



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 20.0002227

Afdeling/eenheid/cluster: Ruimtelijke Ontwikkeling
Projectnaam: Principeverzoek Pilotenweg achter 9, Emmeloord
Bijl.: 3
Datum: 9 december 2020
Steller: K.H. de Jong

Portefeuille: IV

Onderwerp: Principeverzoek Pilotenweg achter 9, Emmeloord

Voorgesteld besluit

Voor de locatie Pilotenweg achter 9 te Emmeloord in beginsel medewerking verlenen aan:

1. maximaal 40 tiny houses;
2. maximaal 40 huurappartementen voor tijdelijke verhuur;
3. hieraan voorwaarden verbinden.

Inleiding

Op 23 juli 2020 ontvingen wij een gezamenlijk principeverzoek van Mercatus en de Stichting Levensloopbestendig Wonen (hierna: de stichting) (zie: bijlage 2). Het plandeel van Mercatus bestaat uit 8 – 10 tiny houses voor de huursector en maximaal 40 permanente huurappartementen (ca. 60m²) voor tijdelijke verhuur (bv. in geval van scheiding of voor huisvesting statushouders). Het plandeel van de stichting omvat ca. 20 tiny houses (max. 50m² woonoppervlak) in de koopsector. Er is een reservering opgenomen voor nog eens 10 tiny houses. In overleg met de gemeente hebben beide partijen gezamenlijk een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt (zie: bijlage 3).

Met dit principebesluit doet u een uitspraak over de bestuurlijke wenselijkheid van de ontwikkeling op deze locatie en geeft u randvoorwaarden voor programma, stedenbouwkundige inpassing en procedurele vervolgstappen.

Doelstelling

Het verbreden van het woningaanbod met verschillende typen tiny houses en huurwoningen voor tijdelijke verhuur.

Argumenten

1.1 Het plan sluit aan op het coalitieakkoord

De tiny houses sluiten aan bij uitdaging vier van het coalitieakkoord. In de ruimtelijke visie 'tiny houses' is deze opgave aan de hand van vier scenario's verder uitgewerkt. U heeft in het besluit van 7 juni 2019 aangegeven per scenario één experiment toe te staan. In voorliggend plan wordt invulling gegeven aan het scenario 'tiny huur house' (deel Mercatus) en het scenario 'tiny house projectbouw' (deel stichting).

1.2 Het programma is complementair aan het al bestaande woningaanbod

Tiny houses zijn een aanvulling op het reguliere woningaanbod in Noordoostpolder. Het is een ideologische woonvorm waarin de ecologische voetafdruk zo klein mogelijk is door zelfvoorzienend te wonen in een natuurlijke omgeving. Deze vorm van wonen spreekt een hele specifieke doelgroep aan.

1.3 Er is behoefte aan deze woningen

De tiny houses spelen in op een specifieke behoefte. Er zijn al meerdere initiatieven vanuit de samenleving bij de gemeente bekend. Het anders willen wonen en (samen)leven leeft niet alleen onder kopers maar ook onder mensen die willen of moeten huren. Mercatus wil ook deze laatste groep, mensen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning, ondersteunen in hun wens om anders om te gaan met het milieu en de samenleving. Het programma sluit dus aan bij de lokale behoefte.

1.4 De locatie sluit aan bij de doelgroep voor tiny houses

De nabijheid van de volkstuinten past goed bij de specifieke wensen van deze doelgroep. Ze zoeken een locatie in het groen maar toch ook in de nabijheid van voorzieningen. Deze locatie aan de rand van Emmeloord, naast de volkstuinten sluit hier goed bij aan.

1.5 Vanuit stedenbouwkundige kwaliteit is aangestuurd op locaties aan de rand van Emmeloord

Deze locatie is gekozen op voorstel van de gemeente waarbij specifiek rekening is gehouden met stedenbouwkundige inpasbaarheid.

