



Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen

TAM IMRO plan De strook 12 Kolhorn



Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
1.1 Leeswijzer	3
2. Zienswijzen en wijzigingen.....	4
3. Conclusie	8

1. Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerp TAM-IMRO-plan 'De Strook 12' met ingang van 24 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerpplan is gepubliceerd via www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast is per e-mail bericht gestuurd aan de direct aangrenzende omwonenden die eerder bezwaren hadden geuit tegen de ontwikkelingen op het perceel De Strook 12. Binnen de termijn is op 3 februari 2026 een pro-forma zienswijze ingediend door Klaverblad Rechtsbijstand namens een omwonende. Deze zienswijze is ontvankelijk. Bij e-mail van 4 februari 2026 is Klaverblad Rechtsbijstand in de gelegenheid gesteld de zienswijze aan te vullen. Vervolgens zijn op 19 februari 2026, bij brief van Van As advocaten van 17 februari 2026, aanvullende gronden ontvangen.

1.1 Leeswijzer

De zienswijze is hieronder per onderdeel samengevat en beantwoord. Daarbij is telkens vermeld of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan. De opzet van deze nota is als volgt: eerst wordt de reactie van de indiener weergegeven, vervolgens de beantwoording door het college en ten slotte de conclusie. Van ambtelijke wijzigingen is bij dit plan geen sprake.

2. Zienswijzen en wijzigingen

Hieronder zijn de binnengekomen zienswijzen per onderdeel cursief weergegeven. Per onderdeel volgt vervolgens de beantwoording. Daarbij is van belang dat het perceel in de geldende beheersverordening ligt binnen het besluitvlak 'Woongebied', terwijl ter plaatse van het besluitsubvlak 'Bedrijf' thans ook bestaand gebruik voor een bedrijf in categorie 1 of 2 is toegestaan. Het ontwerpplan strekt ertoe die planologische bedrijfsmogelijkheid weg te bestemmen en de bestaande bebouwing planologisch te regelen ten behoeve van wonen.

1. Indiener HK-0046938 op 4 februari 2026 ontvangen en HK-0047409 (aanvulling)			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
	<i>Men vreest dat de mogelijkheid om balkons aan te brengen leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van cliënten en daarmee tot aantasting van hun woon- en leefklimaat.</i>	In een omgeving met een bestaande bebouwingsdichtheid, zoals hier aan de orde, is niet snel sprake van een onevenredige aantasting van privacy, uitzicht of bezonning. Enige beperking daarvan behoort in een dergelijke omgeving tot het normaal maatschappelijk risico. Daarbij komt dat geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Het eventuele verlies aan uitzicht doet zich bovendien hoofdzakelijk voor aan de zijkant van de woning van indiener. Het balkon aan de voorzijde is gesitueerd richting een blinde muur van het naastgelegen pand en leidt daarom niet tot relevante inkijk. Voor het balkon aan de achterzijde is in de planregels een kwalitatieve verplichting opgenomen die voorschrijft dat een erfafscheiding van 1,80 m aanwezig moet zijn. Daarmee wordt de inkijk op het aangrenzende perceel in belangrijke mate beperkt. Gelet hierop is niet aannemelijk dat het plan leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.	Leidt niet tot aanpassing van het plan.

	<i>Men is van mening dat het TAM-IMRO-plan in feite uitsluitend strekt tot legalisatie van een illegale situatie. Het huidige gebouw zou de gebruikelijke normen voor bebouwing in deze kern overschrijden en daarmee een ongewenst precedent scheppen.</i>	Het plan dient niet alleen tot legalisatie van de bestaande bebouwing, maar ook tot het wegbestemmen van de huidige bedrijfsmogelijkheid en het planologisch laten aansluiten van het perceel bij de overwegend woongerichte omgeving. Juist is, dat de bestaande bebouwing op onderdelen afwijkt van de in de beheersverordening gebruikelijke maatvoering. Die afwijking is echter relatief beperkt. Van doorslaggevend belang is dat de feitelijke bouwhoogte en bouwmassa binnen het hoogtebeeld en de schaal van de directe omgeving blijven. De overschrijding van de hoogtematen leidt daarom niet tot een ruimtelijk afwijkend of dominant bouwvolume. De bebouwing blijft stedenbouwkundig inpasbaar binnen de bestaande straat en het omringende bebouwingsbeeld. Verder is advies ingewonnen bij de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Deze commissie heeft positief geadviseerd over het bouwwerk. Onder deze omstandigheden is geen sprake van een precedent met ruimtelijk onaanvaardbare gevolgen.	Leidt niet tot aanpassing van het plan.
	<i>Het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming zou een grondige afweging van de milieunormen vergen. Men vreest geluidsoverlast en stelt dat zonder aanvullende waarborgen geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.</i>	Op grond van de geldende beheersverordening mochten ter plaatse van het besluitsubvlak 'Bedrijf' bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2 worden uitgeoefend. Een dergelijke bedrijfsfunctie brengt naar haar aard en planologische mogelijkheden meer potentiële milieubelasting met zich dan een woonfunctie, onder meer door bedrijfsactiviteiten, verkeersbewegingen, bezoek van derden en laad- en losbewegingen. Met het ontwerpplan wordt deze bedrijfsbestemming juist verwijderd. Daarmee wordt planologisch geen zwaardere, maar een lichtere functie mogelijk gemaakt. Om die reden is niet aannemelijk dat als gevolg van dit plan een verslechtering van de geluidssituatie voor omwonenden zal optreden.	Leidt niet tot aanpassing van het plan.

