

Naam: W. Hilbink
Datum: 26 januari 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Principemedewerking tiny houses Maatveld
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Anders Wonen Almelo (AWA) heeft een principeplan uitgewerkt voor de realisatie van 11 tiny houses op van de gemeente te huren gronden aan 't Maatveld in Bornerbroek (voormalige sportlocatie). Het voorgenomen plan moet voldoen aan de onlangs vastgestelde beleidsregels voor tiny houses in Almelo. AWA beoogt een zorgvuldig in het landschap ingepaste ontwikkeling met 11 tiny houses van hoogwaardige kwaliteit, met een kleine ecologische voetafdruk, waar men naar elkaar omkijkt en zoveel mogelijk met elkaar deelt. Het initiatief is strijdig met de aldaar geldende sportbestemming. Het college verleent principemedewerking aan een tijdelijke afwijking voor de duur van 15 jaar.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het initiatiefplan van Anders Wonen Almelo (INT-90670) om voor een periode van 15 jaar af te wijken van het geldende Omgevingsplan ten behoeve van de realisatie van 11 tiny houses op het vrijgekomen sportterrein aan 't Maatveld in Bornerbroek conform de voorwaarden zoals opgenomen in de uitgaande brief (UIT-113629).
2. Initiatiefnemers door middel van bijgevoegde brief (UIT-113629) over het principebesluit en de te vervolgen procedure te informeren.
3. De gemeenteraad door middel van een raadsbrief (RAAD-8157) te informeren.

Inleiding

Met een motie d.d. 1 juli 2021 verzocht de raad het college het initiatief van Anders Wonen Almelo (AWA) met een positieve grondhouding tegemoet te treden en te verkennen of een goed onderbouwd voorstel mogelijk is voor het realiseren van Tiny Houses op de locatie 't Maatveld en of dat passend te maken is binnen het vigerende bestemmingsplan.

Het college heeft hiertoe op 16 november 2021 het besluit genomen om beleidsregels vast te stellen ten behoeve van tiny houseprojecten in de gemeente Almelo en met AWA de mogelijkheden te verkennen voor de ontwikkeling van tiny houses op het terrein aan 't Maatveld. Op 21 februari 2023 zijn de beleidsregels voor tiny houses in Almelo door het college vastgesteld. De beleidsregels vormen het toetsingskader voor initiatieven voor tiny houses in de gemeente Almelo.

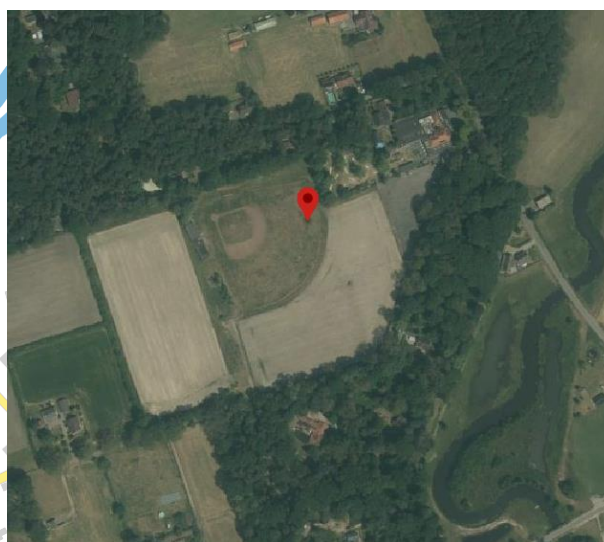
Gedurende deze periode zijn samen met initiatiefnemers de mogelijkheden verkend voor realisatie van het project op de voormalige sportlocatie aan 't Maatveld. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een

uitgewerkt principeplan waaraan een sluitende businesscase ten grondslag ligt. Het principeplan ziet op de realisatie van 11 tiny houses voor een periode van 15 jaar. Gedurende deze periode huurt AWA de grond en het clubgebouw van de gemeente.



Schetsontwerp plangebied

Het principeplan voor de realisatie van maximaal 11 tiny houses is voorzien op het vrijgekomen sportterrein waar voorheen softbalvereniging "Uitsmijters '55" was gevestigd. Het initiatief omvat tevens hergebruik van het bestaande clubgebouw als gemeenschappelijke ruimte. Een tiny house is een kleine volwaardige vrijstaande woning van maximaal 50 m² met een kleine ecologische voetafdruk. Belangrijk hierin is ook dat men over het algemeen meer buiten leeft dan binnen. Dit betekent dat er voldoende ruimte nodig is rondom de woningen. Het plan wordt ontsloten op het parkeerterrein naast restaurant 't Maatveld.



