Besluit college

Portefeuillehouder
M. Versteeg

Van
José van der Veldt

Uiterste datum
Nee

Programma
Leefbaarheid

Datum B&W-vergadering	8 juli 2025		
Volgnummer	7	B&W-[illegible]	Vertrouwelijk
	Op grond van: ☑financieel belang gemeente		

Onderwerp
Voorbeschermingsregels kernwinkelgebieden Anna Paulowna, Hippolytushoef en Wieringerwerf

Kern van het voorstel
Conform de regels in het tijdelijke omgevingsplan voor het centrumgebied van Anna Paulowna, Hippolytushoef en Wieringerwerf is wonen in de plint bij winkels toegestaan. Om in de kernwinkelgebieden het voorzieningenniveau in winkelgebieden in de kernen op peil te houden, zodat deze goed bereikbaar blijven en een aantrekkelijke en gevarieerde mix van faciliteiten bieden, is het nodig om het bestaande winkel- en bedrijfsvloeroppervlak te behouden. Met het vaststellen van deze voorbeschermingsregel wordt een verbod op wonen op de plint opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan.

Adviesbesluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. te verklaren dat een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid die ervoor zorgt dat op de begane grond alleen functies worden toegestaan die het voorzieningenniveau van het hoofdwinkelgebied behouden en versterken; 2. de voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn vastgelegd in bijlage I-4.

Genomen besluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit: Conform besloten

Aanleiding

Door inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vormen de voormalige bestemmingsplannen het tijdelijk omgevingsplan. In de kernwinkelgebieden in Anna Paulowna, Hippolytushoef en Wieringerwerf is het volgens de regels van het omgevingsplan mogelijk om te wonen in de plint (begane grond). Als hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning wordt aangevraagd kunnen wij deze, op basis van de activiteit (wonen) niet weigeren. Voor het winkelcentrum Nieuwe Niedorp/Winkel geldt dit niet. Daar is het niet toegestaan om te wonen op de begane grond van de kernwinkelgebieden. Dit gebied is daarom ook niet meegenomen in voorliggende voorbeschermingsregel.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
Behoud van het voorzieningenniveau in de kernwinkelgebieden

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1.

In aanloop naar de vaststelling van de herziene omgevingsvisie van de gemeente Hollands Kroon, waarin het streven wordt vastgelegd dat het voorzieningenniveau in winkelgebieden in deze kernen op peil blijft, dat deze goed bereikbaar blijven en een aantrekkelijke en gevarieerde mix van faciliteiten bieden, is het nodig om het bestaande winkel- en bedrijfsvloeroppervlak te behouden. Als ruimten op de begane grond omgezet worden in woningen wordt het winkelcentrum een gemengd gebied, waardoor de grotere korrel van het winkelcentrum kan verdwijnen en versnippering van voorzieningen tot effect heeft wat leidt tot een minder aantrekkelijk winkelgebied en uiteindelijk bij zal dragen aan leegstand.

De volgende motivatie ligt ten grondslag aan het voorstel voor het vaststellen van de voorbeschermingsregels;

- in de Regionale retailvisie Kop van Noord-Holland de doelstellingen zijn gericht op kwalitatieve versterking van de lokale centrumgebieden,
- in het Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2025-2033 is vastgelegd dat winkels in centrumgebieden moeten worden geclusterd waardoor een vitale, duurzame en toekomstbestendige detailhandelsstructuur wordt bereikt,
- in de gemeentelijke omgevingsvisie is bepaald dat het winkelcentrum van Anna Paulowna, Nieuwe Niedorp/Winkel, het centrum van Hippolytushoef en Wieringerwerf de kernwinkelgebieden zijn binnen de gemeente Hollands Kroon, dat deze faciliteiten moeten worden gecentreerd en versterkt waardoor het voorzieningenniveau op peil blijft,
- in het huidige omgevingsplan wonen op de begane grond binnen een deel van de kernwinkelgebieden mogelijk is waardoor versnippering van het kernwinkelgebied kan ontstaan,

- het wenselijk is om wonen op de begane grond te voorkomen totdat het omgevingsplan op dit punt is aangepast.

Eén van de instrumenten om doelstellingen uit de omgevingsvisie te vertalen naar concrete maatregelen is het gemeentelijk omgevingsplan. Hierin worden regels opgenomen over de fysieke leefomgeving en activiteiten die hierop van invloed zijn of kunnen zijn. Het omgevingsplan van de gemeente Hollands Kroon bestaat nu nog uit het tijdelijke deel dat wordt gevormd door o.a. de voormalige bestemmingsplannen. Op dit moment is wonen in de plint op basis van de regels in het omgevingsplan toegestaan. Dit kan gewijzigd worden met een aanpassing van het omgevingsplan. Om hier alvast op vooruit te lopen stellen wij voor het omgevingsplan te wijzigen met voorbeschermingsregels (het voormalige voorbereidingsbesluit). Vanaf dat moment is het niet meer mogelijk om te wonen op de begane grond of deze te verbouwen zodat er één of meerdere woningen worden gerealiseerd.

Ad 2.
Het gaat bij deze voorbeschermingsregels om nieuwe situaties. Als binnen het gebied waarop dit besluit betrekking heeft legaal wordt gewoond op de begane grond, dan mag dit worden voortgezet. De voorbeschermingsregels gelden in principe 1,5 jaar of, totdat het besluit tot wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt waarin de definitieve regels zijn opgenomen, op het tijdstip waarop dat besluit in werking treedt of is vernietigd.
Woningen op hogere bouwlagen vallen niet onder de voorbeschermingsregels en blijven wel toegestaan.

Aanvragen om een omgevingsvergunning die betrekking hebben op het realiseren van woningen op de begane grond worden aangemerkt als een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en deze moeten op basis van bovenstaande worden geweigerd. Mocht uit de beoordeling van de aanvraag blijken dat bewoning na wijziging van het omgevingsplan toch mogelijk/wenselijk is, dan kan de beslistermijn worden opgeschort tot het moment dat het gewijzigde omgevingsplan in werking treedt.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
Er kan sprake zijn van nadeelcompensatie door het beperken van de gebruiksmogelijkheden van de ruimten op de begane grond.

Alternatieven (incl. argumenten)
N.v.t.

Financiële gevolgen	
Kosten	---

Dekking binnen begroting	Programma: Leefbaarheid Cluster: Omgevingskwaliteit
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.
Toelichting: Er kan sprake zijn van nadeelcompensatie door het beperken van de gebruiksmogelijkheden van de ruimten op de begane grond. De gevolgen hiervan zijn op dit moment niet in beeld gebracht en worden nader onderzocht in het kader van de definitieve wijziging van het omgevingsplan (binnen 1,5 jaar).	

Communicatie
De voorbeschermingsregel wordt gepubliceerd op ‘Regels op de Kaart’ en via officiële bekendmakingen. Dit onderwerp zal actief worden gecommuniceerd met winkeliersvereniging die het betreft.

Bijlagen niet-openbaar
1. Voorbeschermingsregel 2. Werkingsgebied Anna Paulowna 3. Werkingsgebied Hippolytushoef 4. Werkingsgebied Wieringerwerf

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 09-07-2025 18:58 CEST
Document ID:
43de05ac-1fab-4000-a3be-22cf98bc0489