1.6 Voor de reservering kan een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen worden

Aan deze mogelijkheid voor nog eens tien tiny houses wordt de voorwaarde verbonden dat de behoefte inzichtelijk is.

2.1 Er ligt een specifieke opgave voor tijdelijk huisvesting

Bijvoorbeeld vanwege een verhoogde taakstelling voor statushouders. Het is goed om voor een extra vraag snel ruimte beschikbaar te hebben. Dit helpt bij het realiseren van de taakstelling. Op het moment dat deze locatie niet nodig is voor statushouders, is zij geschikt voor tijdelijke huisvesting van mensen die om welke reden dan ook snel een eenvoudig onderdak zoeken.

In de prestatieafspraken geeft de gemeente aan Mercatus te ondersteunen bij het mogelijk maken van nieuwe woonvormen zoals tijdelijke huisvesting. De gewenste woningen zijn geschikt voor een- of tweepersoonshuishouders. Bewoners van deze huisvesting krijgen op deze manier de tijd om zich op de reguliere woningmarkt te oriënteren. Mercatus geeft aan dat een programma van circa 40 van dergelijke woningen aansluit bij de behoefte.

2.2 De locatie leent zich goed voor tijdelijke bewoning

Omdat het gaat om tijdelijke huisvesting zullen deze bewoners geen/nauwelijks relatie met de buurt (willen) opbouwen. De locatie ligt aan de rand van Emmeloord en niet midden in een woonwijk. In een woonwijk zou een dergelijke woonvorm weerstand bij de huidige bewoners kunnen oproepen. Op de planlocatie is de kans hierop kleiner.

1.7/2.3 De locatie leent zich goed voor combinatie van beide ontwikkelingen

De locatie sluit aan bij het bestaande stedelijk gebied. Het plangebied wordt aan de westzijde omzoomd door de al aanwezige volkstuinten. Dit maakt dat het plangebied ruimtelijk functioneel gezien al wel deel uit maakt van het bestaande stedelijk gebied. Bovendien sluit de locatie goed aan bij een mogelijke toekomstige uitbreiding van Emmeloord ten oosten van het plangebied. Een voordeel van deze locatie boven bijvoorbeeld een inbreidingslocatie elders is dat er hier minder kans is op weerstand van omwonenden. De toekomstige gebruikers van de tiny houses zijn op het moment van kopen al op de hoogte van de aard van de naastgelegen huisvesting en weten dus waar ze naast komen te wonen. De tijdelijke huisvesting wordt door groen gescheiden van de tiny houses.

3.1 Dit is nodig om de ruimtelijke kwaliteit te borgen en de procedure goed te doorlopen

De randvoorwaarden gaan in op ruimtelijke kwaliteit, wijze van bestemmen, benodigde onderzoeken, overige aandachtspunten en procedure (zie: bijlage 1). In een eerdere fase zijn met het oog op stedenbouwkundige kwaliteit al een aantal randvoorwaarden meegegeven. Het principeverzoek is voorzien van stedenbouwkundige uitwerking (Min2 bouwkunst) die is gebaseerd op de inrichtingsschets die vanuit de gemeente is meegegeven. De kaders van de inrichtingsschets zijn door initiatiefnemers goed in acht genomen. Nu de plannen steeds concreter worden kunnen er ook gerichtere voorwaarden meegegeven worden.

Kanttekeningen

1.1/2.1 De plannen moeten nog verder uitgewerkt worden

Dit moet zowel stedenbouwkundig als financieel. Dit principebesluit geeft voorwaarden en aanbevelingen (zie: bijlage 1) die gebruikt kunnen worden bij de verdere planuitwerking. De uitvoerbaarheid moet uiteindelijk blijken uit het aan te leveren bestemmingsplan.