Planbeschrijving

Voor een uitgebreide planbeschrijving wordt verwezen naar het initiatiefplan van Anders Wonen Almelo, dat als bijlage bij voorliggend collegevoorstel is gevoegd (INT-90670). Het voorgelegde concept initiatiefplan van de initiatiefgroep kan op hoofdlijnen als volgt worden beschreven.

Kernwaarden zijn:

- Tiny houses van hoogwaardige kwaliteit;

- Delen van voorzieningen;
- Zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- 11 tiny houses, elk op een 'eigen' perceel;
- Voor de duur van 15 jaar;
- Het huidige clubgebouw wordt een gezamenlijke ruimte voor gedeelde voorzieningen en ontmoeting;
- Kleine ecologische voetafdruk.

Omgevingsplan

Het geldende bestemmingsplan is per 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het perceel 't Maatveld 4 in Bornerbroek heeft de bestemming 'Sport'. De realisatie van tiny houses en de bewoning ervan is op basis van deze bestemming niet toegestaan.



Het geldende omgevingsplan biedt geen binnenplanse mogelijkheden om ten behoeve van het plan af te wijken. Aangezien het geen permanente, maar een tijdelijke ontwikkeling betreft voor een periode van maximaal vijftien jaar kan meegewerkt worden aan vergunningverlening met toepassing van een BOPA-procedure. Dan kan een omgevingsvergunning worden verleend in afwijking van het omgevingsplan voor een periode van vijftien jaar. In dit kader is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Onder de Omgevingswet is bepaald dat aangetoond moet worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierin wordt meegenomen dat omgevingsaspecten geen belemmering mogen vormen. Het is aan de initiatiefnemers om dit met hun aanvraag aan te tonen.

Beleidsregels tiny houses

Inmiddels zijn op 21 februari 2023 beleidsregels vastgesteld specifiek ten aanzien van ontwikkelingen van tiny houses in Almelo (INT-90669). De beleidsregels dienen als toetsingskader voor initiatieven voor tiny houses in Almelo. In de beleidsregels wordt beschreven wat onder een tiny houses wordt verstaan: een volwaardige voor permanente bewoning geschikte woning met een maximum woonoppervlak van 50 m², met een kleine ecologische footprint als duidelijk en aantoonbaar oogmerk. Gebouwd en bewoond vanuit de behoefte om gezamenlijke bezittingen te delen en zo minder te consumeren.

Uitgifte en financiële kaders

Met de initiatiefnemers heeft de afgelopen tijd afstemming plaatsgevonden over de wijze waarop de financiële en exploitatietechnische kant moet worden uitgewerkt. Het is van gemeentewege van belang op voorhand enkele kaders te stellen. Deze kaders verkleinen risico's en moeten bijdragen aan een succesvolle uitwerking van de voorgestelde ontwikkeling. Als gemeente zien wij medewerking aan dit beschreven initiatief als een realistische mogelijkheid, mits onder meer de volgende punten met de initiatiefnemers kunnen worden afgestemd en vastgelegd:

- Er worden maximaal 11 woningen gerealiseerd.
- De woningen worden na een periode van maximaal 15 jaar verwijderd.

- Na 5 jaar volgt een evaluatie, waarbij bekeken wordt in hoeverre het project functioneert als beoogd.
- De initiatiefgroep organiseert zich als één rechtspersoon en vormt daarmee ook één contractpartij voor de gemeente.
- Met één partij wordt een huurcontract afgesloten, niet met 11 afzonderlijke partijen.
- Bij voorkeur wordt voor alle 11 woningen in één keer een omgevingsvergunning aangevraagd.
- De grond wordt verhuurd en niet in erfpacht uitgegeven.
- De gemeente draagt niet de zorg voor het beheer en onderhoud van de te verhuren gronden en opstallen.
- De gemeente ontvangt een marktconforme huurprijs.

Onder deze condities zijn gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers. Dit heeft geleid tot een voorlopige overeenstemming en een positieve businesscase voor zowel de initiatiefnemers als de gemeente. Voor de gemeente houdt dit in dat de huurinkomsten over de periode van 15 jaar de investeringskosten dekken. De investeringskosten hebben hoofdzakelijk te maken met het bouwrijp maken van de grond, zodat de grond geschikt is voor het beoogde doel en gereed is om als zodanig te gebruiken en te huren. Op het moment dat een ontvankelijke aanvraag wordt ingediend kan de gemeenteraad worden gevraagd het benodigde investeringskrediet beschikbaar te stellen.

