

Voorstel aan de raad

Nummer: 170000664

Portefeuille: Financiën, economie en wonen
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Steller: MM Verouden
Afdeling: BLD-REB
Telefoon: 0320 - 278786
E-mail: mm.verouden@lelystad.nl

Onderwerp:
Tiny Housing Lelystad

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de notitie 'Tiny Housing Lelystad' (bijlage: 2) en de volgende daarin opgenomen uitgangspunten Tiny Housing Lelystad vast te stellen:
 - a. voor *Tiny Houses* in Lelystad als definitie te hanteren:
een, al dan niet mobiel, huisje:
 - met een kleiner oppervlak dan 50 m²;
 - als primaire, zelfstandige, volwaardige woning op kleine schaal, maar niet als tweede woning, recreatiewoning of woonwagen;
 - dat gebouwd is vanuit de bewuste behoefte om een meer eenvoudig, duurzaam leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk;
 - waarbij bij het ontwerp en de bouw slim gebruik wordt gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën en kwaliteit en vormgeving belangrijk zijn, en
 - dat bedoeld is voor permanente bewoning door een huishouden.
 - b. de kaart *Zoeklocaties 'Tiny Housing Lelystad'* (bijlage: 1) als eerste concept-kader te hanteren voor mogelijke locaties en voor de actieve promotie van Tiny house mogelijkheden te Lelystad;
 - c. elk concreet Tiny House initiatief wordt individueel beoordeeld (maatwerk);
 - d. Tiny house initiatieven moeten passen binnen de stedenbouwkundige structuur en de stedenbouwkundige ontwikkelingen;
 - e. indien een Tiny House initiatief afwijkt van het Bouwbesluit 2012 is er de mogelijkheid om hiervan af te wijken doordat de gemeente het initiatief met projectlocatie indient voor een vrijstelling in het kader van de Crisis- en Herstelwet. De aangegeven afwijking uit het projectvoorstel geldt dan als ondergrens;
 - f. er is overeenstemming onder de grondbezitters van de mogelijke locatie;
 - g. er is draagvlak voor de Tiny House(s) in de omgeving.
2. Kennis te nemen van het collegebesluit om een experiment Tiny Housing te starten.

Aanleiding en context

In het raadsbesluit van de op 24 juni jl. vastgestelde woonvisie staat;

- *Punt 9. f. Ten aanzien van nieuwbouw: Daarbij ruimte te bieden aan nieuwe woonvormen zoals "Tiny Houses", studentenwoningen, kangaroo woningen, tussenfasewoningen voor kortlopende huurcontracten (bijv. max 2 jaar) en dergelijke".*
- *Punt 9.s. dat voor bijzondere initiatieven of niches een nader voorstel aan de raad kan worden gedaan*

De belangstelling voor de bouw en bewoning van Tiny Houses is de laatste maanden sterk toegenomen. Ter uitvoering van het hiervoor genoemde raadsbesluit en om in te spelen op de belangstelling wordt dit voorstel nu voorgelegd.

Beoogd effect

Met de notitie met uitgangspunten Tiny Housing, de definitie Tiny Housing en de kaart 'Zoeklocaties Tiny Housing Lelystad' (bijlage : 1) vast te laten stellen om voorbereid te zijn op mogelijke Tiny House initiatieven en de kaders hiervoor te hebben weergegeven.

Geïnformeerd worden over het collegebesluit een experiment Tiny Housing te starten.

Argumenten

1. De raad kennis te laten nemen van de notitie 'Tiny Housing Lelystad' (bijlage: 2) en de daarin opgenomen uitgangspunten Tiny Housing Lelystad vast te stellen:

1.1.a t/m g

Met de notitie 'Tiny Housing Lelystad' wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit woonvisie punt 9.f en punt 9.s.

De Notitie 'Tiny Housing Lelystad' is bedoeld om kaders te geven voor toekomstige Tiny house initiatieven. Met het vaststellen van de uitgangspunten geeft de raad enkele randvoorwaarden waarbij bij de beoordeling van nieuwe initiatieven aan getoetst kan worden. Niet wenselijke of niet levensvatbare initiatieven kunnen op deze manier in een voorstadium al uitgesloten of bijgestuurd worden.

1.1.a.

Omdat er landelijk nog weinig bekend is met betrekking tot Tiny Housing en er nog geen officiële definitie is, is het van belang in Lelystad duidelijk te hebben wat wordt bedoeld met Tiny Houses. Met het vaststellen van de definitie sluit je uit dat onzelfstandige wooneenheden, recreatiewoningen of woonwagens als Tiny Houses worden gezien. De nu voorliggende definitie Tiny Housing is passend binnen de kaders van bestemming Wonen.