1.2/2.2 Er zijn nog geen afspraken gemaakt over kosten en de te volgen procedure

Het perceel is in nu eigendom van de gemeente. De grond is inmiddels getaxeerd. De initiatiefnemers moeten nog afwegen of hun business-case haalbaar is. Om de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente inzichtelijk te maken zal er een grondexploitatie berekening (GreX) gemaakt worden. Als

initiatiefnemers en gemeente het plan haalbaar vinden, worden afspraken gemaakt over kosten en de te volgen procedure. Deze afspraken worden vastgelegd in overeenkomsten.

1.3/2.3 Er is nadere afstemming nodig met de provincie

Omdat het plan formeel gezien buiten het bestaande stedelijk gebied ligt is afstemming nodig met de provincie. Het principeverzoek is al voorgelegd aan de provincie. De provincie reageert in beginsel positief maar benoemt nog wel enkele aandachtspunten. Deze aandachtspunten zijn teruggekoppeld aan de initiatiefnemers. Na het principebesluit zetten wij, in afstemming met de initiatiefnemers, het overleg met de provincie voort.

1.4/2.4 Als Mercatus afziet van (een deel van) het project ontstaat een gat in het project

Als één of beide plandelen van Mercatus niet doorgaan dan ontstaat er zowel qua landschappelijke inpassing als financieel een gat in het project. Dit heeft ongewenste gevolgen voor de wenselijkheid en de uitvoerbaarheid van het project. Dit risico wordt ondervangen door het ontwerpbestemmingsplan niet vrij te geven voordat beide initiatiefnemers een overeenkomst getekend hebben.

Planning/Uitvoering

Na uw besluit worden de initiatiefnemers op de hoogte gebracht. Het is aan hen om, binnen de randvoorwaarden, de plannen verder uit te werken. Als de initiatiefnemers verder willen met hun plannen, sluiten gemeente en initiatiefnemers overeenkomsten over grondoverdracht, kosten en mogelijke planschade. Als de overeenkomsten getekend en de leges voldaan zijn is zicht op economische uitvoerbaarheid van het plan. U kunt dan het uitgewerkte plan vrijgeven in de vorm van een ontwerpbestemmingsplan. Voorafgaand of uiterlijk gelijktijdig met vaststelling van (het eerste) bestemmingsplan stelt de raad een grondexploitatie berekening (GreX) vast.

Bijlagen

1. Randvoorwaarden en aanbevelingen
2. Aanvraag
3. Stedenbouwkundige studie bij aanvraag

Bijlage 1

Randvoorwaarden en aanbevelingen¹

1. Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied ligt buiten het gebied waarop grond van het 'DNA' nadere welstandseisen gelden. Er worden geen specifieke beeldkwaliteitseisen meegegeven. Dit geldt zowel voor de tiny houses als voor de appartementen voor tijdelijke verhuur.

Voor de tiny houses is dit vooral ingegeven door de gedachte dat te strakke beeldkwaliteitskaders afbreuk doen aan de individuele uitdrukkingsvrijheid die de toekomstige bewoners van de tiny houses juist missen in de reguliere woningvoorraad.

Voor wat betreft de appartementen voor tijdelijke verhuur geldt dat we er in beginsel op vertrouwen dat onze vaste samenwerkingspartner Mercatus met een kwalitatief goed ontwerp komt dat recht doet aan de plek. Voordat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden, zal meer duidelijk moeten zijn over het uiteindelijke ontwerp. Indien het onvoldoende duidelijk wordt wat Mercatus precies wil bouwen kan het zijn dat er alsnog enkele beeldkwaliteitseisen worden gesteld. Dit zal in afstemming zijn met Mercatus.

Stedenbouwkundige uitwerking

In de stedenbouwkundige uitwerkingen wordt uitgegaan van een concept dat de gebouwen plaatst in de letters die uiteindelijk het woord 'Emmeloord' vormen. Dit idee zorgt voor praktische bezwaren. Een dergelijke schikking van de volumes doet afbreuk aan de mogelijkheden om het plan op flexibele manier vorm te geven. Ook zorgt de plaatsing van volumes in de vorm van letters mogelijk voor een gekunstelde plaatsing op het maaiveld. Tenslotte zal alleen bij voldoende behoefte de reservering gerealiseerd worden – dit betekent dat er mogelijk slechts een half woord gerealiseerd worden. Dit concept moet losgelaten worden.

