit zijn dus cruciale begrippen bij het onderwerp maatschappelijke voorzieningen. Uit de interviews bleek echter dat de termen soms door elkaar worden gehaald, of verschillend worden geïnterpreteerd. In deze notitie worden de begrippen als volgt gebruikt, in navolging van de literatuur:

Leefbaarheid is de waardering die bewoners hebben voor de leefkwaliteit van hun dorp of hun buurt. Die waardering wordt bepaald door een aantal factoren: de woonomgeving, de kwaliteit van de woning, het ervaren van overlast, de sociale activiteiten, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid.

Vitaliteit (of sociale vitaliteit) wordt gedefinieerd als de inspanningen en initiatieven van bewoners gericht op hun omgeving. Hoe meer initiatieven en hoe meer betrokken de bewoners zijn, des te vitaler is het dorp. (Frans Thissen, 2014)

Voorzieningen hebben dus wel invloed op de waardering van de leefkwaliteit en leefbaarheid, maar ze zijn slechts één van de factoren die de leefbaarheid bepalen. Ook dragen ze bij aan de vitaliteit in kleine dorpen, maar de bewoners zelf zijn het belangrijkste element daarin. Er hoeft bijvoorbeeld geen verschil te zijn in de mate waarin mensen actief zijn en sociale contacten hebben, tussen een dorp met en een dorp zonder school. Een teruglopend aantal voorzieningen maakt een dorp niet automatisch minder vitaal. Bovendien leidt het niet direct tot vertrekkende inwoners, dus krimp. Een voorbeeld is het dorp Serooskerke op Schouwen-Duiveland, met 500 inwoners. De school werd afgebroken, waarvoor gezinswoningen in de plaats kwamen. Binnen de kortste keren woonden er in dat dorp veel gezinnen met schoolgaande kinderen (Frans Thissen, 2014).

De conclusie die hieruit kan worden getrokken is dat het niet nodig is om kosten voor voorzieningen in de dorpen te behouden. Het in stand houden van de leefbaarheid kan ook op andere manieren worden bereikt. Verder is het beter om de vitaliteit op andere manieren te stimuleren. Een voorbeeld is het faciliteren van

een ontmoetingsplek. Dit kan een dorpshuis zijn, maar wellicht past het café in het centrum als ontmoetingsplek veel beter bij een dorp.

3. HUIDIG EN TOEKOMSTIG BELEID VAN DE GEMEENTE TEXEL

In het vorige hoofdstuk is ingegaan op de ontwikkelingen met betrekking tot onderwijs, dorpshuizen en kerkelijkheid. In dit hoofdstuk komt aan bod welk beleid de gemeente Texel hiervoor al heeft geformuleerd. Op deze manier wordt inzichtelijk gemaakt welk beleid er is en hoe deze notitie het beleid kan bundelen of daarop aan kan sluiten.

3.1. Onderwijsbeleid

In het document 'Passend thuisnabij onderwijs op Texel' geven de schoolbesturen aan maximaal samen te willen werken voor een zo hoog mogelijke kwaliteit van onderwijsvoorzieningen (Gemeente Texel, 2013). Hierbij gaat kwaliteit en passend onderwijs boven een voorzieningenstructuur waarbij de leerling om de hoek naar school kan. De kerngedachte is één stelsel van onderwijs waarin gezamenlijk kennis ontwikkeld en gedeeld wordt. Hierbij kan zowel verticaal (basis- en voortgezet onderwijs) als horizontaal (basisscholen onderling) worden samengewerkt, maar moet er ook een samenwerking worden gezocht met voorschoolse voorzieningen. Het streven is zoveel mogelijk kinderen passend onderwijs te bieden op Texel.

De schoolbesturen willen een integraal huisvestingsplan voor alle kinderen op Texel, waarbij de gemeente en de schoolbesturen gezamenlijk komen tot maatwerkoplossingen. Ze streven naar een netwerk van onderwijsvoorzieningen met Den Burg als centrale hart. Vanuit Den Burg zullen de scholen in de buitendorpen worden ondersteund. De wens van de schoolbesturen is dan ook een centraal onderwijscentrum in Den Burg. Dit onderwijscentrum moet samenwerkingen intensiveren en vereenvoudigen. In dit gebouw worden ruimten en lokalen multifunctioneel en flexibel gebruikt. Een belangrijk aspect hierbij is dat alle scholen zelfstandig blijven en de keuzevrijheid van ouders behouden blijft. Het moet een inspirerend centrum worden waar alles gebeurt met betrekking tot kinderen van 0 tot 12 jaar. Hierbij kan gedacht worden aan het combineren van onderwijs met kinderopvang, BSO en mogelijk het Centrum voor Jeugd en Gezin. De haalbaarheid van het Onderwijscentrum Texel (OCT) wordt op dit moment nader onderzocht. Uitgangspunten hierbij zijn:

- het OCT zal gesitueerd worden bij de OSG De Hoge Berg en de sporthal;
- in het OCT worden de basisscholen van Den Burg ondergebracht;
- de scholen in de buitendorpen blijven behouden zolang dat onderwijskundig verantwoord wordt geacht;
- er wordt rekening gehouden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst;
- naast scholen voor basisonderwijs rekening houden met nabijheid van onder andere een bibliotheek, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, gezondheidszorg en culturele voorzieningen;
- inrichting zal een groeimodel zijn voor verdere ontwikkeling van de samenwerking en verdere vernieuwing van het onderwijs (ICSadviseurs, 2016).

Op het moment van schrijven van dit rapport wordt ervan uitgegaan dat het OCT gebouwd zal worden en in het schooljaar 2019-2020 in gebruik zal worden genomen. De eerste besluitvorming hierover vindt plaats in mei 2016. Het uitgangspunt in voorliggende rapportage is dat alle basisscholen in Den Burg hier dan naartoe zullen verhuizen, en dat de basisscholen in de andere dorpen open zullen blijven zolang de kwaliteit van het onderwijs gehandhaafd kan worden.

3.2. Dorpshuizenbeleid

Binnen het Sociaal Domein wordt zoveel mogelijk vraaggericht gewerkt. Dit is ook zo opgenomen in het gemeentelijke beleid op het sociaal domein (Gemeente Texel, 2014). De inwoner en zijn vraag staan centraal. Dit geldt niet alleen voor vragen op het gebied van (maatschappelijke) ondersteuning, maar ook voor zaken die tot zogenaamde basisvoorzieningen behoren, waaronder ook dorpshuizen of beter: plekken voor deelname en ontmoeting. Met andere woorden: het aanbod (het hebben van een dorpshuis in ieder

dorp) staat niet centraal, maar de (collectieve) vraag van de inwoners. Dit kan een dorpshuis zijn, maar inwoners kunnen ook andere behoeften aan ontmoeting hebben. Daarbij geldt dat ontmoeting ook op andere plekken georganiseerd of gefaciliteerd kan worden.

Instandhouding van de dorpshuizen is geen doel op zich. Het gaat om de maatschappelijke doelen die erachter zitten, waaraan de gemeente financieel kan bijdragen. Het doel is dat inwoners (ook met een beperking en/of kleine portemonnee) in hun eigen dorp kunnen participeren en ontmoeten. Het participeren kan betrekking hebben op vrijetijdsbesteding (fanfare, sport, vrije expressie) en/of arbeid met of zonder loonwaarde. Het kan dus ook gaan om nieuwe of bestaande vormen van dagbesteding.

3.3. Beleid met betrekking tot kerken

Er is geen specifiek beleid met betrekking tot kerken. De gemeente is eigenaar van de torens van de Protestantse kerken en in die hoedanigheid verantwoordelijk voor het onderhoud ervan. In de beleidsstukken zijn geen aanwijzingen gevonden voor verder specifiek beleid. Een groot deel van de kerkgebouwen komt echter wel aan bod in de monumentennota, omdat veel kerken op Texel een rijksmonument zijn. Het beleid voor monumenten wordt verderop in paragraaf 3.4.7 beschreven.

3.4. Overig beleid

Naast het beleid met een directe relatie met kerken, onderwijs en dorpshuizen is er ook nog overig beleid dat relevant is voor het onderzoek, omdat dit de kaders en oplossingsrichtingen voor vrijkomend maatschappelijk vastgoed beïnvloedt. Hier gaat het om cultuur, monumenten, Planet Texel, welzijn, toerisme, woningmarkt en retail. Deze onderwerpen worden hieronder besproken.

3.4.1. Cultuur

Cultuur speelt een belangrijke rol op Texel. De Texelse identiteit wordt in sterke mate bepaald door haar (cultuur-)landschap: het grasland, de oude buitendorpen, de dijken, kerkjes, tuinwallen, stolpen, maar ook de maritieme geschiedenis, de haven en de visserij en schapenboeten (Gemeente Texel, 2007). Die culturele eigenheid van het landschap is een belangrijke factor in de aantrekkelijkheid van Texel als woongemeente en als toeristeneiland. Ook is er op Texel een aantal goed functionerende culturele instellingen die de spil vormen van het culturele leven. Er wonen en werken relatief veel kunstenaars en cultuur wordt breed gedragen door de inwoners. De Texelse cultuur wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en door een grote inzet van vrijwilligers. De gemeente is van mening dat dit gekoesterd moet worden. Doordat de boot een drempel vormt om vanaf Texel naar het vasteland te gaan, heeft het een relatief hoog voorzieningenniveau op cultureel gebied. Deze voorzieningen zijn niet alleen op de Texelse bevolking gericht, maar ook op toeristen. Het potentieel aan de diverse cultuurgebruikers is daarmee vele malen groter dan de eigen bevolking.

In de cultuurvisie van 2007 zijn de volgende speerpunten genoemd:

1. Het stimuleren van een actieve en brede cultuurdeelname door jong en oud;
2. Het nastreven van een bloeiend cultureel klimaat met een breed en divers cultureel aanbod, voor inwoners en toeristen, en een sterke culturele infrastructuur. Daarbij hoort ook, af en toe en op gepaste schaal, aanbod van hoge artistieke kwaliteit;
3. Het versterken van de cultuurhistorische identiteit en het vergroten van het cultuurhistorisch besef van zowel Texelaars als toeristen. De identiteit van het cultuurlandschap en het natte landschap wordt versterkt en verder ontwikkeld, door zorgvuldig om te gaan met monumenten en archeologisch erfgoed, ook onder de zeespiegel, door accentuering en visualisering van historische structuren;
4. Samen met ondernemers, vrijwilligers en instellingen werken aan het versterken van het culturele profiel van Texel voor toeristen. Dit zal deels gedaan worden door te investeren in de culturele

infrastructuur en door het uitbreiden van het aanbod en deels door het verbeteren van de informatie en promotie over wat Texel te bieden heeft.

3.4.2. Monumenten

De monumenten op Texel zijn belangrijk voor de Texelse cultuur. Hoewel dit adviesrapport zich niet specifiek richt op monumenten, zijn meerdere accommodaties in dit rapport benoemd als monument. In het monumentenbeleid (Gemeente Texel, 2009a) zijn de volgende doelen opgenomen:

1. Het creëren van een situatie waarbij zoveel mogelijk cultuurhistorische waarden in de gemeente Texel bekend, gedocumenteerd en indien mogelijk beschermd en in goede staat zijn;
2. Het voeren van een integraal gemeentelijk beleid, waarbij aandacht is voor cultuurhistorische waarden bij beheer en inrichting van de openbare ruimte en bij ruimtelijke planvorming;
3. Het zowel in- als extern uitdragen van dit beleid met betrekking tot cultuurhistorische waarden;
4. De cultuurhistorische waarden waar mogelijk en wenselijk zichtbaar en beleefbaar maken voor Texelaars en toeristen.