Met de term Tiny Houses wordt een breed scala aan wooneenheden bedoeld, met een vloeroppervlak van minder dan bruto 50 m². Bijgevoegde 'Notitie Tiny Housing Lelystad' geeft de achtergrondinformatie en de overwegingen rondom dit onderwerp. Daarnaast geeft de notitie een Lelystadse definitie, de uitgangspunten Tiny Housing en enige ruimtelijke kaders.

Bij het uitgangspunt dat een initiatief individueel wordt beoordeeld wordt bedoeld dat er maatwerk geleverd wordt bij de beoordeling en ondersteuning van een initiatief. Zo dienen initiatieven financieel haalbaar te zijn en geen lopende grondexploitaties in de weg te zitten. Ook wordt er bij de ontwerpen gekeken naar in hoeverre een initiatief kwaliteit toevoegt op het gebied van welstand, innovatie en duurzaamheid.

Het is duidelijk dat er nog nauwelijks (landelijke) kaders en wet- en regelgeving is rondom Tiny Houses, in de geest van de nieuwe omgevingswet wordt echter de ruimte voor experimenten opgezocht, zo ook in Lelystad. In de *'Notitie Tiny Housing Lelystad'* zijn de ruimtelijke randvoorwaarden te zien voor mogelijke Tiny house initiatieven en worden de uitgangspunten geformuleerd.

1.1.b

Na vaststelling van de kaart *'Tiny House zoeklocaties Lelystad'* (bijlage: 1) kan de kaart gebruikt worden voor mogelijke initiatiefnemers om zich in een eerste fase te oriënteren. De kaart is ontwikkeld om aan mogelijke initiatieven tegemoet te komen.

In de voorlopige communicatie zal de boodschap zijn dat Lelystad ruimte biedt voor woonwensen met in het bijzonder ook Tiny Houses. Bij het onderzoek naar het vinden van een concrete locatie binnen de zoekgebieden kunnen er mogelijk ruimtelijke, milieutechnische, economische of maatschappelijke beperkingen verbonden zijn aan deze locatie die de uitvoerbaarheid bemoeilijken, deze worden echter verder onderzocht indien een concrete locatie in beeld is. De kaart *'Zoeklocaties Tiny Housing Lelystad'* (bijlage: 1) geeft aan waar potentiële locaties zijn voor Tiny Houses, er kunnen echter geen rechten aan de kaart worden ontleend. Na vaststelling kan de kaart gebruikt worden voor promotie en gesprekken met initiatiefnemers en marktpartijen.

2. Kennis te nemen van het collegebesluit om een experiment Tiny Housing te starten.

2. De raad wordt geïnformeerd over het collegebesluit om een experiment Tiny Housing te starten.

Via de Crisis- en Herstelwet (ChW) is het mogelijk om op experimentele basis vrijstelling te krijgen voor specifieke wet- en regelgeving zoals bijvoorbeeld de minimale afmetingen van woningen in het Bouwbesluit 2012. Twee keer per jaar start de procedure om het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet te wijzigen (de zogenoemde tranches). Hiermee kan een initiatief Tiny Housing afwijken van het Bouwbesluit 2012. Het college heeft een project Tiny Housing dat gezien de afmetingen niet voldeed aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 ingediend voor deze vrijstelling op experimentele basis.

Financiële aspecten

n.v.t

Kantttekeningen

Ad.1.a t/m g

Er zijn binnen de gemeente en landelijk gezien nog nagenoeg geen wettelijke kaders of beleidstukken Tiny Housing. Specifieke spelregels ten aanzien van Tiny Houses zijn nog niet geformuleerd in bijv. bestemmings- of beeldregieplannen. Met het vaststellen van de uitgangspunten Tiny Housing en de daarin opgenomen definitie Tiny Housing kunnen ongewenste initiatieven uitgesloten worden. Daarnaast moeten initiatieven nog steeds voldoen aan de huidige ruimtelijke kaders en de wettelijke regelgeving.

De ruimtelijke randvoorwaarden voor Tiny Houses zijn:

- Specifieke spelregels ten aanzien van Tiny Houses zijn nog niet geformuleerd in bijv. bestemmings- of beeldregieplannen.
- Indien er initiatieven worden ingediend op de locaties waar wonen volgens het bestemmingsplan niet mogelijk is dan kan aan het initiatief medewerking worden verleend door middel van een herziening van het bestemmingsplan (doorlooptijd circa 1 jaar) of door middel van een uitgebreide procedure tot afwijking van het bestemmingsplan (doorlooptijd 26 weken). Een bestemmingsplan wordt door de raad vastgesteld en bij een uitgebreide procedure is meestal een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig.
- Tiny House initiatieven moeten voldoen aan het bouwbesluit en de overige bestaande wet- en regelgeving.

