

Voorstel aan de raad

Nummer: 24.325

Portefeuille: D.A. Grimbergen
Programma: 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Tiny Houses kavels Klein Nooten Warande

Voorgesteld besluit

1. De door de raad vastgestelde kaders voor de realisatie van de Tiny Houses in Klein Nooten Warande te heroverwegen en een keuze te maken uit de onderstaande mogelijkheden:
 - a. Gemeente houdt vast aan de woonvorm Tiny Houses en de huidige kaders voor deze kavels;
 - b. Gemeente gaat over op uitgifte aan een ontwikkelaar voor Tiny Houses met dezelfde voorwaarden;
 - 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).
 - d. Gemeente gaat over op uitgifte voor Tiny Houses (als particuliere kavels) met andere voorwaarden: grotere woningen niet 50 m² bvo maar 70 m².
 - e. Gemeente gaat over op uitgifte van reguliere woningbouw op de vrijgekomen kavels
 - f. Gemeente gaat over op uitgifte van reguliere woningbouw met beperkte nokhoogte op de vrijgekomen kavels

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

2017 Richtlijnen voor de realisatie voor Tiny Houses
2022 Vaststellen bestemmingsplan Klein Nooten
2023 Informatiebrief voor het omzetten van 3 Tiny Houses kavels naar 3 reguliere kavels met lagere nokhoogte.

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. De kleine kavelmaat is op verzoek van de raad omgezet naar een reguliere kavelmaat.

Er is veel verloop in de optanten geweest. De belangstellenden lijst die is opgesteld bij het in de markt zetten van de kavels is doorlopen. Ook is er extra aandacht geweest voor de Tiny Houses kavels met een artikel, inzet op diverse kanalen, aanschrijven van ontwikkelaars voor Tiny Houses etc. Kavels worden onder optie genomen, maar ook weer teruggegeven.

Vanwege de beperkte belangstelling is op 4 april 2023 door het college besloten om 3 kavels aan de rand van het Tiny Houses gebied om te zetten naar reguliere kavels met een beperkte nokhoogte van 7 meter. Deze woningen zijn nu onder optie.

De resterende 8 kavels voor Tiny Houses zijn voor eenieder opengesteld om een optie te nemen, maar zijn nog steeds niet verkocht en opties blijven terugkomen. Er zijn dus nog geen Tiny Houses gerealiseerd. Wel zijn er op dit moment 2 kavels onder optie, de optietermijnen voor deze 2 kavels lopen in oktober af. De beide optanten zijn geïnformeerd dat het vraagstuk bij de raad wordt neergelegd en de omgeving mogelijk anders wordt. Hier hebben zij geen bezwaar tegen.

Om te voorkomen dat het gebied langdurig onbebouwd blijft en de terreinafwerking in het gebied ook niet opgepakt kan worden zal er een oplossing moeten komen.

Het blijkt lastig een koper te vinden onder de voorwaarden die er nu liggen. Optanten vinden de kavels te groot, waardoor het ook lastig te financieren is, de maximale maat voor de woningen te klein en de voorwaarden (verplichte aansluiting stadsverwarming, beeldregieplan etc.) niet gewenst.

Voor de uitgifte van deze 8 kavels moet er een standpunt ingenomen worden, zeker omdat de verwachting is dat realisatie binnen de gestelde voorwaarden op een later moment ook niet (voorspoedig) zal verlopen.

Om die reden wordt de raad verzocht de door de raad vastgestelde kaders voor de Tiny Houses in Klein Nooten Warande te heroverwegen en een keuze te maken uit de mogelijkheden.

Argumenten

1. De door de raad vastgestelde kaders voor de realisatie van de Tiny Houses in Klein Nooten Warande te heroverwegen en een keuze te maken uit de onderstaande mogelijkheden:
 - 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 afgefallen 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 financieel.

Tegen:

- ✓ Het voldoet niet aan de vastgestelde kaders van de raad. In het stedenbouwkundige plan van de projectgroep zaten in 1^e 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 efgrens 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 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 krijgen, 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 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 krijgen, 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.

- 1.1. De kavels zijn al ruim 2 jaar in de verkoop en er zijn nog geen kavels verkocht of Tiny Houses gebouwd. Om niet nog langer onverkochte kavels te houden wordt de raad gevraagd de door de raad vastgestelde kaders te heroverwegen en een keuze te maken uit de voorgelegde opties.

Kanttekeningen

1. De door de raad vastgestelde kaders voor de realisatie van de Tiny Houses in Klein Nooten Warande te heroverwegen en een keuze te maken uit de onderstaande mogelijkheden:
 - a. Gemeente houdt vast aan de woonvorm Tiny Houses en de huidige kaders voor deze kavels;
 - b. Gemeente gaat over op uitgifte aan een ontwikkelaar voor Tiny Houses met dezelfde voorwaarden;
 - 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).
 - d. Gemeente gaat over op uitgifte voor Tiny Houses (als particuliere kavels) met andere voorwaarden: grotere woningen niet 50 m2 bvo maar 70 m2.
 - e. Gemeente gaat over op uitgifte van reguliere woningbouw op de vrijgekomen kavels
 - f. Gemeente gaat over op uitgifte van reguliere woningbouw met beperkte nokhoogte op de vrijgekomen kavels
- 1.1 Er zijn 2 kavels onder optie, de optanten willen de optie behouden in afwachting van de beslissing van de raad. Deze kavels zijn dus niet vrij om aanpassingen mee door te voeren.

Financiën

1. De door de raad vastgestelde kaders voor de realisatie van de Tiny Houses in Klein Nooten Warande te heroverwegen en een keuze te maken uit de onderstaande mogelijkheden:
 - a. Gemeente houdt vast aan de woonvorm Tiny Houses en de huidige kaders voor deze kavels;
 - b. Gemeente gaat over op uitgifte aan een ontwikkelaar voor Tiny Houses met dezelfde voorwaarden;
 - 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).
 - d. Gemeente gaat over op uitgifte voor Tiny Houses (als particuliere kavels) met andere voorwaarden: grotere woningen niet 50 m2 bvo maar 70 m2.
 - e. Gemeente gaat over op uitgifte van reguliere woningbouw op de vrijgekomen kavels
 - f. Gemeente gaat over op uitgifte van reguliere woningbouw met beperkte nokhoogte op de vrijgekomen kavels
- 1.1 Onverkochte kavels kosten geld qua onderhoud en er treedt een vertraging op in de grondverkoop waardoor de grondexploitatie negatief belast wordt.

Vervolg

De beslissing van de raad bij de heroverweging van de door de raad vastgestelde kaders zal verwerkt worden in de procedure van de kaveluitgifte voor de 6 overgebleven Tiny Houses kavels in Klein Nooten Warande. Ook zal in het gesprek met de huidige 2 optanten worden aangegeven wat voor invloed die beslissing voor hun optie heeft.

Bijlagen

1. Bijlage 1 -> bijlage 1 bij Raadsinformatiebrief Tiny Houses Warande van 25 maart 2023
2. Bijlage 2 -> Mogelijkheden opties Tiny Houses
3. Bijlage 3 -> Voorbeeld verkaveling bij splitsing van Tiny Houses kavels

Lelystad, 24 september 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de locosecretaris,

D.T. de Blieck - Visser

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*