Procedure wensen en bedenkingen

Nummer
B.3

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Portefeuillehouder
M.C.Th. Scholten

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
19 november 2026	27 oktober 2026

Onderwerp
Wensen en bedenkingen voorbeschermingsregels voor kernwinkelgebieden in het omgevingsplan

Kern
Op 8 juli 2025 heeft het college voorbeschermingsregels vastgesteld voor de kernwinkelgebieden van Anna Paulowna, Hippolytushoef en Wieringerwerf. Deze regels voorkomen tijdelijk dat nieuwe woningen op de begane grond ontstaan. De bescherming loopt in januari 2027 af. Om te voorkomen dat daarna een beschermingsgat ontstaat, moeten de voorbeschermingsregels tijdig worden opgevolgd door definitieve regels in het omgevingsplan. De conceptregeling is hiervoor opgesteld als transitiehoofdstuk in het omgevingsplan.

Gelegenheid voor wensen en bedenkingen
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad in de gelegenheid wensen en bedenkingen in te dienen over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hollands Kroon voor wonen op de begane grond in kernwinkelgebieden.

Wettelijke grondslag
Artikel 169, lid 4 Gemeentewet (procedure wensen en bedenkingen)

Aanleiding
Op 8 juli 2025 heeft het college voorbeschermingsregels vastgesteld voor de kernwinkelgebieden van Anna Paulowna, Hippolytushoef en Wieringerwerf. Deze regels voorkomen tijdelijk dat nieuwe woningen op de begane grond ontstaan. De bescherming loopt in januari 2027 af. Om te voorkomen dat daarna een beschermingsgat ontstaat, moeten de voorbeschermingsregels tijdig worden opgevolgd door definitieve

regels in het omgevingsplan. De conceptregeling is hiervoor opgesteld als transitiehoofdstuk in het omgevingsplan.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
Het voorzieningenniveau en de samenhang in de kernwinkelgebieden van Anna Paulowna, Hippolytushoef en Wieringerwerf behouden en versterken zoals ook opgenomen in de Omgevingsvisie 2040 Hollands Kroon. Publieksgerichte functies op de begane grond blijven daardoor zoveel mogelijk geconcentreerd. Bestaand rechtmatig gebruik voor wonen blijft gerespecteerd.

Toelichting
De kernwinkelgebieden van Anna Paulowna, Hippolytushoef en Wieringerwerf zijn belangrijk voor het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van deze kernen. Detailhandel, dienstverlening en andere publieksgerichte functies zijn hier zoveel mogelijk geconcentreerd. Het omzetten van winkel- en bedrijfsruimten op de begane grond naar woningen kan deze concentratie doorbreken. Dit kan leiden tot versnippering van voorzieningen en een minder aantrekkelijk winkelgebied. Om deze ontwikkeling tegen te houden, heeft het college op 8 juli 2025 voorbeschermingsregels vastgesteld. Deze regels voorkomen dat binnen de aangewezen kernwinkelgebieden nieuwe woningen op de begane grond ontstaan. De voorbeschermingsregels zijn tijdelijk en lopen in januari 2027 af. Om een beschermingsgat te voorkomen, moeten vóór dat moment vervangende regels in het omgevingsplan in werking zijn getreden. Deze planning maakt het noodzakelijk om de wijziging van het omgevingsplan tijdig voor te bereiden. De bedoeling is dat de regels voorlopig worden ondergebracht in een transitiehoofdstuk van het omgevingsplan. Een transitiehoofdstuk bevat regels die vooruitlopend op de verdere opbouw van het omgevingsplan al duurzaam moeten worden vastgelegd. Hierdoor kan de bescherming van de kernwinkelgebieden tijdig worden voortgezet, zonder te wachten op de integrale herziening van alle regels in het omgevingsplan. Op een later moment worden de regels uit het transitiehoofdstuk verwerkt in de definitieve structuur van het omgevingsplan. De ontwerpregeling bepaalt dat binnen het werkingsgebied 'Kernwinkelgebied’ geen nieuwe woonfunctie op de begane grond mag ontstaan. Bestaand rechtmatig gebruik voor wonen mag worden voortgezet. Ook wonen op hogere bouwlagen valt niet onder het verbod. De regeling is daarmee gericht op nieuwe situaties en respecteert bestaande rechten.

Op grond van het geldende delegatiebesluit is het college bevoegd deze wijziging van het omgevingsplan vast te stellen. De raad neemt daarom geen formeel besluit over de wijziging. Gelet op het belang van de regeling voor de kernwinkelgebieden stelt het college de raad vooraf in de gelegenheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Eventuele wensen en bedenkingen worden betrokken bij de verdere besluitvorming door het college. Uit de eerdere afstemming met de griffier blijkt dat deze werkwijze als passende oplossing wordt gezien, in het licht van de voorbereidingen om het delegatiebesluit op onderdelen aan te passen.
Het ontwerpbesluit wordt daarnaast gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerp naar voren brengen. De ingediende zienswijzen en de eventuele wensen en bedenkingen van de raad worden betrokken bij het besluit van het college over de definitieve wijziging van het omgevingsplan.

De raad wordt verzocht eventuele wensen en bedenkingen aan het college kenbaar te maken en deze (tijdig) schriftelijk met de griffie te delen. Het college betrekt de wensen en bedenkingen bij de verdere besluitvorming over de wijziging van het omgevingsplan en informeert de raad wat met de wensen en bedenkingen is gedaan.

Financiële gevolgen
Als het college overgaat tot de vaststelling van de omgevingsplanwijziging zal een Risicoanalyse nadeelcompensatie worden gevoegd.

Communicatie
Het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd via de officiële bekendmakingen en ontsloten via Regels op de Kaart. De betrokken winkeliersverenigingen worden actief geïnformeerd over de terinzagelegging, de inhoud van de regeling en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Bijlagen
1. Ontwerpbesluit wijziging Omgevingsplan gemeente Hollands Kroon - Wonen op de begane grond in kernwinkelgebieden inclusief toelichting 2. Geometrie werkingsgebied Kernwinkelgebied 3. Collegebesluit van 8 juli 2025: Voorbeschermingsregels kernwinkelgebieden Anna Paulowna, Hippolytushoef en Wieringerwerf