

MEMO



Aan : de Gemeenteraad
Van : college van burgemeester en wethouders
Onderwerp : pilot Tiny Houses
Datum : 2 maart 2021
Documentnr : D21.000883
Zaaknummer : ZK20001817

Aanleiding

Bij brief van 29 juni 2020 hebben vijf fracties ons verzocht om een burgerinitiatief voor een experiment met Tiny Houses mogelijk te maken.

Via een raadsmemo van 25 september 2020 hebben wij u geïnformeerd dat wij hieraan samen met de initiatiefnemers invulling wilden geven en welke aanpak we hierbij zouden volgen.

De afgelopen periode is hier zowel ambtelijk als door de initiatiefnemers enthousiast aan gewerkt, maar recent hebben de initiatiefnemers besloten de pilot niet door te zetten. Met deze memo willen wij u informeren over het proces.

Wat is er de afgelopen periode gedaan?

Locatie

We zijn het proces uiteraard gestart met het zoeken naar een geschikte locatie. Dit was niet eenvoudig omdat het moet gaan op een locatie die groot genoeg is (ook voor voldoende buitenruimte), op gemeentegrond, snel beschikbaar (dus niet verpacht of in gebruik als speeltuin), niet hinderlijk voor omwonenden en waar ook snel vergunning voor kan worden verleend (vanwege provinciaal beleid kan dat alleen binnen bestaand stedelijk gebied).

Op basis van deze criteria is toch een geschikte locatie gevonden: tussen het dorpsbos en het volkstuincomplex in De Goorn. En hiervoor hebben de initiatiefnemers op 30 oktober een concept principeplan in gediend. Er is bewust gekozen voor een conceptplan, omdat er nog de nodige zaken uitgewerkt moesten worden.

Uitwerking

Het conceptplan is als uitgangspunt genomen voor verdere uitwerking, zowel ambtelijk als door de initiatiefnemers zelf:

- Overleg met volkstuinvereniging en sportvereniging door initiatiefnemers
- Ruimtelijke toetsing: (brand)veiligheid, toegankelijkheid, gezondheid, bodem, licht en geluid
- Conceptafspraken over vergunningverlening en verhuur (constructie en huurprijs)
- Globaal inrichtingsplan rekening houdend met licht en geluid, veiligheid volkstuincomplex, parkeren en ruimte voor hondenuitlaatgebied.

Op 17 december heeft een overleg op de locatie zelf plaatsgevonden, met de initiatiefnemers, de ambtelijk betrokkenen en een door ons ingeschakelde landschapsarchitecte.

Tijdens dit overleg zijn de laatste praktische zaken besproken en keuzes gemaakt voor een definitief inrichtingsplan. Aan twijfels over licht en geluid bij de initiatiefnemers leek door de grotere afstand en inrichting voldoende tegemoet gekomen.

Het vervolg zou zijn dat de initiatiefnemers een definitief principeplan indienen voor besluitvorming en als basis voor de vergunningverlening. De initiatiefnemers hebben echter toch besloten hier niet voor te kiezen.

Besluit initiatiefnemers

Na enig aandringen (de initiatiefnemers zijn druk met eigen bedrijven en recente gezinsuitbreiding) kregen we 26 januari 2021 per mail bericht dat ze de gemeentelijke inzet zeer waarderen, maar het project niet voortzetten.

Reden hiervoor is dat na werving gebleken is dat kandidaten niet enthousiast zijn over de locatie. Niet alleen vanwege eventuele hinder van de sportvelden, maar ook van de weg (aan de andere kant van het dorpsbos). Er blijkt bovendien nauwelijks interesse van Koggenlanders.

De genoemde argumenten maken de zoektocht naar een locatie in onze gemeente welhaast ondoenlijk: plaatsen waar geen wegverkeer te horen is en die verder liggen van sportvelden, bedrijvigheid of andere 'hinderlijke functies', zijn dun gezaaid.

Is er nog toekomst voor Tiny Houses in Koggenland?

Met deze pilot is veel kennis opgedaan over het concept Tiny Houses. Daarbij is nu in de praktijk gebleken dat de doelgroep voor Koggenland erg klein lijkt en relatief hoge eisen stelt aan de woonomgeving (flinke buitenruimte, groen en rustig).

Wij denken dat deze woonvorm – hoewel in beperkte mate – toch kan bijdragen aan de diversiteit in de woningvoorraad en de betaalbaarheid van het wonen.

Een mooi voorbeeld is het burgerinitiatief in Zuidermeer, waar op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo) nu een bouwplan wordt ontwikkeld waarbinnen ook enkele Tiny Houses zijn opgenomen.