

## Raadsvoorstel

**Status: Opiniërend**

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Locatie pilot tiny houses spoedzoekers
Datum:	14 december 2021
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1386
Informant:	S. Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl 06 40553250

**Doel:**

1. Een opinie te vormen over de locatie die het meest geschikt is voor de pilot tiny houses spoedzoekers.
2. Kennis te nemen van het besluit om de gekozen locatie verder uit te werken met Woonstichting Vechthorst.

**Inleiding:**

Op 18 november 2019 is het document 'tiny houses in de gemeente Dalfsen' opiniërend in de raadscommissie besproken. De algemene conclusie was dat de raad positief tegenover het starten van pilots en het aanpassen van de beleidsregels staat. Naar aanleiding van dit document en het bijbehorende raadsvoorstel heeft de commissie ingestemd met de uitwerking van een pilot voor spoedzoekers en een pilot voor mensen met een bewuste levensstijl.

Daarnaast is besloten om de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" aan te passen. Het voorstel over het aanpassen van de beleidsregels staat op de planning voor de raadsvergadering van februari 2022. Dit voorstel gaat over de pilot voor spoedzoekers. Voor de pilot voor mensen met een bewuste levensstijl is nog geen geschikte locatie voorhanden, maar hier wordt zeker over nagedacht.

Voor de pilot tiny houses voor spoedzoekers is het afgelopen jaar vooral gekeken naar een locatie in combinatie met de nieuw te ontwikkelen woningbouwlocatie Oosterdalfsen Noord. Aan stedenbouwkundig bureau Maan is de opdracht gegeven om in het stedenbouwkundig plan ook een locatie voor tiny houses op te nemen. Aan het stedenbouwkundig plan wordt gewerkt, het moet nog door uw raad worden vastgesteld.

Intussen is de gemeente al twee jaar in overleg met woonstichting Vechthorst over de pilot tiny houses voor spoedzoekers. Het vinden van een geschikte locatie is daarbij een behoorlijk lastig punt gebleken. Vechthorst heeft net als de gemeente veel belang bij het realiseren van de pilot, vanwege het grote aantal woningzoekenden. Daar komt nu nog bij dat u in de vergadering van 1 en 4 november een motie heeft aangenomen, waarin u bij het college heeft aangegeven dat er een proeflocatie nodig is voor tiny houses.

Om die reden is er gezocht naar locaties waar in ieder geval de pilot tiny houses voor spoedzoekers binnen een redelijke termijn gerealiseerd kan worden. De eerste keuze is daarbij gevallen op het perceel ten noorden van de begraafplaats aan de Oosterdalfsersteeg. Deze locatie is ook onderdeel van het gebied Oosterdalfsen Noord. Voor de pilot is maar een deel van dit perceel nodig. Afhankelijk van de plaats van de pilot, kan het perceel ook nog voor andere doeleinden worden gebruikt. Een alternatieve locatie voor de pilot is het perceel aan de Gerner Es, bij de sportvelden op de hoek Gerner Es/Koekoekssteeg. Ook van dit perceel is maar een deel nodig om te pilot voor spoedzoekers te realiseren.

Het is de bedoeling om voor de tiny houses een vergunning met een looptijd van maximaal 15 jaar te verlenen. Dat heeft te maken met het feit dat nog niet duidelijk is wat de definitieve invulling van beide percelen zal worden, maar ook met de subsidiemogelijkheden van de Provincie Overijssel voor dergelijke pilots. In deze periode wordt er verder gewerkt aan de invulling van Oosterdalfsen Noord, met daarin een definitieve locatie voor tiny houses, waarbij ook rekening wordt gehouden met o.a. parkeervoorzieningen en ontsluiting. Het is dan mogelijk om op termijn de tiny houses van de pilot te verplaatsen naar deze locatie. Voor Woonstichting Vechthorst is dit een belangrijke ontwikkeling. Zij zijn bereid om mee te werken aan de pilot en daarin te investeren. Maar vanwege de te maken kosten, willen zij graag de zekerheid van een alternatieve locatie, zodat zij na 15 jaar (of zoveel eerder als wordt afgesproken) de tiny houses op een andere locatie in de gemeente Dalfsen kunnen plaatsen.

