

Raadsvoorstel

Status: Opiniërend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Tiny houses in Dalfsen
Datum:	22 oktober 2019
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	995
Informant:	Simone Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl 0529 - 488227

Doel:

U wordt gevraagd uw mening te geven over het onderwerp 'tiny houses in de gemeente Dalfsen'. Het college is benieuwd of uw voorkeur uitgaat naar:

1. het starten van één of twee pilots met tiny houses en/of
2. het aanpassen van de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied Dalfsen" om tiny houses mogelijk te maken.

Inleiding:

Bij de gemeente Dalfsen zijn de laatste jaren diverse verzoeken binnengekomen om een tiny house in de gemeente te mogen realiseren. Het huidige beleid, waaronder de bestemmingsplannen, voorziet hier niet in. Het onderwerp leeft wel binnen de gemeente en het college heeft in 2018 aangegeven in beginsel mee te willen werken aan tiny houses, als onderdeel van het thema 'duurzaamheid'. Ook in de bespreking die onlangs in de gemeenteraad is gehouden over de Woonvisie, is door diverse partijen aangedrongen op een pilot met tiny houses.

Het onderwerp 'tiny houses' staat op de LTA om te bespreken in november.

Vergelijking mogelijkheden:**Pilot doelgroepen jongeren en spoedzoekers**

Het is mogelijk een project met tiny houses te realiseren om problemen op de woningmarkt op te lossen. Voor de doelgroepen jongeren en spoedzoekers starten we dan samen met een woningcorporatie (in ieder geval Vechthorst) een pilot, bij voorkeur in de kern Dalfsen, voor een maximale periode van 15 jaar.

De gemeente Nijkerk heeft hiervoor een project van 28 (dezelfde) tiny houses gerealiseerd. Ook de gemeente Zwolle heeft een project met 'kleine woningen'. Aan de rand van bedrijventerrein Oosterenk zijn 40 containerwoningen gebouwd. Voor beide projecten geldt dat de woningen maximaal 10 jaar blijven staan, maar dat de bewoners er maar tijdelijk in mogen wonen. In Nijkerk worden de woningen afhankelijk van de doelgroep voor maximaal 2 of 5 jaar verhuurd, in Zwolle geldt een termijn van maximaal twee jaar.

Pilot doelgroep bewust leven

Het is ook mogelijk om een locatie aan te wijzen waarop mensen die bewust willen leven, hun eigen tiny house mogen bouwen of plaatsen. Voor deze doelgroep starten we dan een pilot voor vijf tiny houses en een periode van vijf jaar. Daarna wordt het project geëvalueerd voor een mogelijke verlenging met vijf jaar dan wel een definitieve vergunning.

Gemeenten die hiervoor de ruimte bieden zijn onder andere Groningen en Delft. In de gemeente Groningen is gekozen voor een definitieve locatie. Andere gemeenten zoals Delft en ook Harderwijk kiezen voor een pilot van maximaal 10 jaar.

Aanpassen beleidsregels

Door het aanpassen van de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied Dalfsen" kan het realiseren van een tiny house gecombineerd worden met het slopen van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied. Het is niet bekend of een dergelijke oplossing door andere gemeenten wordt aangeboden. Dalfsen kan op deze manier een beleidslijn ontwikkelen die wellicht ook voor andere gemeenten interessant is.

Overig

In dit voorstel staan kort de mogelijkheden benoemd, die het starten van een pilot met tiny houses mogelijk maken. De informatie waarop de voorstellen zijn gebaseerd, is te vinden in de bijgevoegde notitie "Tiny houses in de gemeente Dalfsen".

Overeenkomsten

- Het gaat om kleine woningen, met een geringe oppervlakte.
- Ze tellen in principe als een volwaardige woning.
- Er is behoefte aan dergelijke kleine woningen.
- Beide type woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit.
- Beide type woningen zijn geschikt voor maximaal 2 - 3 personen.

Verschillen:

- Tiny houses die door de groep bewuste bewoners worden gebouwd, zijn meestal geheel zelfvoorzienend, terwijl voor tiny houses in een project geldt dat ze meestal wel worden aangesloten op de riolering en/of het waternet.

- Tiny houses voor spoedzoekers kunnen beter dichtbij of in de kern van een dorp gebouwd worden in verband met de sociale contacten en voorzieningen. Mensen die kiezen voor een kleinere ecologische voetafdruk willen meestal in een groene omgeving wonen.

Duurzaamheid

Tiny houses zijn veel duurzamer dan gewone woningen, gelet op materiaalgebruik en ruimtegebruik. De meeste tiny houses zijn zelfvoorzienend en klimaatneutraal. Als voor het realiseren van tiny houses gebruik wordt gemaakt van de Sloop voor kansen regeling, helpt het concept ook om asbestsanering te stimuleren. Tiny houses kunnen de sociale cohesie versterken door bewoners gezamenlijk verantwoordelijk te maken voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Het ruimtegebruik is veel minder dan bij 'gewone' woningen en gecombineerd met bijvoorbeeld bos, levert het een goede impuls op voor de verbetering van landschappelijke en ecologische waarden, het vergroten van het areaal groen en behoud en versterking van biodiversiteit.

Communicatie:

Zodra de randvoorwaarden bekend zijn, kan een pilot verder uitgerold worden. Altijd in overleg met belanghebbenden en omwonenden. De afdeling communicatie wordt hier nauw bij betrokken.

Vervolg:

Zodra bekend is voor welke pilots wordt gekozen, kan de verdere uitwerking daarvan plaatsvinden. De besluitvorming hierover zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Het uitwerken zal de nodige tijd in beslag nemen. Allereest is het van belang dat een goede locatie gekozen wordt. Vervolgens zullen hierover eerst gespreken met de buurt en/of belangstellenden moeten plaatsvinden. Daarna kan de planologische procedure gestart worden.

De te verwachten procedures en proceduretijden zijn:

- a. een project met een woningcorporatie voor 10 jaar: tijdelijke omgevingsvergunning - ongeveer 3 maanden;
- b. een project met een woningcorporatie voor 15 jaar: projectafwijkingsbesluit - ongeveer 9 maanden;
- c. een pilot voor 'bewuste bewoners" max 5 of 10 jaar: tijdelijke omgevingsvergunning - ongeveer 3 maanden;
- d. aanpassen van de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van Dalfsen" en de daarop volgende procedure - ongeveer 1,5 jaar.

Zoals voor elke procedure geldt ook hier dat door eventuele bezwaren, zienswijzen en beroepen de genoemde termijnen behoorlijk langer kunnen worden.

Bijlagen:

Document 'Tiny houses in de gemeente Dalfsen" met één bijlage.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends