gemeente Opsterland

0086108563

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	:	7 november 2022
Agendapunt	:	
Onderwerp	:	Raadsvoorstel pilot tiny houses Gorredijk
Portefeuillehouder	:	Anko Postma

Beetsterzwaag, 10 oktober 2022

Voorstel

1. Voor de pilot tiny houses de locatie aan de Sinneblom te Gorredijk bouw- en woonrijp te maken voor het (tijdelijk) realiseren van zeven tiny houses;
2. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 182.030;
3. De baten en lasten zoals weergegeven bij middelen te verwerken in de begroting 2023.

Inleiding

In november 2018 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen, waarin het college werd verzocht onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor realisatie van tiny houses in Opsterland. In dezelfde periode heeft een initiatiefgroep tiny houses zich gemeld. Ter uitvoering van deze motie is de pilot tiny houses Gorredijk gestart en is onderzoek gedaan. Er zijn veelvuldig gesprekken gevoerd met de initiatiefgroep. Gebleken is dat het faciliteren en de plaatsing van de tiny houses een complex traject is met veel onderzoek en afstemmingsmomenten. Ondanks het goede en constructieve overleg met de initiatiefnemers hebben de voorbereidingen veel tijd gekost. Inmiddels zijn de voorbereidingen voor de realisatie van de pilot tiny houses op de locatie Sinneblom in vergevorderd stadium. De volgende stap is de locatie bouw- en woonrijp te maken.

Het plaatsen van de tiny houses betreft in eerste instantie een pilot. Deze pilot voorziet er in dat er tijdelijk (tien jaar) zeven tiny houses geplaatst worden in Gorredijk. Om dit planologisch te regelen wordt gebruik gemaakt van de ‘kruimelgevallenregeling’. Hierin is bepaald dat ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste tien jaar mogelijk kan worden gemaakt door middel van deze regeling. In dit geval worden de tiny houses met een omgevingsvergunning van maximaal tien jaar juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Na drie jaar vindt er een evaluatie plaats om te beoordelen of de tiny houses permanent kunnen blijven staan. Bij een negatieve evaluatie stopt de pilot na tien jaar en worden de tiny houses verwijderd. Bij een positieve evaluatie kunnen de tiny houses permanent blijven staan en zal hiervoor een uitgebreide planologische procedure doorlopen moeten worden om de bestemming te wijzigen.

Beoogd effect en/of resultaat

Het bieden van (tijdelijke) huisvesting en ervaring opdoen voor gebruiker en de omgeving met de tiny houses als woonvorm.

Argumenten

1.1 Er is vraag naar tiny houses.

De voorgestelde pilot voorziet in zeven kavels voor tiny houses en een gemeenschappelijke ruimte. Voor de kavels zijn gegadigden geselecteerd. Deze deelnemers hebben een vereniging tiny house Sinneblom opgericht. Met de vereniging zijn afspraken gemaakt welke in een erfpacht- en bruikleenovereenkomst zijn vastgelegd. Daarnaast is er nog een planschadeovereenkomst opgesteld.

1.2 De realisatie sluit aan bij goede ruimtelijke ordening.
Voor de pilot zijn beeldkwaliteitscriteria (bijlage 1) opgesteld. Met de beeldkwaliteitscriteria is de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte beschreven en zijn toetsbare criteria opgesteld. Daarnaast is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt door Rho adviseurs. De conclusie van de rapportage luidt dat de pilot in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het rapport is als (bijlage 2) toegevoegd.

1.3 Met het realiseren van de pilot tiny houses wordt invulling gegeven aan een motie van de raad.
Het college heeft onderzocht of er behoefte is naar tiny houses in de gemeente Opsterland en hiermee invulling gegeven aan de aangenomen motie. Met het vaststellen van dit raadsvoorstel kan verder uitvoering gegeven worden aan de pilot en de realisatie.

2.1 Met het beschikbaar stellen van het krediet is de economische uitvoerbaarheid van de pilot tiny houses verzekerd.
Voor de uitvoering van de pilot zijn investeringen nodig in onder andere grond, bouw- en woonrijp maken, onderzoek, personeel en financiering (rente). Met het beschikbaar stellen van het benodigde krediet kan de beoogde locatie bouw- en woonrijp gemaakt worden. Hierna kunnen de tiny houses geplaatst worden nadat de benodigde vergunningen zijn verleend.

2.2 Het verwerken van de baten en lasten in de begroting komt de rechtmatigheid ten goede
Door het beschikbaar stellen van het krediet ontstaat er een afschrijvingslast. Daarnaast staan er opbrengsten tegenover. Door deze mutaties te verwerken in de begroting wordt recht gedaan aan het begrotingsrecht van de raad.

