



Nota van inspraak

Structuurvisie NL.IMRO.1911.OMGEVINGSVISIE-VA03

1 Aanleiding

Voor de uitwerking van de omgevingsvisie Hollands Kroon - onderdeel wonen is een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie heeft vanaf 5 februari tot en met 19 april ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 3 inspraakreacties ingediend.

2 Leeswijzer

De inspraakreacties zijn samengevat in deze nota van inspraak. De inspraakreacties zijn in deze nota samengevat en van commentaar voorzien. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van de structuurvisie.

3 Inspraakreacties

Hieronder hebben wij de binnengekomen inspraakreacties per punt cursief weergegeven. Na ieder punt geven wij ons antwoord daarop.

Indiener 1			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
a.	Kennisnemende van de door u op gestelde kaders verzoek ik u om het kader: “De recreatiewoning moet voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit 2012 betreffende wonen” te veranderen in: “De recreatiewoning moet voldoen aan het bouwbesluit voor wonen zoals dat van toepassing was tijdens de bouw van de betreffende woning”. Het appartementencomplex “Aemstelsigt” is gebouwd in 1995. Om te voorkomen dat toetsing aan het bouwbesluit uit 2012 voor ons complex tot een ongewenste situatie zou kunnen leiden verzoeken wij u om het betreffende kader zoals door ons is voorgesteld te wijzigen.	De wijziging van het gebruik moet getoetst worden aan het laatst uitgebrachte bouwbesluit. Om te voldoen aan de huidige wet- en regelgeving is het bouwbesluit van 2012 daarom op dit moment van toepassing. Bij de aanvraag levert de eigenaar één of meerdere bouwtekeningen aan. In elk geval ontvangen we een bouwtekening van de huidige bouwsituatie. Daarnaast is er een bouwtekening nodig van de toekomstige situatie, als voor transformatie aanpassingen nodig zijn om te voldoen aan het bouwbesluit van 2012 wonen bestaande bouw.	Geen aanpassing

Indiener 2			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
a.	Kader 3 Bouwbesluit 2012. Kan de gemeente hier duidelijk aangeven wat deze eisen zijn? Het Bouwbesluit 2012 is een enorm document en het zal gewaardeerd worden als de specifieke eisen in een duidelijk te lezen document gedeeld kan worden.	Het bouwbesluit is inderdaad een uitgebreid document. We kunnen u geen apart document voorleggen. De eisen in de regelgeving kunnen namelijk veranderen. Zo komt u erachter wat er in het bouwbesluit staat: 1. Wij werken met https://www.bouwbesluitonline.nl/. 2. Op de website kunt u woonfunctie onder gebruikersfunctie selecteren en bestaande bouw onder type aanvinken. 3. Links kunt u dan het bouwbesluit en de bijbehorende artikelen aanklikken. De zwarte tekst die verschijnt gaat over de selectie die u bij stap 2 heeft gemaakt. Vaak zijn enkele aanpassingen aan het actuele kwaliteitsniveau (dat wat je feitelijk aantreft) voldoende. Voorbeelden van eisen om een indruk te krijgen worden hieronder opgesomd. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. • <i>Brandveiligheid</i> In ruimten tussen de uitgang van verblijfsruimten en de uitgang van de woning moeten rookmelders worden opgehangen die voldoen aan NEN 2555. • <i>Hoogte van verblijfsruimtes</i> De hoogte van verblijfsruimten in een woning moet minimaal 2,1 meter zijn. Een badkamer en een toilet	Geen aanpassing

		moeten minstens 2 meter hoog zijn. • <i>Warmteweerstand</i> Er wordt gekeken naar thermische isolatie van de gebouwschil. Daarbij geldt als absolute ondergrens een warmteweerstand (Rc-waarde) van 1,3 m²K/W.	
b.	De woningen op het park zijn gebouwd naar de toen geldende wettelijke eisen. Wellicht kan het criterium bijgesteld worden naar: 'bij permanente bewoning moet de recreatiewoning voldoen aan de eisen van de gemeentelijke bouwverordening c.q. het bouwbesluit dat gold op het moment van afgifte van de bouwvergunning.'	Zie beantwoording indiener 1, reactie a.	Geen aanpassing
c.	U refereert ook naar de kwalitatieve en kwantitatieve voorwaarden van het Kwalitatief Woningbouwprogramma van de Kop (KWK). Kunt u uitleggen wat dit inhoudt?	Wij regisseren aan de hand van een kwalitatief en kwantitatief afwegingskader (KwK). Dit afwegingskader is in regionaal overleg samengesteld, fijn geslepen en afgestemd. Dit doen we door de plannen, zoals woningbouwprojecten, kwantitatief en kwalitatief te beoordelen. Die plannen kunnen al bekend zijn of over toekomstige initiatieven gaan. In de toelichting in de bijlage leest u dat de afweging te maken heeft met bijvoorbeeld de WOZ-waarde, het aantal woningen dat te koop staat, de beroepsbevolking, landschappelijke kwaliteit en de afstand tot voorzieningen.	Geen aanpassing

