Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp BOPA Tiny houses Witterhoofdweg

Kenmerk	18032-2025
Datum verzending	21 maart 2025
Besluitvormende raad	17 april 2025
Consulterende raad	--
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

1.1 Conform dit voorstel bindend advies te geven over de aanvraag omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van maximaal 21 tiny houses aan de Witterhoofdweg voor maximaal 15 jaar

1.2 Een uitvoeringskrediet van € 410.000,- excl. btw beschikbaar te stellen voor bouw- en woonrijp maken, plankosten en niet terugvorderbare btw;

1.3 De hieruit voortvloeiende kapitaallast van €31.433 vanaf 2026 op te nemen in de begroting en deze te dekken vanuit de erfpachtcanon;

1.4 De 11e begrotingswijziging voor de begroting 2025 vast te stellen.

2 Inleiding

Op verzoek van uw raad is de gemeente een aantal jaren geleden gestart met een tiny house project in Assen. Het is de wens om bijzondere wooninitiatieven mogelijk te maken. Nadat de locatiekeuze was gemaakt voor het project is in co-creatie met een focusgroep aan de idee-en planvorming begonnen. Het is de bedoeling om aan de Witterhoofdweg de bouw van maximaal 21 tiny houses mogelijk te maken. In 2020 zijn hiervoor de eerste stappen gezet. Uw raad is de afgelopen periode een aantal keren geïnformeerd over de stand van zaken[1]. In die periode is ook het document ‘’klein wonen, groot denken’’ tot stand gekomen (zie bijlage).

De huidige groep belangstellenden is nu niet meer dezelfde als de oorspronkelijke groep. De groep is qua samenstelling en grootte de afgelopen periode vaak veranderd. De grote belangstelling in het begin liep terug omdat zekerheden over kosten en het moment waarop daadwerkelijk gebouwd kan worden op dat moment nog niet gegegeven konden worden. Het afgelopen jaar schommelde het aantal deelnemers rond de 3 in de eerste helft van 2024 tot meer dan 20 in de tweede helft van 2024. In die periode is de Vereniging Tiny Houses opgericht.

[1] De laatste raadsbrief met daarin opgenomen de stand van zaken is gedeeld in juni 2022 (80063-2022). Op 21 september 2023 heeft de raad ingestemd met de doorontwikkeling pilot tiny house (64492-2023).

In het genoemde document “klein wonen, groot denken” is aangegeven dat bij oprichting de vereniging uit minimaal 10 leden dient te bestaan.

Vereniging en aantal leden
Een vereniging is van belang omdat met de vereniging een erfpachtovereenkomst wordt aangegaan voor het in gebruik hebben van de grond. De gemeente heeft dan één contractpartij, die verantwoordelijk is voor de toewijzing van de kavels aan bewoners en het onderhoud en gebruik van de grond. De concept-erfpachtovereenkomst is eind 2024 aan de Vereniging toegestuurd.

De huidige stand van zaken is dat er meer dan 10 deelnemers zijn. Het is voor leden lastig om zich te binden over iets waar nog geen zekerheid over bestond. Zo zijn er kandidaten afgevallen toen het voor hen inzichtelijk werd welke financiële lasten de realisatie en het bewonen van een tiny house met zich meebrengt. Niet alleen de bouw van een tiny house, maar ook de kosten voor de grond en de bijkomende kosten voor een vergunning. Weer anderen hebben elders woonruimte gevonden. Ook haken leden af omdat het traject van idee, planvorming, procedure tot uitendelijk bouwen hen te lang duurt. Ook kon er lange tijd onvoldoende zekerheid worden geboden voor start van de bouw.

Het fluctuerend aantal leden is een zorg. De groep is op dit moment erg actief op internet om de bekendheid van dit initiatief te vergroten en nieuwe leden te werven.

Het voorstel is om ondanks het huidig fluctuerend aantal leden het plan voor maximaal 21 tiny houses voort te zetten. Dat wil zeggen: de BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) in procedure te brengen. Om medewerking te kunnen verlenen aan de omgevingsvergunning, is advies van uw raad nodig. De Omgevingswet schrijft voor dat het college in bepaalde gevallen advies moet vragen aan de raad voor het een vergunning verleent. Dit project valt binnen één van de categorieën op de door uw raad vastgestelde lijst.

3 Beoogd effect

Met de realisatie van het tiny house project geven we invulling aan de Omgevingsvisie en aan de Woonvisie Assen, ‘Van binnenuit beter’. Door actief in te zetten op concrete nieuwe woonvormen maken we het woningaanbod in Assen meer divers. Door te experimenteren met nieuwe vormen van participatie zoals co-creatie, groeit de gemeentelijke organisatie in haar competenties om gezamenlijk met inwoners vorm te geven aan de stad.

