

Initiatiefvoorstel

Onderwerp : Pilot tiny houses en small houses als duurzame vorm van wonen, met daarbij duurzame voedselproductie in balans met bodem, natuur, dier en mens.

Initiatiefnemer : Stichting Duurzame Gronden Nederland

Zaaknummer : Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Vijfheerenlanden besluit:

1. tot het mogelijk maken van de realisatie van tiny houses en small houses als duurzame vorm van wonen, met daarbij duurzame voedselproductie door middel van het starten van een pilot-periode;
2. als beleidsuitgangspunten daarvoor te hanteren, de opsomming zoals opgenomen in de toelichting van dit initiatiefvoorstel;
3. de gemeenteraad tussentijds op de hoogte houden van de ervaringen binnen deze pilot-periode. Daarnaast na 3 jaar de opgedane ervaringen te evalueren en te delen met de gemeenteraad om te komen tot een beleidskader voor deze duurzame woon- en werkvormen.

Inleiding

Aanleiding

Steeds vaker verschijnen in het nieuws berichten over nieuwe (duurzame) woonvormen en nieuwe (duurzame) manieren van landbouw bedrijven. Bij deze nieuwe woonvormen gaat het in het bijzonder om woningen die klein zijn, gemaakt zijn van duurzaam materiaal, energieneutraal zijn, niet belastend zijn voor de omgeving en natuur, vaak flexibel in de bouw zijn en die verplaatsbaar zijn. Deze woningen staan ook wel bekend als tiny-houses en small houses. Behalve dat de woningen hip en verplaatsbaar zijn, worden ze vaak geassocieerd met zelfvoorziening en een positieve ecologische impact. Deze woonvormen worden gezien als een aanvulling op de huidige woningmarkt en bieden nieuwe mogelijkheden om anders en duurzamer te wonen. In dit voorstel wordt een onderscheid gemaakt tussen tiny houses (worden niet aangesloten op nutsvoorzieningen) en small houses (worden wel aangesloten op nutsvoorzieningen), omdat de geschiktheid per type woning voor mogelijke locaties verschilt, alsmede de footprint van beide type woningen. Nieuwe vormen van landbouw zijn o.a. kringlooplandbouw, boslandbouw, of regeneratieve landbouw, gestoeld op de basisprincipes van permacultuur. Ook leggen we uit welke onderdelen er in de regeneratieve landbouw toegepast kunnen worden om vraaggestuurd, gezond en vers voedsel te produceren, rechtstreeks voor de lokale bewoners van de tiny houses en/of small houses, en de rest van de burgers.

Waarom dit initiatiefvoorstel?

Ook de gemeente Vijfheerenlanden wordt regelmatig benaderd met vragen over deze nieuwe woonvormen en duurzamere vormen van voedselproductie. Niet alleen door initiatiefnemers, maar ook door inwoners die in een dergelijke woning willen wonen en lokaal vers voedsel willen kunnen kopen. Op dit moment zijn er door de gemeente nog geen kaders of beleidsregels opgesteld voor deze woonvormen en vormen van kringlooplandbouw en boslandbouw. Het aantal initiatieven en geïnteresseerden laat echter wel degelijk een behoefte zien. Binnen de gemeente Vijfheerenlanden is inmiddels een lijst opgesteld met belangstellenden voor duurzaam wonen en duurzame voedselproductie. Binnen de gemeente lijkt er, gelet op het aantal geïnteresseerden, voldoende belangstelling te bestaan om een pilot-periode te starten. De tijdelijke woningen binnen deze pilot zijn primair bedoeld voor inwoners van de gemeente Vijfheerenlanden. De gemeente ziet daarbij voor zichzelf een faciliterende rol weggelegd en start zelf geen initiatieven om te komen tot realisatie van deze type woningen en vorm van landbouw. Wel kan de gemeente gronden ter beschikking stellen voor bijvoorbeeld tiny houses, small houses en de duurzame voedselproductie.

Op dit moment zijn er, zoals hierboven aangegeven, nog geen kaders vastgesteld hoe om te gaan met initiatieven voor deze woonvormen en nieuwe vorm van landbouw. Omdat er echter wel behoefte bestaat, worden er in dit voorstel een aantal beleidsuitgangspunten vastgelegd waarlangs initiatieven beoordeeld kunnen worden. Het belangrijkste doel van dit initiatiefvoorstel is het stimuleren van deze vernieuwende en innovatieve woonvormen en regeneratieve landbouwmethoden, niet het vastleggen van beleidsuitgangspunten.

Wat houdt de pilot-periode in?

