INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 80

Portefeuillehouder:	D.A. Grimbergen
Portefeuille:	
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.3 Wonen en bouwen
Datum:	4 april 2023

Onderwerp: Tiny Houses Warande

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:
Voortgang verkoop kavels Tiny Houses.

INLEIDING
Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Klein Nooten in februari 2022 heeft het college toegezegd op zoek te gaan naar kopers voor 11 kavels met Tiny Houses. Recent zijn er in Warande Klein Nooten 4 kavels voor Tiny Houses vrij gekomen, waar nu geen gegadigden voor zijn. Er staan geen belangstellenden meer op de lijst die door de notaris is opgesteld bij het in de markt zetten van de kavels. De kavels zijn voor eenieder opengesteld om een optie te nemen, maar er zijn geen belangstellenden. Aan de rand van het gebied dat voor Tiny Houses werd beoogd zijn nu 3 kavels (kavel 393, 394 en 395) naast elkaar vrijgekomen. Deze kavels worden nu omgezet van kavels voor Tiny Houses naar kavels voor reguliere vrijstaande woningen waar wel markt voor is. Wel zal er privaatrechtelijk een maximale nokhoogte van 7 meter worden meegegeven. Hierdoor ontstaat er een geleidelijke overgang van Tiny Houses naar reguliere woningbouw en hebben de Tiny Houses ook geen belemmering qua bezonning.

KERNBOODSCHAP
Er is onvoldoende belangstelling voor Tiny Houses om de kavels voor 9 vrijstaande en 1 x een 2-1 kap woning in te vullen. Er zijn 3 kavels (kavel 393, 394 en 395) aan de rand van het gebied vrij gekomen, deze kavels worden daarom omgezet naar kavels voor reguliere vrijstaande woningen met een beperkte nokhoogte. De overige 8 kavels blijven bestemd voor Tiny Houses. De Tiny Houses blijven op deze manier geclusterd en de gemeente houdt geen onverkoopbare kavels over.

VERVOLG
De huidige optanten voor de kavels van Tiny Houses worden hiervan op de hoogte gebracht.

De 3 vrijgekomen kavels (kavel 393, 394 en 395) worden in de markt gezet als reguliere kavels voor vrijstaande woningen met een maximale nokhoogte van 7 meter.

Bijlagen
1. Geschiedenis Tiny Houses

Bijlage 1 bij Raadsinformatiebrief Tiny Houses Warande

Geschiedenis
Hieronder de totstandkoming van de kavels voor Tiny Houses:

* Door de raad zijn er in 2017 richtlijnen vastgesteld voor het realiseren van Tiny Houses. Er is naar diverse locaties gekeken, maar het bleek lastig te realiseren.

* Er is toen aan team wonen (beleid) gevraagd om een locatie aan te wijzen. Warande Klein Nooten is hiervoor aangewezen. Daarbij is aangegeven dat de Tiny Houses moeten voldoen aan de vastgelegde kaders voor het gebied (bestemmingsplan/ beeldregieplan/ aansluiting stadsverwarming etc.).

* Op 22-09-2020 is door het college de Nota van Uitgangspunten voor Klein Nooten vastgesteld, met daarin 9 kavels voor Tiny Houses. Deze waren zo ingedeeld dat als er onvoldoende belangstelling was voor Tiny Houses, de 9 kavels voor Tiny Houses omgezet konden worden tot 3 reguliere particuliere bouwkavels.

* In 2021 is het definitieve stedenbouwkundige plan vastgesteld. Met de 9 kavels voor een Tiny House, deze kavels hadden een afmeting van ieder ongeveer 130 m2.

* Bij het opstellen van het bestemmingsplan in 2021 is het woningtype Tiny House in het bestemmingsplan vastgelegd. Met daarbij specifieke bouwregels voor de Tiny Houses, zoals een kortere afstand naar de zijdelingse perceelgrenzen en een maximum woningoppervlakte van 50 m2 BVO.

* Bij het behandelen van het bestemmingsplan in 2021 wilde de raad wijzigingen aanbrengen in het bestemmingsplan. Het beeld was dat Tiny Houses niet op kleine kavels moesten komen, het ging niet om goedkoop wonen maar om een leefwijze. Ook voldeden de eerder afgegeven richtlijnen van de raad over Tiny Houses niet meer. De raad wilde de bestemmingsplanprocedure stoppen en eerst met de raad bepalen hoe de nieuwe regels voor Tiny Houses zouden moeten worden.
Amendement 22-06-2021 "Echter in dit plan worden tinyhouses gebouwd op een wijze die voor d66 niet past bij het gedachtengoed van een tinyhouse". Middels een startnota kan de raad kleur geven aan haar kaders voor deze wijzigingen. Het amendement is aangenomen.

