

Informatienota

Datum vergadering	:	26 september 2023
Registratienummer	:	GZDGWB949877/984746
Informatienotanummer	:	IN078
Portefeuillehouder	:	Jacoline Hartman
Bijlage(n)	:	1, de beleidsregels
Onderwerp	:	Beleidsregels Tiny Houses West Betuwe 2023

Onderwerp

Beleidsregels Tiny Houses West Betuwe 2023

Kennisnemen van

Kennis te nemen van deze beleidsregels.

Inleiding

Ondanks een gestage bouwstroom in West Betuwe, blijft de druk op de woningmarkt groot. Aan de vraagzijde zien we dat vooral doelgroepen die op zoek zijn naar een betaalbare huur- of koopwoning geen woonruimte kunnen vinden. Aan de aanbodzijde zien we dat er te weinig aanbod is met name als het gaat om betaalbare woningen en dat de druk op dit segment toeneemt door de noodzakelijke (tijdelijke) huisvesting van statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne.

Ontwikkelingen, waar wij als gemeente geen invloed op hebben, dragen niet bij aan een snelle oplossing. Door de stijgende hypotheekrente kunnen woningzoekenden minder lenen, bouwkosten blijven stijgen, een krappe arbeidsmarkt zorgt voor te weinig capaciteit bij de ontwikkeling en uitvoering van bouwprojecten en het elektriciteitsnetwerk kan het aantal aansluitingen niet bijhouden.

In het coalitieakkoord is vastgelegd dat er meer gebouwd moet worden, in alle kernen. Het streven is om tot 2030 minstens 2.600 woningen te realiseren. Om hier aan te kunnen voldoen, zal gekeken moeten worden naar alternatieve, tijdelijke woonvormen, naast de reguliere woningbouw. Met de motie van 8 november 2022 heeft ook uw gemeenteraad hier nogmaals aandacht voor gevraagd.

In de geest van de motie zijn er nu beleidsregels voor Tiny Houses opgesteld. Tiny Houses zijn in eerste instantie bedoeld voor mensen die een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk op deze planeet willen hebben. Echter kunnen ook andere doelgroepen in Tiny Houses wonen, zoals bijvoorbeeld starters. Het is de bedoeling om tot drie pilotlocaties te komen in de bebouwde kom of aan de rand van de kern. Per pilotlocatie zijn er vijf tot tien Tiny Houses aanwezig. De gemeente wil initiatiefnemers faciliteren bij het realiseren van woonruimte in de vorm van Tiny Houses. Daarvoor zijn duidelijke kaders nodig want het moet gaan om kwalitatief goede en veilige huisvesting.

De bijgevoegde Beleidsregels Tiny Houses West Betuwe geeft de kaders en criteria waaraan plannen voor Tiny Houses getoetst kunnen worden.

Kernboodschap

Er wordt gewerkt met 3 pilotlocaties, in de kern of nabij de kern. Per locatie worden 5 tot 10 Tiny Houses toegestaan. Deze Tiny Houses zijn zoveel als mogelijk off grid, dit sluit aan bij onze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Of dit mogelijk is hangt bijvoorbeeld af van het beleid van Waterschap Rivierenland inzake lozen van afvalstoffen op het oppervlaktewater. Off grid wonen is echter niet noodzakelijk.

De Tiny Houses kunnen maximaal 15 jaar blijven staan. Op basis van landelijke wet- en regelgeving dient hiervoor een uitgebreide Wabo-procedure doorlopen te worden. Initiatiefnemer kunnen er echter ook voor kiezen om de Tiny Houses voor maximaal 10 jaar te plaatsen. Dan kan worden volstaan met een reguliere tijdelijke Wabo-procedure. De proceduredtijd is korter dan bij een uitgebreide Wabo-procedure. De gemeente laat hier de keus aan de initiatiefnemer voor wat betreft de maximale termijn van de plaatsing van de Tiny Houses.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet (01-01-2024) wordt de tijdelijke termijn verhoogd van 10 naar 15 jaar. Op dat moment kan er voor een maximale periode van 15 jaar via een reguliere tijdelijke procedure vergunning worden verleend.

Op dit moment is nog niet duidelijk hoeveel interesse er is om in een Tiny House te gaan wonen. Ook is nu niet duidelijk of de beleidsregels aansluiten bij de wensen en behoeften van de Tiny House bewoners en omwonden. Daarom wordt voorgesteld om het beleid te evalueren en zo nodig aan te passen. Het moment van evaluatie is nu binnen twee jaar gepland. Echter staat niets het in de weg om de evaluatie naar voren te halen. Zodat bijvoorbeeld de keuze gemaakt kan worden om bij succes één of meerdere nieuwe locaties voor Tiny Houses te overwegen en aan te kunnen wijzen.

Voor de pilotlocaties zijn we afhankelijk van onze inwoners. Hen zal worden gevraagd om vrije percelen bij ons aan te dragen. De beleidsregels helpen initiatiefnemers bij het aandragen van geschikte percelen enerzijds en anderzijds helpen ze de gemeente bij het beoordelen en toetsen van de percelen op wenselijkheid en haalbaarheid.

In het kort waar de beleidsregels Tiny Houses over gaan:

- Wat is het doel van de beleidsregels.
- Wat zijn Tiny Houses.
- Voor wie de Tiny Houses bedoeld zijn.
- Bouwregels Tiny Houses, landschappelijke inpassing en parkeren.
- Het aandragen van mogelijke pilotlocaties.

Consequenties

Op deze manier hoopt de gemeente Tiny Houses te kunnen realiseren om in de woonbehoefte van onze inwoners te kunnen voorzien.

Financiën

11 juli 2023

Kenmerk GZDGWB949877/984746

Pagina 3 van 3

De opbrengsten en kosten met betrekking tot deze initiatieven zijn nog onbekend. Dat hangt ook van de animo af. Ook dit aspect wordt geëvalueerd.

Communicatie

De beleidsregels worden gepubliceerd.

Inwoners zullen middels een persbericht op de gemeentepagina van Het Kontakt en via de gemeentelijke website worden gevraagd interessante locaties aan te dragen en hun plannen met deze locaties met de gemeente te delen.

Vervolg

De aangedragen locaties worden beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid. Daarna kan door de initiatiefnemer een aanvraag om Omgevingsvergunning worden voorbereid.

In de tussentijd wordt samen met de initiatiefnemers van de pilotlocaties bekeken hoe en wanneer de omgeving het beste op de hoogte gesteld kan worden van de initiatieven. Uiteindelijk zal een Omgevingsvergunning afgegeven moeten worden om de Tiny Houses te kunnen plaatsen.

Bijlage(n)

Beleidsregels Tiny Houses West Betuwe 2023

Suggestie ter afhandeling

Voor kennisgeving aannemen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,
de gemeentesecretaris, Philip Bosman
de burgemeester, Servaas Stoop