Er is een nieuwe erfgoednota in de maak, maar hier zijn nog geen concrete doelen uit te halen. Wel zal de insteek iets anders zijn dan hierboven beschreven: de gemeente streeft naar integraal beleid dat meer gebiedsgericht is dan enkel objectgericht. Het gaat hierbij ook om de plaats van een monument in zijn omgeving.

3.4.3. Planet Texel

In Planet Texel zijn een zevental Texelprincipes gedefinieerd. De beginselen zijn gebaseerd op de kernwaarden van Texel en dienen als leidraad voor ontwikkelingen. Ze weerspiegelen de gemeenschappelijke ambities van het eiland. De Texelprincipes die in Planet Texel (IABR-Projectatelier Planet Texel, 2014) zijn genoemd:

- Vertrek vanuit natuur en landschap;
- Koppel schoonheid aan schoonheid;
- Ga voor echt Texels en Texels eigen;
- Beweeg mee met de seizoenen;
- Ruim op en revitaliseer;
- Koester eenheid en diversiteit;
- Blijf juttten, pionieren en innoveren.

3.4.4. Welzijn

Een sociaal netwerk en gezondheid zullen door de regierol van de gemeente sterker verweven (moeten) worden (Gemeente Texel, 2012a). Beperkingen als gevolg van ziekte vormen voor inwoners belangrijke obstakels voor een zelfstandig leven. Een vroegtijdige signalering, een integrale aanpak van problemen en maatschappelijke deelname (bijvoorbeeld het doen van vrijwilligerswerk in georganiseerd verband en het onbetaald verlenen van zorg aan bekenden) dragen bij aan gezond ouder worden. Een groot netwerk kan door de steun die het oplevert, ook de gezondheid bevorderen. De rol van de gemeente op het gebied van de ouderengezondheidszorg is vooral gelegen in het verbinden van maatregelen die direct of indirect de gezondheid van ouderen bevorderen. Het gaat onder meer om vroegsignalering van het risico van chronische aandoeningen als overgewicht en obesitas, dementie, depressie en eenzaamheid, maar ook om de noodzaak en behoefte van de groeiende groep ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen leven (Gemeente Texel, 2013). Texel draagt met haar beleid bij aan de inclusieve samenleving: een samenleving waarin voor niemand belemmeringen of obstakels zijn om volwaardig mee te doen.

Texelaars zijn actief in het economische, sociale, politieke en culturele leven. De gemeente wil graag mogelijk maken dat zij hun kennis, ervaring en vaardigheden kunnen blijven inzetten. Uitgangspunt is dat iedereen een plek heeft op Texel en dat mensen prettig leven in hun dorp. Dat betekent dat mensen met

een beperking zoveel mogelijk binnen hun eigen dorp de begeleiding kunnen ontvangen die zij nodig hebben. Als het kan, doen zij hiervoor een beroep op mantelzorgers of zorgzame burens. Als dat niet kan, dan kunnen ze in de buurt terecht voor professionele ondersteuning (bijvoorbeeld dagopvang in de dorpen) of wordt ervoor gezorgd dat die goed bereikbaar is (Gemeente Texel, 2012a).

"Op Texel kunnen we daarom beter spreken over verzilvering dan over vergrijzing."

Samen leven op Texel. Een maatschappelijk beleidskader over meedoen in een veranderende samenleving, 2013-2017

Er is een breed gedragen wens op het eiland om in de dorpen voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen te realiseren, zodat bewoners voor kwalitatief goede zorg in de nabije omgeving terecht kunnen en ouderen zo lang mogelijk in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. Er zijn echter ook Texelaars die denken dat het eiland te klein is voor een dergelijke spreiding (Gemeente Texel, 2009b). Veel zorgvoorzieningen zijn mogelijk ook voor toeristen interessant. Wellicht kunnen de voorzieningen worden opengesteld voor toeristen, zodat de bezetting stijgt en meer voorzieningen rendabel kunnen zijn. Dit kan bijdragen aan leefbaarheid van de dorpen.

3.4.5. Toerisme

Toerisme is een belangrijke inkomstenbron voor Texel. Jaarlijks komen vele toeristen naar het eiland om te genieten van het strand, de natuur en de rust. Tegelijkertijd staat diezelfde rust op gespannen voet met het grote aantal toeristen. Zo wil men bijvoorbeeld de rust, ruimte en openheid van het oostelijk deel van het eiland behouden. Daarom is bepaald dat het maximum aantal toeristische slaappleaatsen is bereikt (Gemeente Texel, 2003). Hierop wordt alleen een uitzondering gemaakt als het gaat om een vernieuwend concept of aantoonbare kwaliteitsverbetering van bestaande accommodatie. In totaal zijn voor dergelijke projecten maximaal 400 slaappleaatsen beschikbaar. Hier ligt een kans voor projecten die bijvoorbeeld inspelen op de vergrijzing door het accommoderen van zorgtoerisme. Andere kansen zijn het ontwikkelen van innovatieve projecten, waarbij de kwaliteit van terreinen, de accommodaties en de exploitatie een voorbeeldfunctie hebben, waarmee bestaande recreatiebedrijven geïnspireerd en uitgedaagd worden (Gemeente Texel, 2012b).

Eind 2015 is besloten dat dergelijke initiatieven ook in de dorpscentra mogelijk zijn. Dit maakt de weg vrij voor hergebruik van maatschappelijk vastgoed, bijvoorbeeld voor het realiseren van slaappleaatsen in kerken. Hier wordt in hoofdstuk 5.2.1 verder op ingegaan.

3.4.6. Woningmarkt

De Woonvisie Texel 2008 – 2015 wordt momenteel herzien. Blijvend feit is dat de gemiddelde inkomens op Texel laag zijn, terwijl de huizenprijzen juist bovengemiddeld hoog zijn. Ook is duidelijk dat de Texelse bevolking eerst nog iets groeit, dan stabiliseert en op den duur gaat afnemen. Er zal dus terughoudend omgaan moeten worden met het toevoegen van aantallen woningen. Dat houdt niet in dat de nieuwbouwprogrammering 'op slot' gaat, maar wel dat er heel zorgvuldig wordt gekeken wat er toegevoegd wordt en of dat kwalitatief en kwantitatief voldoet aan de blijvende behoefte. Door de recente wijzigingen op de woningmarkt, in samenhang bekeken met de demografische ontwikkelingen, zal met name ingezet worden op:

- toevoeging betaalbare woningen;
- levensloopbestendigheid van de bestaande woningvoorraad (langer zelfstandig thuis blijven wonen);
- inlopen van achterstand aan betaalbare sociale huurwoningen, deels tijdelijk gezien de verwachte daling aan huishoudens na 2040;

- verdeling van de woningbouwplannen over Den Burg als centrale kern met volop voorzieningen, met ruimte voor lokale initiatieven in de andere dorpskernen;
- aandacht voor kleinschalige CPO-initiatieven, zo mogelijk op binnenstedelijke locaties waar sprake is van transformatie. Hierbij kan het vrijkomende maatschappelijk vastgoed een rol spelen.

3.4.7. Retail

Het voorzieningenaanbod op Texel is sterk gericht op toeristen. Tegenover ongeveer 13.500 inwoners van Texel die gebruik maken van de voorzieningen, zijn er ruim 900.000 toeristen die het eiland bezoeken. De piek hiervan ligt in de zomermaanden. Van de totale omzet in detailhandel is 70% afkomstig van toeristen.

De komende tien jaar zijn er verschillende ontwikkelingen die invloed hebben op het retaillandschap van Texel: vraag gestuurd denken, effecten van internet, vergrijzing, branchevervaging en het belang van beleving in centra. Voor de kritische consument is het belangrijk dat er attractieve centrumgebieden op Texel worden gecreëerd. Positionering en beleving zijn daarbij belangrijke kernbegrippen.

De retailvisie voor Texel stelt dat het retailaanbod in de basis op orde en compleet is. Het is niet nodig om het aanbod sterk te vergroten, maar verbetering is nog wel mogelijk. In het kader van deze notitie zijn de volgende twee elementen relevant:

1. Op de verschillende bedrijventerrein kunnen functies gehuisvest zijn die, afgezet tegen de planologische kaders, mogelijk te licht zijn. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan zakelijke dienstverlening, persoonlijke verzorging, sportscholen en internetwinkels met een showroom. Het beleid is om de komende jaren dergelijke functies te verplaatsen, zodat er op de bedrijventerrein alleen functies zijn die daar ook feitelijk horen.
2. Het beleid is om in te zetten op beleving bij het winkelen. Er is een typering gemaakt van de centrumgebieden, in het verlengde van de insteek van de VVV om de totaalbeleving van Texel op een hoger niveau te brengen. De ambities per kern zijn als volgt:
 - a. Den Burg – De hoofdstad van Texel. De positie van Den Burg als boodschappencentrum zal versterkt worden en de recreatieve functie zal uitgebouwd worden.
 - b. Den Hoorn – Cultuur en culinair. Er zal ingezet worden op een beperkte uitbreiding van horeca. Een combinatie van cultuur en horeca behoort tot de mogelijkheden.
 - c. Oosterend – Pittoresk en authentiek. Oosterend staat bekend als het mooiste dorp van Texel en het centrum is (onder andere vanwege enkele terrassen) een aantrekkelijk rustpunt voor fietsers. Er zijn daarom kansen voor versterking van de voorzieningen in het centrum.
 - d. De Koog – Badplaats tegen de duinen. De Koog is nu en in de toekomst het centrum van recreatie en toerisme op Texel. De opgave ligt in het aanboren van nieuwe doelgroepen. Kwaliteit zal hier boven kwantiteit gaan.
 - e. De Cocksdorp – Het vakantie- en eilandgevoel. Het voorzieningenaanbod is in verhouding met het aantal inwoners groot. Het doel voor dit dorp is het karakter creëren van een vakantiedorp en de leefbaarheid voor inwoners te versterken. Hiervoor worden toeristische en educatieve elementen toegevoegd.
 - f. Oudeschild – Mooiste haven van de Wadden. Voor de haven zijn plannen die inzetten op het behoud van de bedrijfsmatige activiteiten en groei van de toeristische sector. Beperkte uitbreiding met (recreatieve) winkels en woningen is nodig om een kritieke massa en compleet centrum te bereiken.
 - g. De Waal – Kleinste dorp van Texel. Het voorzieningenaanbod is vanwege het lage inwonertal en de nabijheid van Den Burg laag. Er is een cultuurhistorisch museum en een galerie, waardoor meer ingezet kan worden op 'story telling'.

4. DE DORPEN EN ACCOMMODATIES



Figuur 6 Dorpen op Texel

De gemeente Texel kent zeven kernen: A. Den Burg, B. Oudeschild, C. De Koog, D. Oosterend, E. De Cocksdorp, F. Den Hoorn en G. De Waal. Deze zijn op de kaart in figuur 6 weergegeven. Om te komen tot een volledige inventarisatie, is per kern op basis van de beschikbare informatie een overzicht van de huidige accommodaties gemaakt.