Aangezien de gronden gehuurd gaan worden en geen sprake is van verkoop is hier geen grondexploitatie noodzakelijk. Dit betekent dat de herinrichting van dit gebied geactiveerd moet worden met een afschrijvingstermijn die aansluit bij de maximaal verwachte duur van de huur (15 jaar). Daarna worden de investeringen weer in oorspronkelijke staat teruggebracht. Het marktconforme huurbedrag dekt de geraamde investeringskosten.

Participatiebeleid Kerninstrumenten Omgevingswet

In lijn met het nog door de raad vast te stellen participatiebeleid voor de kerninstrumenten van de Omgevingswet moet door initiatiefnemers in samenspraak met de gemeente een omgevingsdialog worden opgestart. Als de ontwikkeling/het initiatief een buitenplanse activiteit betreft met in dit geval verplichte participatie, dan wordt met de initiatiefnemer het participatietraject uitgezet. Hierbij is dan van belang dat de initiatiefnemer met een op te stellen participatieplan duidelijk maakt waarom geparticipeerd wordt, voor wie het plan welke gevolgen heeft en wanneer en onder welke voorwaarden belanghebbenden kunnen deelnemen aan het participatieproces;

In dat participatieplan wordt in ieder geval opgenomen:

- wie worden betrokken;
- waarover kan worden ingesproken;
- wanneer kan worden ingesproken;
- wat de wijze van participatie en verslaglegging is;
- wat de rol is van het college en de raad;
- wat de rol is van de initiatiefnemer;
- waar aanvullende informatie beschikbaar is of komt;
- wat gedaan wordt met de inbreng van de participanten.

De initiatiefnemer mag zelf weten op welke manier de omgeving bij de aanvraag wordt betrokken. Bij indiening van de aanvraag moet expliciet worden aangegeven wat het resultaat is van het overleg. De gemeente betreft deze informatie vervolgens bij de te maken belangenafweging.

De initiatiefnemer moet bij de aanvraag omgevingsvergunning aantonen dat participatie heeft plaatsgevonden en daarover een participatieverslag schrijven. Ook in dit geval geldt dat de vorm van het participatietraject vrij is. Het college stelt een aanvraag buiten behandeling indien er geen participatie is georganiseerd met de omgeving en geen verslag is toegevoegd.

Voorwaarden voor principemedewerking

Voorgesteld wordt te besluiten principemedewerking te verlenen onder de volgende voorwaarden:

- De te verlenen omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 15 jaar;
- Het initiatief voldoet aan de op 21 februari 2023 vastgestelde beleidsregels Tiny Houses Almelo (INT-90669);
- Onderdeel van de hiertoe door initiatiefnemers in te dienen aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing waarmee aangetoond wordt dat met het initiatief gezorgd wordt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals dit op basis van de Omgevingswet is vereist. Eventueel in dat kader benodigde onderzoeken worden op kosten van initiatiefnemers door erkende bureaus uitgevoerd;
- Onderdeel van de aanvraag is een door de gemeente goedgekeurd stedenbouwkundig plan, waarmee de inpassing in de omgeving wordt geborgd;
- Onderdeel van de aanvraag is een document, waaruit blijkt dat sprake is van een sluitende businesscase voor de initiatiefnemers;
- Onderdeel van de aanvraag is een beheerplan, waaruit blijkt op welke wijze initiatiefnemers zorgdragen voor het beheer en onderhoud van het te huren terrein met opstal en welke maatregelen worden genomen ter borging van een zorgvuldige landschappelijke en sociale inpassing in de omgeving;
- Initiatiefnemers gaan in afstemming met de gemeente in gesprek met omwonenden en andere belanghebbende partijen over het plan om zoveel mogelijk hun belangen bij de ontwikkeling te betrekken;
- Er wordt een huurovereenkomst met recht van opstal gesloten, waarmee de in te brengen gemeentegrond alsook het clubgebouw verhuurd kan worden aan de initiatiefnemers. Hierbij vormen de initiatiefnemers één rechtspersoon. De gemeente sluit geen afzonderlijke huurovereenkomsten;
- De gemeente verhuurt bouwrijpe grond en zorgt ervoor dat het terrein gereed is voor ontwikkeling;
- Door initiatiefnemers wordt een planschadeovereenkomst ondertekend;
- Het risico dat definitieve verlening van een omgevingsvergunning geen doorgang vindt (bijvoorbeeld in verband met honorering van eventuele bezwaren) is voor rekening van initiatiefnemers;
- Voorliggend principebesluit vervalt na een jaar, wanneer er op dat moment geen ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend.