4 Argumenten

4.1.1 *Lijst met categorieën bindend advies*

De Omgevingswet schrijft voor dat het college in bepaalde gevallen advies moet vragen aan de raad voor het een vergunning verleent. Het adviesrecht vervangt de systematiek van de verklaring van geen bedenkingen (vvgb), wat gold voordat de Omgevingswet in werking trad.

Uw gemeenteraad heeft op 16 december 2021 een lijst met categorieën van activiteiten aangewezen waarvoor zij bindend advies wil afgeven. Dit initiatief valt binnen één van de categorieën op deze lijst, namelijk: ‘’Het bouwen van 12 of meer nieuwe woningen (met inbegrip van daarbij behorende bouwwerken en overige daartoe behorende voorzieningen) op een locatie waar het omgevingsplan de functie wonen niet toestaat’’. Daarom wordt met dit voorstel een advies gevraagd van uw raad.

In de lijst met categorieën is geen onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en permanente woningbouwplannen. Vanwege dit feit en gezien het aantal woningen en de beoogde termijn van de omgevingsvergunning kiezen we ervoor om de aanvraag wel voor advies aan uw raad voor te leggen.

4.1.2 *Procedure Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)*

De tiny houses mogen maximaal 15 jaar blijven staan. Aangezien het bouwen van tijdelijke woningen nu planologisch niet is toegestaan op de locatie, wordt via een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) tijdelijk afgeweken van het Omgevingsplan.

De verwachting is dat bij start van de procedure meer mensen zich aanmelden. Het geeft namelijk zekerheid dat er straks ook een huis gebouwd kan worden. Als er daadwerkelijk gebouwd wordt kan dit alsnog eventueel weer anderen over de streep trekken. Zoals de afgelopen periode laat zien is een behoefte aanwezig van mensen die in een tiny house willen wonen, maar zich nu nog niet willen binden of afhaken omdat er teveel onzekerheden zijn.

Inmiddels is mede vanuit de wens en besluitvorming van uw raad al veel ambtelijke voorbereiding en geld in deze voorbereiding gestoken en hebben een aantal deelnemers al een huis in bestelling.

4.1.3 *De locatie is beschikbaar*

De locatie aan de Witterhoofdweg is beschikbaar. Het terrein is nagenoeg gereed voor deze ontwikkeling. Andere locaties zoals bijv. in Kloosterveen zijn de eerstkomende paar jaar niet beschikbaar voor de bouw van tiny houses.

4.1.4 *Het initiatief past binnen gemeentelijk beleid.*

In de Omgevingsvisie Assen 2021, ‘Assen nog mooier’, wordt in globale zin richting gegeven aan ontwikkelingen zoals deze pilot voor tiny houses. De kernkwaliteit van wonen binnen de gemeente Assen is Ontspannen Stedelijk. Het project tiny houses past binnen de voorwaarden voor ontspannen stedelijk wonen.

De woningen worden gebouwd in een groene omgeving. Er wordt rekening gehouden met hittestress, klimaatadaptatie en duurzaam bouwen. Hierdoor wordt bijgedragen aan de voorwaarde van ‘de Groene Stad’, zoals ook is benoemd in de gemeentelijke Groenvisie.