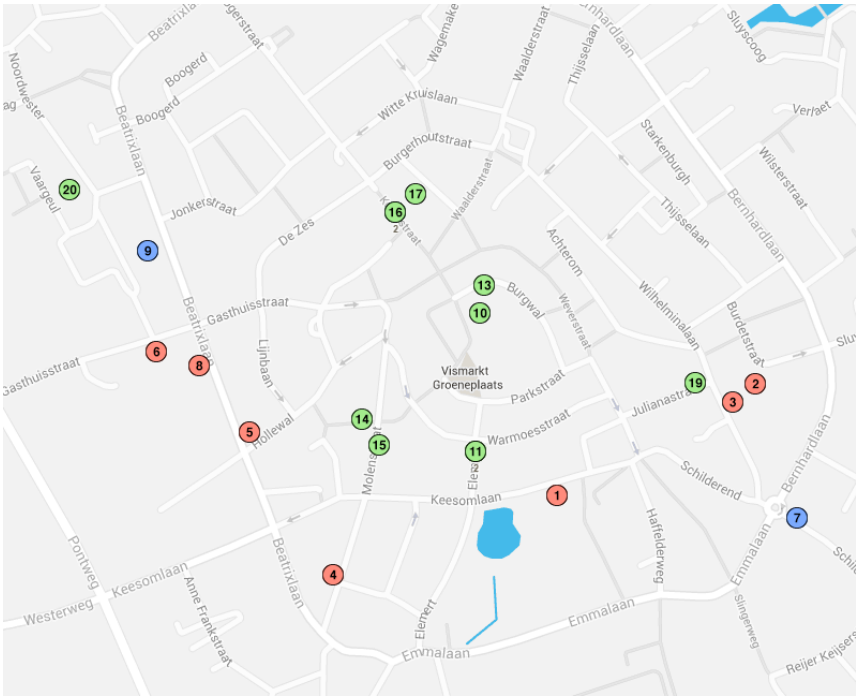
In de volgende paragrafen worden de accommodaties per kern besproken. Hierbij wordt onderstaande legenda gehanteerd. Per accommodatie wordt het type gebruik weergegeven. De overige rijen geven de relatie van de gemeente met de gebouwen weer. Naast de accommodaties waarvan de gemeente Texel eigenaar is, worden ook de accommodaties behandeld waar de gemeente middels subsidie of exploitatiebijdragen bij betrokken is. Daarnaast zijn er accommodaties waar de gemeente niet direct bij betrokken is, maar die voor de leefbaarheid een belangrijke rol spelen. In bijlage 1 is een uitgebreide lijst weergegeven van alle kenmerken van de accommodaties.

	Onderwijsgebouwen
	Dorpshuizen
	Kerkgebouwen
VE	Volledig eigendom: zowel de economisch als de juridisch eigendom ligt bij één partij. Deze partij is vrij alles met het pand te doen mits dit niet strijdig is met de rechten van anderen.
EC	Economisch claimrecht: op het moment dat het schoolbestuur besluit dat het onderwijs in het schoolgebouw wordt beëindigd, wordt het schoolgebouw terug overgedragen naar de gemeente.
SR	Subsidierегeling: de gemeente heeft een subsidierelatie met de gebruiker van het pand.
OK	Onderhoudskosten: de gemeente betaalt geheel of gedeeltelijk de onderhoudskosten van het pand.
0	Geen financiële relatie: de gemeente heeft op geen enkele manier een financiële relatie (noch eigendom noch subsidie) met het pand of de gebruiker van het pand.

Tabel 1 Legenda accommodatietypen en -kenmerken

4.1. Den Burg

Den Burg is met ruim 7.000 inwoners de grootste kern op het eiland. Het merendeel van de voorzieningen van Texel bevindt zich in of rond het dorp. Van oorsprong had Den Burg een agrarische functie. Dit is nog steeds goed te zien aan de stolpschuren met woonhuis, schapenboeten en landarbeiderswoningen die aan de rand van het dorp staan. Deze objecten zijn vaak gebouwd vóór 1850. Als naar het centrum van Den Burg wordt gekeken, bestaat dit vooral uit woonhuizen met in het midden het centrale winkelhart. Dit heeft een ringvormige opzet met enkele monumentale panden, waaronder de kerk De Burght, die een rijksmonument is. Er kan dan ook gesproken worden over een historische kern met een zeer waardevol karakter.



	Onderwijsgebouwen
	Dorpshuizen
	Kerkgebouwen
VE	Volledig eigendom
EC	Economisch claimrecht
SR	Subsidieregeling
OK	Onderhoudskosten
0	Geen financiële relatie

Tabel 2
Overzicht

Figuur 7 Scholen, dorpshuizen en kerkgebouwen in Den Burg

accommodaties Den Burg

Nummer	Relatie	Naam	Adres	Bijzonderheden
1	EC	OBS Thijsseschool	Keesomlaan 15	
2	EC	PC De Fontein	Burdetstraat 8	
3	EC	SBO Kompasschool	Wilhelminalaan 20	
4	VE	Stella Maris (Voormalig 2e vrije school bovenbouw)	Molenstraat 80	Staat leeg
5	EC	R.K. Jozefschool	Beatrixlaan 46	
6	EC	Vrije school Stella Maris	Gasthuisstraat 55	
7	VE	Voormalige Zeevaartsschool	Schilderend 39/Wilhelminalaan 1	In gebruik door Artex en Time Out
8	VE	Beatrixzaal	Beatrixlaan 31	Sportzaal Jozefschool en Stella Maris
9	SR	De Buureton	Beatrixlaan 43	
10	OK	Kerk De Burght	Binnenburg 2	Rijksmonument
11	0	De Poort	Elemert 3	
12	0	De Poort	Elemert 3A	

Nummer	Relatie	Naam	Adres	Bijzonderheden
13	0	De Schakel	Burgwal 10	
14	0	R.K. Johannes de Doper Kerk	Molenstraat 36	
15	0	De Witte Burcht	Molenstraat 19	
16	0	Doopsgezinde kerk	Kogerstraat 16	
17	0	Doopsgezind verenigingslokaal	Kogerstraat 18	Rijksmonument
18	0	Jeugdhonk Doopsgezinde gemeente Texel	Kogerstraat 16A	
19	0	Baptistenkerk	Julianastraat 11	
20	0	Koninkrijkszaal Jehova's getuigen	Noordwester 3A	

De belangrijkste ontwikkeling in bovenstaande accommodaties is de bouw van het Onderwijs Centrum Texel (OCT). Hierdoor zullen alle basisscholen in Den Burg rond 2019 naar het OCT verhuizen. Hiermee zullen dus in één keer vier gebouwen leegkomen: dat van de Thijsseschool, De Fontein, Kompasschool en van de Jozefschool. Er zal daarom nagedacht moeten worden over bestemming van de gebouwen na 2019.

In de voormalige Zeevaartschool zijn tegenwoordig kunstencentrum Artex en jongerencentrum Time Out gesitueerd. Dit gebouw is verouderd en Time Out is op dit moment niet "the place to be", omdat het geen goed imago onder de jongeren heeft. Uit een recent onderzoek naar Time Out is gebleken dat er vraag is naar een jeugdcentrum, maar niet in de voormalige Zeevaartschool. Artex overweegt op dit moment of een verhuizing zinvol is. Er zijn mogelijkheden om het gebouw te herontwikkelen tot kleinschalige dienstverlening of wonen.

De Buureton is een multifunctioneel gebouw dat wordt geëxploiteerd door Texels Welzijn. Het doet onder andere dienst als dorpshuis, maar huisvest ook activiteiten op het gebied van welzijn, zorg en cultuur.

Er zijn vele kerken en bijgebouwen in Den Burg. Hiervan zijn twee een rijksmonument: De Burght en het Doopsgezind verenigingslokaal.

Het voorzieningenniveau in Den Burg is erg hoog en ook de bereikbaarheid is goed. Mede hierdoor kent het dorp een goede leefbaarheid. Ook is Den Burg vitaal te noemen, ondanks dat er geen 'dedicated' dorps huis is. De Buureton en Time Out voorzien in deze behoefte, omdat veel bewonersinitiatieven daar georganiseerd kunnen worden. De dorpscommissie van Den Burg heeft aangegeven dat ze geen behoefte hebben aan een eigen dorps huis, omdat ze nu flexibel ruimtes kunnen huren.

4.2. Oudeschild

Oudeschild is het haven- en vissersdorp van Texel en telt 1.350 inwoners. De historische bebouwing van het dorp concentreert zich rond het havengebied en de molen 'De Traanroeier'. De Protestantse Zeemanskerk is een Rijksmonument en is van belang voor het dorpsaanzicht van Oudeschild. De overige gebouwen kennen geen grote individuele cultuurhistorische waarde, maar de stedenbouwkundige samenhang maken het gebied tot een waardevol geheel. De uitbreidingswijken van Oudeschild bevinden zich in het westelijk deel en het bedrijventerrein bevindt zich aan de noordzijde van het dorp.



Figuur 8 Scholen, dorpshuizen en kerkgebouwen in Oudeschild

Tabel 3 Overzicht accommodaties Oudeschild

Nummer	Relatie	Naam	Adres	Bijzonderheden
21	EC	OBS Bruinvis	Trompstraat 1	
22	SR	't Skiltje	De Ruyterstraat 61	
22	SR/OK	Gymzaal 't Skiltje	De Ruyterstraat 61	
24	OK	Protestantse Zeemanskerk	Trompstraat 60	Rijksmonument
25	0	R.K. St. Martinus Kerk	De Ruyterstraat 129	

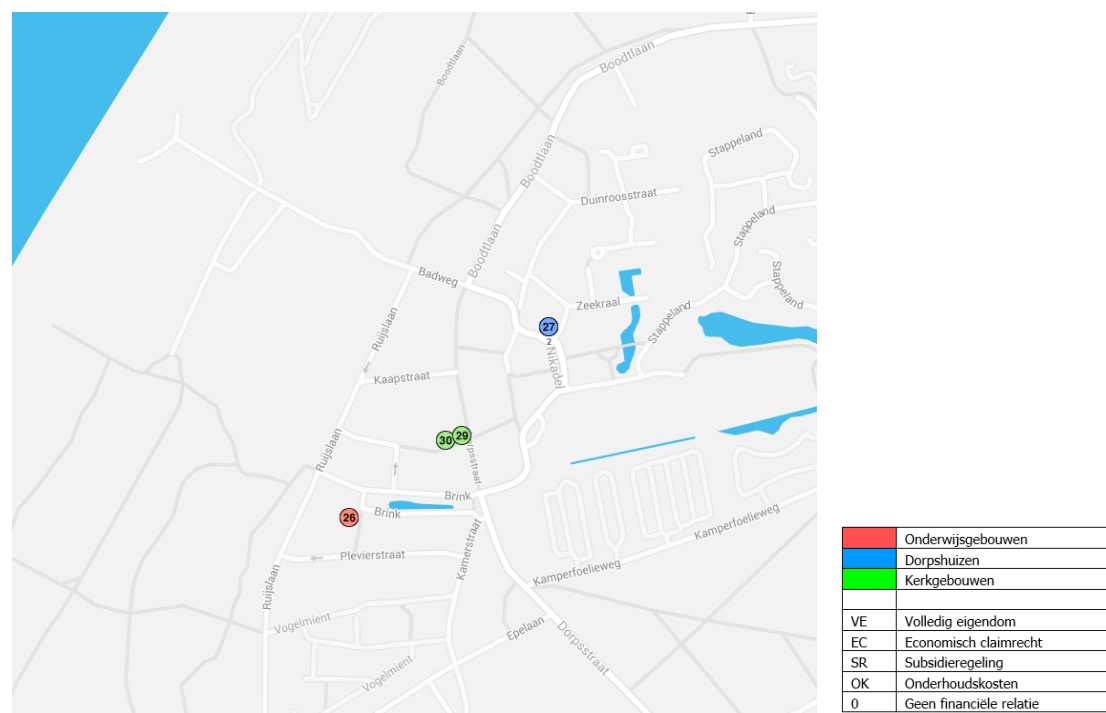
Het gebouw van OBS Bruinvis verkeert in goede staat. Het dorpshuis 't Skiltje wordt vernieuwd met een gemeentelijke subsidie. De bezetting van het gebouw is onbekend. Van de twee kerken in het dorp is de Zeemanskerk een rijksmonument.