Beoogd effect

Een principebesluit zorgt ervoor dat initiatiefnemers een aanvraag omgevingsvergunning kunnen voorbereiden en dat het participatietraject opgestart kan worden. Tevens geeft het invulling aan de wens uit de Woonvisie om bijzondere woonvormen zoals tiny houses in het buitengebied te stimuleren.

Argumenten voor

1.1 *Het initiatief past in de Almelose Omgevingsvisie en Woonvisie*

Het initiatief past binnen de kaders van de Omgevingsvisie en de Woonvisie. In de omgevingsvisie wordt ten aanzien van het buitengebied aangegeven dat het toevoegen van woningen of verblijfsrecreatie alleen gebeurt als het echt nodig is en meerwaarde heeft. 'Te veel bewoning zet het buitengebied op slot voor agrariërs en te veel recreatie brengt ongewenste drukte met zich mee.' Tiny houses worden genoemd als één van de voorbeelden van woon-, huur-, of verblijfontwikkelingen die wél bij het buitengebied van Almelo passen.

In de woonvisie wordt aangegeven dat de gemeente open staat voor vernieuwende woonvormen als daar behoefte aan is en men graag wil meedenken over de realisatie daarvan. Tiny houses worden specifiek genoemd. Aadorp en Bornerbroek mogen volgens deze visie voor de lokale behoefte bouwen. Voor het stimuleren hiervan worden startersleningen, rood-voor-rood-regelingen en initiatieven als 'knarrenhofje' en tiny houses genoemd. Uitbreiding van de kernen wordt niet uitgesloten.

Uit deze visies blijkt duidelijk een positieve grondhouding van de gemeente ten aanzien van initiatieven voor tiny houses in het buitengebied.

1.2 Het initiatief voldoet aan de beleidsregels Tiny houses Almelo

Om een toetsingskader te hebben voor initiatieven voor tiny houses in Almelo zijn beleidsregels opgesteld. Het initiatief voldoet aan de beleidsregels.

1.3 Het initiatief is klimaatvriendelijk

Tiny houses hebben een kleine ecologische voetafdruk. Dit sluit aan bij de klimaatambities van de gemeente.

1.4 Voorziet in een woonbehoefte

Dit initiatief biedt ruimte voor woonvormen waarvan er nog geen beschikbaar zijn binnen de gemeente Almelo. Het vergroot de diversiteit aan woonvormen en voorziet daarmee in een woonbehoefte in Almelo.

1.5 Locatie is geschikt voor een tijdelijke ontwikkeling

Op dit moment zijn er nog geen concrete andere ontwikkelingen voorzien voor het perceel. Voorliggend initiatief betreft een tijdelijke invulling. Deze tijd kan worden gebruikt voor het bepalen van de koers voor de lange termijn voor dit perceel. Daarnaast zijn (nuts)voorzieningen aanwezig op het perceel, zodat wat dat betreft voor een tijdelijke ontwikkeling geen grote investeringen hoeven te worden gedaan. Het betreft een locatie in het buitengebied en betreft een bestaand adres met een eigen opgang.

1.6 Een motie wordt uitgevoerd

Met dit principebesluit wordt op een positieve manier invulling gegeven aan de op 1 juli 2021 in de raad aangenomen motie, waarin het college werd verzocht:

- a. de initiatiefgroep Anders Wonen met een positieve grondhouding tegemoet te treden;
- b. te verkennen of een goed onderbouwd voorstel mogelijk is voor het realiseren van tiny houses op de locatie het Maatveld dat passend is of passend te maken is binnen het vigerende bestemmingsplan.

2.1 De initiatiefnemer wordt geïnformeerd

Met een brief wordt de initiatiefnemer geïnformeerd en kan worden verder gegaan met de uitwerking van het plan en de voorbereiding van de ruimtelijke procedure.

3.1 De gemeenteraad middels bijgevoegde raadsbrief te informeren.

In ruimtelijke procedures is het van belang de gemeenteraad vroegtijdig te informeren en zo te voldoen aan de actieve informatieplicht.