Het doel van de pilot is om in een periode van 3 jaar ervaring op te doen met deze kleinschalige woonvormen en duurzame landbouw. Hierbij willen we niet eerst alles in regels vastleggen, maar gaandeweg ervaring op doen en daarvan leren. We streven ernaar om een proces op gang te brengen waarbij gaandeweg beleid wordt ontwikkeld. De woningen en de regeneratieve landbouw hebben een tijdelijk karakter (in beginsel voor 10 jaar), daarom kan er geëxperimenteerd worden zonder dat er een onomkeerbare situatie ontstaat. Gaandeweg wordt ervaring opgedaan met de beleidsuitgangspunten en kunnen deze uitgangspunten waar nodig aangepast of aangevuld worden.

De belangrijke vraag die zich hierbij voordoet is; hoe geven we vorm aan deze pilot?

Kiezen we voor een bepaald aantal initiatieven per jaar of laten we het aan de markt over en doen we breed ervaring op? Voor beiden is iets te zeggen en beiden kennen voor- en nadelen. Hoewel er inmiddels een lijst is met initiatiefnemers en geïnteresseerden, is het de vraag in hoeverre deze initiatieven allen tot uitvoering komen. Als de behoefte aan dit type woningen en deze vorm van voedselproductie groot is, dan zou een beperking in het aantal ertoe kunnen leiden dat onvoldoende wordt ingesprongen op de actuele ontwikkelingen/behoeften in de woningmarkt en de voedselproductie van Vijfheerenlanden. Dat zou een gemiste kans kunnen zijn. Dit staat nog los van de vraag; hoe het aantal initiatieven te beperken? Immers, welk initiatief mag wel worden ontwikkeld en welk initiatief niet?

Hoe bepaal je dat objectief en met welke argumenten? Het is daarom goed om niet op voorhand al een beperking op te leggen in het aantal initiatieven dat tijdens deze pilot-periode tot stand kan komen. Het moet ook in elke kern mogelijk zijn om een initiatief te ontwikkelen.

Voor wie doen we het?

De pilot draait om Tiny houses Small houses als duurzaam wonen project aangevuld met duurzame voedselproductie in balans met bodem, natuur, dier en mens.

Een Tiny House is een ideale basis om een bewuster en duurzamer leven te creëren. Voor een deel van de doelgroep die hiervoor open staat geldt dat ze zelfvoorzienend willen zijn en bewust en duurzaam willen leven met gezond voedsel dat duurzaam wordt geproduceerd. Een andere mogelijke doelgroep betreft startende jongeren die zich tijdelijk in een dergelijke woning willen vestigen ter overbrugging naar een permanente woning. Small houses worden vaak niet gebouwd uit ideologische overwegingen, omdat deze woningen wel worden aangesloten op de voorzieningen. Small houses zijn verplaatsbaar en kunnen mogelijk snel en tijdelijk worden ingezet om een acute en/of tijdelijke woonbehoefte op te vangen. Met name dit type woning is geschikt voor starters op de woningmarkt.

Welke beleidsuitgangspunten hanteren we hiervoor?

Zoals gezegd zijn er op dit moment binnen de gemeente geen kaders vastgelegd waaraan een dergelijk initiatief getoetst wordt. Voor zover een verzoek betrekking heeft op een perceel waarop reeds een woonbestemming op ligt, is een tiny house of small house eenvoudig te realiseren. Het is overigens niet de bedoeling om met deze pilot (semi) permanente small-houses op een woonbestemming binnen een kern uit te sluiten. In het geval er geen woonbestemming op ligt, is een procedure nodig. Dit geldt ook voor duurzame voedselproductie. Afhankelijk van het verzoek kan een kruimel procedure doorlopen worden (8 weken) of is een uitgebreide vergunningprocedure noodzakelijk. Uiteraard blijven in alle gevallen de wettelijke vereisten overeind en in alle gevallen

geldt: "betrek de omgeving bij de planvorming". Bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit worden de geldende visies en beleidskaders gehanteerd.

Om grip te houden en te voorkomen dat er een ongebreidelde wildgroei aan dit type woningen en aan deze vorm van duurzame voedselproductie ontstaat, is het goed om een aantal beleidsuitgangspunten te formuleren.