### **Overeenkomsten en verschillen tussen de beide locaties**

<b><u>Onderdelen</u></b>	<b><u>Oosterdalfsersteeg</u></b>	<b><u>Gerner Es</u></b>
Eigenaar van de grond	Gemeente (verpacht voor een periode van steeds 1 jaar)	Gemeente (verpacht voor een periode van steeds 1 jaar)
Bouwrijp maken	Relatief gemakkelijk, omdat het agrarisch wordt gebruikt	Relatief gemakkelijk, omdat het agrarisch wordt gebruikt
Omwonenden	Relatief weinig omwonenden	Veel meer omwonenden, die weten dat deze locatie mogelijk gebruikt gaat worden voor een pilot tiny houses
Plan	Onderdeel van het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord	Onderdeel van het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord
Ontsluiting	Ontsluiting via een doorgaande weg, met weinig bestemmingsverkeer, maar wel de begraafplaats waar af en toe meer verkeer kan komen.	Ontsluiting via een doorgaande weg, waar wel veel bestemmingsverkeer over heen gaat
Parkeerplaatsen	Voldoende ruimte voor parkeerplaatsen; eventueel is een combinatie met de parkeerplaatsen van de begraafplaats een optie	Voldoende ruimte voor parkeerplaatsen
Overige voorzieningen	Voldoende ruimte voor andere voorzieningen, zoals moestuin	Voldoende ruimte voor andere voorzieningen, zoals moestuin
Landschappelijke inpassing	Het perceel ligt in het essenlandschap en moeten landschappelijk en met zorg worden ingepast als hier de pilot voor tiny houses komt.	Het perceel ligt in het essenlandschap en moeten landschappelijk en met zorg worden ingepast als hier de pilot voor tiny houses komt.
Tijdsduur van de pilot	Maximaal 15 jaar	Maximaal 15 jaar

Gelet op deze argumenten heeft het realiseren van de pilot op het perceel aan de Oosterdalfsersteeg de voorkeur. Zowel qua participatie als qua ontsluiting. De verwachting is, dat de pilot op deze locatie eerder gestart kan worden dan een pilot op de locatie aan de Gerner Es.

### **Aanvullende informatie**

*In een motie is gevraagd om een locatie voor tiny houses*

In de raadsvergadering van 1 en 4 november 2021 is een motie aangenomen over woningbouwversnelling, waarin u heeft aangegeven dat er behoefte is aan een locatie voor tiny houses. Dit voorstel is onder andere een uitwerking van dit deel van de motie.

*De gekozen locatie wordt verder uitgewerkt om tot een goed plan te komen*

Als de locatie die wordt gekozen bekend is, kan daarvoor een definitief plan worden gemaakt. Er zijn al lang geleden afspraken gemaakt met Vechthorst om dit project gezamenlijk te ontwikkelen in de kern Dalfsen. De gemeente en Vechthorst kunnen dan afspraken maken over het gebruik van de grond, de toekomstige invulling en de financiële consequenties. Vechthorst kan zich oriënteren op de tiny houses: welke soorten zijn er en wat past het beste in de omgeving? En het participatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden kan worden voorbereid. In dat kader is het belangrijk dat Vechthorst van te voren de voorwaarden voor het toewijzen van de tiny houses en de doelgroep heeft vastgelegd.

In de voorbereiding om te komen tot dit voorstel, is ook met Vechtdal Wonen gesproken, omdat zij al ervaring hebben met dergelijke projecten in de gemeente Hardenberg. Zij bieden desgewenst ondersteuning aan de uitwerking van het plan. Als de gemeente een dergelijke pilot ook in Lemelerveld willen realiseren, is Vechtdal Wonen bereid om daarin te participeren.

