

Besluit raad

Nummer

C.5

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
27 maart 2025	4 maart 2025

Onderwerp
Bindend advies omgevingsvergunning Polderweg 30 Hippolytushoef

Kern van het voorstel
Binnen de polder Waard-Nieuwland zijn op de percelen Polderweg 30 en Oosterweg 6 in Hippolytushoef twee voormalige agrarisch bouwpercelen aanwezig. De agrarische bedrijfsvoering op beide percelen is al gedurende tientallen jaren beëindigd en de functie van beide percelen is in het verleden gewijzigd naar wonen. Het plan betreft het voornemen om de agrarische functie op het perceel Polderweg 30 terug te brengen, het bestaande bouwperceel uit te breiden en hier Stoeterij Oosthoeve Stables te vestigen. Het ingediende plan is in strijd met het tijdelijk Omgevingsplan 'Buitengebied Wieringen'. De ontwikkeling van het plan kan mogelijk worden gemaakt via een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA).

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: een positief bindend advies te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van wonen naar agrarisch, een uitbreiding van het bouwperceel, de sloop van bedrijfsbebouwing en de bouw van een rijhal met stallen voor het perceel Polderweg 30 Hippolytushoef.

Wettelijke grondslag
Artikel 16.15a lid b sub 1 Omgevingswet en de lijst voor bindend advies vastgesteld door uw raad. In dit geval is sprake van de categorie J zoals opgenomen in de lijst voor bindend advies.

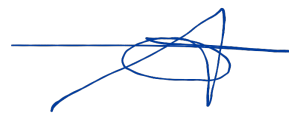
De gemeenteraad besluit: Conform besloten

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 maart 2025


Griffier

Sjaak Vriend
31-03-2025

Burgemeester



A. van Dam (Rian)
31-03-2025

Aanleiding

Binnen de polder Waard-Nieuwland zijn op de percelen Polderweg 30 en Oosterweg 6 in Hippolytushoef twee voormalige agrarisch bouwpercelen aanwezig. De agrarische bedrijfsvoering op beide percelen is al gedurende tientallen jaren beëindigd en de functie van beide percelen is in het verleden gewijzigd naar wonen. Het plan betreft het voornemen om de agrarische functie op het perceel Polderweg 30 terug te brengen, het bestaande bouwperceel uit te breiden en hier Stoeterij Oosthoeve Stables te vestigen.

De toekomstvisie van dit bedrijf is om met een eigen stoeterij dressuurpaarden van topkwaliteit te fokken, op te leiden en te verhandelen. Het bouwperceel op de locatie Polderweg 30 wordt vergroot en de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, om de bouw van een rijhal met stallen mogelijk te maken. Daarnaast zullen op het terrein paddocks, een langeercirkel, stapmolen en mestopslag worden gerealiseerd. De bestaande karakteristieke Wieringerboerderij op het perceel gaat onderdeel uitmaken van de stoeterij. De voormalige bedrijfsbebouwing op het perceel Oosterweg 6 wordt ook gesloopt en alleen de bestaande woning blijft gehandhaafd. De gesloopte bebouwing kan dan ook daarna niet meer worden teruggebouwd omdat er een woonbestemming op het perceel ligt. Door een gedeelte van de aanwezige beplanting te verwijderen, ontstaat een breed doorzicht tussen de planlocatie op Polderweg 30 en Oosterweg 6. Met de realisatie van een brede zichtlijn tussen beide percelen op de planlocatie zullen de kernkwaliteiten van het landschap gewaarborgd zijn en kan vanuit milieuoogpunt de stoeterij op Polderweg 30 worden gerealiseerd.

De toekomstvisie van dit bedrijf is om met een eigen stoeterij dressuurpaarden van topkwaliteit te fokken, op te leiden en te verhandelen. Hiervoor is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze aanvraag wordt behandeld onder de Omgevingswet. Hierop is de lijst van categorieën voor bindend advies vastgesteld door

uw raad van toepassing. In het geval van de toevoeging van één woning of meer en nieuwe agrarische bebouwing is een bindend advies nodig.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Dat er een stoeterij van hoogwaardige kwaliteit wordt gevestigd in Hollands Kroon
- Invulling geven aan de Omgevingsvisie, ondernemerschap wordt omarmd en men wil zo min mogelijk beperkende regels opnemen, de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en transformeren en binnen ruimtelijke plannen dient de initiatiefnemer zelf zorg te dragen voor landschappelijk inpassing.

Motivering per voorgesteld besluit

Het plan past niet binnen het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan

Op 5 maart 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan '[Buitengebied Wieringen](#)' vastgesteld.

Op grond van het tijdelijk omgevingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarische doeleinden zonder bebouwing', 'Woondoeleinden', 'Erf' en 'Tuin'.

De wijziging naar een agrarische functie, de uitbreiding van het bouwperceel, de bouw van een rijhal met stallen en de realisatie van andere bouwwerken ten behoeve van de stoeterij kan niet binnen de vigerende bestemmingen worden gerealiseerd. Het voorliggende initiatief is hiermee in strijd (activiteit gebruik en bouw).

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de ingediende onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de inhoud van de onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)

Het niet afgeven van een positief bindend advies. Dit betekent dat het college de gevraagde omgevingsvergunning moet weigeren.

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 wordt een nadeelcompensatie-overeenkomst gesloten om eventuele nadeelcompensatie af te stoten naar de initiatiefnemer.	

Communicatie
Voor het plan Polderweg 30 Hippolytushoef is geparticipeerd met het naastgelegen bedrijf op het perceel Nieuwlanderweg 3 in Hippolytushoef en de bewoners van Polderweg 15, 26 en 28 en Oosterweg 4. Zij kunnen allemaal instemmen met het plan.

Bijlagen
1. Ruimtelijke onderbouwing BOPA 2. Beeldkwaliteitsplan 3. Plattegrond rijhal met stallen