

Zaaknummer: 1365601

Openbaar

Portefeuillehouder: Désiré van Laarhoven

Team: RMEO-Maatschappelijke- en Economische Ontwikkeling

Steller: Freek de Groot

Betrokken medewerker(s): RO / MEO / IVR

Onderwerp

Oplevering Pilotproject Tiny Houses

Samenvatting

In het beleidsakkoord van 2021-2026 is de ontwikkeling van Tiny houses opgenomen. De gemeente Boxtel startte in 2022 een pilotproject om vier locaties te onderzoeken op haalbaarheid. De doelstellingen waren geschikte locaties faciliteren en daarnaast beleid ontwikkelen voor toekomstige initiatieven. In 2023 werden spelregels opgesteld en de haalbaarheid van de locaties onderzocht. In het voorjaar en de zomer van 2024 zijn verschillende planconcepten opgesteld en beoordeeld op de intaketafel van de gemeente. Op geen van de vier locaties bleek een vervolg op korte termijn haalbaar. De opgedane ervaringen en lessen zijn verwerkt in nieuwe spelregels. Deze spelregels kunnen worden gebruikt door nieuwe initiatiefnemers. Omdat de pilotlocaties geen aanleiding geven tot directe ontwikkeling van Tiny houses kan het pilotproject worden afgerond met twee producten, de eindrapportage en de geüpdatete versie van de spelregels. Deze producten liggen met dit voorstel ter besluitvorming voor aan het college.

Voorstel college

1. De eindrapportage pilotproject Tiny houses vast te stellen.
2. Vast te stellen dat er geen ontwikkeling van Tiny houses plaatsvindt op de locaties van het pilotproject.
3. De geüpdatete spelregels vast te stellen voor toekomstige Tiny house ontwikkelingen.

Collegevoorstel

Inleiding

Steeds meer mensen in Nederland hebben de wens om op een duurzamere en minimalistische manier te wonen. Niet alleen vanwege de hoge huizenprijzen en energiekosten, maar ook omdat steeds meer mensen waarde hechten aan een zo klein mogelijke CO2 uitstoot en ecologische voetafdruk. Een voorbeeld van zo'n soort woonvorm is een 'Tiny house'. Het fenomeen groeit op steeds meer plekken in Nederland aan populariteit.

In het beleidsakkoord van 2021 - 2026 'Samen aan de slag' is de ambitie opgenomen te werken aan tijdelijke en bijzondere woonvormen zoals Tiny houses. Het doel is enerzijds om zo bij te dragen aan de vraag naar woningen; anderzijds om bij te dragen aan verduurzaming van de gemeente bijvoorbeeld door Tiny houses te ontwikkelen in combinatie met de realisatie van nieuwe natuur. Op basis hiervan heeft het College op 20 september 2022 besloten een pilotproject voor Tiny houses te starten op vier verschillende locaties in de gemeente Boxtel. Het doel van de pilot is tweeledig:

- de ontwikkeling van Tiny houses op daadwerkelijk geschikte locaties faciliteren en;
- gedurende dit proces beleid te ontwikkelen voor Tiny houses initiatieven in de toekomst.

Begin 2023 is een plan van aanpak vastgesteld voor het pilotproject, daarna zijn spelregels voor de pilot en voor de ontwikkeling van Tiny houses in Boxtel opgesteld. Dit document is in juli 2023 vastgesteld. In het najaar van 2023 en het voorjaar van 2024 hebben initiatiefnemers en de gemeente gewerkt aan het verder onderzoeken van de haalbaarheid van de pilotlocaties en zijn planconcepten uitgewerkt. De resultaten van de pilot liggen in dit voorstel ter besluitvorming voor.

Beoogd resultaat

Met dit voorstel wordt het eindresultaat van de vier pilotlocaties vastgesteld. Daarnaast worden de geüpdatete spelregels vastgesteld ten behoeve van toekomstige ontwikkeling van Tiny houses in de gemeente Boxtel.

Argumenten

1.1. Met de eindrapportage wordt het pilot project afgerond

Het pilotproject Tiny houses is afgerond, de eindrapportage geeft de resultaten, lessons learned, conclusies en aanbevelingen beknopt weer. Deze informatie is gebruikt voor het updaten van de spelregels. Omdat het pilotproject geen directe aanleiding geeft voor ontwikkeling van Tiny houses op één van de pilotlocaties richt het resultaat van het project zich op de ontwikkeling van beleid. Bij het vaststellen van de geüpdatete spelregels kan ook het pilotproject worden afgerond.

2.1. De locaties zijn door initiatiefnemers en gemeente op haalbaarheid onderzocht, op geen van de locaties is een vervolg op korte termijn mogelijk

Direct na het vaststellen van de spelregels hebben de grondeigenaren, tevens initiatiefnemers van de Eindhovenseweg en de Rechterstraat zich teruggetrokken uit de pilot. De eigenaren van de Rechterstraat konden zich niet voldoende vinden in de eisen met betrekking tot uitstraling van de Tiny houses, inpassing van groen in het plan en de ruime opzet van een Tiny house project. Geadviseerd is om contact op te nemen met de projectleider van het project flexwonen waar het initiatief beter bij zou aansluiten. De eigenaren van de Eindhovenseweg 22a hebben aangegeven dat zij de beschikbare tijd op dit moment beter inzetten voor andere doelstellingen dan de ontwikkeling van Tiny houses op deze kavel.

