

Naam: W. Hilbink
Datum: 25 oktober 2021
Team/teamonderdeel: ADV Advies/

Collegevoorstel

Onderwerp	Tiny houses
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Ja, 16 november 2021
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Anders Wonen Almelo is met een initiatief gekomen om een tiental tiny houses te realiseren op het vrijgekomen sportterrein (voorheen gebruikt door Uitsmijters '55) aan 't Maatveld in Bornerbroek. De gemeente is bereid om binnen de gemeente een locatie beschikbaar te stellen. In overleg met Anders Wonen wordt in eerste instantie bekeken wat een locatie geschikt maakt voor tiny houses om vervolgens aan de hand daarvan te beoordelen of de locatie aan 't Maatveld aan dat beeld voldoet. Ook worden beleidsregels opgesteld, waarmee de ruimtelijke inpassing van tiny houses geregeld wordt. Het initiatiefplan betreft een ontwikkeling van 10 tiny houses voor een periode van maximaal 10 jaar. Op de locatie aan 't Maatveld is dit plan strijdig met de daar geldende sportbestemming. Indien overeenstemming bereikt wordt over het initiatief en de locatie dan kan met toepassing van de zogenaamde kruimelregeling met een omgevingsvergunningprocedure voor een periode van 10 jaar afgeweken worden van het bestemmingsplan.

Voorgesteld besluit

1. Opdracht te geven voor het opstellen van beleidsregels als toetsingskader voor de realisatie van tiny houses in Almelo;
2. In overleg met Anders Wonen Almelo te bepalen waaraan een locatie moet voldoen om geschikt te zijn voor tiny houses en aan de hand daarvan te bepalen of het initiatief van tiny houses te realiseren is aan 't Maatveld;
3. Opdracht te geven om een huur- en anterieure overeenkomst voor dit initiatief voor te bereiden tussen Anders Wonen Almelo en de Gemeente, conform de uitgangspunten van ons Grond- en Vastgoedbeleid;
4. Voor deze ontwikkeling een meerjarig projectbudget vast te stellen van € 40.000,- voor de inzet van interne en/of externe capaciteit;
5. In het geval overeenstemming bereikt wordt met Anders Wonen bereid te zijn met toepassing van de kruimelregeling (Bijlage II, artikel 4, lid 11, Bor) een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor een periode van maximaal 10 jaar, onder de voorwaarde dat:
 - a. aanvragen voldoen aan de voor tiny houses op te stellen beleidsregels;
 - b. indien voor het voeren van de ruimtelijke procedure onderzoeken noodzakelijk zijn deze, op kosten van de initiatiefnemers, door erkende bureaus zullen moeten worden uitgevoerd;

- c. het risico dat vergunningverlening uiteindelijk geen doorgang vindt (bijvoorbeeld vanwege honorering van eventuele bezwaren) voor rekening van initiatiefnemers is;
6. De raad te informeren via de bijgevoegde brief en hiermee de op 1 juli 2021 in de raad aangenomen motie over de tiny houses aan 't Maatveld als afgedaan te beschouwen.
7. De raad voor te stellen de begroting 2021 in de slotrapportage 2021 te wijzigen.

Inleiding

Anders Wonen Almelo is een initiatiefgroep die zich inzet om projecten voor de realisatie van tiny houses in Almelo van de grond te krijgen. Voor ligt nu een concept-initiatiefplan voor de realisatie van maximaal tien tiny houses op het vrij te komen sportterrein van de op korte termijn te verplaatsen honkbalvereniging "Uitsmijters '55" aan 't Maatveld.

Het initiatief ziet op de realisatie van een tiental percelen voor tiny houses en omvat hergebruik van het bestaande clubgebouw als gemeenschappelijke ruimte. Een tiny house is een kleine volwaardige vrijstaande woning van maximaal 50 m² met een kleine ecologische voetafdruk. Belangrijk hierin is ook dat men over het algemeen meer buiten leeft dan binnen. Dit betekent dat er voldoende ruimte nodig is rondom de woningen.