Kanttelingen

1.1 Bezwaren uit de omgeving

Communicatie in het kader van de ruimtelijke procedure ligt in eerste instantie bij de initiatiefnemers. Er moet rekening worden gehouden met enige weerstand uit de omgeving. Het is van belang het participatietraject zorgvuldig in te steken. Hierbij moet ruim aandacht zijn voor de direct omwonenden, maar ook met de Dorpsraad Bornerbroek. Het participatietraject wordt door AWA in afstemming en samenspraak met de gemeente opgepakt.

1.2 Instemming provincie

Het gaat hier om tijdelijke woningen in het buitengebied en dan is de provinciale verordening van toepassing. Vooraf instemming van de provincie is noodzakelijk. Met de provincie is op ambtelijk niveau contact geweest over dit initiatief en in de basis is er positief gereageerd op een initiatief voor tiny houses. Wel moet aangetoond worden dat het plan voor de tiny houses conform de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) op deze locatie deugdelijk kan worden ingepast.

1.3 Nutsvoorzieningen en bereikbaarheid

Met initiatiefnemers moet afgestemd worden in hoeverre de tiny houses zelfvoorzienend gaan zijn. Basisaansluitingen zijn op het perceel aanwezig. De bereikbaarheid voor hulpdiensten en

openbare dienstverlening (bijv. huisvuilinzameling) moet worden gezien en ook daar moet afstemming over plaatsvinden.

1.4 Onderhandse aanbidding en Didam-arrest

Ook bij verhuur van grond is het Didam-arrest van toepassing en moet in de basis grond openbaar worden aangeboden. Omdat het hier echter gaat om een specifiek doel met een pilotfunctie voor Almelo is sprake van een uitzonderings situatie en kan de grond één op één worden verhuurd aan AWA. Deze mogelijkheid komt voort uit het proces. AWA heeft de gemeente een initiatief voorgelegd. Naar aanleiding van dit initiatief heeft de gemeente specifieke beleidsregels vastgesteld. Omdat het gaat om een dergelijk uniek marktinitiatief, dat nog niet in gemeentelijk beleid voorkomt, heeft de gemeente de mogelijkheid om de benodigde grond een op een onderhands aan te bieden. Het is voldoende om de voorgenomen uitgifte te publiceren in het Gemeenteblad.

1.5 Eén contractpartij en één rechtspersoon

In het plan van Anders Wonen lijkt er vanuit te worden gegaan dat er individuele huurcontracten worden gesloten voor de woonpercelen en een gezamenlijke gebruiksovereenkomst voor de gemeenschappelijke ruimte. Dit zou betekenen dat de ruimte tussen de percelen gezien moet worden als openbare ruimte en het risico van de huur van de woonpercelen (leegstand) bij de gemeente ligt. Het heeft de voorkeur van de gemeente om één contract te sluiten met één rechtspersoon die het hele terrein huurt, inclusief de 'openbare ruimte' en de gemeenschappelijke voorziening. Deze partij zou dan ook het terrein moeten onderhouden. Initiatiefnemers dienen duidelijk te maken hoe zij dit wensen te gaan organiseren. Een dergelijke organisatie betekent evenwel een exploitatierisico en een mogelijke investeringsvraag voor de initiatiefnemers.

In het verlengde hiervan verlangen wij als gemeente dat er één rechtspersoon wordt opgericht (bijvoorbeeld vereniging of stichting) die primair contractpartij en aanspreekpunt is voor de gemeente. Dit is van belang bij bijvoorbeeld de huur van het clubhuis, de huur of erfpacht van de (semi)openbare grond binnen het terrein en met het oog op de verantwoordelijkheid als partij voor onderhuur aan de 'tiny housers'. Ook de omgevingsvergunning zou wellicht beter door deze entiteit aangevraagd kunnen worden. Een rechtspersoon heeft meer 'professionele' body en moet aan bepaalde oprichtingseisen voldoen, die nopen tot concreetheid van de zijde van initiatiefnemers. Tevens ingeval van aanspraken op gemaakte afspraken is dit aan te bevelen. Het kiezen voor één contractpartij hebben wij overigens terug gezien bij meerdere initiatieven in andere gemeenten.

1.6 Afwikkeling beëindiging en oplevering

Omdat de locatie tijdelijk -maximaal 15 jaar- beschikbaar is als woonlocatie moet er rekening worden gehouden met het proces van beëindiging.