* Omdat hiermee de uitgifte van het gehele gebied Klein Nooten stil zou komen te liggen (> 100 woningen) is er gesproken met het betreffende raadslid van D66 hoe de vertraging voorkomen kon worden. Er is vervolgens op 5 oktober 2021 via een amendement aangenomen dat er op een andere locatie in Klein Nooten 11 Tiny Houses (9 vrijstaande en 1 2-1 kap Tiny House) zouden moeten komen.
'*Checklist vroegtijdige betrokkenheid raad' m.b.t. ontwerpbestemmingsplan Warande – Klein Nooten dat het college oproept een startnota op te stellen, in te trekken en het ontwerpbestemmingsplan verder in procedure te brengen met maximaal 12 tiny houses op het rechterdeel van de plankaart (Er zijn vijf plandelen het gaat om de meest rechtse tegen de groenstrook aan in de vorm van een bollend zeil). En daartoe te onderzoeken of er animo is om met belangstellenden voor tiny houses een CPO te starten. En de raad daarvoor een plan van aanpak aan te bieden om de groep belangstellenden te vormen. En indien de belangstelling te klein is te kijken naar een inpassing van tiny houses met andere huizen te bouwen in een CPO, zoals bijvoorbeeld een hof.*

* Dit is verder opgepakt en uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan en meegenomen in het gewijzigde bestemmingsplan. In februari 2022 is het uitgewerkte bestemmingsplan aan de raad

voorgelegd ter vaststelling. Op 2 februari 2022 zijn er technische vragen vanuit D66 gesteld en deze zijn op 3 februari 2022 beantwoord:

Vraag: Wat is het effect van de motie voor tiny houses nu in het bestemmingsplan geworden? Bent u reeds op zoek gegaan naar eerdere belangstellenden voor de tiny houses of heeft u een campagne gestart om belangstellenden te werven? Zo niet wat gaat u doen?

Antwoord: In het bestemmingsplan heeft de motie geleid tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan, de typologie Tiny Houses is eruit gehaald. Het college heeft toegezegd op zoek te gaan naar kandidaten voor Tiny Houses op kavels waar ruimte is voor 9 vrijstaande en een 2-1 kap woning (11 woningen totaal). Er kan pas op zoek worden gegaan naar kandidaten als dit bestemmingsplan is vastgesteld en de grond uitgegeven kan worden.

Vraag: Hoe wordt in het bestemmingsplan Klein Nooten ruimte geboden aan de CPO-initiatieven die zich hebben gemeld?

Antwoord: In het bestemmingsplan wordt niet ingegaan op privaatrechtelijke- en uitvoeringsontwikkelingen zoals een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Het bestemmingsplan schrijft enkel de publiekrechtelijke kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied voor. CPO is een privaatrechtelijke vorm van uitvoering over hoe de woningen te realiseren, dat wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan verzet zich er niet tegen.

* Tussen de inhoudelijke raadssessie over dit onderwerp en de algemene raadssessie is er overleg geweest tussen de wethouder en het betreffende raadslid en is er afgesproken dat de gemeente zich zal inspannen om hier Tiny Houses te realiseren. Mocht er onvoldoende belangstelling zijn, dan konden de kavels voor “reguliere” vrijstaande woningen in de markt gezet worden. In de algemene raadssessie is het bestemmingsplan daarna vastgesteld.

* Dit betekent dat er geen woningtype Tiny Houses in het bestemmingsplan is vastgelegd, publiekrechtelijk mag hier dus reguliere woningbouw komen. Privaatrechtelijk wordt nu in de koopovereenkomst vastgelegd dat er Tiny Houses moeten komen met een maximum van 50 m2 BVO. Ook in de kavelpaspoorten op de kavelkaart (website) is deze restrictie opgenomen.

* Na de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan Klein Nooten in april 2022 is door de projectgroep Warande de belangstelling voor Tiny Houses gepeild in de markt met onder meer een vragenlijst. Hier kwamen zo’n 75 reacties op, het merendeel wilde geen niet in een CPO, maar individueel een Tiny House realiseren.

* In juni 2022 zijn daarom de individuele 11 kavels voor Tiny Houses in de markt gezet. Hierbij is gecommuniceerd dat de kavels bedoeld zijn voor Tiny Houses van 50 m2 BVO op een kaveloppervlakte tussen de 307 – 542 m2. Ook de kaders waaraan voldaan moest worden zoals o.a. beeldregieplan en aansluiting op de stadsverwarming zijn meegegeven. Bij de notaris is de volgorde van de 25 potentiële optanten geloot. De kavels waren toen allemaal onder optie.

* Inmiddels hebben de optanten de mogelijkheden onderzocht en zijn er al veel kavels gewisseld van optant. Alle 25 optanten op de lijst van inschrijvingen zijn benaderd en er zijn op dit moment 4 kavels vrij in het gebied.

* Redenen voor het laten vervallen van de optie:

- Optanten vinden de 50 m2 BVO aan de lage kant -> het nu toestaan van iets grotere Tiny Houses geeft echter problemen met optanten die eerder zijn afgevallen. Zij wilden wel groter, maar er is vastgehouden aan de afgesproken 50 m2 BVO, vanuit het door de raad vastgestelde kader voor

Tiny Houses. Het verzoek voor grotere woningen voldeed ook niet aan de uitvraag en er was een lijst met belangstellenden die zich had ingeschreven voor woningen met een BVO tot 50m2.