Hoewel op basis van gemeentelijk beleid tiny houses in het buitengebied mogelijk moeten zijn, is het de vraag of deze specifieke locatie daarvoor geschikt is. Het is belangrijk om daarin een zorgvuldige afweging te maken. Om die afweging weloverwogen te kunnen maken is het initiatiefplan breed bekeken en beoordeeld.



Locatie aan 't Maatveld met rechts een concept verkaveling van Anders Wonen

Planbeschrijving

Voor een uitgebreide planbeschrijving wordt verwezen naar het aan de gemeente voorgelegde concept initiatiefplan van Anders Wonen Almelo, dat als bijlage bij voorliggend collegevoorstel is gevoegd. Het voorgelegde concept initiatiefplan van de initiatiefgroep kan op hoofdlijnen als volgt worden beschreven:

- De realisatie van 10 tiny houses, elk op een 'eigen' perceel.
- Voor de duur van 5 tot 10 jaar.
- Zichtbaar afgeschermd kavel van ca 20 x 20 meter.
- Een groeimodel, waarbij eerst gestart wordt met vier tiny houses.
- Het huidige clubgebouw wordt gezamenlijke ruimte voor gedeelde voorzieningen en ontmoeting.
- Het terrein wordt afgeschermd met een afsluitbaar hek.

De initiatiefgroep wijst qua uitstraling op twee projecten als referentie voor wat zij voor ogen hebben. Het betreft Minitopia in Den Bosch en Naerum Allotment-Gardens in Denemarken.



Inspiratie voor Anders Wonen: Minitopia (l) en Naerum Allotment-Gardens (r)

Bestemmingsplan

Het perceel 't Maatveld 4 in Bornerbroek is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" (onherroepelijk 26 september 2012) en heeft de bestemming 'Sport'. De realisatie van tiny houses en de bewoning ervan is op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan.



Het geldende bestemmingsplan biedt geen binnenplanse mogelijkheden om ten behoeve van het plan af te wijken. Aangezien het geen permanente, maar een tijdelijke ontwikkeling betreft voor een periode van maximaal tien jaar, is de enige reële mogelijkheid om mee te werken door met toepassing van de kruimelregeling tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Op basis van Bijlage II, artikel 4, lid 11, van het Besluit omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan voor een periode van maximaal tien jaar.

Ook een tijdelijk afwijkingsbesluit moet ruimtelijk onderbouwd worden. Omdat voor elke afzonderlijke omgevingsvergunningaanvraag de genoemde afwijkingsprocedure moet worden doorlopen is het van belang om over beleidsregels te beschikken die als helder toetsingskader dienen. Met de beleidsregels wordt een bestendige lijn gecreëerd en wordt duidelijkheid geboden naar de initiatiefnemers en overige belanghebbenden zoals omwonenden.

Beleidsregels tiny houses

Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken over het initiatiefplan is het noodzakelijk over een wegingskader of beoordelingskader te beschikken. In dat licht zijn beleidsregels nodig enerzijds om

de geschiktheid van een locatie voor tiny houses mede te kunnen bepalen en anderzijds om regels vast te leggen die betrekking hebben op de realisatie van een project voor tiny houses en het functioneren ervan. Voor wat betreft dit laatste wordt gedacht aan regels voor landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, regels ter voorkoming van verrommeling van het terrein, regels ter borging van de tijdelijkheid, de bereikbaarheid en de veiligheid, etc. Deze regels worden in samenspraak met de initiatiefnemers vooraf opgesteld en formeel door het college vastgesteld en dienen als toetsingskader voor elke te ontvangen aanvraag binnen dit project. De regels kunnen uiteindelijk worden toegepast bij elk project voor tiny houses. Ook wordt in dit kader breder gekeken dan alleen de locatie aan 't Maatveld. Mogelijk zijn er meer en beter geschikte locaties binnen de gemeente te vinden. Dit wordt in het onderzoek betrokken.

