

Hollands Kroon – Week 6 - Vaststelling ‘Kaders transformatie recreatiewoning naar wonen’

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon heeft op 29 januari 2019 het beleid met kaders over transformatie recreatiewoning naar wonen vrijgegeven voor inspraak.

Wat kunt u met dit beleid?

In het beleid wordt aangegeven welke kaders voorwaarde zijn bij het transformeren van een recreatiewoning naar reguliere woning.

Deze kaders worden gebruikt om individuele aanvragen te toetsen of te gebruiken in het handhavingstraject. Bij aanvragen voor omzetting van een recreatiewoning naar een reguliere woning zal verwezen worden naar deze kaders.

De kaders worden voorgesteld als aanvulling op de gemeentelijke Omgevingsvisie Hollands Kroon (structuurvisie). In de artikelen 2.1 t/m 2.4, Wet ruimtelijke ordening, is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een omgevingsvisie. Dit betreft een structuurvisie, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Voornemen is deze kaders op te nemen in de Omgevingsvisie van de gemeente Hollands Kroon.

Heeft u opmerkingen over dit beleid?

Het beleid ligt vanaf 5 februari 2019 gedurende 6 weken ter inzage voor inspraak. Binnen deze termijn kunt u een inspraakreactie indienen. De inspraakreacties worden meegenomen bij de vaststelling van het beleid door de gemeenteraad.

Voor concrete situaties kunt u te zijner tijd een reactie indienen tijdens de ruimtelijke procedure.

Hieronder kunt u de kaders lezen. In de bijlagen vindt u achtergrondinformatie die bij deze kaders hoort.

Transformeren recreatiewoningen naar bestemming wonen

Er zijn verschillende alternatieven voor niet vitale vakantieparken waar geen toeristisch perspectief meer voor is. Denk aan maatschappelijke initiatieven zoals flex-wonen voor spoedzoekers, of sanering en eventueel daarna teruggeven aan recreatie, natuur of landbouw, of permanent wonen waarbij eigenaar zelf kan wonen of kan kiezen voor verhuur. Regionaal wordt op dit moment een integrale aanpak besproken om, bij vraag van een parkeigenaar, passende alternatieven te verkennen. De kaders die hieronder volgen zijn de uitgangspunten van Hollands Kroon om na te gaan of transformeren naar wonen het beste alternatief is voor een recreatiewoning. De kaders gelden voor recreatiewoningen die zijn gebouwd voor 1 januari 2019.

Kader

Het wonen in de recreatiewoning wordt niet gehinderd door criteria die betrekking hebben op toeristische vitaliteit. De ondernemer gaat in gesprek met de gemeente over:

De ligging:

Wat is de toeristische aantrekkelijkheid van de ligging van de recreatiewoning(en)? Ligt het bijvoorbeeld bij een strand en is dat strand aantrekkelijk voor toeristen? Andere voorbeelden zijn natuurgebieden en toeristische trekpleisters.

Zijn er mogelijkheden om de ligging aantrekkelijker te maken?

De toekomstvisie- en verwachting:

Wat is de eigendomsconstructie? Veel verschillende eigenaren op een park maakt investeren in verblijfsrecreatie gecompliceerder.

Wat zijn de plannen van de ondernemer? Heeft het bedrijf een visie voor de komende jaren? Ambities van de ondernemer zijn belangrijk voor de vitaliteit van verblijfsrecreatie.

Wordt er gericht geïnvesteerd? Dat is nodig om vitaal te blijven.

De aantrekkelijkheid van de directe omgeving:

Wat is de staat van het park en de recreatiewoningen?

Is er een cluster van voorzieningen voor toeristen? Is er bijvoorbeeld horeca? Voorzieningen dragen bij aan de vitaliteit van verblijfsrecreatie.

Kader

Als de recreatiewoning deel uitmaakt van een park, moet onder eigenaren overeenstemming zijn over de transformatie van alle recreatiewoningen op het park naar wonen. Hiervoor levert men gezamenlijk een principeverzoek aan.

Kader

De recreatiewoning moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 betreffende wonen.

Kader

De recreatiewoning voldoet aan criteria voor permanent wonen die betrekking hebben op ruimtelijke ordening en wonen:

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?

Wat zijn de functies van naastgelegen percelen? Zijn er bedrijven in de directe omgeving die gehinderd kunnen worden door het omzetten van recreatiewoningen in wonen?

Is sprake van een goed woon- en leefklimaat?

Is de omzetting naar wonen mogelijk qua milieuaspecten, zoals geur en geluid?

Het omzetten van het bestemmingsplan van recreatie naar wonen moet passen bij de kwalitatieve en kwantitatieve voorwaarden van het Kwalitatief Woningbouwprogramma van de Kop (KWK).

Omzetten naar wonen moet uiteraard getoetst worden aan hoger liggend beleid van het ministerie en de provincie.

Kader

Het terrein rondom de recreatiewoning blijft van de betreffende eigenaar. De eigenaar is hier zelf verantwoordelijk voor. Eventuele benodigde wijzigingen dienen zelf gefinancierd te worden.