Oudeschild kent veel voorzieningen gericht op toerisme en het winkelaanbod in vierkante meters is sinds 2009 met 60% toegenomen. Hiermee is Oudeschild de sterkste groeier van Texel (Gemeente Texel, 2015). Ook Kaap Skil is prominent aanwezig in het dorp en daarnaast is er nog het dorpshuis. De ligging van Oudeschild aan de Waddenzee, het hoge voorzieningenniveau en de goede bereikbaarheid zorgen ervoor dat het dorp een goede leefbaarheid kent. De gegevens over de vitaliteit in het dorp zijn onbekend.

4.3. De Koog

Tegen de duinen aan de westkant van het eiland ligt De Koog, de toeristische trekpleister van Texel. Het dorp telt circa 1.330 inwoners. Het centrum van De Koog is in de loop van de jaren sterk veranderd. Alle uitbouwen en reclame-uitingen hebben ervoor gezorgd dat van het traditionele centrum weinig zichtbaar

meer is. Een van de oude elementen die behouden zijn, is de Protestantse kerk, die een rijksmonument is. De duinrand met villa's zijn de uitlopers van het centrum. De uitbreidingswijken van de Koog vallen op door de afwisseling in bouwhoogte, kapvorm en bebouwingsvorm.



Figuur 9 Scholen, dorpshuizen en kerkgebouwen in De Koog

Tabel 4 Overzicht accommodaties De Koog

Nummer	Relatie	Naam	Adres	Bijzonderheden
26	EC	Algemeen bijzondere Luberti School	Brink 29	Verouderd gebouw
27	SR	De Hof	Nikadel 13/11	
28	SR/OK	Gymzaal De Hof	Nikadel 13A	
29	OK	Protestantse kerk De Koog	Dorpsstraat 168	Rijksmonument
30	0	De Schuilhut	Parnassiastraat 2	

Er zijn weinig bijzonderheden met betrekking tot de accommodaties in De Koog. De aandachtspunten die van belang zijn, zijn dat het gebouw van de Lubertischool verouderd is, en dat de Protestantse kerk een rijksmonument is. De bezetting van het dorpshuis is voldoende voor een goede exploitatie.

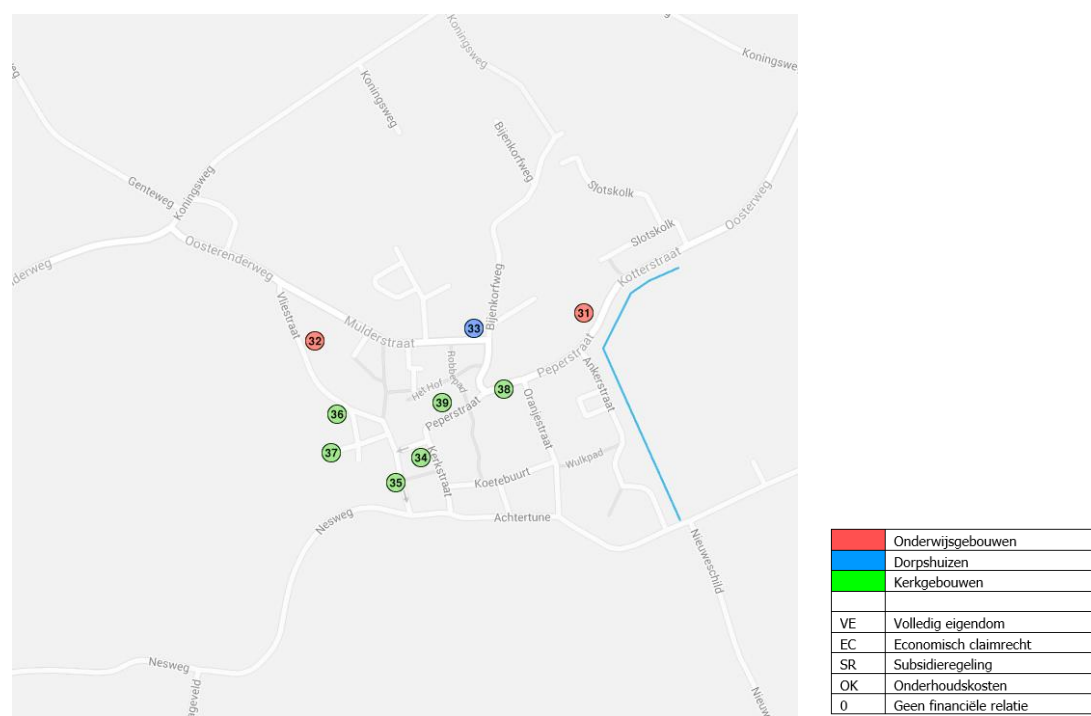
"Soms ontstaan er wel spontane dingen, zoals het creacubje dat dekens maakt voor het goede doel"

B. Bos, secretaris Stichting Dorpshuis De Hof

De leefbaarheid in het dorp wordt vooral gerealiseerd door de toeristische voorzieningen, waarvan horeca 55% van het aanbod betreft. Daarnaast dragen ook de ligging aan de duinen en de bereikbaarheid van het dorp bij aan de leefbaarheid. Vanuit de bewoners ontstaan af en toe nieuwe initiatieven, zoals een creacubje, wat bijdraagt aan de vitaliteit in het dorp.

4.4. Oosterend

Oosterend bevindt zich aan de oostkant van Texel. Aan het specifieke karakter van de dorpskern wordt grote waarde toegekend en is daarom beschermd dorpsgezicht. Zowel in cultuurhistorisch, architectonisch als landschappelijk opzicht beschikt het dorp over veel waardevolle elementen. Twee kerken in het dorp zijn een rijksmonument: de Protestantse Maartenkerk en de Doopsgezinde kerk. In het dorp wonen circa 1.250 mensen.



Figuur 10 Scholen, dorpshuizen en kerkgebouwen in Oosterend

Tabel 5 Overzicht accommodaties Oosterend

Nummer	Relatie	Naam	Adres	Bijzonderheden
31	VE	Voormalige school De Akker	Kotterstraat 1	Leegstaand
32	EC	SWS De Vliekotter	Vlietstraat 26	
33	SR	Dorpshuis De Bijenkorf	Mulderstraat 37	
34	OK	Maartenskerk	Kerkstraat 2	Rijksmonument
35	0	De Parel	Oesterstraat 11	
36	0	R.K. Sint Martinus kerk	Vlietstraat 9	
37	0	Gereformeerde kerk	Schoolstraat 29	
38	0	Doopsgezinde kerk	Peperstraat 26	Rijksmonument, in gebruik als muziekcentrum
39	0	Peperhof	Peperstraat 7	In gebruik als galerie

Het gebouw van de voormalige school De Akker staat momenteel leeg. Het initiatief 'Voor mekaar in Strend' heeft ideeën voor de ontwikkeling van het gebouw naar seniorenwoningen. De gemeente staat positief tegenover dit idee en is hierover in gesprek met de initiatiefnemers.

SWS De Vliekotter is in 2012 ontstaan uit een fusie tussen PCBS De Akker en openbare basisschool De Jacob Daalder. Het huidige gebouw waar de samenwerkingsschool is gehuisvest, is in 2014 verbouwd. Hierdoor verkeert het gebouw in nieuwbouwstaat.

Het dorpshuis verkeert ook in goede staat. Het is een groot gebouw met een groot oppervlakte en veel gebruiksmogelijkheden. Het dorpshuis is het sociale hart van het dorp, mede door de bijbehorende sporthal. De verwachting van de dorpscommissie is dat het dorpshuis in zijn huidige vorm in stand blijft.

Van de zes kerkgebouwen in Oosterend worden drie nog als kerk gebruikt: de Maartenskerk, de Sint Martinuskerk en de gereformeerde kerk. In de zomermaanden wordt de Maartenskerk ook gebruikt door de Gereformeerde gemeente, omdat het eigen kerkgebouw tijdens deze periode te klein is. De Maartenskerk is een rijksmonument, evenals de voormalige doopsgezinde kerk, die tegenwoordig als muziekcentrum wordt gebruikt. De Peperhof fungeert tegenwoordig als galerie en is in eigendom van Woningcorporatie Woontij. Oorspronkelijk was het plan om er woningen in maken, maar dat bleek niet haalbaar. Naar verwachting zal alleen na sloop een haalbaar woningbouwplan ontstaan.

Oosterend heeft een aantal voorzieningen, waaronder één supermarkt (Gemeente Texel, 2015). Daarnaast heeft het dorp veel religieuze voorzieningen zoals kerken en kerkelijke centra en het dorpshuis De Parel heeft een ruime omvang. In verhouding met de omvang van het dorp kent Oosterend daarom een relatief hoog voorzieningenniveau. De verschillende geloofsgemeenschappen dragen bij aan de vitaliteit in het dorp.

4.5. De Cocksdorp

De Cocksdorp bestaat oorspronkelijk uit lintbebouwing met een aantal monumentale panden aan de Kikkertstraat. De Protestantse Waddenkerk is een rijksmonument. Daarnaast voegen de oorspronkelijke arbeiderswoningen een belangrijke waarde aan het lint toe. De Cocksdorp is het noordelijkst gelegen dorp op Texel en telt 1.180 inwoners.



Figuur 11 Scholen, dorpshuizen en kerkgebouwen in De Cocksdorp

Tabel 6 Overzicht accommodaties De Cocksdorp

Nummer	Relatie	Naam	Adres	Bijzonderheden
40	EC	OBS Durperhonk	Klimpstraat 27	
41	SR	Eierlandse Huis	Klimpstraat 33	
42	SR/OK	Gymzaal Eierlandse Huis	Klimpstraat 33	
43	OK	Waddenkerk	Kikkertstraat 85	Rijksmonument
44	0	Protestants verenigingsgebouw 't Gebouwtje	Kikkertstraat bij 85	Rijksmonument
45	0	Verenigingsgebouw Bethel	Muyweg 38	
46	0	R.K. Fransisca Romana kerk	Molenlaan 2	

OBS Durperhonk maakt gebruik van de gymzaal die in het Eierlandse Huis zit. Het Eierlandse Huis is deels afhankelijk van de huurinkomsten van de gymzaal. De dorpscommissie heeft aangegeven in een te groot pand te zitten, waardoor de exploitatielasten hoog zijn en het in stand houden van het dorpshuis steeds lastiger wordt.