Tiny houses, Small houses & Duurzame Voedselproductie:

- het gaat om tijdelijke situaties voor maximaal 10 jaar
- landschappelijk inpasbaar (verrommeling van de omgeving moet worden tegengegaan, maar vergroting van de biodiversiteit juichen we toe)
- uiterlijke verschijningsvorm passend in de omgeving (uiterlijke verschijningsvorm bezien in samenhang met de omgeving)
- het gaat om tijdelijke situaties voor maximaal 10 jaar
- tiny houses hebben een gebruiksoppervlakte van maximaal 50 m²
- de woningen zijn verplaatsbaar, duurzaam en zelfvoorzienend
- situering niet langs ruilverkaveling wegen omdat deze wegen bedoeld zijn voor de agrarische sector
- de woningen mogen niet voor recreatieve doeleinden worden gebruikt of als tweede woning
- tiny houses zijn niet toegestaan op campings of andere recreatieve bestemmingen
- bijgebouwen minimaal toestaan (let op: vergunningsvrij zijn er altijd mogelijkheden).
- small houses hebben een gebruiksoppervlakte van maximaal 60 m²
- de woningen zijn verplaatsbaar en worden aangesloten op nutsvoorzieningen
- situering niet langs ruilverkaveling wegen omdat deze wegen bedoeld zijn voor de agrarische sector
- de woningen mogen niet voor recreatieve doeleinden worden gebruikt of als tweede woning
- small houses zijn niet toegestaan op campings of andere recreatieve bestemmingen
- bijgebouwen minimaal toestaan (let op: vergunningsvrij zijn er altijd mogelijkheden).

Locaties tiny houses/small houses

Binnen de gemeente zijn er meerdere locaties mogelijk voor het plaatsen van deze tijdelijke (tiny/small) woningen met duurzame voedselproductie.

Tiny houses, Small houses en Duurzame Voedselproductie

Deze woningen en kringlooplandbouw kunnen in principe solitair of geclusterd geplaatst worden. Daarvoor zijn verschillende locaties mogelijk. Dit kan bijvoorbeeld zijn op een erf bij een boerderij of op een vrijgevalle locatie in een dorpskern. Welke locaties in aanmerking komen, wordt overgelaten aan de markt en niet vooraf bepaald. Het aspect landschappelijke inpasbaarheid is hierbij van belang. Voor dit type woningen, die bijvoorbeeld uit een rijtje kunnen bestaan, kan gedacht worden aan locaties die in de toekomst voor woningbouw ontwikkeld gaan worden, maar op dit moment nog niet in ontwikkeling zijn genomen. Doordat deze locaties op termijn ontwikkeld gaan worden, is de tijdelijkheid gegarandeerd. Dit kunnen gronden zijn in eigendom van de gemeente alsmede in eigendom van een particulier.

Omdat small houses met duurzame voedselproductie wel aangesloten worden op de gemeentelijke voorzieningen, ligt situering nabij de kern voor de hand. Bij plaatsing van beide type woningen buiten de BSD (bestaand stads- en dorpsgebied) is toestemming van de provincie vereist. De provincie toetst deze initiatieven op vergelijkbare wijze als reguliere woningen in het buitengebied. Met nieuwe woningen in het buitengebied wordt door de provincie zeer terughoudend omgegaan. Er moet sprake zijn van ruimtelijke kwaliteit met een goede onderbouwing. Afstemming met de provincie in een vroegtijdig stadium zal dan ook nodig zijn. Binnen de BSD heeft de provincie geen rol.

Innovatief

De markt en particuliere initiatiefnemers zijn creatief en we stimuleren initiatieven die innovatief zijn. Concepten waarin specifieke klimaat- en duurzaamheid doelstellingen worden behaald kunnen mooie voorbeelden zijn voor onze regulier woningbouwprojecten. Deze juichen wij dan ook van harte toe.

Koop of gebruik (huur)?

Beide varianten zijn mogelijk. Echter, wordt voor tiny houses vooral uitgegaan van koop. Bij koop is het de vraag in hoeverre het mogelijk is om voor een tijdelijke woning een hypotheek te verkrijgen. Overleg tussen de toekomstige bewoners met hypotheekverstrekkers zal hiervoor nodig zijn. Hierbij speelt niet alleen de duur van de tijdelijkheid een rol, maar ook de wijze waarop e.e.a. juridisch geregeld is. Naast koop kan ook gebruik (huren) een mogelijkheid zijn. Dit kan uiteraard als een initiatiefnemer voornemens is om particulier te gaan verhuren, maar het kan ook via een woningcorporatie plaatsvinden. Op dit moment wachten de woningbouwverenigingen de ontwikkelingen af. Zij hebben namelijk nog geen signalen opgepikt dat er een grote behoefte is aan dit type tijdelijke huurwoningen. Uiteraard staan de woningbouwverenigingen open om hierover met de gemeente het gesprek aan te gaan.

Evaluatie

Omdat het een pilot betreft, is het van belang om als gemeenteraad regelmatig geïnformeerd te worden over de ervaringen die opgedaan worden in deze periode. Na afloop van de periode van drie jaar na besluitvorming voert het college een evaluatie van deze pilot-periode uit, waarin in ieder geval aandacht is voor:

- het aantal initiatieven dat gehonoreerd c.q. afgewezen is
- de landschappelijke inpassing van deze woonvormen
- de behoefte waarin met deze woonvormen daadwerkelijk is voorzien
- de bereikte doelgroepen
- mogelijke verlenging van de termijn
- mogelijke knelpunten

Na afronding van de evaluatie kan worden gezien in hoeverre de realisatie van deze woonvormen met duurzame voedselproductie een vervolg behoren te krijgen. Indien dat zo is, kan aan de hand van de opgedane ervaringen een beleidskader worden opgesteld.