Indiener 3			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
a.	Het heeft mij bevreemd dat er nergens in de verstrekte informatie staat vermeld dat de eventuele omzetting alleen geldt voor recreatiewoningen die reeds bestonden op 1 januari 2019. Gezien de 100 bezette kavels en ruim 95 lege kavels op ons terrein pleit ik ervoor dat omzetting naar wonen ook mogelijk wordt voor (nog) onbebouwde kavels.	De datum 1 januari 2019 staat inderdaad niet in het nieuwsbericht vermeld. Het nieuwsbericht heeft de kaders kort toegelicht en richt zich verder op het proces. Het verwijst naar het Gemeenteblad voor de volledige uitwerking van de visie. De datum is niet genoemd in het nieuwsbericht omdat de behoefte die onder inwoners leeft betrekking heeft op bestaande recreatiewoningen. Er is bewust gekozen voor 1 januari 2019 als peildatum. Zo wordt voorkomen dat in de toekomst recreatiewoningen gebouwd worden die voldoen aan de kaders, met de intentie een aanvraag voor transformatie naar wonen te doen. Het is niet de bedoeling met deze kaders een verkapte manier voor woningbouw te faciliteren waarbij bovendien geprofiteerd kan worden van waardestijging dankzij de bestemmingswijziging. U kunt een verzoek indienen voor wijziging van het gebruik van het nog onbebouwde deel van uw park. Dat staat dan los van de kaders die nu voorliggen.	Geen aanpassing
b.	Als alle eigenaren op een park moeten instemmen met de bestemmingswijzigingen, kan 1 eigenaar een parkeigenaar dwarsbomen voor toekomstige ontwikkelingen. Ik pleit ervoor dat een besluit tot eventuele omzetting voor een park niet de instemming van alle kavel- of huisjeseigenaren	Als parkeigenaar heeft u zelf vastgelegd welke invloed eigenaren van recreatiewoningen hebben. Als gemeente willen we hetzelfde gebruik op één park omdat de kwaliteit van de locatie dan het hoogst blijft. Alle eigenaren op het terrein hebben de woning aangeschaft met bestemming recreatie, de gemeente wil	Geen aanpassing

	behoeft.	eigenaren niet verplichten de bestemming tegen de eigen wil in te wijzigen als daar geen directe aanleiding voor is.	
--	----------	--	--

Indiener 4

	Reactie	Beantwoording	Conclusie
a.	Wij verzoeken u om bij de omzetting van alle woningen op Wierhoofd naar de bestemming wonen de eigenaren de mogelijkheid te geven tot kortdurende / recreatieve verhuur.	In Hollands Kroon gaat het bij wonen om de huisvesting van één huishouden. Kortdurend recreatief verhuur van woningen is niet toegestaan. De Raad van State oordeelt bovendien dat wonen betekent dat men langdurig in een huis verblijft en dat daar bij kortdurend recreatief verhuur geen sprake van is. Het staat u vrij voor een woning een verzoek in te dienen voor een bed & breakfast. Dat staat dan los van de kaders die nu voorliggen.	Geen aanpassing

Ambtelijke wijzigingen

	Onderdeel	Wijziging/aanvulling	Conclusie
a.	Tekstueel in voorstel structuurvisie en bijlagen.	Op verschillende plekken stond 'permanent wonen'. Dit is zoveel mogelijk gewijzigd in 'transformatie naar (de bestemming) wonen'. Permanent wonen in een recreatiewoning is op dit moment én in de toekomst niet toegestaan. De kaders gaan over een bestemmingswijziging van recreatie naar wonen. Om verwarring te voorkomen wordt nu zoveel mogelijk gesproken over transformatie/omzetting bestemming naar wonen.	Aanpassing structuurvisie en bijlagen

b.	Tekstueel in bijlagen	Op enkele plekken werd nog gesproken over arbeidsmigranten of buitenlandse werknemers. Dit is eenduidig aangepast naar tijdelijke werknemers. Eenmalig is het blijven staan als het gaat over de regeling huisvesting buitenlandse werknemers.	Aanpassing bijlagen
c.	Kader criteria ruimtelijke ordening	De opsomming over de ligging van het park was op het gebied van gebiedsbescherming niet volledig. Er stond: • Hoe is de ligging van het park? - Is het park gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (BSG)? - Is het park gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland en/ of een weidevogelleefgebied, of grenst het hier aan? Dit is als volgt gewijzigd: 'Het park ligt niet in of grenst niet aan een gebied waar een vorm van gebiedsbescherming van toepassing is, zoals het Natuurnetwerk Nederland en/ of een weidevogelleefgebied.'	Aanpassing structuurvisie
d.	Situatieschets recreatiewoningen en overzicht recreatiewoningen	Ter verduidelijking is een toelichting toegevoegd over persoonlijke gedoogbeschikkingen. Er stond niks. Nu staat er voornamelijk: een persoonlijke gedoogbeschikking blijft geldig als de eigenaar van de woning niet in aanmerking komt om de bestemming te transformeren naar wonen, of daar geen aanvraag voor doet.	Aanpassing bijlagen

3 Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van de structuurvisie. Wel zijn er ambtelijke aanvullingen die om kleine aanpassingen in de structuurvisie en toelichting vragen. Deze zijn in het raadsvoorstel en de bijlagen verwerkt.