- Door de grootte van de kavel wordt het een (te) kostbare investering (of geeft het problemen met de financiering) -> de kavels nu splitsen tot een kleinere maat kan niet, omdat je dan diepe en smalle kavels krijgt waardoor je met de Tiny House niet kunt voldoen aan het bestemmingsplan met de minimale maten vanaf de erfgrens. Het voldoet ook niet aan het nadrukkelijk verzoek vanuit de raad om geen kleine kavels voor Tiny Houses aan te bieden. Ook levert een verdichting in het gebied problemen op met de terreininrichting en met de huidige optanten omdat het niet voldoet aan de uitvraag.
- Een CPO kan niet gerealiseerd worden met slechts 4 vrije kavels waarvan er ook nog 1 verderop in het gebied ligt. Er is hier aan de voorkant niet voor gekozen, omdat de belangstellenden meer interesse hadden in individuele kavels/ bouw dan in een CPO.

* Op 29 november 2022 is een mail gestuurd naar de optanten waarin aangegeven wordt dat er kavels vrij zijn gekomen. Deze worden in 1e instantie als kavels voor een Tiny House op “groen” gezet op de kavelkaart. Mocht er echter te weinig belangstelling voor zijn dan kunnen de vrijgekomen kavels als kavels voor reguliere vrijstaande woningen in de markt gezet worden.

* Op de mail die is verstuurd zijn veel reacties gekomen van de optanten van de Tiny Houses. De optanten waren niet op de hoogte van het feit dat de vrijgekomen kavels als kavels voor reguliere vrijstaande woningen in de markt gezet kunnen worden en gaan hier niet mee akkoord. Zij willen geen mix van Tiny Houses en reguliere vrijstaande woningen. Ze eisen van de gemeente een garantie dat er alleen Tiny Houses worden gerealiseerd in dit gebied.

* Uit navraag intern blijkt de dat mogelijkheid om over te kunnen stappen op reguliere vrijstaande woningen, als er onvoldoende belangstelling is voor Tiny Houses, niet gecommuniceerd is met de optanten in het kavelgesprek.

* De gemeente is, na het doorlopen van de lijst met belangstellenden, actief op zoek gegaan naar optanten voor Tiny Houses.
-> Er is een wervend artikel in de nieuwsbrief van december 2022 verschenen met een interview van een optant over de bouw van haar Tiny House en haar keuze voor Klein Nooten. In het artikel worden de kansen en mogelijkheden belicht en er wordt aangegeven dat er op dat moment vrije kavels voor Tiny Houses waren.
-> Bestaande bouwers van Tiny Houses zijn op 9 januari 2023 aangeschreven om de kavels onder de aandacht te brengen met het idee dat zij mogelijk een netwerk van potentiële kopers hebben. Daarop hebben partijen positief gereageerd, maar dit heeft nog niet concreet tot nieuwe opties geleid.

Het lijkt vroeg in het proces om nu een besluit te nemen over het vervolg van de kavels voor Tiny Houses, maar de huidige optanten willen zekerheid. Zij willen geen mix van Tiny Houses en reguliere vrijstaande woningen. Zij willen dus nu weten waar ze aan toe zijn. Ook loopt de index over de door hen te betalen grondprijs door. Daarom is het van belang om nu een standpunt in te nemen.

Gemeente gaat nu over op uitgifte van reguliere woningbouw op de 3 vrijgekomen kavels (kavel 393, 394 en 395) aan de rand van het gebied met een maximale nokhoogte van 7 meter

- ✓ In het bestemmingsplan is vastgelegd dat op deze locatie reguliere vrijstaande woningen kunnen komen.
- ✓ Er is onvoldoende belangstelling om alle 11 beoogde kavels te vullen met belangstellenden voor Tiny Houses.

- ✓ Het voldoet aan de afspraken met de raad om bij onvoldoende belangstelling voor Tiny Houses over te gaan op kavels voor reguliere vrijstaande woningen.
- ✓ De optanten van de Tiny Houses worden tegemoetgekomen, omdat er geen mix van reguliere vrijstaande woningen en Tiny Houses komt in het gebied. Het gaat om 3 kavels (kavel 393, 394 en 395) aan de rand van het gebied.
- ✓ Door een maximale nokhoogte van 7 meter privaatrechtelijk vast te leggen ontstaat er een geleidelijke overgang van Tiny Houses naar reguliere woningbouw en levert het ook geen beperking op voor de bezonning van de Tiny Houses.
- ✓ De rest van de 8 kavels wordt uitgegeven voor Tiny Houses, ook als er nog meer kavels vrij komen, daarmee hebben de optanten zekerheid.
- ✓ Het risico dat de gemeente onverkoopbare kavels overhoudt is hiermee verkleind.
- ✓ Het gebied kan z.s.m. na de bouw afgerond worden (woonrijp maken) en de kopers zitten dan niet voor langere tijd in een bouwsituatie (vanwege de niet verkochte kavels).