Uitgifte en financiële kaders

Met de initiatiefnemers vindt verder nog afstemming plaats over de wijze waarop de financiële en exploitatietechnische kant wordt uitgewerkt. Onder verwijzing naar de onder de alinea met kanttekeningen in dit collegevoorstel opgesomde punten, is het van gemeentewege van belang op voorhand enkele kaders te stellen. Deze kaders verkleinen risico's en moeten bijdragen aan een succesvolle uitwerking van de voorgestelde ontwikkeling. Als gemeente zien wij medewerking aan dit beschreven initiatief als een realistische mogelijkheid, mits onder meer de volgende punten met de initiatiefnemers kunnen worden afgestemd en vastgelegd:

- Er worden maximaal 10 woningen gerealiseerd.
- De woningen worden na een periode van maximaal 10 jaar verwijderd.
- Na 5 jaar volgt een evaluatie, waarbij bekeken wordt in hoeverre het project functioneert als beoogd.
- De initiatiefgroep organiseert zich als één rechtspersoon en vormt daarmee ook één contractspartij voor de gemeente.
- Met één partij wordt een huurcontract afgesloten, niet met 10 afzonderlijke partijen.
- Bij voorkeur wordt voor alle tien woningen in één keer een omgevingsvergunning aangevraagd.
- De grond wordt verhuurd en niet in erfpacht uitgegeven.
- De gemeente draagt niet de zorg voor het beheer en onderhoud van de te verhuren gronden en opstallen.
- De gemeente kijkt samen met de initiatiefnemers naar de mogelijkheden van (provinciale) subsidies, die mogelijk mede ten behoeve van een zorgvuldige voorbereiding en deskundige begeleiding van de initiatiefnemers in dit project kunnen worden ingezet.
- Er is afstemming met de buurt en Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek.

Beoogd effect

Met dit besluit ligt een positieve grondhouding vast en werken de initiatiefnemers samen met de gemeente het initiatief verder uit, zodat het initiatief voor tiny houses op deze locatie aan 't Maatveld of op een andere locatie goed onderbouwd ruimtelijk inpasbaar is, zodat uiteindelijk het project gerealiseerd kan worden.

Argumenten voor

1.1 Beleidsregels ontbreken

Almelo beschikt niet over concreet beleid ten aanzien van tiny houses. Om dit kader te creëren en zorgvuldig afwegingen hierin te kunnen maken is het noodzakelijk hiertoe specifieke beleidsregels vast te stellen. Hierbij is ook aandacht voor mogelijke locaties waar dergelijke projecten gerealiseerd kunnen worden.

1.2 Beleidsregels zijn noodzakelijk, ze bieden duidelijkheid en voorkomen onwenselijke situaties

De op te stellen regels bevatten regels over de realisatie van het project en zijn duidelijk voor de aanvragers, voor ons als gemeente alsook voor omwonenden en overige belanghebbenden. Iedereen weet wat verwacht en gevraagd wordt. Met de beleidsregels wordt bijgedragen aan de totstandkoming en instandhouding van het door alle partijen gewenste beeld. Hierbij komt nog

dat de verwachting is dat ontwikkelingen voor tiny houses vaker aangevraagd zullen gaan worden.

2.1 Ontwikkeling vraagt om zorgvuldige locatiekeuze

Het is van belang een zorgvuldige afweging te maken bij de locatiekeuze voor de ontwikkeling van tiny houses. Vanwege het ontbreken van passend (gemeentelijk) beleid wordt in beeld gebracht waaraan een locatie moet voldoen voor deze geschikt is als locatie voor tiny houses. Deze exercitie wordt samen met de initiatiefnemers gedaan. Op die manier kan uiteindelijk bepaald worden of de locatie aan 't Maatveld geschikt is en of andere locatie wellicht in beeld zouden moeten komen als geschikte locatie voor deze ontwikkeling.

