

Voorstel raad

Nummer

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
30 juni 2026	9 juni 2026

Onderwerp
Omgevingsplan De Strook 12 Kolhorn

Kern van het voorstel
Het verzoek omvat het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming en het legaliseren van een al gerealiseerd gebouw, dat is gebouwd op het perceel De Strook 12 in Kolhorn. Het ontwerp TAM IMRO omgevingsplan heeft vanaf 24 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een zienswijze ingediend. De zienswijze en de reactie daarop zijn verwoord in de Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen van De Strook 12 Kolhorn. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: <ol style="list-style-type: none">in te stemmen met de Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen;het TAM-IMRO omgevingsplan De Strook 12 Kolhorn ongewijzigd vast te stellen;te bepalen dat dit TAM IMRO plan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.TAMStrook12Khrn-va01 en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;geen publiekrechtelijke regeling voor kostenverhaal vast te stellen op grond van artikel 13.11 Omgevingswet, omdat met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst waarin onder andere de nadeelcompensatie is geregeld is afgesloten.

Wettelijke grondslag
Artikel 2.4 van de Omgevingswet.

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 30 juni 2026.

Griffier

Burgemeester (wnd.)

Aanleiding

In 2025 is er een illegaal gebouw op het perceel De Strook 12 in Kolhorn geconstateerd. Op grond van de wet en jurisprudentie moet afgewogen worden of legalisering van het bouwwerk tot de mogelijkheden behoort. Daarbij hebben wij gekeken naar de bestemmingen in de directe omgeving (allemaal woonbestemmingen), de hoogte van het bouwwerk (sluit aan bij de bouwwerken in de directe omgeving) en wij hebben het bouwwerk voorgelegd aan de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (die een positief advies op het bouwwerk heeft uitgebracht). Op grond daarvan hebben wij de initiatiefnemer een aanvraag om een omgevingsvergunning en een verzoek tot het wijzigen van het omgevingsplan in laten dienen om een zorgvuldige afweging te maken. In dit voorstel wordt alleen de wijziging van het Omgevingsplan door middel van een TAM IMRO plan behandeld.

Het verzoek omvat het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming en het legaliseren van een al gerealiseerd gebouw, die hoger is gebouwd dan het voormalige gebouw dat aanwezig was op het perceel De Strook 12 in Kolhorn.

Het ontwerp TAM IMRO omgevingsplan heeft vanaf 24 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is er 1 zienswijze ingediend.

De zienswijzen en de reactie daarop zijn verwoord in de Nota zienswijze en wijzigingen van De Strook 12 Kolhorn. De zienswijze omvat onder andere het verlies van privacy en een goed woon-en leefklimaat, angst voor meer geluidsoverlast en het niet voldoen aan milieunormen.

Er is in stedelijk gebied altijd meer kans op verlies van privacy als er gebouwd wordt. De privacy wordt zoveel mogelijk gewaarborgd door het verplichten van het oprichten van een erfafscheiding op het balkon, waardoor het zicht op de tuin van de burens voor het grootste gedeelte wordt voorkomen. De angst voor meer geluidsoverlast wordt weggenomen door de bedrijfsbestemming (tot maximaal milieucategorie 2 bedrijven toegestaan) te wijzigen in een woonbestemming, hetgeen minder overlast tot gevolg heeft. Het voldoet ook aan de milieunormen omdat aannemelijk is dat de woonbestemming minder belastend is voor de directe omgeving dan een bedrijfsbestemming. Korthedshalve wordt naar de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijze en wijzigingen verwezen.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het TAM IMRO plan. De gemeenteraad kan het plan ongewijzigd vaststellen.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Uitgangspunt is het verwijderen van een bedrijfsbestemming uit een woonwijk en het legaliseren van een zonder vergunning opgericht gebouw.

Motivering per voorgesteld besluit

1 en 2. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het Omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het instrument 'bestemmingsplan' vervallen. De gemeente Hollands Kroon past onder de Omgevingswet voor gebiedsontwikkelingen het instrument 'TAM-IMRO omgevingsplan' toe om ruimtelijke initiatieven mogelijk te maken. TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. Het biedt gemeenten de mogelijkheid een plan in procedure te brengen zonder gebruik te hoeven maken van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende omgevingsplan. Met voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt. Dit houdt in dat de bedrijfsbestemming wordt vervangen door een woonbestemming en dat een gebouw dat zonder vergunning is opgericht en hoger is gebouwd dan het voormalige bouwwerk wordt gelegaliseerd.

Het plan voldoet aan een 'goede toedeling van functies aan locaties'

Voor de planontwikkeling zijn stukken opgesteld over de effecten op de fysieke leefomgeving. Op basis van deze stukken kan worden geconcludeerd dat de planologische ontwikkeling goed inpasbaar is. Tegen het TAM-IMRO omgevingsplan is een zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt het verlies van privacy, aantasting van het woon- en leefklimaat, precedentwerking, de vrees voor geluidsoverlast en het faciliteren

van extra geluidsoverlast door de legalisatie kenbaar gemaakt. In de Nota zienswijze en wijzigingen is een reactie gegeven op de zienswijze. De reactie is hieronder in het kort samengevat.

