

## MEMO

datum : 11 september 2009  
aan : De raad  
van : Het college  
kopie aan : -  
onderwerp : Bedrijfsverplaatsing firma Breen-Schoorl te Schoorl

---

Uw raad heeft op 23 juni 2009 een motie aangenomen ten aanzien van de aangevraagde bedrijfsverplaatsing van de firma Breen-Schoorl te Schoorl. Daarbij heeft u het college opgeroepen om constructief met de eigenaar van de firma Breen-Schoorl naar een passende oplossing te zoeken en de raad te informeren over de voortgang.

Om uw raad een goed beeld te kunnen geven van de inspanningen die tot op heden in onderhavig dossier zijn verricht zal in deze notitie een overzicht worden gegeven van de gebeurtenissen.

### Principeverzoek t.a.v Damweg 13 (Fixet)

Op 11 juli 2008 is een principeverzoek binnengekomen van de heer S.J.M. Van Langen (namens de firma Breen-Schoorl) met betrekking tot het bouwplan om de bestaande Fixet Doe 't zelfzaak aan de Damweg 13 te Schoorl aanzienlijk te vergroten.

De intentie van de Firma Breen-Schoorl was om de reeds bestaande zaak van Fixet en de firma Breen-Schoorl, thans gevestigd op de Heereweg 2 te Schoorl, in het gebouw aan de Damweg 13 samen te voegen. Om dit te kunnen bewerkstelligen werd verzocht het huidige pand (Fixet) uit te breiden aan de zijde van de Damweg richting de voorgevelrooilijn van de dienstwoning en aan de zijde van de Nieuwendam. Tevens werd verzocht om aan de achterzijde van het perceel een strook grond van de huidige gemeentewerf te kunnen kopen voor eventuele toekomstige uitbreidingen.

Het principeverzoek is onderzocht en negatief beoordeeld. Het bouwplan is op meerdere punten in strijd met het toenmalig vigerende bestemmingsplan 'Evendijk', zodat alleen middels een herziening van het bestemmingsplan medewerking zou kunnen worden verleend. Hoewel wij de verplaatsing van het bedrijf Breen-Schoorl naar een bedrijventerrein, zoals aan de Damweg, een goede ontwikkeling vinden, is een uitbreiding van het pand op een dergelijke grootschalige wijze planologisch onwenselijk. De onwenselijkheid bestaat kort gezegd uit de volgende punten:

- De uitbreiding aan de voorzijde betekent dat er een breed front of rechte wand ontstaat aan de Damweg op het perceel. Dergelijke bebouwing doet geen recht aan het karakteristiek van de huidige dienstwoning met achtergelegen bedrijfsgebouw.
- Het toestaan van de bebouwing schept een precedent, dusdanig dat ook naastgelegen bedrijven kunnen uitbreiden aan de voorzijde, waardoor een massale rechte gevel kan ontstaan. Het open en verspringende beeld van de Damweg wordt hierdoor aangetast.
- De beoogde uitbreiding aan de zijde van de Nieuwendam maakt dat ook hier het straatbeeld wordt aangetast. Door het volbouwen van de percelen blijft nagenoeg geen ruimte meer

open op de locatie. Tevens ontstaan er een rechte wand van het gebouw aan de Nieuwendam. Deze wordt slechts gescheiden van de weg door een berm en een aantal openbare parkeerplaatsen. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van de Nieuwendam niet ten goede en is vanuit stedenbouwkundige oogpunt onwenselijk.

- Aan het verzoek om een strook van de gemeentewerf te kopen kan thans niet worden voldaan, aangezien dit mogelijke planvorming voor dit gebied in de weg kan staan.

