

Fractie:	ONS
Naam:	Bert-Jan Aling / Berthoo Lammers
Onderwerp:	Project Tiny Houses (Emmeloord – West)
Datum indiening vragen:	18 december 2023

Vragen:

De fractie van ONS Noordoostpolder heeft naar aanleiding van onder andere krantenartikelen in de Stentor en berichten op sociale media enkele (technische) vragen en verzoeken met betrekking tot de ontwikkeling van Tiny Houses in Emmeloord-West.

Verzoek:

Wij verzoeken u vriendelijk om alle documenten (vanaf het begin) die betrekking hebben op Tiny Houses-projecten aan ons te verstrekken. Hierbij denken wij onder andere aan de volgende documenten:

- a) Verslagen van beeldvormende sessies, inclusief die met geïnteresseerden in het gemeentehuis.

Antwoord:

Kunt u de vraag nader preciseren. We weten namelijk niet precies welke verslagen u bedoeld.

- b) De gemeentelijke visie op Tiny Houses.

Antwoord:

Zie bijlagen.

- c) De oorspronkelijke ideeën waarmee de projectontwikkelaar zich heeft gemeld.

Antwoord:

Zie bijlage.

- d) De randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld aan de initiatiefnemers met betrekking tot de te bouwen objecten.

Antwoord:

Zie (ontwerp) bestemmingsplan Emmeloord, Westzoom noord en -zuid.

- e) Gespreksverslagen en afspraken tussen de initiatiefnemers en de gemeente met betrekking tot de plannen.

Antwoord:

I.o.m. vraagsteller kan e. achterwege blijven.

Vragen:

1. Zijn de huidige plannen van de initiatiefnemers anders dan de plannen op het moment dat zij zich voor het eerst bij het college meldden? Hierbij doelen we met name op de kavelgrootte (300m²) en de vraagprijs per Tiny House.

Antwoord:

De oorspronkelijke plannen uit eind 2020 waren een gezamenlijk initiatief van Mercatus en de projectontwikkelaar en omvatten max. 40 tiny houses en 40 sociale huurappartementen voor de kortdurende verhuur.

Deze locatie aan de Pilotenweg voor dit initiatief is gekozen, om een tweetal redenen:

- de gemeente had daar een grondpositie die zich stedenbouwkundig en planologisch goed leende voor deze plannen;
- het gemeentelijke perceel maakte het mogelijk op relatief korte termijn huisvesting te realiseren voor aandachtsgroepen.

Voor de argumentatie wordt verwezen naar het principebesluit (zie bijlage principebesluit).

De 40 tiny houses bestonden uit 10 tiny houses voor de verhuur, 20 tiny houses projectmatig op een kavel met een bruto oppervlak van ca. 1,2 ha (kavel incl. waterberging, groen, paden en parkeren 600 m2/th) en 10 tiny houses als reservering. De indeling van de kavel met de 20 tiny houses was vrij evenals de padenstructuur.

Mercatus heeft echter in de loop van de tijd afgezien van de ontwikkeling van de 10 tiny houses voor de sociale huur.

Besloten is toen de projectmatige ontwikkeling van het aantal tiny houses te vergroten naar 30 op een kavel met een bruto oppervlak van ca. 1,6 ha. (kavel incl. waterberging, groen, paden en parkeren 533 m2/th). Dit heeft tot gevolg gehad dat de kavels juist kleiner zijn geworden.

Er is geen norm verkoop bedrag gesteld. De vraagprijs door de projectontwikkelaar is een zaak van marktwerking.

2. In de media presenteren de initiatiefnemers zich met 300m2 per kavel en nu niet meer als Tiny Houses, maar als ruime chalets op ruime kavelgrootte (Tiny Chalet Parc). Is dit in overeenstemming met het oorspronkelijke plan waarmee de projectontwikkelaar zich bij de gemeente heeft gemeld? Was het college destijds op de hoogte van deze bouw- en kavelgrootte en prijsklasse?

Antwoord:

Dit is in overeenstemming met de oorspronkelijke plannen. De afspraken over de projectmatige ontwikkeling van tiny houses zijn vastgelegd in het (ontwerp) bestemmingsplan qua afmeting en een gebruiksoppervlak van maximaal 50 m2 en voldoen aan de uitgangspunten uit de visie tiny houses die u in 2019 ter informatie heeft ontvangen (zie bijlage). Er is geen norm verkoop bedrag gesteld.

3. Deelt u de mening dat woningen met een prijs vanaf € 250.000 niet meer als "starterswoningen" kunnen worden beschouwd die voor bijna iedereen betaalbaar zijn?

Antwoord:

We delen deze mening niet, omdat de intentie primair ook niet is bedoeld voor starters. De vraagprijs is relatief en een zaak voor koper en verkoper (zie blz.9 bijlage visie tiny houses).

4. Zo ja, hoe verhoudt zich dat tot de oorspronkelijke plannen waarbij een bereikbare norm van ongeveer € 100.000 voor starters werd gehanteerd?

Antwoord:

Zie antwoord 3. Er is geen norm verkoop bedrag gesteld.

5. Past dit binnen het beeld dat de gemeente voor ogen had met dit project?

Antwoord:

De projectmatige ontwikkeling van tiny houses voldoet qua uitstraling en doelstelling aan de uitgangspunten van de visie tiny houses.

6. Is het college van mening dat de huidige plannen nog steeds in lijn zijn met het oorspronkelijke startmoment (lees: aanvraag projectontwikkelaar), gezien de vermelding van een Tiny Parc met chalets?

Zie antwoord 5.

7. Waarom zouden we de komst van een 'chalet parc' langs de Hannie Schaftweg willen faciliteren? Nu deze qua opzet heel anders is, dan het oorspronkelijk idee.

Antwoord:

Het beeld dat deze projectmatige ontwikkeling van tiny houses 'heel anders' is dan de oorspronkelijke plannen, is ons inziens niet juist. Dat er communicatief nu een ander beeld wordt geschetst, staat daar los van.

8. Waarom zou een 'chalet park' qua opzet niet op een andere locatie in Emmeloord gefaciliteerd kunnen worden, zoals een apart stuk in Emmelhage?

Zie antwoord 7. Dat kan in de toekomst wellicht ook een kans zijn.

Graag verzoeken wij u om uitgebreide gefundeerde/beargumenteerde beantwoording toe te passen.

Bijlagen:



1. Ruimtelijke Visie
Tiny Houses juli 201



2019-06-07
oplegnota Ruimtelij



2020 12 15
principebesluit.pdf

[Emmeloord, Westzoom - zuid: Regels \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://ruimtelijkeplannen.nl)

Datum beantwoording vragen:	20-12-2023
Contactpersoon:	Gerbert Schaapman