gemeente Hollands Kroon

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Hollands Kroon

Nr. 506846

29 oktober 2026

Wijziging Omgevingsplan gemeente Hollands Kroon, Wonen op de begane grond in kernwinkelgebieden

Artikel I

Het Omgevingsplan gemeente Hollands Kroon wordt gewijzigd zoals is aangegeven in 'bijlage A'.

Artikel II

Dit ontwerp besluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A

A

Na hoofdstuk 22 worden twintig hoofdstukken ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK 23 Wonen op de begane grond in kernwinkelgebieden

Artikel 23.1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is van toepassing binnen het werkingsgebied Kernwinkelgebied.

Artikel 23.2 Voorrangsregel

Voor zover elders in het omgevingsplan binnen het werkingsgebied Kernwinkelgebied de activiteit wonen op de begane grond toestaan, blijven die regels buiten toepassing en gelden de regels van dit hoofdstuk.

Artikel 23.3 Begripsbepaling activiteit wonen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt onder de activiteit wonen op de begane grond verstaan: het gebruiken van een gebouw of een gedeelte daarvan op de begane grond voor het duurzaam verblijven door één huishouden, waarbij de woning dient als hoofdverblijf van de bewoner(s) en sprake is van een op continuïteit gerichte woonsituatie.

Artikel 23.4 Activiteit wonen op de begane grond

Onder de activiteit wonen op de begane grond wordt verstaan:
het gebruiken van een gebouw of een gedeelte daarvan op de begane grond voor wonen.

Artikel 23.5 Verbod wonen op de begane grond

Het is binnen het werkingsgebied Kernwinkelgebied verboden de activiteit wonen op de begane grond te verrichten.

Artikel 23.6 Uitzonderingen

Het verbod geldt niet voor gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk rechtmatig aanwezig was.

HOOFDSTUK 24 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 25 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 26 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 27 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 28 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 29 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 30 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 31 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 32 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 33 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 34 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 35 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 36 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 37 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 38 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 39 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 40 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 41 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 42 Nieuw hoofdstuk

[Gereserveerd]

B

Het opschrift van hoofdstuk 23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK ~~23~~ 43 SLOTBEPALINGEN

C

Het opschrift van artikel 23.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~23.1~~ 43.1 (citeertitel)

D

Na bijlage I wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

BIJLAGE II Overzicht informatieobjecten

Kernwinkelgebied	/join/id/regdata/gm1911/2026/locatie-groep_07e42b7c186a4a528d4e640553609f50/nld@2026-10-21;1

E

Na sectie 22 wordt een sectie ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK 23 Wonen op de begane grond in kernwinkelgebieden

De kernwinkelgebieden van Anna Paulowna, Hippolytushoef en Wieringerwerf vervullen een belangrijke functie voor het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van de kernen. Binnen deze gebieden zijn detailhandel, dienstverlening en andere publieksgerichte functies geconcentreerd. Deze concentratie draagt bij aan een aantrekkelijk, herkenbaar en toekomstbestendig centrumgebied.

Op grond van delen van het tijdelijke omgevingsplan is wonen op de begane grond binnen delen van deze kernwinkelgebieden mogelijk. Omzetting van winkel- en bedrijfsruimten naar woningen op de begane grond kan leiden tot een afname van het beschikbare winkel- en bedrijfsvloeroppervlak. Hierdoor kunnen voorzieningen versnipperen en neemt de concentratie van publieksgerichte functies af. Dit kan de aantrekkelijkheid en de economische vitaliteit van het kernwinkelgebied onder druk zetten.

Het college heeft daarom op 8 juli 2025 voorbeschermingsregels vastgesteld voor de kernwinkelgebieden van Anna Paulowna, Hippolytushoef en Wieringerwerf. Met deze voorbeschermingsregels werd vooruitgelopen op een wijziging van het omgevingsplan, zodat nieuwe woningen op de begane grond konden worden voorkomen zolang nog geen definitieve regeling was vastgesteld. De voorbeschermingsregels hebben echter een tijdelijk karakter. Om te voorkomen dat de bescherming van de kernwinkelgebieden vervalt, is het noodzakelijk de regeling duurzaam te borgen in het omgevingsplan.