Uit bovenstaande blijkt dat de aangevraagde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing niet op de locatie aan de Damweg inpasbaar was. Een en ander is aan de heer Van Langen schriftelijk meegedeeld. Naar aanleiding hiervan heeft een gesprek plaatsgevonden met de heer Van Langen, de adviseur van de familie Van Langen, de heer A. Bootsma, wethouder Plomp en ambtenaar W. de Jong op 7 oktober 2008, waarbij met de heer Van Langen is afgesproken dat onderzocht zou worden wat de maximale uitbreidingsmogelijkheid op deze locatie kon zijn, uitgaande van de voorgevel van het gebouw 'De Oorsprong'. Dat onderzoek is echter beëindigd door een brief van de heer Van Langen, waarin werd aangegeven dat op basis van een advies van MKB afgezien werd van de locatie Damweg. De reden hiervoor was gelegen in het feit dat een uitbreiding van het pand tot aan de voorgevel van 'De Oorsprong' een te geringe uitbreidingsmogelijkheid oplevert om de rentabiliteit te kunnen waarborgen. Het pand aan de Damweg (Fixet) is inmiddels verkocht aan een derde partij. Van een uitbreiding van het pand is thans geen sprake.

#### Locatie Damweg/oksel Rekerweg

Een ander door de heer Van Langen voorgesteld alternatief betrof de aankoop van het perceel grond op de locatie Damweg oksel Rekerweg (links tegenover het pand van Fixet) te Schoorl met de bedoeling op deze locatie een nieuw op te richten bouwmarkt te vestigen. De omvang van dit pand zou komen op ca. 1200 m<sup>2</sup> bvo.

Ruimtelijk gezien is een ontwikkeling als gevraagd ongewenst. De Damweg is de entree naar het dorp vanaf de (omgelegde) N9. Een entree door of langs een bedrijventerrein heeft geen ruimtelijke kwaliteit. In die zin is de huidige situatie geen goede en verdient een betere inpassing.

Met het omleggen van de N9 achterlangs Schoorldam is een heroriëntatie op het landschap tussen de N9 en de bebouwingsranden gewenst. De openheid van het landschap tussen de huidige Rijksweg en de Rekerweg kan deels hersteld worden door het landschappelijk gezien ongelukkige bosje langs de Rekerweg/Dijkrate. Door dat bosje te verwijderen ontstaat tussen de omgelegde N9 weer een open doorzicht naar het unieke Schoorlse landschap. De als bijlage gevoegde afbeeldingen geven een en ander weer. In de verslechtering van de landschappelijke situatie door de omgelegde N9 moet geen aanleiding gevonden worden op de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van dat deel van de Damweg verder geweld aan te doen. Een detailhandelsvestiging van een door Breen-Schoorl aangegeven omvang is ongewenst.

Deze locatie valt in het 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord' (Streekplan) tevens binnen een zogenaamd Uitsluitingsgebied, waar, in beginsel, geen uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies is toegestaan. Uit overleg met de Provincie is naar voren gekomen dat de Provincie niet positief tegenover deze ontwikkeling staat, aangezien het een forse ruimtelijke ingreep betreft en het maatschappelijk belang gering is.

#### Uitbreiding locatie Voorweg 66

Een door de heer Van Langen vervolgens voorgesteld uitbreidingsalternatief betrof het behoud van de winkel op de Heereweg met verplaatsing van een deel van het assortiment naar de vroegere locatie van de firma Breen-Schoorl aan de Voorweg 66 te Schoorl. Deze mogelijkheid is tevens door ons onderzocht.

De locatie Voorweg was tot een aantal jaren geleden een winkelvestiging van Breen-Schoorl. De locatie is historisch bepaald, klein gestart en meegegroeid met de groei van het dorp

Schoorl. Het is begonnen als petroleumhandel van E. Breen. Na de verplaatsing van de detailhandelsactiviteiten naar de Heereweg is de voormalige winkelruimte in gebruik gegeven als therapeutisch centrum.

Het bestemmingsplan 'Schoorl-Kernen' biedt nog een geringe uitbreidingsmogelijkheid van circa 75 m<sup>2</sup>. De gevraagde uitbreiding betreft echter ca. 300 m<sup>2</sup> en is daardoor in strijd met het bestemmingsplan.