De stedenbouwkundige uitwerking heeft wel tot een bruikbare uitwerking voor de deelgebieden gekoppeld aan programma geleid. Dit ontwerp is aansluitend op de maatvoering van de volkstuinten gebaseerd op 'units' met de breedte van 50 meter. Wij stellen voor deze tekening (zie: fig 1) te gebruiken als uitgangspunt voor verdere planuitwerking en het verdelen van de toekomstige eigendommen.

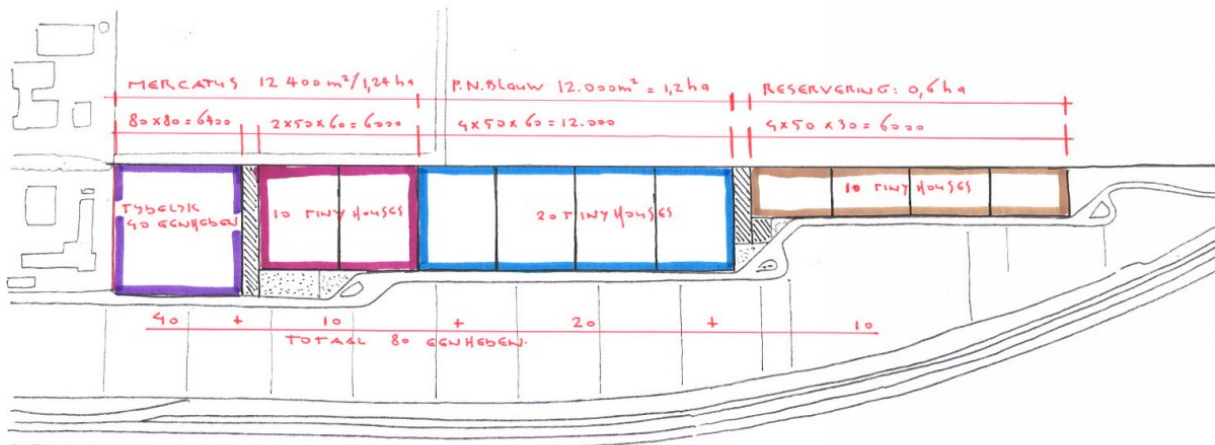


Fig. 1 Deelgebieden en programma.

Uitstraling*

Tiny huur house

De huisjes zijn toonbeelden van deze experimentele vorm van wonen, onder architectuur ontworpen naar behoeften van de eerste bewoner.

Tiny house projectbouw

De huisjes zijn grondgebonden, onder architectuur ontworpen en stralen kwaliteit uit.

¹ Aanbevelingen zijn voorzien van een *

Appartementen voor tijdelijke verhuur

De appartementen worden gebouwd op basis van een kwalitatief goed ontwerp dat recht doet aan de plek en qua uitstraling past bij de tiny houses, bijvoorbeeld door materiaalgebruik.

Duurzaamheid en voorzieningen*

De plannen worden beoordeeld op circulair bouwen en gebruik van natuurlijke materialen.

Tiny houses

De huisjes zijn energiezuinig, maar wel gekoppeld aan diensten als elektra, water en riool.

Appartementen voor tijdelijke verhuur

De appartementen worden duurzaam en innovatief ontworpen. Mercatus is verantwoordelijk voor de aanleg van voorzieningen. Ontsluiting kan mogelijk via het bestaande erf Pilotenweg 9A, 9C en 9D. Verharding wordt beperkt en indien noodzakelijk zoveel als mogelijk open uitgevoerd.

