Gemeente Borger-Odoorn

66094-2024:415975

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: H. Uri
Afdeling/cluster: Ontwikkeling
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 66094-2024:415975

Onderwerp:
Beleidskader Tiny Houses

Voorgestelde wijze van afdoening:
Ter vaststelling

Beslispunten:

1. *Het beleidskader Tiny Houses vast te stellen*

Inleiding
Tijdens de gemeenteraadvergadering van 13 juli 2023 is het beleid voor kleine bungalows vastgesteld: een beleidskader voor kleine huisjes met een vaste fundering op een permanente locatie. Naar aanleiding van dit beleidskader is een motie (bijlage 1) aangenomen waarin het college verzocht wordt:

- Met een volledig beleidskader te komen voor Tiny Houses, dus voor zowel verplaatsbare, als niet-verplaatsbare Tiny Houses
- Middels de bekende kanalen, zoals de lokale media en de sociale media, een oproep te doen aan de inwoners van onze gemeente om zich te melden als er serieuze interesse is om mee te doen met een pilot in deze woonvorm.
- Een pilot in het veengebied op te zetten met verplaatsbare Tiny Houses, om zo ook het veengebied hierin te betrekken en te stimuleren.
- Voor Q1 2024 een beleidskader te presenteren aan de Raad voor Tiny Houses (verplaatsbaar en niet-verplaatsbaar)

Op 30 mei 2024 is uw raad via een brief geïnformeerd over de voortgang van de uitvoering van de motie. Om verdere uitvoering te geven aan deze motie is een beleidskader Tiny Houses (bijlage 2) opgesteld. Daarnaast is via een vragenlijst (bijlage 3) de belangstelling voor Tiny Houses in de gemeente onderzocht en zijn de uitkomsten hiervan geanalyseerd (bijlage 4). Mede op basis van deze uitkomsten kan een pilot project uitgevoerd worden. Ervaringen uit de pilot kunnen worden aangewend om het beleid voor Tiny Houses, daar waar nodig, aan te passen.

Een Tiny House wijkt op onderdelen af van de kleine bungalow, waarvoor het beleid in 2023 is vastgesteld. Een Tiny House is klein(er), verplaatsbaar en tijdelijk, terwijl een kleine bungalow een vaste fundering, permanent is en doorgaans groter. Met aanvullende beleidsregels voor verplaatsbare Tiny Houses beschikken we over een overzichtelijk en volledig afwegingskader voor alle soorten ‘klein wonen’ initiatieven.

Beoogd effect
Het beleidskader Tiny Houses maakt het mogelijk dergelijke initiatieven te beoordelen waardoor ruimte wordt geboden aan deze bijzondere- en innovatieve woonvorm. Vanwege het tijdelijke karakter van Tiny Houses draagt dit bij aan een snelle en betaalbare toevoeging in het woningaanbod. Daarnaast wordt, mede door middel van een pilot project, flexibiliteit en diversiteit aangebracht in de woningvoorraad.

Argumenten
1.1 *Het beleidskader Tiny Houses past bij de ambitie zoals genoemd in de Woonvisie 2022+*
De ambitie van de Gemeente Borger-Odoorn, zoals genoemd in de Woonvisie 2022+, is 'een toekomstbestendige, plattelands gemeente'. Dit houdt onder andere in dat er wordt ingespeeld op trends en de gemeente een proactieve houding aanneemt om samen met inwoners de woonkwaliteit op een hoog niveau te houden. Daarbij wordt ingezet op flexibele, levensloopbestendige bouw waarbij er ruimte is voor bijzondere woonvormen, zoals Tiny Houses.

1.2 Tiny Houses bieden een innovatieve woonoplossing voor diverse doelgroepen
Een Tiny House sluit aan bij de behoefte van mensen die klein en bewust willen wonen vanuit een duurzame filosofie. Deze doelgroep streeft naar een leven met een minimale ecologische voetafdruk, een Tiny House maakt dit mogelijk. Bovendien zijn Tiny Houses vaak goedkoper dan reguliere woningen, waardoor ze een aantrekkelijke oplossing bieden voor starters op de woningmarkt. Dit maakt Tiny Houses niet alleen een duurzame keuze, maar ook een haalbare woonoplossing voor een bredere groep mensen.

1.3 *Er is draagvlak voor en vraag naar Tiny Houses*
Medio januari 2024 is een oproep geweest via de gemeentelijke website en de week-in-week-uit krant aan belangstellenden voor een Tiny House. Hierna hebben 104 mensen zich gemeld. Om een beter beeld te krijgen van deze groep geïnteresseerden is medio maart een aanvullende vragenlijst verstuurd waarop 74 reacties zijn gekomen. De resultaten van deze vragenlijst geven onder andere inzicht in persoonlijke kenmerken van de doelgroep, beweegredenen om te kiezen voor een Tiny House en voorkeuren ten aanzien van de woonvorm en de locatie. Uit de behoeftepeiling blijkt dat er voldoende belangstelling is voor het wonen in en/of zelf ontwikkelen/bouwen van een Tiny House in de gemeente.

1.4 Het beleidskader Tiny Houses is integraal tot stand gekomen
Bij het opstellen van het beleidskader Tiny Houses zijn verschillende disciplines betrokken geweest om het onderwerp Tiny Houses vanuit meerdere invalshoeken te bekijken. In samenspraak met collega's van stedenbouw, ruimtelijke ordening, grondzaken en duurzaamheid is het beleidskader tot stand gekomen.

Kanttekeningen
N.v.t.

Financiën
Het uitgangspunt is dat de investering en het risico van het totale plan geheel gedragen worden door de initiatiefnemers. Het gaat dan om kosten in de brede zin van het woord,

niet alleen de aanschaf van de grond, bouwrijp maken en bouwkosten, maar ook de terreininrichting en nutsvoorzieningen.

Participatie
Bij plannen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, zoals Tiny Houses, is participatie onderdeel van de vergunningaanvraag. De uitgangspunten voor zo'n participatietraject zijn vastgelegd in de gemeentelijke participatievisie: 'Bouwen aan een nieuw samenspel'. Voor verdere informatie verwijzen wij naar de website van de gemeente onder: vergunningen en toestemming.

Communicatie
Wanneer het beleid vastgesteld is wordt het gepubliceerd op overheid.nl. Daarnaast worden de gemelde belangstellenden voor een Tiny House na het besluit van uw raad op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen.

Uitvoering
Wanneer het besluit is genomen wil de gemeente gedurende een pilotperiode van drie jaar ervaring opdoen met het faciliteren van Tiny Houses binnen de bebouwde kom. Het doel van deze pilot is om meer ervaring op te doen met deze woonvorm en te ervaren wat 'wel en niet werkt'. Omdat de Tiny Houses een tijdelijk karakter hebben, kan ook geëxperimenteerd worden, zonder dat er een onomkeerbare situatie ontstaat. Aan de hand van deze ervaringen beoordelen we of de opgestelde beleidsregels moeten worden aangepast en of er meer of minder regels moeten komen. De spelregels vormen de basis voor het beoordelen van pilot-initiatieven.
Het voorstel is om na drie jaar de pilot te evalueren en het beleid daar waar nodig aan te passen.

Bijlagen
1. Motie
2. Beleidskader Tiny Houses
3. Vragenlijst belangstellenden Tiny Houses
4. Resultaat vragenlijst Tiny Houses

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de secretaris,	de burgemeester,
E.W. Bennema	mr. J. Seton