De bedrijfsbestemming bevindt zich in een woongebied. Het vervangen van de huidige bedrijfsbestemming door een woonbestemming is qua mogelijke belasting op de omgeving gunstiger. Het gaat hier sec om het wijzigen van de bestemming naar wonen, en niet om de invulling van het pand. Daarnaast is het gebouw dat gelegaliseerd wordt door het TAM IMRO omgevingsplan niet hoger dan de bestaande bebouwing in de directe omgeving en sluit dus aan bij de bestaande bebouwing. De Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit heeft een positief advies gegeven over het bouwwerk. Verder is er met privacy rekening gehouden door een verplichte plaatsing van een scherm op het achterste balkon, zodat de inblik in de tuin van naastgelegen percelen beperkt is. In meer intensief bebouwd gebied kan privacy niet volledig worden gegarandeerd. Mochten er in de toekomst 1 of meer **woningen** in het pand gerealiseerd willen worden, dan kan dit via een omgevingsvergunning worden toegestaan. Deze toekomstige woning(en) moeten aan de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving voldoen, dat geldt ook voor het onderdeel (geluids)isolatie. Maar dat ligt nu niet voor. Tot slot zijn er geen milieu hygiënische beperkingen om de ontwikkeling niet door te laten gaan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

M.e.r.-(beoordelings-) procedure is niet noodzakelijk

Het bevoegd gezag heeft beoordeeld dat er geen sprake is van omstandigheden die kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten. Daarom is geen milieueffectrapportage vereist en wordt geen M.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen.

3. Het plan moet digitaal ontsloten worden

Het TAM-IMRO omgevingsplan wordt digitaal ontsloten via www.regelsoepdekaart.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

4. Het kostenverhaal is geborgd

Het TAM-IMRO omgevingsplan regelt de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor alle onroerende zaken binnen een plangebied. De planvoorschriften van het omgevingsplan hebben ook effect op de verkoopwaarde van een onroerende zaak. Door een 'nieuwe' planologische maatregel kunnen de gebruiks- en bouw mogelijkheden van een onroerende zaak in negatieve zin worden beïnvloed. Ook planologische ontwikkelingen in de nabijheid van een onroerende zaak kunnen de waarde daarvan beïnvloeden. In die gevallen kan sprake zijn van nadeelcompensatie. Om te voorkomen dat de nadeelcompensatie af gewenteld

Commentaar [SV1]: komt er nu 1 woning bij? Dan is niet helemaal duidelijk, zie ook de tekst op bladzijde 12 van de toelichting op het plan. Die tekst moet duidelijker. Ook op bladzijde 6 van de Nota wordt gesproken over woningen. In beide documenten moet duidelijk aangegeven worden dat hetom de toevoeging van m.i. 1 woning gaat.

Commentaar [Gv2R1]: @Bob Visser wil jij een en ander aanpassen?

Commentaar [BV3R1]: conform de opmerkingen zijn aanpassingen verricht. het betreft namelijk legalisering van het nu nog illegaal opgerichte bouwwerk en wegbestemmen van functie/bestemming bedrijf. De tekst in de toelichting over woningen wordt eruit gehaald. stedenbouwkundig bureau levert nieuw stuk aan rond 14.00 uur. deze stuur ik door naar grada. Of er 1 of 2 woningen in komen zal in een vergunningtraject verder afgehandeld worden , omdat dan ook naar BBL en dergelijke gekeken wordt.

wordt op de gemeente hebben wij een nadeelcompensatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten en hoeft het kostenverhaal niet via een exploitatieplan te worden geborgd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Van het instrument 'TAM-IMRO omgevingsplan' kan tot uiterlijk 31 december 2025 gebruik worden gemaakt. Zolang het ontwerpplan uiterlijk op 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag de procedure nog worden afgerond onder de TAM-IMRO regeling. In dit geval is het ontwerp op 24 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is er 1 zienswijze ontvangen.

Nadat het TAM IMRO omgevingsplan is vastgesteld kan er beroep aangetekend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Alternatieven (incl. argumenten)

n.v.t.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	

Toelichting: met de initiatiefnemer is een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten, ten einde het verzoek om nadeelcompensatie te verhalen op de initiatiefnemer, mocht dit aan de orde komen.

Communicatie

De wettelijke bekendmaking van een vastgesteld TAM-IMRO omgevingsplan verloopt via het Gemeenteblad, waarmee wordt voldaan aan de bekendmakingsplicht onder de Omgevingswet. Daarnaast wordt het TAM IMRO plan gepubliceerd op www.regelsopdekaart.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Participatie

Voorafgaand aan het indienen van het verzoek heeft de initiatiefnemer het plan voorgelegd aan de omwonenden. In paragraaf 7.2 van de toelichting (bijlage 1) is daarvan verslag gedaan. Een omwonende kan zich niet vinden in de gewenste ontwikkeling. Deze partij heeft ook een zienswijze tegen het plan ingediend.

Bijlagen

1. TAM-IMRO omgevingsplan toelichting en regels De Strook 12, Kolhorn
2. TAM-IMRO omgevingsplan verbeelding De Strook 12, Kolhorn
3. Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen De Strook 12, Kolhorn