Na uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek en bij het opstellen van een eerste planconcept voor de Einsteinstraat bleek dat, op basis van de randvoorwaarden en richtlijnen uit de spelregels en met het oog op veiligheid, privacy, leefbaarheid en het behoud van groene ruimte, de locatie aan de Einsteinstraat niet een wenselijke locatie is voor de realisatie van Tiny houses.

Collegevoorstel

Voor het initiatief Buxtelseweg 50 in Liempde geldt dat het plan financieel onvoldoende haalbaar is. Belangrijk hierbij is dat de tijdelijkheid van de ontwikkeling ervoor zorgt dat toekomstig bewoners geen hypotheek kunnen aanvragen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer relatief dure woningen opgenomen en een hoge grondprijs waardoor de kosten van de ontwikkeling niet past binnen de categorie goedkope koop en niet haalbaar is als tijdelijke ontwikkeling van 15 jaar, zoals is opgenomen in de spelregels van de pilot.

Die tijdelijkheid was ingesteld omdat onder de Wro een maximale duur van 10 jaar mogelijk was. Met een toepassing van de Crisis- en Herstelwet was een tijdelijke situatie van 15 jaar mogelijk. De regelgeving voor tijdelijke huisvesting is gewijzigd onder de Omgevingswet die op 1 januari 2024 is ingegaan. Echter, om als stabiele overheid te functioneren richting omwonenden en belanghebbenden is het de wens om binnen het pilotproject de tijdelijkheid van 15 jaar te behouden.

Om het project haalbaar te maken wil de initiatiefnemer en grondeigenaar een nieuw verzoek uitwerken van Tiny houses in combinatie met definitieve woningbouwontwikkeling. Deze planontwikkeling en beoordeling past niet binnen de kaders van de pilot en vindt daarbuiten plaats.

Toelichting op dit onderwerp is opgenomen in hoofdstuk 4 van de eindrapportage die als bijlage 1 bij dit voorstel is gevoegd.

2.2. Met het besluit kan duidelijkheid worden gegeven aan omwonenden en belanghebbenden

Omwonenden van de pilotlocaties, met name Einsteinstraat en Buxtelseweg 50 en geïnteresseerden zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van de conceptplannen. Zij hebben hun zorgen geuit en hebben ook positief meegedacht in de planvorming. Met het besluit komt duidelijkheid voor deze mensen over de haalbaarheid van de pilotlocaties.

3.1. In de nieuwe spelregels zijn de inzichten en ervaringen uit het pilotproject verwerkt

Eén van de doelstellingen van het pilotproject was 'gedurende dit proces beleid te ontwikkelen voor Tiny houses initiatieven in de toekomst'. In de eindrapportage in bijlage 1 bij dit voorstel zijn de lessons learned van het pilotproject opgenomen en is omschreven op welke vlakken de ontwikkeling van Tiny houses al aansluit op het beleid van de gemeente Boxtel. Deze kennis is, samen met de ervaringen die zijn opgedaan in de verschillende ontwerp-, participatie en beoordelingssessies, verwerkt in een geüpdatete versie van de spelregels. In hoofdstuk 6.2. van de eindrapportage is opgenomen welke aanpassingen zijn doorgevoerd. De geüpdatete spelregels zijn als bijlage 2 bij dit voorstel gevoegd.

3.2. De geüpdatete spelregels kunnen direct worden toegepast door initiatiefnemers van Tiny house ontwikkelingen in Boxtel

Het pilotproject heeft ervoor gezorgd dat het onderwerp Tiny houses meer op de kaart kwam te staan in Boxtel en in de regio. Met een aantal nieuwe initiatiefnemers voor de ontwikkeling van Tiny houses in Boxtel worden verkennende gesprekken gevoerd, dit zijn grondeigenaren maar ook toekomstig bewoners. Zij kunnen deze spelregels direct na het besluit gebruiken voor het uitwerken van een initiatiefvoorstel.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Financiën

Voor het project Tiny Houses Boxtel is € 158.000 budget gereserveerd, waarvan € 38.000 is besteed. In de jaarrekening 2024 vindt de verantwoording plaats.

Collegevoorstel

Uitvoering

Met een aantal initiatiefnemers voor de ontwikkeling van Tiny houses in Boxtel worden verkennende gesprekken gevoerd, dit zijn grondeigenaren maar ook toekomstig bewoners. Zij kunnen deze spelregels direct na het besluit gebruiken voor het uitwerken van een initiatiefvoorstel. Behandeling van deze voorstellen vindt buiten / als vervolg op het pilotproject plaats binnen de reguliere processen van MijnGemeenteDichtbij.

Communicatie

Na het besluit worden belanghebbenden van het pilotproject geïnformeerd met een e-mail. Dit zijn de klankbordgroep, initiatiefnemers, grondeigenaren van de pilotlocaties, de omwonenden en geïnteresseerden die aanwezig zijn geweest op de participatieavonden. Daarnaast wordt een persbericht gepubliceerd waarin aandacht wordt gegeven aan de nieuwe spelregels voor Tiny houses in Boxtel en wordt het collegebesluit toegelicht in het persgesprek.

Bijlagen

1. Eindrapportage pilotproject Tiny houses Gemeente Boxtel
2. Geüpdatete spelregels Tiny houses in Boxtel