- Als een project dat wordt ingediend om een in de Crisis- en herstelwet bepaalde vrijstelling te krijgen voor bijvoorbeeld het Bouwbesluit 2012, is deze vrijstelling om hiermee te bouwen voor een periode van maximaal 10 jaar geldig.
- Een Tiny House dient aan het in het betreffende gebied geldende welstandsbeleid te voldoen. Enkele gebieden zijn welstandsvrij.
- Initiatieven moeten voldoen aan het parkeerbeleidsplan; deze maakt geen uitzondering voor deze woningtypologie.

Ad.1.1.b.

Bij het onderzoek naar het vinden van een concrete locatie binnen de zoekgebieden kunnen er mogelijk ruimtelijke, milieutechnische, economische of maatschappelijke beperkingen verbonden zijn aan deze locatie die de uitvoerbaarheid bemoeilijken, deze worden echter verder onderzocht indien een concrete locatie in beeld is.

Communicatie en Voortgang

De vaststelling van de kaart '*Zoeklocaties Tiny Housing Lelystad*' (bijlage: 1) wordt middels bijgevoegd persbericht en andere (sociale) media actief gecommuniceerd. De kaart zal actief gepromoot en onder de aandacht gebracht worden van de Tiny House ontwikkelaars en architecten o.a. van de Bouwexpo.

Bij gesprekken met marktpartijen zal ook de Tiny house zoeklocatie kaart gebruikt worden; zo wordt deze ook gepresenteerd in het reguliere woningmarktoverleg met o.a. het Overlegorgaan Bouwnijverheid Lelystad (OBL).

Bij verdere doorontwikkeling van het Tiny Houseconcept (hetzij met marktpartijen, hetzij met particulieren al dan niet middels CPO) en bij gebleken succesvolle inbedding in de ruimtelijke beleidskaders van Lelystad, kan de promotie van dit specifieke woonproduct in relatie tot Lelystad als aantrekkelijke woonstad verder worden uitgebouwd. Het zal dan ook worden betrokken bij het voor de gehele stad uit te voeren woonmarketingplan.

De kaart '*Zoeklocaties Tiny Housing Lelystad*' (bijlage: 1) wordt i.i.g. gebruikt bij de gesprekken met ontwikkelaars en indien men het wil plaatsen bekendgemaakt in de database met initiatieven en locaties op tinyhousenederland.nl.

Na het raadsbesluit zal de pers ook middels bijgevoegd persbericht '*Lelystad profileert zich op de woningmarkt nu ook met Tiny Houses*' (bijlage: 4) geïnformeerd worden.

Lelystad, 14 februari 2017.

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

Nummer: 170000664

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 14 februari 2017;

B E S L U I T:

1. kennis te nemen van de notitie '*Tiny Housing Lelystad*' (bijlage: 2) en de volgende daarin opgenomen uitgangspunten Tiny Housing Lelystad vast te stellen:
 - e. voor *Tiny Houses* in Lelystad als definitie te hanteren:
een, al dan niet mobiel, huisje:
 - *met een kleiner oppervlak dan 50 m²;*
 - *als primaire, zelfstandige, volwaardige woning op kleine schaal, maar niet als tweede woning, recreatiewoning of woonwagen;*
 - *dat gebouwd is vanuit de bewuste behoefte om een meer eenvoudig, duurzaam leven te leiden, minder gericht op consumenten en met een kleinere ecologische voetafdruk;*
 - *waarbij bij het ontwerp en de bouw slim gebruik wordt gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën en kwaliteit en vormgeving belangrijk zijn, en*
 - *dat bedoeld is voor permanente bewoning door een huishouden.*
 - f. de kaart *Zoeklocaties 'Tiny Housing Lelystad'* (bijlage: 1) als eerste concept-kader te hanteren voor mogelijke locaties en voor de actieve promotie van Tiny house mogelijkheden te Lelystad;
 - g. elk concreet Tiny House initiatief wordt individueel beoordeeld (maatwerk);
 - h. Tiny house initiatieven moeten passen binnen de stedenbouwkundige structuur en de stedenbouwkundige ontwikkelingen;
 - e. indien een Tiny House initiatief afwijkt van het Bouwbesluit 2012 is er de mogelijkheid om hiervan af te wijken doordat de gemeente het initiatief met projectlocatie indient voor een vrijstelling in het kader van de Crisis- en Herstelwet. De aangegeven afwijking uit het projectvoorstel geldt dan als ondergrens;
 - f. er is overeenstemming onder de grondbezitters van de mogelijke locatie;
 - g. er is draagvlak voor de Tiny House(s) in de omgeving;
2. kennis te nemen van het collegebesluit om een experiment Tiny Housing te starten.

Lelystad, 9 juni 2017.

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,

de voorzitter,

Publicatie