3.1 Uitwerking en afstemming over de financiële afwikkeling is noodzakelijk

Dan kunnen met de initiatiefnemers afspraken worden gemaakt en vastgelegd over onder andere de prijs, het beheer en het terug leveren van de grond. Dit vraagt om afstemming, zowel intern maar vooral ook extern met de initiatiefnemers over een groot aantal punten met betrekking tot de uitgifte en de financiële kaders die aan de ontwikkeling ten grondslag moeten worden gelegd.

4.1 Capaciteit wordt geborgd

Uitwerking van dit initiatief en vooral ook de ontwikkeling van een beleidskader legt een beslag op de ambtelijke capaciteit. Om uitvoering toch te borgen wordt een budget beschikbaar gesteld om intern en indien noodzakelijk extern capaciteit in te kunnen zetten. Het gaat dan om inzet ten behoeve van de projectbegeleiding en -sturing, het opstellen van beleidsregels en de inzet van een projectteam. Deze inzet dient dan niet alleen voor het voorliggend initiatief, maar voor de brede ontwikkeling van initiatieven voor tiny houses binnen de gemeente Almelo.

5.1 Het initiatief past in het gemeentelijk beleid

Het initiatief past binnen de kaders van de Omgevingsvisie en de Woonvisie. In de omgevingsvisie wordt ten aanzien van het buitengebied aangegeven dat het toevoegen van woningen of verblijfsrecreatie alleen gebeurt als het echt nodig is en meerwaarde heeft. 'Te veel bewoning zet het buitengebied op slot voor agrariërs en te veel recreatie brengt ongewenste drukte met zich mee.' Tiny Houses worden genoemd als één van de voorbeelden van woon-, huur-, of verblijfontwikkelingen die wél bij het buitengebied van Almelo passen.

In de woonvisie wordt aangegeven dat de gemeente open staat voor vernieuwende woonvormen als daar behoefte aan is en men graag wil meedenken over de realisatie daarvan. Tiny Houses worden specifiek genoemd. Aadorp en Bornerbroek mogen volgens deze visie voor de lokale behoefte bouwen. Voor het stimuleren hiervan worden startersleningen, rood-voor-rood-regelingen en initiatieven als 'knarrenhofje' en Tiny Houses genoemd. Uitbreiding van de kernen wordt niet uitgesloten.

Uit deze visies blijkt duidelijk een positieve grondhouding van de gemeente ten aanzien van initiatieven voor tiny houses in het buitengebied.

5.2 Het initiatief is klimaatvriendelijk

Tiny houses hebben een kleine ecologische voetafdruk. Dit sluit aan bij de klimaatambities van de gemeente.

5.3 Voorziet in een woonbehoefte

Dit initiatief biedt ruimte voor woonvormen waarvan er nog geen beschikbaar zijn binnen de gemeente Almelo. Het vergroot de diversiteit aan woonvormen en voorziet daarmee in een woonbehoefte van de Almeloër.

5.4 Locatie Maatveld lijkt geschikt voor een tijdelijke ontwikkeling

Op dit moment zijn er nog geen concrete andere ontwikkelingen voorzien voor het perceel. Voorliggend initiatief betreft een tijdelijke invulling. Deze tijd kan worden gebruikt voor het bepalen van de koers voor de lange termijn voor dit perceel. Daarnaast zijn (nuts)voorzieningen aanwezig op het perceel, zodat wat dat betreft voor een tijdelijke ontwikkeling geen grote investeringen hoeven te worden gedaan. Het betreft een locatie in het buitengebied en betreft een bestaand adres met een eigen opgang. Evenwel wordt in deze fase bekeken of ook nog andere locaties in beeld zouden kunnen komen.

5.5 Financieel voordelig

Verhuur van het terrein levert een hogere opbrengst op dan de pacht bij landbouwkundig gebruik zoals oorspronkelijk beoogd was na vertrek van de sportvereniging. Dit weegt op tegen extra beheerkosten ten opzichte van verpachting. Bij gebruik van het clubgebouw, worden voor de korte termijn sloopkosten bespaard.