		Daarbij komt dat direct naast het perceel van indiener al een woonbestemming aanwezig is, terwijl de huidige bedrijfsmogelijkheid op grotere afstand van diens perceel ligt. Ook dat bevestigt dat het wegbestemmen van de bedrijfsfunctie niet leidt tot een nadeliger geluidssituatie. Indien in de toekomst in het gebouw 1 of meer woningen worden gerealiseerd, moet daarvoor een apart ruimtelijke procedure worden doorlopen. In het daarvoor geldende vergunningstraject zal aangetoond moeten worden of voldaan wordt aan de toepasselijke eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, waaronder de eisen voor geluidwering. Dat laat onverlet dat al op planniveau aannemelijk is dat de functiewijziging uit oogpunt van geluid ruimtelijk aanvaardbaar is.	
	<i>Men stelt dat het plan het kader schept voor meer woningen en daarmee onomkeerbaar extra overlast faciliteert. Daarom zou een woonbestemming in deze vorm niet moeten worden toegestaan.</i>	Het plan maakt geen extra woningen mogelijk. Het plan regelt in de eerste plaats dat de bedrijfsmogelijkheid wordt weggenomen en dat de bestaande bebouwing planologisch in overeenstemming wordt gebracht met de al aanwezige woonfunctie. Voor een concrete woningvorming is nog een afzonderlijke vergunning en een nadere toets is vereist. Deze beoordeling vindt plaats in het daarvoor aangewezen kader (Omgevingsvergunningstraject). In dat kader wordt onder meer beoordeeld of wordt voldaan aan de toepasselijke bouwtechnische en gebruikseisen. Reeds in deze procedure is van belang dat de planologische wijziging van bedrijf naar wonen, gelet op de aard van de omgeving en de afname van potentiële milieubelasting, niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.	Leidt niet tot aanpassing van het plan.
	<i>Nu TAM-IMRO per 1 januari 2026 is geëindigd, zou deze procedure volgens indiener niet meer met toepassing van TAM-IMRO kunnen worden voortgezet.</i>	Per 1 januari 2026 kunnen gemeenten geen nieuwe wijzigingen van het omgevingsplan meer in procedure brengen met toepassing van TAM-IMRO. Voor procedures waarvan het ontwerp met toepassing van TAM-IMRO vóór 1 januari 2026	Leidt niet tot aanpassing van het plan.

		ter inzage is gelegd, geldt echter dat deze ook na die datum met toepassing van TAM-IMRO mogen worden afgerond. Het ontwerpplan 'De Strook 12' is met ingang van 24 december 2025 ter inzage gelegd. Daarmee is deze procedure vóór 1 januari 2026 in gang gezet. Dat betekent dat de procedure rechtsgeldig met toepassing van TAM-IMRO kan worden voortgezet en afgerond. Dat na 1 januari 2026 voor nieuwe wijzigingen van het omgevingsplan in beginsel STOP/TPOD moet worden gebruikt, maakt dit niet anders.	
--	--	---	--

2. Ambtelijke wijzigingen- geen			
	Voorgestelde wijziging	Wijziging	Conclusie
	Geen.	Niet van toepassing.	Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

3. Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-IMRO-plan 'De Strook 12' in Kolhorn. Alles afwegende acht het college het verwijderen van de planologische mogelijkheid voor een bedrijf in categorie 1 of 2, in combinatie met het planologisch regelen van de bestaande bebouwing ten behoeve van wonen, ruimtelijk aanvaardbaar. De beperkte afwijking in de hoogtematen blijft binnen het hoogtebeeld van de omgeving en is daarom inpasbaar. Ook uit oogpunt van geluid is geen verslechtering te verwachten, omdat de woonfunctie naar haar aard minder milieubelastend is dan de nu nog toegestane bedrijfsfunctie.



hollandskroon.nl – 088 - 3215000