Bijlage 2 Mogelijkheden voor aanpassing van de door de raad vastgestelde kaders

De opties die voorliggen met de voor en tegens:

A. Gemeente houdt vast aan de woonvorm Tiny Houses en de huidige kaders voor deze kavels

Voor:

- ✓ Door vast te houden aan Tiny Houses op deze kavels houdt de Gemeente zich aan de door de raad vastgestelde kaders.
- ✓ Door vast te houden aan de huidige kaders is er sprake van een betrouwbare overheid voor de huidige en reeds afgevallen optanten, de regels worden niet aangepast.

Tegen:

- ✓ Er is onvoldoende belangstelling voor Tiny Houses in deze vorm (er zijn telkens vrije kavels) en het kan betekenen dat die belangstelling nog lang op zich laat wachten of helemaal niet komt.
- ✓ De gemeente moet dan lang op de inkomsten wachten of blijft zelfs achter met onverkoopbare kavels.
- ✓ Het gebied kan niet afgerond worden (woonrijp maken) en de overige kopers in het gebied zitten dan voor langere tijd in een bouwsituatie.
- ✓ Er kan geen 100% garantie gegeven worden dat er geen reguliere woningbouw komt, omdat dit in het bestemmingsplan niet is vastgelegd. Privaatrechtelijk is dit wel vast te leggen, maar dan moet het ook gehandhaafd worden via de burgerlijke rechter als er toch geen Tiny House gebouwd wordt.

B. Gemeente gaat over op uitgifte aan een ontwikkelaar voor Tiny Houses met dezelfde voorwaarden

Voor:

- ✓ Het voldoet grotendeels aan de door de raad opgestelde kaders, omdat er wel Tiny Houses kunnen komen. Niet via particuliere uitgifte, maar dan via een ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft een groter bereik voor kopers en ook meer inzicht en ervaring om een geschikte woning binnen de 50 m2 BVO te realiseren.
- ✓ In Emmeloord zijn er recent vergelijkbare kavels (ook tussen de 300 en 400 m2) op de markt gekomen, daar is veel belangstelling voor. Er kan contact met deze ontwikkelaar/ makelaar gezocht worden om te kijken of zij belangstelling hebben voor de verkoop van de kavels in Klein Nooten.

Tegen:

- ✓ Eind 2023 zijn diverse ontwikkelaars voor Tiny Houses aangeschreven. Hierop is er slechts 1 reactie gekomen. Deze reactie was dat de kavels niet geschikt zijn voor de Tiny Houses vanwege de omvang van de kavel (te groot).
- ✓ De ontwikkelaar zal tegen dezelfde problemen aanlopen als de particuliere kavelkopers voor Tiny Houses. De kavel is te groot in relatie tot de totale koopprijs en daarmee te duur en lastig te financieren. Verder is 50 m2 BVO te klein voor de meeste mensen.

- ✓ Er kan geen 100% garantie gegeven worden dat er geen reguliere woningbouw komt, omdat dit in het bestemmingsplan niet is vastgelegd. Privaatrechtelijk is dit wel vast te leggen, maar dan moet het ook gehandhaafd worden via de burgerlijke rechter als er toch geen Tiny House gebouwd wordt.

C. Gemeente gaat over op uitgifte voor Tiny Houses (als particuliere kavels), met andere voorwaarden; met kleinere kavels (maximaal 200 m2, zie voorbeeld bijlage 3).

Voor:

- ✓ Het voldoet aan de wensen voor kopers van Tiny Houses, hiermee is het beter financierbaar.

Tegen:

- ✓ Het voldoet niet aan de vastgestelde kaders van de raad. In het stedenbouwkundige plan van de projectgroep zaten in 1e instantie kleinere kavels voor de Tiny Houses. Vanuit de raad is er beslist dat het niet ging om kleine kavels, niet om “goedkoop”, maar juist om de manier van leven. Er wordt daarmee juist het tegenovergestelde gedaan dan de raad eerder heeft aangegeven.
- ✓ Binnen de huidige terreininrichting is het niet mogelijk. Door de kavels bijvoorbeeld te splitsen tot kavels van maximaal 200 m2 komen er meer uitritten. Dit geeft problemen met het aantal bomen en lantaarnpalen die in de straat moeten komen. Ook moeten er dan meer bezoekersparkeerplaatsen in het openbaar gebied komen. Hier is geen ruimte voor in het openbaar gebied. Aanpassingen in het stedenbouwkundige plan zijn niet gewenst omdat de rest van het gebied al is uitgegeven en deels ook al bebouwd is en het definitieve ontwerp van de terreininrichting met externe partijen is gecommuniceerd.
- ✓ Het past niet in het huidige omgevingsplan, hierin zijn bijvoorbeeld maten tot de zijdelingse efrgrens aangegeven. Als er kleinere kavels komen is er binnen het omgevingsplan geen of slechts een zeer smalle woning te realiseren. Het omgevingsplan zou hiervoor aangepast moeten worden wat tot grotere vertraging in het project zal leiden.
- ✓ Door omliggende kopers kan er bezwaar worden aangetekend tegen de aanpassing van het omgevingsplan omdat dit tot verdichting van het gebied zal leiden, dit kan tot vertraging in het project leiden.
- ✓ Eerdere optanten hebben gevraagd of kavels gesplitst konden worden naar kleinere kavels. Daarbij is aangegeven dat dit niet mogelijk is omdat er aan de randvoorwaarden vastgehouden zou worden. Door nu toch te wijzigen kan dit claims van vorige optanten opleveren.