5.6 Evaluatie om gewenst beeld te borgen

Na vijf jaar vindt een evaluatie plaats van het project. Bekeken wordt hoe de ontwikkeling wordt beleefd, welke impact het heeft op de omgeving en in hoeverre de beleidsregels en overige met de initiatiefnemers en bewoners overeengekomen afspraken worden nageleefd. Op welke wijze exact invulling wordt gegeven aan deze evaluatie wordt nader uitgewerkt. De evaluatie zorgt ervoor dat borging plaatsvindt van de met het project nagestreefde doelstellingen en ambities.

5.7 Een motie wordt uitgevoerd

Met dit principebesluit wordt op een positieve manier invulling gegeven aan de op 1 juli 2021 in de raad aangenomen motie, waarin het college werd verzocht:

- a. de initiatiefgroep Anders Wonen met een positieve grondhouding tegemoet te treden;
- b. te verkennen of een goed onderbouwd voorstel mogelijk is voor het realiseren van Tiny Houses op de locatie het Maatveld dat passend is of passend te maken is binnen het vigerende bestemmingsplan.

6.1 De gemeenteraad raakt geïnformeerd

In ruimtelijke procedures is het van belang om de gemeenteraad vroegtijdig te informeren over een ruimtelijke ingreep. Hiermee ontstaan de mogelijkheid voor de raad om vroegtijdig te interveniëren. Tevens dient de gemeenteraad geïnformeerd te worden over de uitvoering en afdoening van de motie.

7.1 De gemeenteraad heeft het budgetrecht om de begroting 2021 te wijzigen.

Kanttekeningen

3.1 Onderhandse aanbieding en het Vastgoedbeleid

In het grond- en vastgoedbeleid (Raad – 2006301, 26 januari 2021) is aangegeven dat grond- en vastgoed regulier openbaar wordt aangeboden. Onderhandse aanbieding -waarvan hier sprake zou zijn bij toekenning aan Anders Wonen- is normaal gesproken alleen toegestaan in uitzonderlijke situaties. Omdat het hier echter gaat om tijdelijke verhuur is onderhandse aanbieding aan de initiatiefnemers aanvaardbaar. Omdat inmiddels ook de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek zich heeft gemeld met een ander voorstel voor dit terrein, moeten we hier wel zorgvuldig mee omgaan.

3.2 Exploitatierisico's

Verhuur van grond is in principe mogelijk op grond van het grond- en vastgoedbeleid. Hoewel in de grondprijzennotitie (BenW – 2007945, vastgesteld 22 september 2020) verhuur van woonkavels niet expliciet wordt genoemd, kan gelet op de algemene lijn van het grondprijzenbeleid worden gesteld dat op grond van dit beleid een marktconform bedrag passend is; In het beleid wordt slechts uitzondering gemaakt voor sociale woningbouw (70% van de marktconforme prijs). Daarvan is hier geen sprake. Wanneer een andere prijs wenselijk is, is een collegebesluit (met dekking) vereist. De exploitatie-onderbouwing van Anders Wonen is indicatief en roept nog veel vragen op. Niet duidelijk is wat stichtings- en exploitatiekosten zijn en welke partij wat voor zijn rekening neemt (denk dan aan kosten bouwrijp maken, aanleg infra en nutsvoorzieningen, verbouwing ruimten van Uitsmijters '55, ruimtelijk traject). De korte exploitatietermijn is daarbij niet gunstig. Gezien de voorzienbare korte termijn moeten vooraf afspraken worden gemaakt over in welke staat men het terrein dan weer achterlaat. In dit licht is het wenselijk om in het voorstadium een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers te sluiten. Technisch gezien zou erfpacht ook tot de mogelijkheden behoren. Dit heeft echter niet de voorkeur: a) dit sluit ten aanzien van woonkavels niet aan bij het gemeentelijk beleid. b) erfpachtcontracten zijn zonder ommekomst van de gemeente overdraagbaar.