Er zijn verschillende kerken in De Cocksdorp, waarvan alleen de Waddenkerk met bijbehorende verenigingsgebouw een rijksmonument is. De kerk in Zuid-Eierland wordt in deze notitie ook tot De Cocksdorp gerekend en is weergegeven op het aparte kaartje.

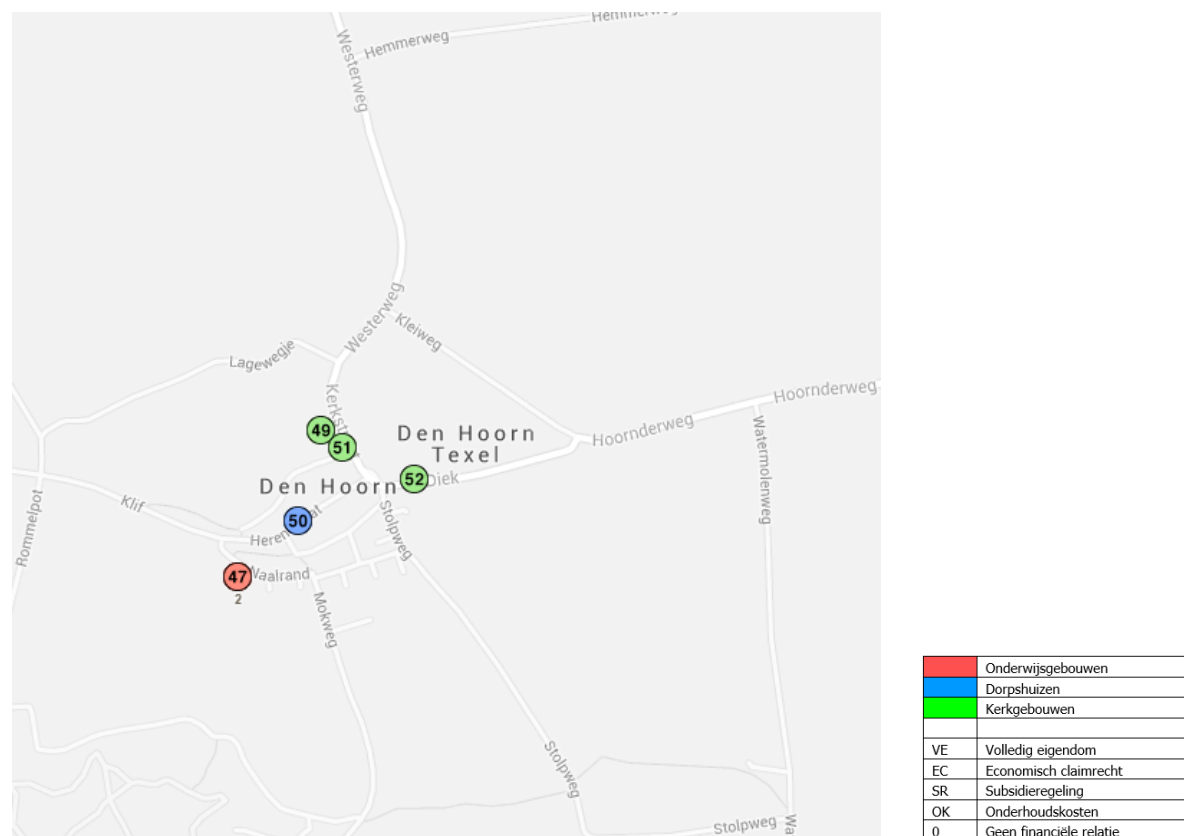
"Het dorpshuis loopt nu goed, door een goede beheerder. De exploitatie wordt evengoed steeds lastiger."

A. Witte, Stichting ter exploitatie van het Eierlandsche huis

Het voorzieningenaanbod is in verhouding met het inwonersaantal redelijk groot, voornamelijk door de aanwezigheid van de horeca. Horecagelegenheden vormen de helft van de commerciële voorzieningen. Daarnaast heeft De Cocksdorp ook een supermarkt. De bereikbaarheid van het dorp is (met name met het openbaar vervoer) minder goed in vergelijking met de rest van het eiland. De leefbaarheid is gemiddeld daarom goed te noemen. Het dorpshuis loopt goed en het pand wordt mede gebruikt door de jeugdclub, schoolgym, koor, WMO en de sportverenigingen die rondom het dorpshuis gehuisvest zijn. Daarnaast wordt een deel van het dorpshuis verpacht aan een commerciële exploitant. Deze wordt niet gesubsidieerd, maar is wel de beheerder van het dorpshuis. Het dorpshuis bepaalt in grote mate de goede vitaliteit van het dorp.

4.6. Den Hoorn

Den Hoorn ligt in het zuiden van het eiland en is één van de twee beschermde dorpsgezichten van Texel. Dit dorpsgezicht omvat zowel een gedeelte van het dorp als het noordelijk gelegen weidegebied met 'tuunwallen'. De Protestantse kerk is een rijksmonument en het herkenningspunt van Den Hoorn. Het bevindt zich samen met het bijgebouw van de kerk in het beschermd dorpsgezicht. Den Hoorn is het één-na-kleinste dorp van Texel met circa 975 inwoners.



Figuur 12 Scholen, dorpshuizen en kerkgebouwen in Den Hoorn

Tabel 7 Overzicht accommodaties Den Hoorn

Nummer	Relatie	Naam	Adres	Bijzonderheden
47	VE	Voormalige Drijverschool	Naalrand 2	In gebruik door Stichting 't Drijverhuus en De Verzamelpost
48	VE	Gymzaal Drijverschool	Naalrand 2	In gebruik door ZDH
49	OK	Protestantse Kerk	Kerkstraat 5	Rijksmonument
50	SR	Dorpshuis Waldhoorn	Herenstraat 30	
51	0	Bijgebouw Protestantse Kerk	Kerkstraat 3	Deel van beschermd dorpsgezicht
52	0	Voormalig kerk Diek 11	Diek 11	Rijksmonument, in gebruik als schildersatelier

In 2013 is de Drijverschool gesloten en is het gebouw in gebruik genomen door Stichting 't Drijverhuus en De Verzamelpost. De gymzaal wordt gebruikt voor gymnastiek door vereniging ZDH. Er zijn ideeën om de voormalige Drijverschool te herontwikkelen tot een cultuurcentrum of een woon-zorgcomplex, maar er zijn nog geen concrete verbouw- of nieuwbouwplannen.

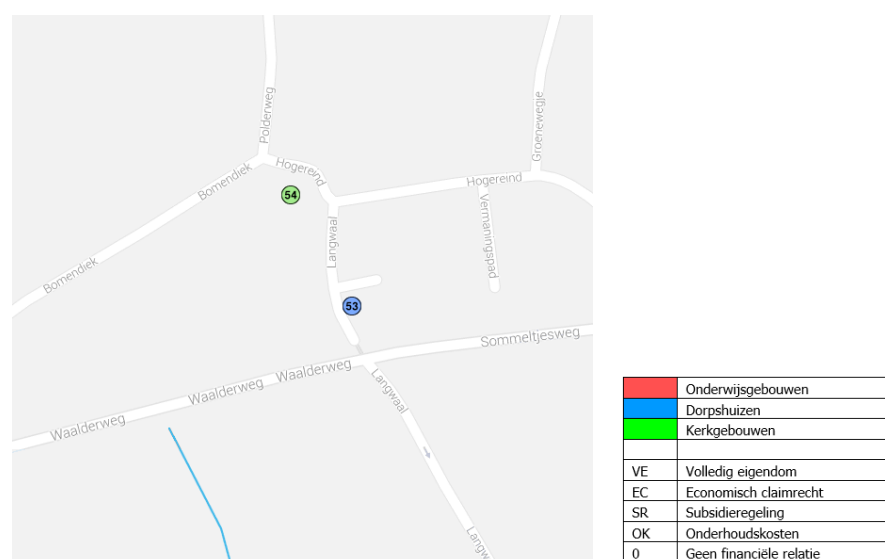
De Protestantse kerk is zeer beeldbepalend in de omgeving en is bestempeld als rijksmonument. Het bijgebouw dat naast de kerk ligt is onderdeel van het beschermd dorpsgezicht. De kerk wordt naast kerkdiensten gebruikt voor onder andere concerten van 'Young Talents'.

Het dorpshuis van Den Hoorn heet de Waldhoorn. De dorpscommissie heeft aangegeven dat het gebruik van het gebouw gaandeweg wat afneemt, maar dat de exploitatie op dit moment niet in gevaar is. Het pand is nog niet lang geleden met behulp van subsidie volledig verbouwd en daardoor in goede staat.

Het aanbod voorzieningen in Den Hoorn is beperkt. Het dorp kent in totaal vier winkels waaronder een supermarkt. Daarnaast heeft het dorp twaalf horecavoorzieningen. Over het algemeen is het voorzieningenniveau laag en dit legt druk op de leefbaarheid. De vitaliteit in het dorp is juist erg hoog, door een actief dorps huis, verschillende festivals en andere initiatieven die in Den Hoorn worden georganiseerd. Tevens beschikt het dorp met het Bijgebouw Protestantse kerk en de voormalige Drijverschool over veel ruimte voor verdere versterking van de vitaliteit.

4.7. De Waal

Voorheen had De Waal een sterke relatie met de zee, maar nu kent het een agrarisch karakter. Het Hogereind vormt de oorspronkelijke hoofd as waarlangs stopboerderijen en kleinschalige vrijstaande panden gebouwd zijn. De twee gebouwen die binnen de scope van dit rapport vallen, zijn geen monument. De Waal ligt centraal op Texel, vlakbij Den Burg. Het is het kleinste dorp van het eiland en telt momenteel 370 inwoners.



Figuur 13 Scholen, dorps huizen en kerkgebouwen De Waal

Tabel 8 Overzicht accommodaties De Waal

Nummer	Relatie	Naam	Adres	Bijzonderheden
53	VE	Wielewaal	Langwaal 9/9a	
54	OK	Protestantse kerk	Hogereind 2	

De Protestantse kerk wordt eens in de twee à drie weken voor kerkdiensten gebruikt. Verder worden in de zomer concerten gehouden. Hoewel de kerk geen monument is, is het wel een beeldbepalend element in het landschap.

Het dorps huis De Wielewaal is gevestigd in een voormalige school en is in eigendom van de gemeente Texel. De dorps commissie heeft aangegeven dat de locatie te groot voor hen is.

"Het dorp gaat één keer in het jaar met zijn allen kamperen. Het halve dorp gaat dan mee, ga je niet mee dan is het ook oké."

P. Decnop, Dorps commissie De Waal

De Waal heeft weinig voorzieningen en dit zorgt ervoor dat op dit gebied de leefbaarheid laag is. Daarentegen heeft het dorp wel een hoge vitaliteit. De dorpsbewoners vormen een hechte groep, ze gaan bijvoorbeeld samen op vakantie of barbecueën op het veld van de kerk.