Maatvoering

Voor de tiny houses geldt dat de oppervlakte (voetprint) van een woning maximaal 50m² mag zijn. Een tweede bouwlaag is mogelijk. Om te voorkomen dat er te massale volumes ontstaan wordt een aanvullende eis gesteld dat het totale woonoppervlak ook niet meer dan 50m² mag bedragen. Een extra bouwlaag betekent dus een kleinere voetprint. Zo wordt geborgd dat de woningen ook daadwerkelijk aan te merken zijn als tiny houses. Bijbehorende bouwwerken zijn ongewenst – eventuele berging moet inpandig of in één gemeenschappelijk gebouw opgelost worden. Ook gebouwde erfafscheidingen (schuttingen) zijn niet wenselijk – de toekomstige kavels worden bij voorkeur op een natuurlijke wijze met groene beplanting ingepast. Tot slot zal inzichtelijk gemaakt moeten worden of er delen van het terrein in gemeenschappelijk beheer komen en welke gebruiksfuncties en bouw mogelijkheden daar nodig zijn.

Voor de appartementen voor tijdelijke verhuur geldt dat er maximaal drie bouwlagen mogelijk zijn. Verder geldt dat maximaal 40% van het deelgebied bebouwd mag zijn.

Wat betreft de maatvoering en de situering van de volumes worden de kaders in het bestemmingsplan opgenomen (zie ook: 2. wijze van bestemmen).

Parkeren

De gemeentelijk parkeernormen worden in acht genomen. Parkeren wordt opgelost op eigen of gemeenschappelijk terrein. Dit zal moeten blijken uit situatietekeningen.

Tiny huur house

Er geldt een parkeernorm (rest Emmeloord, huurhuis, sociale huur) van 1,6 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 voor bezoekers)

Tiny house projectbouw

Er geldt een parkeernorm (rest Emmeloord, koop, vrijstaand) van 2,2 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 voor bezoekers)

Appartementen voor tijdelijke verhuur

Er geldt een parkeernorm (rest Emmeloord, huur, etage, midden/goedkoop) van 1,4 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 voor bezoekers). De parkeernorm kan beperkend zijn voor het te realiseren programma. Parkeren vindt compact plaats en uit het zicht. Er wordt terughoudend omgegaan met terreinverharding, indien nodig dan bij voorkeur uitvoeren met open verharding.

Samenwerking en overleg met de directe omgeving*

Het verdient aanbeveling om te onderzoeken hoe bijvoorbeeld op het gebied van zorg en de volkstuinen samengewerkt kan worden met de al aanwezige zorgfuncties in de directe omgeving. Samenwerking geeft iets terug aan de omgeving, legt een verbinding tussen de verschillende gebruikers en vergroot het draagvlak voor de ontwikkeling. Een voorbeeld is een samenwerking met betrekking het onderhoud van het groen op de gemeenschappelijke gronden. Initiatiefnemers wordt met klem geadviseerd de omgeving zo vroeg als mogelijk actief te betrekken bij de uitwerking van de plannen.

2. Wijze van bestemmen

Tiny houses (zowel tiny huur en tiny projectbouw)

- Bestemming 'wonen' met een nadere functieaanduiding 'tiny houses toegestaan'.
- Zowel 'tiny huur house' als 'tiny projectbouw' krijgen een bouwvlak over het gehele deelgebied. In dit bouwvlak zijn respectievelijk maximaal 10 en 20 woningen toegestaan. De woningen mogen niet op minder dan drie meter van elkaar gebouwd worden.
- In de bouwregels wordt bepaald dat de bouwhoogte maximaal 6 meter is, de oppervlakte maximaal 50m² met als aanvullende voorwaarde dat ook de woonoppervlakte niet meer dan 50m² bedraagt.
- Normaliter zijn in achtererfgebieden bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen (binnen een bepaalde maatvoering) vergunningvrij toegestaan. Dit is ongewenst. Initiatiefnemers moeten met de gemeente in overleg over de wijze waarop dit op een juridisch houdbare wijze geborgd kan worden. Hier ligt nog een serieuze uitdaging.
- Voor tiny houses kan niet altijd voldaan worden aan de eisen van het bouwbesluit. Dit is afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp. In de projectgroep is hier onderzoek naar gedaan. De mogelijkheid om af te wijken van het bouwbesluit lijkt alleen te bestaan in situaties waarin de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het 'bouwen' ook zelf in de betreffende woning gaat wonen. Voor woningen die projectmatig ontwikkeld worden zou dit een probleem op kunnen leveren. Met initiatiefnemer zal gekeken moeten worden of dit knelpunt zich voordoet bij de geplande woningen. Als dat inderdaad het geval is moet gezocht worden naar een werkbare oplossing voor dit probleem.