Van belang hierbij te melden is nog dat de initiatiefnemers, samen met de gemeente een subsidieaanvraag gestart zijn voor een haalbaarheidsonderzoek in kader van de provinciale regeling Flexibele Huisvesting (alleen aan te vragen door een gemeente). Dit is belangrijk met het oog op een geborgde exploitatie, het verkleinen van de risico's en een goede voorbereiding van dit traject.

3.3 Hoogte huur-/erfpachtprijzen

Naast de ruimtelijke procedures moeten ook privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten. Welke prijs moet worden gerekend kan niet op voorhand worden aangegeven. Zoals aangegeven in 2.2 voorziet de grondprijzennotitie niet in verhuur van woonpercelen. Hiervoor zal een taxatie moeten worden opgevraagd op grond van marktconforme huur. Het is niet reëel uit te gaan van de opbrengst ten behoeve van sport of landbouwkundige bestemming. Ook moet rekening worden gehouden met de voorzieningen die noodzakelijk zijn en de termijn waarop deze voorzieningen moeten worden afgeschreven en opgeruimd

3.4 Eén contractspartij en één rechtspersoon

In het plan van Anders Wonen lijkt er vanuit te worden gegaan dat er individuele huurcontracten worden gesloten voor de woonpercelen en een gezamenlijke gebruiksovereenkomst voor de gemeenschappelijke ruimte. Dit zou betekenen dat de ruimte tussen de percelen gezien moet worden als openbare ruimte en het risico van de huur van de woonpercelen (leegstand) bij de gemeente ligt. Het heeft de voorkeur van de gemeente om één contract te sluiten met één rechtspersoon die het hele terrein huurt, inclusief de 'openbare ruimte' en de gemeenschappelijke voorziening. Deze partij zou dan ook het terrein moeten onderhouden. Initiatiefnemers dienen duidelijk te maken hoe zij dit wensen te gaan organiseren. Een dergelijke organisatie betekent evenwel een exploitatierisico en een mogelijke investeringsvraag voor de initiatiefnemers.

In het verlengde hiervan verlangen wij als gemeente dat er één rechtspersoon wordt opgericht (bijvoorbeeld vereniging of stichting) die primair contractspartij en aanspreekpunt is voor de gemeente. Dit is van belang bij bijvoorbeeld de huur van het clubhuis, de huur of erfpacht van de (semi)openbare grond binnen het terrein en met het oog op de verantwoordelijkheid als partij voor onderhuur aan de 'tiny housers'. Ook de omgevingsvergunning zou wellicht beter door deze entiteit aangevraagd kunnen worden. Een rechtspersoon heeft meer 'professionele' body en moet aan bepaalde oprichtingseisen voldoen, die nopen tot concreetheid van de zijde van initiatiefnemers. Tevens ingeval van aanspraken op gemaakte afspraken is dit aan te bevelen. Het kiezen voor één contractpartij hebben wij overigens terug gezien bij meerdere initiatieven in andere gemeenten.

3.5 Afwikkeling beëindiging en oplevering

Omdat de locatie tijdelijk -maximaal 10 jaar- beschikbaar is als woonlocatie moet er rekening worden gehouden met het proces van beëindiging. Bezien moet ook worden in hoeverre aanspraak gemaakt kan worden op huurbescherming. Daarnaast moeten opruimkosten in beeld worden gebracht en verrekend in de huurprijs. Sloopkosten van de gemeenschappelijke ruimte hoeven niet te worden doorbelast, deze zouden in de huidige situatie ook een kostenpost zijn voor de gemeente.