5. STAPPENPLAN BIJ EEN LEEGKOMEND GEBOUW

In de voorgaande hoofdstukken zijn ontwikkelingen en achtergrond, beleid, dorpen en accommodaties geïnventariseerd en besproken. Om in de toekomst gedegen en consistent om te gaan met de vrijkomende gebouwen is dit stappenplan opgesteld. Wanneer een gebouw vrijkomt, kan dit stappenplan worden gevolgd. De stappen zijn:

1. Gebouw analyseren
2. Gemeentelijke rol bepalen
3. Mogelijkheden inventariseren
4. Toetsen aan kaders
5. Beste mogelijkheid kiezen
6. Aanpak vaststellen
7. Uitvoeren

In de volgende paragrafen worden deze stappen toegelicht. Het stappenplan is in figuur 15, op pagina 31, weergegeven.

5.1. Stappenplan

5.1.1. Gebouw analyseren

Om een goed beeld te krijgen van het object, zal een analyse van het gebouw plaats moeten vinden. Dit kan worden gedaan zodra duidelijk is dat het gebouw op termijn leeg zal komen. Een voorbeeld van de benodigde informatie is te vinden in de bijlage 'Accommodatielijst vrijkomende gebouwen'. Hierin is informatie te vinden met betrekking tot onder andere financiële en juridische gegevens. Daarnaast zal het gebouw geïnspecteerd moeten worden om de onderhoudsstaat, indeling en andere bijzonderheden (zoals monumentenstatus) vast te stellen of bij te werken. De gebouwanalyse dient als basis voor de rest van het traject.

5.1.2. Gemeentelijke rol bepalen

De gemeente heeft over de ene voorziening meer zeggenschap en invloed dan over andere voorzieningen. De mate van zeggenschap is in drie categorieën te verdelen: *sturen*, *faciliteren* en *laten*:

- Bij *sturen* heeft de gemeente een hoge mate van betrokkenheid. De drie instrumenten die zij kan inzetten zijn:
 - het eigendom uitoefenen als verhuurder, beheerder en of exploitant;
 - subsidie verstrekken voor de activiteit en/of de huisvesting;
 - planologische medewerking verlenen;
- Bij *faciliteren* heeft de gemeente een ondersteunende functie, door middel van:
 - subsidie verstrekken voor de activiteit en/of de huisvesting;
 - planologische medewerking verlenen;
- Bij *laten* heeft de gemeente geen directe relatie met de genoemde functies. Voorzieningen voor deze functies worden niet gesteund, maar overgelaten aan de vrije markt. Wel kan de gemeente:
 - planologische medewerking verlenen.

Deze verdeling wordt in figuur 14 gevisualiseerd. De gemeente Texel heeft haar rol ten aanzien van de drie soorten maatschappelijk vastgoed die in deze notitie aan bod komen op diverse manieren ingevuld. Deze rol zal in acht moeten worden genomen bij de invulling van het leegkomend vastgoed, omdat de gemeente in het ene geval meer sturingsmogelijkheden heeft dan in het andere.



Onderwijs

Met betrekking tot het onderwijs wijkt de rol van de gemeente Texel niet af van de landelijke situatie. Het juridisch eigendom ligt bij de schoolbesturen, zolang de school de onderwijsactiviteiten uitoefent in het gebouw. Het economisch claimrecht blijft echter bij de gemeente. Zodra er geen onderwijsactiviteiten meer in het gebouw plaatsvinden, valt het volledige eigendom terug bij de gemeente. Bij de gymzalen is er een tweedeling. Een deel van de gymzalen is eigendom van de dorpscommissie of de stichtingen

van het dorpshuis en een deel is eigendom van de gemeente of het schoolbestuur. De gemeente draagt

Figuur 14: Gemeentelijke rol

de volledige zorg over de gymtoestellen, indien de gymzaal gebruikt wordt voor het basis- of voortgezet onderwijs. Indien de gymzaal niet (meer) gebruikt wordt voor onderwijsdoeleinden, vervalt ook de instandhouding van de gyminventarissen. Onderwijsvastgoed valt dus in de categorie *sturen* en de gemeente heeft daarmee veel mogelijkheden om de toekomstige invulling van lege schoolgebouwen te bepalen.

Er kan echter ook sprake zijn van gedeeltelijke leegstand. Dit kan op twee manieren ingevuld worden, namelijk door ingebruikgeving of verhuur. Bij ingebruikgeving wordt alleen een exploitatievergoeding betaald en bij verhuur wordt een bedrag voor zowel de exploitatie als de huur betaald. Indien het bevoegd gezag niet de gemeente is (maar bijvoorbeeld het schoolbestuur) zal het bevoegd gezag overleg moeten plegen met het College van B&W. Zij zal toestemming moeten geven voor de gewijzigde invulling van het gebouw. Daarnaast moet de functie passen in een onderwijsomgeving en een cultureel, maatschappelijk of recreatief doel hebben.

Dorpshuizen

Bij de dorpshuizen op Texel zijn verschillende relaties te identificeren. De meeste dorpshuizen zijn privaat eigendom van een stichting die het dorpshuis beheert. Alleen het dorpshuis De Wielewaal in De Waal is in eigendom van de gemeente en wordt verhuurd aan de dorpscommissie. De gemeente is in dit geval verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw. De dorpshuizen die door stichtingen worden beheerd, ontvangen subsidie van de gemeente. Deze stichtingen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de dorpshuizen. Voor het grootste deel van de dorpshuizen kan dus gezegd worden dat ze vallen in de categorie *faciliteren*, waarbij de gemeente verschillende mogelijkheden heeft om de toekomstige invulling van eventueel leegkomende gebouwen te bepalen.

Kerkgebouwen

Ook bij de kerkgebouwen op Texel verschilt de relatie van gebouw tot gebouw. Bij de Protestantse kerken is de gemeente eigenaar van de kerktorens en verantwoordelijk voor het onderhoud ervan. De kerkbesturen zijn eigenaar van de rest van het kerkgebouw en de bijbehorende verenigingsgebouwen en zijn verantwoordelijk voor het onderhoud daarvan. De gemeente heeft hierin geen sturingsmogelijkheden. Ook heeft de gemeente geen financiële relatie met gebouwen van andere religies, zoals rooms-katholieken, baptisten en doopsgezinden. Over het algemeen kan dus gesteld worden dat kerkgebouwen in de categorie *laten* vallen: de gemeente heeft beperkte sturingsmogelijkheden.



Figuur 15: Stappenplan vrijkomende maatschappelijke gebouwen

5.1.3. Mogelijkheden inventariseren

Als alle gegevens over het gebouw bekend zijn, kan gekeken worden naar de toekomstige mogelijkheden. Vragen als: "waar leent het gebouw zich voor?", "wat speelt er in de markt en de omgeving?" en "zijn er lokale initiatieven die in dit gebouw passen?" zullen hier gesteld moeten worden. Hiermee worden alle mogelijkheden op een rij gezet.

5.1.4. Toetsen aan beleid

Alle mogelijkheden uit de vorige stap moeten worden getoetst aan het beleid van de gemeente Texel. Het is van belang dat de mogelijke invullingen ondersteund worden vanuit de beleidsvisies van de gemeente. hiervoor kan de tabel op bladzijde 33 als handige checklist dienen. De kaders zijn beschreven in hoofdstuk 3. Ook de in paragraaf 2.5 beschreven begrippen leefbaarheid en vitaliteit zullen in deze stap meespelen. Dit betekent bijvoorbeeld dat afgewogen moet worden of de toekomstige invulling bijdraagt (of bij moet dragen) aan de leefbaarheid. Ook het voorkomen dat er een lege plek in het dorp ontstaat, draagt bij aan de leefbaarheid. Indien een mogelijke invulling niet past binnen de kaders, valt het in deze stap af.

5.1.5. Beste mogelijkheid kiezen

Na het doorlopen van de eerste drie stappen kan afgewogen worden wat de beste invulling van het leegstaande of leegkomende gebouw in het specifieke geval is. Indien er geen passende mogelijkheid is, zal er een andere oplossing gevonden moeten worden voor het oplossen van de leegstand. Dit zou een tijdelijke oplossing kunnen zijn, in afwachting van het aandienen van een geschikte invulling. Een andere oplossing is het toepassen van maatwerk: zijn er echt geen passende mogelijkheden of is het mogelijk om een uitzondering te maken voor dit specifieke geval?

5.1.6. Aanpak vaststellen

Vervolgens moet de aanpak worden vastgesteld. Hierbij is het relevant om te kijken welke stappen genomen moeten worden, wie en wat de gemeente daarbij nodig heeft en op welke manier dit gebeurt. Alle relevante zaken zullen vastgelegd worden in een startnotitie die het doel, de middelen, inzet en planning beschrijft.

5.1.7. Uitvoeren

In de laatste stap wordt de startnotitie uitgevoerd en gaat het proces lopen.

5.2. Dorpsoverstijgende oplossingen

De ontwikkelingen en beleidsdocumenten geven aanleidingen die ingezet kunnen worden bij het herontwikkeling van het vrijkomend maatschappelijk vastgoed. In de tabel op de volgende pagina zijn alle mogelijkheden vanuit hoofdstuk 2 en 3 samengevat. Deze tabel kan dienen als een checklist voor een mogelijke rol van het vrijkomend maatschappelijk vastgoed in het uitvoeren van het gemeentelijke rol.

Tabel 9 Samenvatting ontwikkelingen en beleidsdocumenten voor rol vrijkomend maatschappelijk vastgoed

Aanleiding	Wat speelt er?	Rol vrijkomende gebouwen
Meer ouderen	Veranderende vraag naar (zorg)activiteiten	Aanpassen of toevoegen voorzieningen voor ouderen kan in één van de vrijkomende panden.
Veranderingen in de Wmo	Taken meer bij de burgers, nieuwe doelgroep (bijv. licht zorgbehoevenden) voor dorpshuizen, inclusieve samenleving.	Ander gebruik van de dorpshuizen, nieuwe initiatieven plaatsen in dorpshuizen.
Nieuw Dorpshuizenbeleid	Vraag van de dorpsbewoners centraal (ontmoeten, participeren), waardoor nieuwe initiatieven kunnen ontstaan	Nieuwe initiatieven kunnen gehuisvest worden in het dorpshuis of in een ander (vrijkomend) gebouw.
Bestaande Cultuurvisie	Versterken, stimuleren en nastreven van een bloeiend cultureel klimaat met een actieve en brede deelname voor jong en oud en behouden van cultuurhistorische kwaliteit	Vrijkomende gebouwen met cultuurhistorische waarde proberen te behouden en waar mogelijk de vrijkomende gebouwen laten bijdragen aan versterking van deze waarde.
Nieuwe monumentennota	Gebouwen, waaronder veel kerken, met een monumentale status	Deze gebouwen moeten behouden blijven en herbestemming moet a) passen binnen de monumentale waarde en b) duurzame exploitatie borgen.
7 Texelprincipes	'Vertrek vanuit natuur en landschap'	Bij vervangende nieuwbouw wordt ingezet op hoogwaardige inpassing in landschap.
7 Texelprincipes	'Koppel schoonheid aan schoonheid'	Indien vrijkomend vastgoed een grote stedenbouwkundige waarde heeft wordt getracht deze te behouden. Verduurzaming vastgoed stimuleren.
7 Texelprincipes	'Ga voor echt Texels en Texels eigen'	Herbestemming op basis van lokale initiatieven. Versterking cultuurhistorische waarde van vastgoed.
7 Texelprincipes	'Beweeg mee met de seizoenen'	Indien noodzakelijk tijdelijke functiewijzigingen faciliteren. Nu staan drie schoollocaties leeg. Volgende grote uitdaging eerst in 2019.