Appartementen voor tijdelijke verhuur

- Bestemming 'wonen' met een nadere aanduiding 'tijdelijke verhuur', over de definitie van 'tijdelijke verhuur' is nadere afstemming nodig.
- Bouwvlak afhankelijk van planuitwerking in overleg met gemeente.
- Maximale bouwhoogte 9 meter.
- Ter plaatse van de archeologische verwachtingswaarde WA-8 moet een archeologische dubbelbestemming opgenomen worden (op te vragen bij gemeente).

Reservering

- Bestemmen overeenkomstig de huidige agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'wonen' met de functieaanduiding 'tiny houses toegestaan'.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid moet in ieder geval de voorwaarde worden verbonden dat bij wijziging de behoefte inzichtelijk wordt gemaakt.

3. Benodigde onderzoeken

In ieder geval

- bodemonderzoek
- onderzoek wegverkeerslawaaï

Mogelijk (niet uitputtend)

- archeologie (indien er minder dan 10.000m² wordt geroerd dan hoeft er geen archeologisch onderzoek gedaan te worden)
- flora en fauna (in geval van kappen bomen, dempen sloten of slopen opstallen)

Wellicht kunnen er kosten bespaard worden door onderzoeken gezamenlijk uit te zetten.

4. Procedure.

Er moeten nadere afspraken gemaakt worden over de overdracht van eigendommen en over het beheer en de inrichting van de gronden die in eigendom van de gemeente blijven. De nieuw aan te leggen weg en een gedeelte van het groen blijven in eigendom van de gemeente. De kosten voor in ieder geval het aanleggen van wegen, groen, water, riolering en plankosten komen voor rekening van initiatiefnemers. Pas als met beide partijen overeenkomsten gesloten zijn is de economische uitvoerbaarheid voldoende zeker gesteld. Eerder kunnen er geen ontwerpbestemmingsplannen ter inzage gelegd worden. Over de bestemmingsplanprocedure zullen partijen onderling afspraken moeten maken. Risico hierbij is dat vertraging van het ene plandeel de ontwikkeling van het volgende plandeel op kan houden. Het is aan initiatiefnemers om de

uitvoerbaarheid van hun plandeel aan te tonen en om de plankosten (conceptbestemmingsplan en eventuele onderliggende onderzoeken) en de leges te voldoen. Gelet op de complexiteit van de dossiers worden de leges voor de bestemmingsplanprocedure begroot op een bedrag rond de €10.000,00.

De planonderdelen van Mercatus kunnen mogelijk in samenhang met de ontwikkeling op het oorspronkelijke erf Pilotenweg 9A, 9C en 9D opgepakt worden. Over deze ontwikkeling is nu nog geen standpunt ingenomen.

Punten van aandacht

Het principebesluit in beginsel een jaar geldig, nieuwe omstandigheden of nieuwe beleidsmatige kunnen tot een andere afweging leiden. Dit principebesluit is genomen door het college van B&W in voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure is de gemeenteraad bevoegd. De raad kan anders beslissen dan het college. Indien het plan vanwege zienswijzen, milieutechnische inpasbaarheid of anderszins niet vastgesteld wordt dan worden leges niet teruggestort.