1.7 Beheer en onderhoud

Afspraken moeten worden gemaakt over het beheer en onderhoud. Wat gebeurt er met het deel van het terrein dat niet als woonkavel wordt uitgegeven? Het beheer en onderhoud moet door de bewoners, in welke vorm dan ook, verzorgd worden en kan geen last worden voor de gemeente. Het terrein is afgesloten (met een hek) en kan niet worden gezien als openbare ruimte. Hoe wordt dit georganiseerd en wat betekent dit voor de exploitatie met het oog op de economische uitvoerbaarheid.

1.8 Investering moet gedekt worden uit de huurinkomsten

De te verhuren grond moet door de gemeente bouwrijp en gereed voor ontwikkeling worden aangeboden. Dit vraagt een investering. Uitgangspunt voor medewerking is onder meer dat het investeringsbedrag na afloop van de verhuurperiode vanuit de marktconforme huurinkomsten volledig wordt terugverdiend. Een risico hierin is dat wellicht richting het einde van de huurtermijn bewoners vertrekken om hun woning te verplaatsen naar een nieuwe locatie. Dat zou kunnen betekenen dat onverhuurde plekken ontstaan en AWA als rechtspersoon niet meer het volledige huurbedrag kunnen voldoen. Minder huuropbrengst leidt mogelijk tot het niet volledig dekken van het investeringsbedrag. Hiertoe is echter AWA gevraagd in hun businesscase een strategie op te nemen waarmee dit risico wordt verkleind. Dat heeft AWA

gedaan. Er wordt nu op voortijdig vertrek geanticipeerd. Voortijdig vertrekkers krijgen te maken met een verplichte opzegtermijn, een vervangingsverplichting en het gezamenlijk reserveren van een bedrag dat ingezet wordt om lege plekken onverhoopt te kunnen compenseren. Hiermee wordt het risico voor een groot deel verkleind. Ook zal gedurende de looptijd van het project evaluatie plaats vinden. Mocht het tiny house project hier tot een succes leiden en goed passen in de omgeving, dan kan worden bekeken of permanente inpassing in het omgevingsplan tot de mogelijkheden behoort. Met het oog op duurzaamheid zou dat ook wenselijk zijn. In dat geval wordt het risico op voortijdige vertrekkers en lege plekken volledig weg genomen. Hierbij wordt opgemerkt dat een permanente inpassing vraagt om een wijziging van het omgevingsplan. Dat is een geheel nieuwe ruimtelijke procedure. Het is planologisch juridisch niet mogelijk een tijdelijke omgevingsvergunning te verlengen. Dan is een nieuwe procedure noodzakelijk.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek zijn op basis van de legesverordening leges verschuldigd. Initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

Uitvoering

AWA wordt geïnformeerd over dit besluit, waarna begonnen kan worden met de voorbereiding van een aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de ontwikkeling van de tiny houses. Ook wordt het plan op de agenda gezet van de Omgevingstafel. Parallel start het participatietraject. Met onder meer de omwonenden en ook Dorpsbelangen Bornerbroek wordt in afstemming met de gemeente het overleg opgepakt en bekeken waar afspraken kunnen worden gemaakt met het oog op een goede inpassing van het initiatief in de omgeving. Uiteindelijk kan, mocht aan alle voorwaarden kunnen worden voldaan en ook het initiatief kan voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening (onder de Omgevingswet: dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie), met een BOPA-procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) een omgevingsvergunning worden verleend voor een periode van 15 jaar. Voor deze procedure is op grond van de Omgevingswet advies benodigd van de gemeenteraad. Het gaat om een initiatief voor de realisatie van woningen in het buitengebied en daarvan heeft de raad eerder besloten dat daarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist. Die categorieën zijn vooralsnog ook van toepassing op de vraag of er sprake is van een adviesverplichting vanuit de raad.

Bijlagen

Principeplan AWA (INT-90670)
Beleidsregels Tiny Houses Almelo (INT-90669)
Principebrief aan initiatiefnemers (UIT-113629)
Raadsbrief ter informatie (RAAD-8157)

Procesinformatie

Intern overleg

Het initiatief is intern vanuit verschillende disciplines beoordeeld.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is afgestemd met wethouder Van Rees in het lijnoverleg van 12 februari 2024.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.

Initiatiefnemers worden per brief geïnformeerd.