

Datum Ontvangst:	14-11-13
Behandelen door:	DM
Kopie naar:	



gemeente  
**Hollands  
Kroon**

Projectontwikkelingsmij Randstad Noord b.v.

De heer H.R. van der Jagt

Keesomstraat 10G

1821 BS ALKMAAR

Verzenddatum

13 NOV. 2013  
Ons kenmerk  
2-017945/uit-020210<sup>o</sup>  
Uw kenmerk

Uw brief van

16 juli 2013

onderwerp

principeverzoek Westfriesdijk 154 in Kolhorn

Pagina

1/2

Contact

Dirk Treffers

T (088) 32 15 000

F (088) 32 15 999

Geachte heer Van der Jagt,

Op 16 juli 2013 heeft u een principeverzoek ingediend, over de herontwikkelingsmogelijkheden voor het perceel Westfriesdijk 154 in Kolhorn. Met deze brief geven wij antwoord op uw verzoek.

### Besluit

Wij hebben besloten:

1. in stemmen met het aantal woningen;
2. in te stemmen met de situering van de woningen;
3. in afwijking van uw verzoek uit te gaan van een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter voor woning 1;
4. dat voor woning 2 uitgegaan kan worden van een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter;
5. voor de bijbehorende bouwwerken aan te sluiten op de door de gemeenteraad vastgestelde bijgebouwenregeling;
6. dat in het gebied gelegen buiten BBG geen bebouwing (verstedelijking) mag worden gerealiseerd;
7. dat dit besluit één jaar na bekendmaking geldig is, tenzij binnen deze termijn een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is ingediend, in verband met mogelijk nieuwe ontwikkelingen;
8. voor het overige zijn de voorwaarden van het besluit van 18 december 2012 (indien relevant) nog steeds van kracht.

### Toelichting

Op 18 december 2012 heeft ons college (en eerder al de voormalige gemeente Niedorp) een positief besluit genomen over de ontwikkeling van tien woningen op vrijwel dezelfde locatie. De aanleiding voor het gewijzigde plan zijn de marktomstandigheden, de door de gemeente gestelde eis dat de behoefte aan de woningen

Bezoekadres

De Verwachting 1

1761 VM Anna Paulowna

Correspondentieadres

Postbus 8

1760 AA Anna Paulowna

Contact

T (088) 32 15 000

F (088) 32 15 999

[www.hollandskroon.nl](http://www.hollandskroon.nl)

Overige gegevens

BNG Algemeen NL82 BNGH 028.51.52.785

BIC: BNGHNL2G

voldoende moet zijn aangetoond en uw wens om deze locatie daadwerkelijk (op korte termijn) te bebouwen en de langlopende onderhandelingen met de eigenaren van Westfriesdijk 156 en 158.

Het aangepaste plan is in eerste instantie stedenbouwkundig positief beoordeeld. Dit positieve oordeel is gebaseerd op de situering. In het voorliggende principeverzoek is ook de gewenste bouwhoogte opgenomen. Voor één woning zijn inmiddels kopers gevonden. De kopers willen voor zij verdere stappen zetten duidelijkheid over de bouwplannen die zij hebben en met name of deze (in grote lijn) positief worden ontvangen.

De gewenste bouwhoogte is nu ook stedenbouwkundig beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat de gewenste goot- en bouwhoogte voor woning 1 niet aansluit bij de omgeving. Een maat van 3,5 meter goothoogte en 10 meter nokhoogte is meer passend. Voor woning 2 kan, als afsluiting van het lint, juist een groter volume worden toegestaan (6 meter goothoogte en 11 meter nokhoogte).

Voor wat betreft de bijgebouwen kan aansluiting worden gezocht bij het door de raad vastgestelde bijgebouwenbeleid. Deze regeling kunt u vinden op onze website. Daarnaast geven wij u als randvoorwaarde mee dat het gebied buiten de grens van het Bestaande Bebouwde Gebied (BBG), zoals opgenomen in de verordening van de provincie, niet bebouwd mag worden (tuin onbebouwd, met landelijke uitstraling). Voor het overige blijven de voorwaarden en kanttekeningen zoals opgenomen in onze brief van 31 januari 2013 van toepassing.

Maatschappelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld veranderingen in de woningmarkt) volgen elkaar tegenwoordig in hoog tempo op. In verband hiermee vinden wij het gewenst om richting u duidelijk te maken tot wanneer u aan dit principe besluit rechten kan ontlene. Een jaar is een redelijke termijn om geïnteresseerde kopers te vinden, een woningbouwplan te ontwikkelen en een bouwaanvraag in te dienen. Dit wil niet zeggen dat het college standpunt na dit jaar anders hoeft te zijn, maar er wordt wel een mogelijkheid voor heroverweging ingebouwd. Hiermee wordt voorkomen dat initiatiefnemers jaren rechten ontlene aan een (positief) principebesluit.

Met vriendelijke groet,



Marco Kerssens

afdelingsmanager Ruimtelijke Ontwikkeling