Risico's

De pilot gaat uit van tijdelijke situaties.

De tijdelijkheid biedt ruimte om gaandeweg ervaring op te doen en beleid te ontwikkelen. Er ontstaan immers geen onomkeerbare situaties. Indien de tijdelijkheid niet goed gewaarborgd wordt, dan kan er een onomkeerbare situatie ontstaan en een precedent geschapen worden. Een ander risico betreft het verkrijgen van medewerking van andere overheden, zoals de provincie en het waterschap. Dit is feitelijk geen risico van de gemeente, maar kan er wel voor zorgen dat binnen onze gemeente initiatieven niet van de grond komen, ook al streeft de gemeente dit wel na. De provincie is immers nodig voor initiatieven buiten het BSD en het waterschap, in geval er sprake is van off-grid woningen (lozingen op open water). Ook de financierbaarheid van dit type woningen kan er voor zorgen dat initiatieven moeilijker van de grond komen. Niet alle kredietverstrekkers staan namelijk open voor financiering van dit type woningen.

Belang

Inspelen op actuele ontwikkelingen in de woningmarkt en op de mogelijke behoeften die er zijn voor duurzaam wonen en duurzame voedselproductie in de samenleving van de gemeente Vijfheerenlanden.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het starten van een pilot-periode met betrekking tot tiny houses/small houses met duurzame voedselproductie?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Voor deze nieuwe woonvormen met duurzame voedselproductie zijn nog geen kaders of beleidsregels opgesteld. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een locatie waar reeds een woonbestemming op rust, kan voor deze woonvormen een vergunning worden verleend. Het is overigens niet de bedoeling om met deze pilot (semi) permanente small-houses op een woonbestemming binnen een kern uit te sluiten. Indien er geen woonbestemming op rust, is een procedure nodig. Afhankelijk van het verzoek kan een kruimel procedure doorlopen worden (8 weken) of is een uitgebreide vergunningprocedure noodzakelijk.

Financiële consequenties

Aan het starten van een pilot kunnen financiële consequenties verbonden zijn, indien de tijdelijke woningen gerealiseerd worden op grond in eigendom van de gemeente Vijfheerenlanden en ter plaatse nog geen voorzieningen aanwezig zijn. Small houses zijn dan wel tijdelijk, maar worden wel aangesloten op gemeentelijke voorzieningen. Op dit moment is niet in te schatten of deze situatie zich voor zal doen, welke kosten hieraan verbonden zijn en of bijvoorbeeld voorfinanciering mogelijk is. Voor deze woonvormen geldt dat er afvalstoffenheffing en OZB verschuldigd is. Ook is rioolheffing verschuldigd, met uitzondering van off-grid woningen.

Vervolgproces en communicatie

Bij Duurzame Gronden Nederland hebben zich inmiddels meerdere geïnteresseerden gemeld. Het is goed om met hen in contact te treden. Tevens is het goed om het overleg te zoeken met andere overheden en partners. Er zijn immers veel meer gemeenten en organisaties die zich bezighouden met de ontwikkeling van tiny en small houses met duurzame voedselproductie. Ook (vroegtijdig) overleg met de provincie is nodig om er voor te zorgen dat de bouw van dit type woningen ook buiten het BSD mogelijk wordt gemaakt.

Initiatiefvoorstel Onderwerp : Pilot tiny houses en small houses als duurzame vorm van wonen, met daarbij duurzame voedselproductie in balans met bodem, natuur, dier en mens.

Initiatiefnemer : Stichting Duurzame Gronden Nederland

Zaaknummer : Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Vijfheerenlanden besluit:

1. tot het mogelijk maken van de realisatie van tiny houses en small houses als duurzame vorm van wonen, met daarbij duurzame voedselproductie door middel van het starten van een pilot-periode;
2. als beleidsuitgangspunten daarvoor te hanteren, de opsomming zoals opgenomen in de toelichting van dit initiatiefvoorstel;
3. de gemeenteraad tussentijds op de hoogte houden van de ervaringen binnen deze pilot-periode. Daarnaast na 3 jaar de opgedane ervaringen te evalueren en te delen met de gemeenteraad om te komen tot een beleidskader voor deze duurzame woon- en werkvormen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering gemeente Vijfheerenlanden, gehouden op 2020.

de griffier,

de voorzitter,