Kanttekeningen

1.1 Het bouwrijp maken wordt mogelijk opgeschoven
Afhankelijk van de uitkomsten van de ecologische quickscan bestaat de mogelijkheid dat het bouwrijp maken in tijd opgeschoven moet worden.

1.2 Er is een risico op planschade
Er is een planschadeanalyse opgesteld door SAOZ (bijlage 3) waaruit blijkt dat er een risico op planschade is. Er is een aantal bewoners die kenbaar hebben gemaakt bezwaren te hebben en mogelijk planschade willen claimen. Met deze bewoners worden gesprekken gevoerd.

Normaliter is het planschade risico voor de initiatiefnemers. In dit geval is dat de vereniging tiny house Sinneblom. Daar waar het planschade risico door de initiatiefnemer bij een regulier plan over een veel langere termijn kan worden afgeschreven moet dit bij deze pilot gedaan worden in een relatieve korte periode van tien jaar. Hierdoor wordt de financiële druk voor de initiatiefnemers verhoogd.

De pilot wordt na drie jaar geëvalueerd. Uit de evaluatie moet blijken of de pilot na tien jaar stopt of dat deze een permanent karakter krijgt. In het geval de pilot bij een negatieve evaluatie stopt na tien jaar komt de eerste € 50.000 van de mogelijk geclaimde planschade voor rekening van de vereniging tiny house Sinneblom. Het resterende planschade risico is voor rekening van de gemeente. In het geval van een positieve evaluatie kunnen de tiny houses permanent blijven staan en is het gehele planschaderisico voor de vereniging.

Middelen

Voor de realisatie is een krediet nodig van € 182.030. Aangezien de pilot tien jaar duurt zal dit krediet afgeschreven worden in tien jaar.
Jaarlijks betaalt de vereniging een canon voor de erfpacht en een vergoeding voor de kosten van het bouw/woonrijp maken die de gemeente heeft gemaakt. Indien de pilot na tien jaar omgezet wordt naar permanent, is er ook nog sprake van grondopbrengst. Deze mutaties moeten ook verwerkt worden in de begroting. Onderstaand schema geeft de mutaties weer.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Lasten											
Afschrijvingslast		18.203	18.203	18.203	18.203	18.203	18.203	18.203	18.203	18.203	18.203
Planschade					37.000						
Baten											
Canon erfpacht	4.842	9.685	9.685	9.685	9.685	9.685	9.685	9.685	9.685	9.685	4.842
Bijdrage investeringskosten br/wr	8.651	17.303	17.303	17.303	17.303	17.303	17.303	17.303	17.303	17.303	8.651
Opbrengst grondverkoop											111.818
Effect begroting	13.494	8.785	8.785	8.785	-28.215	8.785	8.785	8.785	8.785	8.785	107.109

SDG's
Draagt bij aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelen:
- 11. Maak steden veilig, veerkrachtig en duurzaam;
- 12. Duurzame consumptie en productie;
- 13. Aanpak klimaatverandering.

Duurzaamheid
Eén van de uitgangspunten van de pilot is het verkleinen van de ecologische voetprint. Verder zijn er beeldkwaliteitscriteria voor het plan opgesteld waarin aangegeven is dat er milieuvriendelijke en duurzame materialen worden toegepast.

Evaluatie
De pilot tiny houses Sinneblom wordt na drie jaar geëvalueerd. Bij een negatieve evaluatie stopt de pilot na tien jaar en worden de huisjes verwijderd. Bij een positieve evaluatie krijgen de tiny houses een permanent karakter. In dit geval zal een uitgebreide planologische procedure worden doorlopen om de bestemming te wijzigen. Als de tiny houses permanent blijven staan worden de afspraken en overeenkomsten geactualiseerd op de nieuwe situatie.

Bijlagen
1. Richtlijnen voor beeldkwaliteit
2. Ruimtelijke onderbouwing RHO adviseurs

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden
1. Risicoanalyse planschade tiny houses Gorredijk (SAOZ)

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De waarnemend secretaris,	De burgemeester,
Sandra van 't Hooge	Lex Roolvink

Team	:	Ontwikkeling Ruimtelijk domein
Behandelend ambtenaar	:	Rinze Bargerbos
Telefoonnummer	:	(0512) 386 577
Emailadres	:	Rinze.Bargerbos@opsterland.nl

gemeente Opsterland

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	**:**	7 november 2022
Agendapunt	**:**	
Onderwerp	**:**	Raadsvoorstel pilot tiny houses Gorredijk

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 oktober 2022,

besluit:

1. Voor de pilot tiny houses de locatie aan de Sinneblom te Gorredijk bouw- en woonrijp te maken voor het (tijdelijk) realiseren van zeven tiny houses
2. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 182.030;
3. De baten en lasten zoals weergegeven bij middelen te verwerken in de begroting 2023.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 7 november 2022.

De griffier,	De voorzitter,
Reinoud Koster	Lex Roolvink