*Zowel de gemeente als Vechthorst moeten investeren*

Vechtdal Wonen heeft in Hardenberg en Dedemsvaart ervaringen met het realiseren van tiny houses. Bekend is dat de investering in de woningen hoger is, dan in 15 jaar kan worden terugverdiend aan huurinkomsten. Zowel de woningcorporatie als de gemeente moeten bereid zijn om te investeren in het project en de locatie. Voor Vechthorst betekent dit dat zij moeten investeren in de aankoop van de units, naar verwachting zo'n 100.000 euro per stuk. De gemeente investeert door het aanbieden van bouwrijpe grond (met aanleg datakabels, water, riool en verharding). De gemeente is dan ook verantwoordelijk voor de kosten bestemmingsplan (dus voor de onderzoekskosten). De kosten hiervan zijn vooraf door te rekenen/in te schatten door Openbare Ruimte en Ruimtelijke Ordening. De gemeente verhuurt vervolgens de grond tegen een nader overeen te komen huurprijs voor maximaal 15 jaar aan Vechthorst. Het is ook mogelijk om na te denken over erfpacht. Hiervoor geldt ook een maandelijks vergoeding, die eventueel in één keer kan worden afbetaald. Misschien is het zelfs mogelijk om afspraken te maken over het afnemen van de grond op termijn door Vechthorst. Deze constructies moeten nog verder uitgezocht en besproken worden.

**Duurzaamheid:**

*Tiny houses zijn duurzaam*

Tiny houses worden als zelfvoorzienende units geplaatst en kunnen ook zo weer worden weggehaald. Er moet wel een wateraansluiting komen en datakabels en wellicht nog een aansluiting op elektriciteit. Verder moet worden bekeken of de units kunnen worden aangesloten op het riool, dan wel gekozen wordt voor een alternatief als IBA of hydrofytenfilter. De units zijn wel voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp. Verder nemen ze weinig ruimte in (ecologische voetafdruk) en zijn de materialen waarmee de units gemaakt zijn, herbruikbaar. Bij tiny houses zit vaak een gezamenlijke buitenruimte. Die kan bijvoorbeeld worden ingericht als moestuin.

**Financiële consequenties:**

Omdat op korte termijn nog niet bekend is wat de invulling van de kavel ten noorden van de begraafplaats wordt, is het verstandig om de grond voor maximaal 15 jaar te verhuren of via erfpacht uit te geven (het ligt er aan welke constructie het beste is) aan Vechthorst. Vechthorst kan zich hier ook in vinden. Op die manier heeft de gemeente een grondopbrengst na 15 jaar en wordt daarmee het verlies voor het feit dat de grond niet meer kan worden verhuurd aan derden, goed gemaakt. Om de financiële consequenties te beoordelen moet bekend zijn welke oppervlakte nodig is voor de tiny houses, zodat de kosten van de uitgestelde opbrengst kunnen worden berekend. Daarvoor kunnen we Urban Reality opdracht geven. Verder moeten de kosten voor het bouw-en woonrijp maken van de grond inzichtelijk worden gemaakt: denk aan het leggen van kabels, riolering en water. Dit moet in overleg met Openbare Ruimte worden gedaan. Onderdeel van dit onderzoek is ook of deze voorzieningen na de termijn van 15 jaar kunnen blijven liggen of weer weggehaald moeten worden. En er moeten nog onderzoeken worden uitgevoerd naar archeologie/flora en fauna en bodemonderzoek. De kosten voor het doen van nader onderzoek komen ten laste van de gemeente. Op grond van deze informatie kan in overleg met Vechthorst de huur/erfpacht besproken worden.

**Communicatie:**

Als er een pilotlocatie is gekozen en er liggen goede afspraken met Vechthorst, dan kan vrij snel worden gestart met de communicatie met de buurt. Dat is één van de eerste belangrijke stappen.

**Vervolg:**

1. Onderzoeken op welke termijn de kavels aan de Oosterdalfsersteeg en de Gerner Es vrijgemaakt kunnen worden van verhuur aan derden.
2. Overleg met Openbare ruimte over de aan te leggen voorzieningen.
3. Een eerste doorrekening van de kosten laten maken door Urban Reality en Openbare Ruimte.
4. De huurprijs/erfpacht voor de grond bepalen in overleg met Vechthorst.
5. Laten uitvoeren van een Flora- en Faunaonderzoek.
6. Laten uitvoeren van een archeologisch onderzoek.
7. Laten uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.
8. Participatietraject met de buurt.
9. Starten ruimtelijke procedure.

Al deze stappen worden uitgevoerd in nauw overleg met Vechthorst. Zo vindt er steeds een monitoring plaats over de haalbaarheid van het project. De verwachting is dat de planologische procedure pas na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt gestart.

**Bijlagen:**

1. Luchtfoto met daarop de percelen Oosterdalfsersteeg en Gerner Es.
2. Motie van 1 en 4 november 2021.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur,  
ing. S.A.D.C. van Geffen