Aanleiding	Wat speelt er?	Rol vrijkomende gebouwen
7 Texelprincipes	'Ruim op en revitaliseer'	Door gebouwen met beperkte stedenbouwkundige waarde (gedeeltelijk) te laten slopen of te laten transformeren. Voorkom scheve concurrentieverhoudingen tussen maatschappelijke functies. Versterk functie dorpshuis.
7 Texelprincipes	'Koester eenheid in diversiteit'	Faciliteren van een diversiteit aan functies in gebouwen (bedrijfsverzamelgebouw). Spreiding van alternatieve functies over de dorpen.
7 Texelprincipes	'Blijf juttten, pionieren en innoveren'	Door (een beperkt deel van) de gebouwen te gebruiken voor experimenten en het ontwikkelen van innovaties. Proactief inspelen op initiatieven van bijvoorbeeld kerkbesturen ten aanzien van functiewijziging.
Veranderingen Welzijn	Ouderen blijven langer in eigen woning wonen	Vrijkomende gebouwen/locaties kunnen gebruikt worden voor zorgactiviteiten of levensloopbestendige woningen.
Vernieuwende concepten of aantoonbare kwaliteitsverbetering bestaande accommodaties	Vergrijzing en toekomstige zorgvraag geven kansen voor het zorgtoerisme op Texel	Vrijkomende gebouwen/locaties kunnen ingezet worden om deze kans te benutten.
Vernieuwde woonvisie	Vraag naar betaalbare en levensloopbestendige woningen, daarnaast aandacht voor kleinschalig CPO-initiatieven	Vrijkomende gebouwen kunnen ingezet worden om de doelen in de woonvisie te realiseren.
Retailvisie Texel, voorzieningenstructuur 2025	Lichte functies op bedrijventerreinen die beter in dorpscentra passen	De lichte functies kunnen verplaatst worden naar vrijkomende gebouwen.
Retailvisie Texel, voorzieningenstructuur 2025	Inzetten op beleving bij het winkelen	Elk dorp zet in op een bepaald thema. De vrijkomende gebouwen kunnen herstemd met functies die het thema kunnen versterken.
Vernieuwde nota verblijfsrecreatie Texel	Nieuwe slaapplekken toegestaan in de dorpen	Vrijkomende gebouwen in kernen (meestal kerken) kunnen bestemd worden tot een overnachtingsfunctie.

Naast deze mogelijkheden is er nog een aantal andere mogelijkheden dat in Nederland een succes is gebleken. In de volgende paragrafen wordt per dorp ingegaan op de karakterisering van het dorp en worden mogelijkheden gegeven voor de in hoofdstuk 4 opgesomde accommodaties.

5.3. Mogelijkheden per dorp

Naast de dorpsoverstijgende oplossingen zijn er ook nog oplossingen per dorp. Hiervoor wordt aangehaakt bij de karakterisering van elk dorp die wordt voorgesteld in de Visie Voorzieningenstructuur (zie ook paragraaf 3.4.7). Leegkomend vastgoed kan worden ingevuld met functies die de karakterisering versterken of aanvullen.

5.3.1. Den Burg - De hoofdstad van Texel

Zoals eerder beschreven, is Den Burg het centrum van Texel. Het dorp kent vele ondernemers en het voorzieningenniveau is hoog. Het thema 'De hoofdstad van Texel' zet in op versterking hiervan, door te focussen op de combinatie van winkelen en recreëren, zodat men hier langer kan verblijven en uitgaven doen. Leegkomend vastgoed kan dienen als unieke locatie voor een winkel of zakelijke dienstverlening. Ook het verhuizen van de lichtere functies op bedrijventerreinen naar een andere plek zou hierbij kunnen passen. Daarnaast kan het leegkomend vastgoed herbestemd worden tot levensloopbestendige woningen, zodat deze geschikt zijn voor een brede groep inwoners.



Broerenkerk Zwolle – Boekhandel



*Korenbeurs Groningen –
supermarkt*



*Burgemeester Liesesschool
Stadskanaal – wonen en zorg
ADhD-Noord*

De Historische Vereniging wordt gezien als een mooie aanvulling op het gemeentelijke archief. Deze vereniging is op zoek naar nieuwe huisvesting en vanwege de locatie van het gemeentelijk archief, ligt Den Burg voor de hand. De Historische Vereniging kan daarom ook worden gezien als een potentiële kandidaat voor huisvesting in (een deel van) een school.

5.3.2. Oudeschild - De mooiste haven van de Wadden

De rijke vissersgeschiedenis Oudeschild kan worden herbeleefd in de haven en Kaap Skil. De nota verblijfsrecreatie geeft aan dat een beperkte uitbreiding met (recreatieve) winkels en woningen en bijvoorbeeld een VOC-museum nodig is om een compleet centrum te krijgen. Het maatschappelijk vastgoed ligt echter niet centraal in Oudeschild, maar met name aan de zuidkant van het dorp. Het is daarom minder geschikt voor een functie die afhankelijk is van toeristen en winkelend publiek. Wel kan gedacht worden aan de uitvoering van een van de Texelprincipes: 'Blijf juttten, pionieren en innoveren'. Leegstaand maatschappelijk vastgoed kan worden herbestemd als testcentrum of innovatiewerkplaats. Hierbij kan gedacht worden aan innovaties op het gebied van visserij of juist op duurzaamheid, kleinschalige techniek of natuur.

Het maatschappelijk vastgoed kan ook worden ingevuld door de verschillende bedrijven die nu op bedrijventerreinen zitten. Er wordt nog onderzocht in hoeverre de gehuisveste functies in overeenstemming zijn met de planologische kaders. Functies die als te licht gekwalificeerd zouden worden kunnen verhuizen

naar vrijkomend maatschappelijk vastgoed. Hierdoor kunnen bedrijven zich op het industrieterrein vestigen die daar qua functie echt passen.



*Wagenwerkplaats
Amersfoort – ateliers,
ambacht*



Gasfabriek Meppel – creatieve industrie



*Het Paleis Groningen – Ateliers,
wonen*

5.3.3. De Koog - Badplaats tegen de duinen

De Koog is het toeristencentrum van Texel. Het dorp maakte de laatste decennia een sterke groei door, waar historische gebouwen in het centrum zijn verdwenen. Met de revitaliseringsopgave 'Planet De Koog' moet De Koog terug naar haar oorspronkelijke waarden: een dorp in de duinen dat inspeelt op de toeristen en op 'Surprise & Shop'. In de winter wordt het een duindorp en in de zomer een aantrekkelijk kustdorp. Hiervoor zal het oude dorpsgezicht weer zichtbaar moeten worden gemaakt.

Het oplossen van leegstand in het dorpshuis of de kerk kan hier een rol in vervullen. De gebouwen kunnen (deels) worden herbestemd tot kwalitatief hoogwaardige horeca en recreatiefuncties.



*Bethlehemkerk Zwolle – Sushi-
restaurant*



*HTS Amsterdam – Hostel,
restaurant, werken*



Bed en breakfast Wilhelminaoord

5.3.4. Oosterend - Pittoresk en authentiek

Het karakteristieke centrum bepaalt voor een belangrijk deel het aanzicht van Oosterend. In het beschermde dorpsgezicht zijn diverse bijzondere winkeltjes gevestigd. Dit karakter kan versterkt worden met het thema 'Echt Texels, Texels eigen'. Voorbeelden zijn delicatessewinkels met streekproducten. Op deze manier krijgen de winkels een 'Story & Shop'-concept. Dit kan gecombineerd worden met Oosterend als wandeldorp, een initiatief dat al loopt, maar uitgebreid kan worden. De wandeltochten kunnen dan bijvoorbeeld langs verschillende winkels en informatiepunten lopen. Daarnaast kan er ingespeeld worden op de fietstochten die langs het dorp komen.

De verschillende kerkgebouwen kunnen vanwege de centrale ligging in het dorp ingeval van (langdurige) leegstand worden herbestemd tot de hiervoor genoemde winkels.



*Delicatessewinkel De Kaaskop
Groningen*



*Streekproductenwinkel 't
Bint Brabant*



*Streekrestaurant Vechtdalkok
Dalmsholte*

Het gebouw waar voorheen basisschool De Akker in zat, staat momenteel leeg. De groep 'Voor mekaar in Strend' heeft ideeën voor de ontwikkeling van het gebouw naar seniorenwoningen. Dit is een initiatief dat past bij de vraag naar seniorenwoningen van de markt.

5.3.5. De Cocksdorp - Hèt vakantie- en eilandgevoel

De Cocksdorp is het dorp waar de bezoekers het echte eilandgevoel ervaren. 34% procent van het landoppervlak van Texel is bestemd als nationaal park en dat kan uitgedragen worden. De Cocksdorp is daar een uitstekende plek voor, omdat dit dicht bij de natuurgebieden De Krim, De Slufter en de Eierlandse Duinen ligt. Hierbij kan worden aangesloten op het plan 'Waterrijk De Cocksdorp', dat ervoor moet zorgen dat De Cocksdorp het eerste Delta-dorp van Nederland wordt. Het plan is gericht op de herinrichting van de Kikkerstraat en ontwikkeling van een centraal dorpsplein. Dit moet het dorp attractiever maken met als doel het karakter als vakantiedorp en de leefbaarheid voor de eigen inwoners versterken. Natuureducatie, rust en ruimte zijn de factoren die De Cocksdorp zullen kenmerken. Hierbij horen activiteiten als fietsen door de natuur, stoppen bij de vuurtoren en eindigen in een natuureducatiecentrum over elementen als de combinatie van zoet en zout water.



*Watertoren Dordrecht – Villa Augustus
biologisch restaurant*



*Fort Beemster Amsterdam – Sauna en
wellness*



Duurzaamheidscentrum Assen

Leegkomend maatschappelijk vastgoed kan (deels) herbestemd of ingevuld worden tot natuureducatiecentrum, biologisch restaurant of een plek waar men tot rust kan komen.

5.3.6. Den Hoorn – Cultuur en culinair

De Hervormde kerk is het herkenningspunt van Den Hoorn en geeft samen met het beschermde dorpsgezicht het dorp een uniek karakter. Dit unieke karakter, samen met het kunstverleden van bijvoorbeeld Jan Wolkers draagt bij aan een goed klimaat om van Den Hoorn het kunst- en cultuurdorp van Texel te maken. Indien er vraag is in de markt, kan het leegkomende maatschappelijk vastgoed dienen als cultuurcentrum, expositieruimte of juist een pop-up store waar creatieve ideeën van de grond komen. Wel is het van belang dat dit niet concurreert met de huidige voorzieningen. Daarnaast kan het herbestemd worden tot levensloopbestendige woningen, zodat deze geschikt zijn voor een brede groep inwoners.



*Ambachtsschool Zwolle –
Ateliers en wonen*



*Theo Thijssenschool Amersfoort – wonen
en zorg*



*Havenkwartier Deventer –
Expositieruimte, Horeca,
concertzaal*

In Den Hoorn speelt een aantal initiatieven rond de oude Drijverschool: de Verzamelpost, 't Drijverhuus en een aantal woningbouwplannen. De Verzamelpost is reeds in paragraaf 5.2.2 aan bod gekomen. 't Drijverhuus wil graag een uitbreiding tot een groter en professioneler kunst- en cultuurcentrum. Uit een haalbaarheidsstudie is echter gebleken dat het initiatief veel aanpassingen vergt. Dit vraagt o.a. om een investering van € 700.000, waardoor de haalbaarheid op het eerste gezicht onzeker is. Dit zal daarom goed onderzocht moeten worden. Een alternatieve oplossingsinitiatief is de herbestemming van het perceel voor een woon-zorgfunctie, al dan niet met behoud van de gymzaal.