D. Gemeente gaat over op uitgifte voor Tiny Houses (als particuliere kavels) met andere voorwaarden: grotere woningen niet 50 m2 bvo maar 70 m2.

Voor:

- ✓ Het voldoet aan de wensen voor kopers van Tiny Houses, hiermee past het beter in het beeld dat zij van een geschikte woning hebben.
- ✓ Het past in het omgevingsplan, hierin is geen verplichting van Tiny Houses opgenomen, er kan ook reguliere woningbouw komen.

Tegen:

- ✓ Het voldoet niet aan de vastgestelde kaders van de raad. De kaders geven 50 m2 BVO aan.
- ✓ Eerdere optanten hebben ook gevraagd of zij een grotere woning mochten realiseren. Daarbij is aangegeven dat dit niet mogelijk is omdat er aan de randvoorwaarden vastgehouden zou worden. Door nu toch te wijzigen kan dit claims van vorige optanten opleveren.

E. Gemeente gaat over op uitgifte van reguliere woningbouw op de vrijgekomen kavels

Voor:

- ✓ In het omgevingsplan is vastgelegd dat op deze locatie reguliere vrijstaande woningen kunnen komen.
- ✓ Het voldoet aan de afspraak met de raad om bij onvoldoende belangstelling voor Tiny Houses over te gaan op reguliere woningbouw.
- ✓ Er zijn geen optanten meer “over” die de toezegging van de gemeente (in 2023) hebben ontvangen dat er Tiny Houses in het gebied komen. Wel is er bij de nieuwe optanten gewezen op het collegebesluit van 4 april 2023 en de toezegging gedaan dat het Tiny Houses blijven. Het gaat hierbij om 2 optanten. Hen is de vraag voorgelegd of zij er bezwaar tegen zouden hebben als zij de enige Tiny House in het gebied zouden worden met andere bebouwing daar omheen, daarop is schriftelijk aangegeven dat zij geen bezwaar hebben.
- ✓ Vanwege de grote belangstelling voor reguliere woningbouw is de verwachting dat de kavels snel onder optie genomen en verkocht kunnen worden.

Tegen:

- ✓ Er komen geen (of hooguit 2) Tiny Houses in Klein Nooten. Hiermee wordt er op deze plek niet gebouwd voor alle doelgroepen/ vernieuwende concepten.

F. Gemeente gaat over op uitgifte van reguliere woningbouw met beperkte nokhoogte op de vrijgekomen kavels

Voor:

- ✓ In het omgevingsplan is vastgelegd dat op deze locatie reguliere vrijstaande woningen kunnen komen.
- ✓ Het voldoet aan de afspraak met de raad om bij onvoldoende belangstelling voor Tiny Houses over te gaan op reguliere woningbouw.
- ✓ Er zijn geen optanten meer “over” die de toezegging van de gemeente (in 2023) hebben ontvangen dat er Tiny Houses in het gebied komen. Wel is er bij de nieuwe optanten gewezen op het collegebesluit van 4 april 2023 en de toezegging gedaan dat het Tiny Houses blijven. Het gaat hierbij om 2 optanten. Hen is de vraag voorgelegd of zij er bezwaar tegen zouden hebben als zij de enige Tiny House in het gebied zouden worden met andere bebouwing daar omheen, daarop is schriftelijk aangegeven dat zij geen bezwaar hebben.
- ✓ Het sluit aan bij de 3 eerder omgezette kavels in het gebied, neemt geen zon weg en maakt de overgang naar de eventueel 2 Tiny Houses kleiner.
- ✓ De 3 kavels die eerder omgezet zijn, zijn snel onder optie genomen.

Tegen:

- ✓ Er komen geen (of hooguit 2) Tiny Houses in Klein Nooten. Hiermee wordt er op deze plek niet gebouwd voor alle doelgroepen/ vernieuwende concepten.