



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 19.0001102

Afdeling/eenheid/cluster: Projectnaam:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijl.: Datum:
1 7 juni 2019

Steller:
R. van den Belt

Portefeuille: II

Onderwerp: Ruimtelijke Visie Tiny Houses

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de Ruimtelijke Visie Tiny Houses.
2. De Ruimtelijke Visie Tiny Houses gebruiken bij het toetsen van toekomstige initiatieven.
3. Voor elk van de vier in de Ruimtelijke Visie beschreven scenario's maximaal één experiment toestaan.
4. Op basis van de visie nadere uitwerking in college brengen.
5. De raad informeren.

Inleiding

In het coalitieakkoord biedt uw college ruimte voor nieuwe woonvormen, waaronder Tiny Houses. Sindsdien is de belangstelling voor Tiny Houses in onze gemeente gegroeid en zijn de plannen daarvoor concreter geworden. Om deze vragen vanuit de samenleving te begeleiden is, ook in het kader van "opgavegericht werken", een ambtelijke werkgroep in het leven geroepen. Om aanvragers houvast te bieden en als gemeente kaders te stellen heeft de werkgroep de voorliggende Ruimtelijke Visie Tiny Houses opgesteld. Deze visie is een basis om toekomstige aanvragen te beoordelen.

Er hebben zich vanuit de samenleving vier doelgroepen gevormd die, in een verschillend tempo en in een verschillende mate van concreetheid, bezig zijn hun plannen uit te werken:

- Doelgroep Tiny House Off Grid;
- Doelgroep Tiny House Buitengewoon;
- Doelgroep Tiny House Projectbouw;
- Doelgroep Tiny House Huur.

Een omschrijving van de filosofie en de specifieke woon- en leefwensen van deze doelgroepen kunt u lezen in de Ruimtelijke Visie Tiny Houses (bijlage 1). Voor ieder van deze doelgroepen is in de visie een bijpassend scenario gemaakt. De vier scenario's geven richting aan de uiteindelijke locatiekeuze voor de projecten die door de doelgroepen worden ontwikkeld.

Het uitgangspunt van de Ruimtelijke Visie is om in principe voor al deze groepen in onze gemeente ruimte te bieden. Uiteraard kan dit pas wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden die we als gemeente stellen, de plannen praktisch gezien ook uitvoerbaar blijken en ze planologisch gezien kunnen worden vergund.

Voortgang pilot tijdelijke locatie Tiny Houses

Eind 2018 heeft uw college ermee ingestemd de mogelijkheden voor een tijdelijke locatie voor Tiny Houses te onderzoeken. Inmiddels zijn de plannen daarvoor meer concreet geworden. Ik zal u daarover binnenkort in een aparte nota adviseren.

Doelstelling

Een ruimtelijk kader bieden dat kan helpen om in Noordoostpolder Tiny Houses te realiseren voor verschillende doelgroepen.

Argumenten

1.1 Tiny Houses passen binnen het coalitieakkoord

In het coalitieakkoord zet u in op het ruimte bieden aan nieuwe woonvormen. Daarbij worden Tiny Houses met name genoemd.

1.2 De Ruimtelijke Visie geeft kaders aan én biedt ruimte

Om Tiny Houses-projecten in Noordoostpolder een succes te laten worden is het nodig om vanuit de gemeente duidelijke richtlijnen aan te geven. Aanvragen voor nieuwe initiatieven worden zorgvuldig afgewogen om een goede ruimtelijke inpassing te verzekeren. Tegelijkertijd willen we vanuit de pioniersgedachte ruimte bieden aan vernieuwende experimenten die niet alleen inspelen op woonwensen van nu en voor de toekomst maar die ook kleur geven aan ons gebied. De Ruimtelijke Visie houdt rekening met beide gezichtspunten en zoekt daarin het juiste evenwicht.

2.1 De Ruimtelijke Visie helpt aanvragers

Voorlopers van nieuwe ontwikkeling lopen vaak aan tegen bestaande kaders en regelgeving die het lastig maakt hun plannen te verwezenlijken. Bij Tiny Houses zijn dat naast de bestaande regelgeving ook de moeilijkheden van het vinden van geschikte locaties. De Ruimtelijke Visie vormt een hulpmiddel voor aanvragers. De vier scenario's geven richting bij het zoeken naar geschikte locaties en bij het opstellen van samenhangende, realistische plannen. De ambtelijke werkgroep Tiny Houses is bezig om landelijke ontwikkelingen en ervaringen in kaart te brengen om van collega gemeentes te leren. De insteek is om Tiny Houses via zo praktisch mogelijke planologische procedures mogelijk te maken, uiteraard binnen de wettelijke mogelijkheden.

3.1 Het experiment inkaderen

In de Ruimtelijke Visie zijn vier scenario's opgenomen. Voor elk van deze scenario's geldt dat we via experimenten eerst vooral ervaring willen opdoen. Daarom is het wenselijk om per scenario eerst slechts ruimte te bieden voor maximaal één experiment. Daarna kan worden bepaald of en op welke wijze nog meer ruimte wordt geboden voor Tiny Houses in Noordoostpolder.

Kanttekeningen

1. Praktische vragen worden niet nu al beantwoord

De Ruimtelijke Visie Tiny Houses is bedoeld om door middel van vier scenario's op hoofdlijnen richting te geven aan de plannen van verschillende doelgroepen. Daarna kunnen aanvragers met het uitwerken van hun plannen en het vinden van een juiste locatie. Daarna volgen de stappen om voor ieder concreet plan een planologisch kader op te stellen dat als basis dient voor de uiteindelijke vergunningverlening. Bij de uitwerking van ieder plan moet rekening worden gehouden met praktische zaken zoals: grondprijs, plankosten, regels vanuit het Bouwbesluit, gebruiksvoorwaarden, ontsluiting, verlichting, nutsvoorzieningen, verwerking van afvalwater, huisnummering en huisvuil.

2. Overleg Provincie over Tiny Houses in landelijk gebied

Enkele doelgroepen zijn op zoek naar een locatie in het landelijk gebied, meer specifiek een vrijgekomen erf waar Tiny Houses kunnen worden gerealiseerd. Nu al is duidelijk dat zulke plannen op gespannen voet kunnen staan met het provinciaal ruimtelijk beleid. Daarom is het van belang om in een vroeg stadium met de provincie in overleg te gaan hoe de plannen voor Tiny Houses in ons landelijk gebied kunnen worden ingepast in het provinciale beleid. Met het

enigszins vergelijkbare rood-voor-rood project hebben we goede afspraken met elkaar kunnen maken.

Planning/Uitvoering

Wanneer uw college in principe instemt met de ruimtelijke visie zal deze worden gebruikt bij de beoordeling van toekomstige aanvragen voor Tiny Houses. Per scenario wordt ruimte geboden voor maximaal één experiment. Voor de daadwerkelijke planologische verankering van aanvragen met een permanent karakter is altijd een ruimtelijke procedure nodig (een bestemmingsplan of een grote planologische WABO-afwijking). In het kader van die procedure worden ook de praktische afspraken gemaakt die op die specifieke aanvraag betrekken hebben (zie ook de kanttekeningen). Voor de pilot voor de tijdelijke locatie worden de mogelijkheden onderzocht om dit ook met een tijdelijke vergunning te regelen. Zoals gezegd adviseer ik u daar binnenkort over.

Bijlagen

1. Ruimtelijke Visie Tiny Houses