De regeling sluit aan bij de beleidslijn die met het voorbereidingsbesluit van 8 juli 2025 is ingezet. Deze beleidslijn is gebaseerd op het belang van het behoud en de versterking van vitale kernwinkelgebieden. Daarbij is onder meer rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Regionale Retailvisie Kop van Noord-Holland, het Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2025-2033 en de gemeentelijke omgevingsvisie, waarin wordt ingezet op concentratie en versterking van voorzieningen in de kernwinkelgebieden.Om de bescherming tijdig en juridisch sluitend te borgen, wordt de regeling opgenomen in een afzonderlijk transitiehoofdstuk van het omgevingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat na afloop van de voorbeschermingsregels een beschermingsvacuüm ontstaat. De keuze voor een transitiehoofdstuk maakt het mogelijk de regeling op een later moment integraal op te nemen in de definitieve structuur en systematiek van het omgevingsplan, zonder dat de inhoudelijke bescherming van de kernwinkelgebieden verloren gaat.

De regeling richt zich uitsluitend op nieuwe situaties. Bestaand rechtmatig gebruik van ruimten voor wonen op de begane grond blijft toegestaan. Daarmee worden bestaande rechten gerespecteerd, terwijl tegelijkertijd wordt voorkomen dat nieuwe woonfuncties op de begane grond afbreuk doen aan de concentratie van voorzieningen in de kernwinkelgebieden.

Motivering

I

De kernwinkelgebieden van Anna Paulowna, Hippolytushoef en Wieringerwerf vervullen een belangrijke functie voor het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van de kernen. Binnen deze gebieden zijn detailhandel, dienstverlening en andere publieksgerichte functies geconcentreerd. Deze concentratie draagt bij aan een aantrekkelijk, herkenbaar en toekomstbestendig centrumgebied.

Op grond van delen van het tijdelijke omgevingsplan is wonen op de begane grond binnen delen van deze kernwinkelgebieden mogelijk. Omzetting van winkel- en bedrijfsruimten naar woningen op de begane grond kan leiden tot een afname van het beschikbare winkel- en bedrijfsvloeroppervlak. Hierdoor kunnen voorzieningen versnipperen en neemt de concentratie van publieksgerichte functies af. Dit kan de aantrekkelijkheid en de economische vitaliteit van het kernwinkelgebied onder druk zetten.

Het college heeft daarom op 8 juli 2025 voorbeschermingsregels vastgesteld voor de kernwinkelgebieden van Anna Paulowna, Hippolytushoef en Wieringerwerf. Met deze voorbeschermingsregels werd vooruitgelopen op een wijziging van het omgevingsplan, zodat nieuwe woningen op de begane grond konden worden voorkomen zolang nog geen definitieve regeling was vastgesteld. De voorbeschermingsregels hebben echter een tijdelijk karakter. Om te voorkomen dat de bescherming van de kernwinkelgebieden vervalt, is het noodzakelijk de regeling duurzaam te borgen in het omgevingsplan.

De regeling sluit aan bij de beleidslijn die met het voorbereidingsbesluit van 8 juli 2025 is ingezet. Deze beleidslijn is gebaseerd op het belang van het behoud en de versterking van vitale kernwinkelgebieden. Daarbij is onder meer rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Regionale Retailvisie Kop van Noord-Holland, het Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2025-2033 en de gemeentelijke omgevingsvisie, waarin wordt ingezet op concentratie en versterking van voorzieningen in de kernwinkelgebieden.Om de bescherming tijdig en juridisch sluitend te borgen, wordt de regeling opgenomen in een afzonderlijk transitiehoofdstuk van het omgevingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat na afloop van de voorbeschermingsregels een beschermingsvacuüm ontstaat. De keuze voor een transitiehoofdstuk maakt het mogelijk de regeling op een later moment integraal op te nemen in de definitieve structuur en systematiek van het omgevingsplan, zonder dat de inhoudelijke bescherming van de kernwinkelgebieden verloren gaat.

De regeling richt zich uitsluitend op nieuwe situaties. Bestaand rechtmatig gebruik van ruimten voor wonen op de begane grond blijft toegestaan. Daarmee worden bestaande rechten gerespecteerd, terwijl tegelijkertijd wordt voorkomen dat nieuwe woonfuncties op de begane grond afbreuk doen aan de concentratie van voorzieningen in de kernwinkelgebieden.