De beide kerken in Den Hoorn zijn een rijksmonument en de Protestantse kerk maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht. De panden zijn daarom niet geschikt voor een functie waarvoor grote veranderingen aan het gebouw nodig zijn. De Protestantse kerk kan bij leegstand herbestemd worden binnen het dorps thema. Hierbij kan gedacht worden aan exposities, lezingen en workshops op het gebied van kunst en cultuur. Beide kerkgebouwen lenen zich qua locatie ook voor een combinatie van kunst en horeca op beperkte schaal.

5.3.7. De Waal – Het kleinste dorp van Texel

De Waal heeft een aantal overnachtingsmogelijkheden, een cultuurhistorisch museum en een galerie, maar overige voorzieningen zijn nagenoeg afwezig. De kleinschaligheid van het dorp draagt bij aan een hoge sociale cohesie in het dorp. Zo gaan de Waalders gezamenlijk kamperen en vinden veel activiteiten plaats in het dorps huis. Aangezien het dorps huis een belangrijke en goed bezette plek is in het dorp, zal dit, zolang er vraag naar is, gefaciliteerd moeten worden. Wel wordt geadviseerd om het eigendom van een deel van het gebouw over te dragen aan de dorpscommissie of een voor het eigendom in het leven te roepen stichting (zoals ook bij de andere dorps huizen het geval is). Hiermee wordt de situatie rond de dorps huizen op het hele eiland gelijk. Voor het resterende deel van het gebouw ligt een maatschappelijke, museale of woonfunctie voor de hand.

6. AANBEVELING

Er zijn verschillende maatschappelijke ontwikkelingen gaande op Texel. De bevolking vergrijsst, er zijn minder kinderen en ook het aantal mensen dat naar de kerk gaat neemt af. Dit heeft gevolgen voor gebouwen op het eiland. De behoefte aan voorzieningen verandert en schoollokalen en kerken raken leeg. Het leegmaken van gebouwen kan als een gemis worden ervaren, maar het biedt ook mogelijkheden voor nieuwe initiatieven. Doordat er al verschillende ideeën en 'denktanks' voor vrijkomende gebouwen en locaties op Texel zijn en omdat verschillende beleidsvisies worden vernieuwd, is dit voor de gemeente Texel een goed moment om een integrale visie op de maatschappelijke accommodaties te formuleren, waarin op de ontwikkelingen en beleidsvisies wordt ingespeeld en waarin alle bekende initiatieven worden gebundeld.

Wat opvalt op Texel, is dat het voorzieningenniveau hoog is. Zoals de Visie Voorzieningenstructuur Texel 2025 al stelt, is het dus niet nodig het aanbod sterk te vergroten. Verbetering is echter nog wel mogelijk. Dit is een kansrijk aanknopingspunt voor de invulling van maatschappelijk vastgoed. In de nota is voor elk dorp een karakter benoemd dat versterkt/bestendig kan worden door commerciële voorzieningen. Vastgoed dat leegstaat of in de toekomst leegkomt, kan de karakters verder versterken. Een initiatief dat past binnen de kaders van het karakter van het dorp kan daarom gesteund/toegelaten worden. Het moet daarbij niet de ambitie zijn om in elk dorp zoveel mogelijk voorzieningen te behouden of te verkrijgen. Het moet vraaggestuurd zijn, niet aanbodgestuurd. Bovendien moet ook gekeken worden naar dorp overstijgende belangen.

Leegstaand/-komend vastgoed kan ook ingevuld worden met te lichte functies die op de bedrijventerreinen ruimte zouden kunnen innemen die voor meer industriële functies is bestemd. Een voorbeeld hiervan is een kantoorfunctie op een industrieterrein. Er wordt onderzoek gedaan naar de functies die op de bedrijventerreinen voorkomen. Op basis van de resultaten kan gericht besloten worden welke functies in aanmerking komen voor eventuele verplaatsing naar leegkomend vastgoed.

Los van de dorpskarakters kan algemeen gezegd worden dat leegkomende basisscholen in Den Burg geschikt zijn voor de te lichte functies die nu op de industrieterreinen zitten, vanwege de locatie en functionaliteit van de gebouwen. De kerken liggen bijna allemaal in het hart van de dorpen. Een commerciële functie gericht op winkelend publiek, recreatie of horeca ligt om deze reden meer voor de hand. Als er vraag naar is, kan de ontmoetingsfunctie van de dorpshuizen versterkt worden met taken van uit de Wmo. Het gaat hierbij niet zozeer om de instandhouding van het gebouw, als wel de instandhouding van de functie. Mocht een andere locatie zich beter lenen voor deze functie, dan zal hiernaar gekeken kunnen worden. Het leegkomend maatschappelijk vastgoed kan echter ook voorzien in andere behoeften van inwoners van Texel, bijvoorbeeld door op een locatie een woonfunctie te faciliteren.

De in deze rapportage beschreven typen vastgoed hebben alle drie te maken met terugloop van het gebruik. Herbestemming en herlocatie van functies kan de bezetting van een gebouw vergroten. Zo wordt niet alleen een duurzame basis gelegd voor de exploitatie van het gebouw, maar ook de leefbaarheid en vitaliteit in het dorp versterkt. Ten eerste wordt voorkomen dat een gebouw (langdurig) leegstaat, waardoor het aanzien van het dorp verandert of zelfs slechter wordt. Dit kan een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid in het dorp. Ten tweede kan door herbestemming een gebouw op een zinvolle en rendabele manier behouden worden, wat met name in het geval van de rijksmonumenten wenselijk is. Tot slot kan een nieuwe functie ook als katalysator werken in het dorp, waardoor er andere nieuwe initiatieven ontstaan. Daarmee wordt de vitaliteit van de dorpen bevorderd. Als het vastgoed op een goede manier kan worden herbestemd, kan niet alleen de toekomst van de gebouwen, maar ook die van de dorpen op een positieve manier beïnvloed worden.

BIBLIOGRAFIE

- Arbeek, S., & Groenen, M. (2012). *Scenarios doordecentralisatie groot onderhoud PO*. Van www.icsadviseurs.nl
- Boonstra, M., & Douma, G. (13 januari 2015). Van concurrentie naar samenwerking. *Dagblad van het Noorden*, pagina's 2 en 3.
- Bouwstenen voor Sociaal. (2013). *Reisgids Maatschappelijke Voorzieningen*. Amersfoort: Bouwstenen voor Sociaal.
- CBS. (2015). *Kerkbezoek daalt, vooral onder katholieken*. From www.cbs.nl: <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/vrije-tijd-cultuur/publicaties/artikelen/archief/2014/2014-4115-wm.htm>
- Frans Thissen. (2014). *Van Autonomoos dorp naar woondorp*.
- Gemeente Texel. (2003). *Beleidsnota toerisme en recreatie op Texel. Kwaliteit en ontwikkeling*.
- Gemeente Texel. (2007). *Stroomlijnen. Cultuurvisie Texel*.
- Gemeente Texel. (2009a). *Beleidsnota Monumentenzorg Texel*.
- Gemeente Texel. (2009b). *Texel op koers. Structuurvisie 2020*.
- Gemeente Texel. (2012a). *Samen leven op Texel. Een maatschappelijk beleidskader over meedoen in een veranderende samenleving, 2013-2017*.
- Gemeente Texel. (2012b). *Aangenomen initiatiefvoorstel 'Toerisme en recreatie: de Texelse maat. Een visie op verblijfsrecreatie'*.
- Gemeente Texel. (2013). *Passend thuisnabij onderwijs op Texel. Van solitaire voorzieningen naar een integraal onderwijskundig en organisatorisch netwerk*.
- Gemeente Texel. (2013). *Samen gezond op Texel. Nota lokaal gezondheidsbeleid Texel 2013 – 2016*.
- Gemeente Texel. (2014). *3D beleidsplan. Op weg naar een zorgzame samenleving*.
- Gemeente Texel. (2015). *Visie Voorzieningestructuur Texel*. Den Burg: Gemeente Texel.
- IABR-Projectatelier Planet Texel. (2014). *Planet Texel*. Velsen-Noord: Pantheon-drukkers.
- ICSadviseurs. (2016). *Contourendocument Ontwikkeling Onderwijs Texel*.
- Jong, A. d., & Daalhuizen, F. (2014). *De Nederlandse bevolking in beeld*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Kuiper, R. (11 september 2014). *Aantal leerlingen dat naar basisschool gaat neemt snel af*. Van Volkskrant: <http://www.volkskrant.nl/binnenland/aantal-leerlingen-dat-naar-basisschool-gaat-neemt-snel-af~a3745686/>
- Leerlingendaling. (2015). *Ouderen vullen leegstaande lokalen het Spick*. From www.leerlingendaling.nl: <http://www.leerlingendaling.nl/praktijkvoorbeelden/ouderen-vullen-leegstaande-lokalen-het-spick>
- Majolée RetailVastgoedAdvies. (2016). *Voorzieningestructuur Texel. Visie 2025*.
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2013). *Demografische ontwikkelingen 2010-2040: ruimtelijke effecten en regionale diversiteit*.
- Platform Dorpshuizen Noord-Holland. (2015). *Gemeenten en dorps huizen in Noord-Holland. Een stand van zaken 2014-2015*.
- Pronexus. (2014). *Beknopte bevolkingsprognose Gemeente Texel*. From Beknopte bevolkingsprognose Gemeente Texel 2014, Pronexus
- Pronexus. (2016). *Rapportage bevolkingsprognose*. Eindhoven: Pronexus.
- Provincie Noord-Holland. (2015). *Prognoses 2015-2040 Concentratie in Steden*. Haarlem: Provincie Noord-Holland.

GEVOERDE INTERVIEWS

Etiënne van Bennekom, Christien Groen - Woontij

Nico Blonk – Protestantse gemeente Den Burg

Bart Bos – Stichting Dorpshuis De Hof

Jan Buijs – Namens Stichting 't Drijverhuus

Pim Decnop – Dorpscommissie De Waal

Jacob Folkerts, Bert Dennenberg – Baptistengemeente

Joop Groeskamp – Dorpscommissie Den Hoorn

Nico van Heerwaarden – ZDH

Brigitte Hollands – Texels Welzijn

Albert Hoven, Ineke Bremer, Martin Koehof - Voor mekaar in Strend

Valerie Jongeneel en Jacco Zandstra – De Verzamelpost

Harry Ran – R.K. Parochie Texel

Elko Vermeulen, Gerard Nieuwland – Stichting Dorpsherstel

Ko Vinke – Dorpscommissie Oosterend en Bestuur doopgezinde kerk

Frans Visman, Herman Woekel, Dirk Kieviet – Doopsgezinde gemeente

Anja Witte – Stichting ter exploitatie van het Eierlandse huis

Jos de Wolf – Dorpscommissie Den Burg

BIJLAGE 1 ACCOMMODATIELIJST