Er is geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan ten aanzien van bebouwing. Mocht aan het aangevraagde bouwplan medewerking worden verleend, dan dient hiervoor een bestemmingsplanherziening te worden gevoerd.

Bij het bepalen van de wenselijkheid om ten behoeve van het bouwplan van het vigerende planologische regime af te wijken dienen de volgende aspecten te worden meegewogen.

- De firma Breen-Schoorl wordt een mogelijkheid gegeven het bedrijf uit te breiden, waardoor een groter aanbod ontstaat.
- Door de uitbreiding toe te staan blijft de vestiging van Breen-Schoorl aan de Heereweg 2 voorlopig behouden. Daardoor is de bezetting van die detailhandelsvestiging gewaarborgd. Het aanbod in het centrum van Schoorl behoudt daarmee zijn diversiteit.
- De verkoop van vuurwerk vindt niet meer plaats in de kern van Schoorl, waardoor overlast (m.n. parkeerproblematiek) in het centrum in de laatste dagen van het jaar wordt voorkomen.
- Een verdere uitbreiding van detailhandel buiten de kern van Schoorl is in strijd met de detailhandelsnota; deze nota gaat uit van het concentreren van detailhandel in het centrumgebied van Schoorl.
- Het bouwplan dient te voldoen aan de vereiste parkeernormen, waarbij de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Een functie als de onderhavige ('zgn. grootschalige detailhandel) vereist circa 50 parkeerplaatsen.
- Het bouwplan dient te voorzien in gelegenheid tot laden- en lossen op eigen terrein.
- Het perceel dat naast de locatie Voorweg 66 ligt, is tevens in eigendom bij de firma Breen. Het bestemmingsplan 'Schoorl-Kernen' geeft op dat perceel twee bouw mogelijkheden. Aan de voorzijde staat een stolpboerderij en aan de achterzijde staat momenteel een schuur. De bouw mogelijkheden op het gedeelte waar thans de schuur is gevestigd, kunnen conform het bestemmingsplan, nog worden uitgebreid. Een mogelijke uitbreiding van het pand aan de Voorweg zou alleen doorgang kunnen vinden, indien de bouw mogelijkheid ten aanzien van het achterste deel van het aangrenzende perceel wordt opgegeven. Zo wordt voorkomen dat een mogelijke uitbreiding van het pand te dicht op naastgelegen bebouwing komt.

Op 10 september jl. heeft wederom een gesprek plaatsgevonden met de heer en mevrouw Van Langen, wethouder A. Plomp, mw. S. de Rover, Hoofd Ontwikkeling en mw. C. Laan, behandelend ambtenaar. Tijdens dit overleg is de familie Van Langen geïnformeerd over het feit dat het bouwplan om een nieuwe bouwmarkt te realiseren aan de Damweg/Rekerweg geen doorgang kan vinden, vanwege onder meer planologische redenen. Afsproken is dat de familie Van Langen een nieuw schetsplan zal aanleveren, ten aanzien van de locatie Voorweg 66, waarbij tevens het naastgelegen perceel betrokken wordt. Hierin zullen ook parkeerplaatsen worden ingetekend op eigen terrein.

### Samenvatting

Teneinde tot een constructieve oplossing te kunnen komen, hebben diverse locatieonderzoeken plaatsgevonden. Gebleken is dat de uitbreiding van het pand aan de Damweg 13 (Fixet) onder meer uit planologisch oogpunt niet wenselijk was. Dit geldt tevens voor het bouwplan op de Damweg/Rekerweg. De uitbreidingsmogelijkheden ten aanzien van het pand aan de Voorweg 66 worden thans nog onderzocht.

### Bijlagen:

1. situatietekeningen Damweg/Rekerweg
2. schetsplan aangevraagde uitbreiding Voorweg 66/uitbreidingsmogelijkheid conform bestemmingsplan 'Schoorl Kernen'