3.6 Beheer en onderhoud

Afspraken moeten worden gemaakt over het beheer en onderhoud. Wat gebeurt er met het deel van het terrein dat niet als woonkavel wordt uitgegeven? Het beheer en onderhoud van gronden en opstallen moet door de bewoners, in welke vorm dan ook, verzorgd worden en kan geen last worden voor de gemeente. Het terrein is afgesloten (met een hek) en kan niet worden gezien als openbare ruimte. Hoe wordt dit georganiseerd en wat betekent dit voor de exploitatie met het oog op de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Bezwaren uit de omgeving

Communicatie in het kader van de ruimtelijke procedure ligt in eerste instantie bij de initiatiefnemers, maar rekening kan wel worden gehouden met enige weerstand uit de omgeving. Het is van belang dat traject zorgvuldig in te steken. Hierbij moet ruim aandacht zijn met de direct

omwonenden, zoals ook de familie Wispels, die eerder al eens contact hadden over deze grond, maar ook met de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek. Met de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek zijn reeds gesprekken gevoerd. Zij staan positief tegenover de ontwikkeling, maar zien daarin wel ook graag nog een toegevoegde waarde voor het dorp opgenomen.

5.2 Instemming provincie

Het gaat hier om tijdelijke woningen in het buitengebied en dan is de provinciale verordening van toepassing. Dit zal mogelijk de realisatie bemoeilijken. Vooraf instemming van de provincie is noodzakelijk. Met de provincie is op ambtelijk niveau contact geweest over dit initiatief en in de basis is er positief gereageerd op een initiatief voor tiny houses. Wel moet aangetoond worden dat het plan voor de tiny houses conform de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) op deze locatie deugdelijk kan worden ingepast. Met de provincie wordt bekeken welke subsidies mogelijk beschikbaar zijn.

5.3 Nutsvoorzieningen en bereikbaarheid

Met initiatiefnemers moet afgestemd worden in hoeverre de tiny houses zelfvoorzienend gaan zijn. In de plannen van Anders Wonen wordt namelijk als positief punt voor deze locatie opgemerkt dat er nutsvoorzieningen aanwezig zijn. Mogelijk heeft dit alleen betrekking op het in gebruik te nemen clubgebouw. De bereikbaarheid voor hulpdiensten en openbare dienstverlening (bijv. huisvuilinzameling) moet worden gezien en ook daar moet afstemming over plaatsvinden.

7.1 Er is nog geen dekking opgenomen voor het projectbudget in de begroting 2021.

Daarom wordt voorgesteld om 40.000 euro te verwerken in de slotrapportage 2021.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten voor wat betreft de vergunningverlening kunnen worden verhaald op de initiatiefnemers op basis van de legesverordening. Hierin is niet inbegrepen dat deze ontwikkeling vraagt om vaststelling van specifieke beleidsregels voor tiny houses en een bredere beschouwing van mogelijke locaties. Hiervoor wordt vanuit het begrotingssaldo een budget van € 40.000,- beschikbaar gesteld. Het projectbudget is opgebouwd uit € 20.000,- aan projectbegeleiding en € 20.000,- aan inzet projectteam en ontwikkelen van beleidskader voor tiny houses.

Uitvoering

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van het besluit. Vervolgens neemt de initiatiefnemer de vervolgstappen in de te voeren ruimtelijke procedure. In samenspraak met de gemeente wordt het plan door de initiatiefnemer verder uitgewerkt. Tevens wordt het traject gestart om te komen tot beleidsregels voor projecten met tiny houses in Almelo en wordt in beeld gebracht waar een geschikte locatie voor tiny houses in de gemeente Almelo aan voldoet. Op het moment dat overeenstemming wordt bereikt over het initiatief en de locatie, kan de ruimtelijke procedure worden voorbereid en worden verdere belanghebbenden door de initiatiefnemers in het proces betrokken.

Bijlagen

Bijlage 1: Concept Initiatiefplan Anders Wonen Almelo

Bijlage 2: Raadsbrief (raad-6917)

Bijlage 3: motie tiny houses (raad-6779)

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel wordt, wanneer het nader is uitgewerkt en concrete vormen aanneemt, in het vervolgproces beoordeeld door de intake-tafel

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is besproken in het TO van 11 oktober 2021.

Directie-advies

Gelet op de voordelen, maar toch ook de tijdelijkheid van het project, kan medewerking worden verleend, maar dienen de kanttekeningen niet uit het oog te worden verloren.

Communicatie over het besluit

Reguliere persconferentie.

Raadsbrief