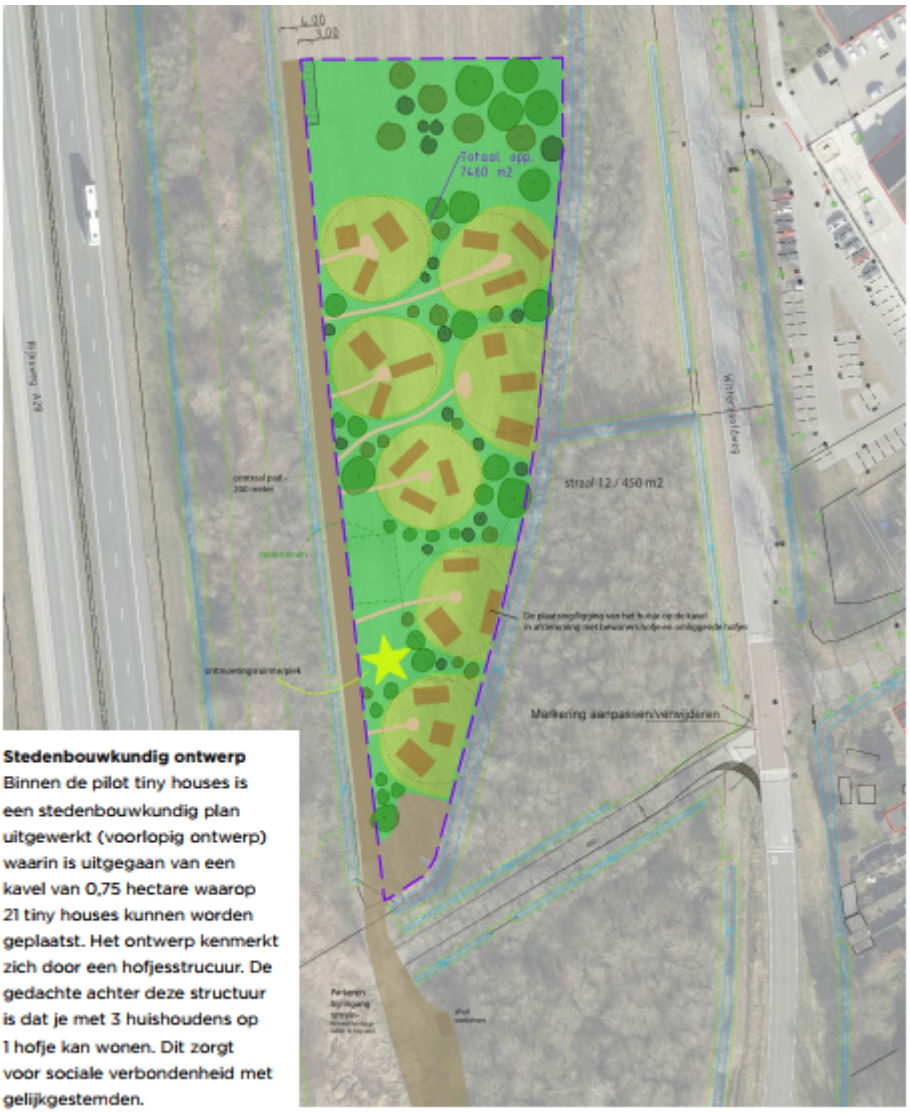
In de Woonvisie Assen (2021) wordt gesproken over de groeiende vraag naar andere, innovatieve woonvormen. Tiny houses is een van deze vormen. De gemeente wil locaties selecteren waar ruimte geboden wordt voor iets ‘anders’, en neemt een actieve rol in communicatie en het stimuleren van initiatieven. Dit project voorziet in het plaatsen van 21 tiny houses, op een locatie die de gemeente heeft aangewezen.

Tenslotte staat in het bestuursakkoord ‘Dichtbij en daadkrachtig’ dat de gemeente de ontwikkeling van alternatieve woonvormen stimuleert.

4.1.5 *Het plan is stedenbouwkundig gezien passend.*

Het plangebied is een terrein van zo’n 3,5 hectare, dat in gebruik was als agrarische grond en werd verpacht. Het terrein ligt ingeklemd tussen de A28 en de Witterhoofdweg en is omsloten

door groen. Momenteel is enkel het zuidelijke deel van het terrein in beeld voor de tiny houses. Zo'n 0.75 ha. Het terrein wordt hier ontsloten door een toegangspoort en -weg die uitkomt op de Witterhoofdweg.



Stedenbouwkundig ontwerp
Binnen de pilot tiny houses is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt (voorlopig ontwerp) waarin is uitgegaan van een kavel van 0,75 hectare waarop 21 tiny houses kunnen worden geplaatst. Het ontwerp kenmerkt zich door een hofjesstrucuur. De gedachte achter deze structuur is dat je met 3 huishoudens op 1 hofje kan wonen. Dit zorgt voor sociale verbondenheid met gelijkgestemden.

Het stedenbouwkundig plan heeft een goede stedenbouwkundige inpassing. Het 'Stedelijk Ontspannen' wordt ervaren door de beslotenheid van de locatie met zijn groene randen. Omdat het formaat van de tiny houses en de extra toe te voegen verharding minimaal zijn, past dit goed bij deze groene plek.

Door het tiny house-project komt er een verbinding met de wijk Baggelhuizen en wordt aan deze akker groen toegevoegd. Wanneer de tijdelijke tiny houses na 15 jaar verdwijnen, kan op deze plek een groener en beter ontsloten perceel voor de wijk ontstaan. Door de beslotenheid van de plek met zijn groene randen, is het een erg geschikte plek om hiermee te experimenteren. Er zijn geen directe buren om rekening mee te houden. De volumes van de tiny houses en de extra toegevoegde verhardingen zijn minimaal en passen daarom goed bij deze groene plek.

Het voornemen is om maximaal 21 tiny houses te plaatsen. Verder wordt het projectgebied ingericht aan de hand van een hofjesstructuur. Er komt een ontmoetingsruimte/-plek in het

zuiden van het plangebied. Er wordt aan de westkant een weg aangelegd met verlichting en een keerlus voor de hulpdiensten. Aan de zuidkant van het projectgebied komen parkeerplaatsen.

De tiny houses worden in verschillende hofjes geplaatst. Deze hofjes hebben een oppervlakte van ca. 450 m2. Per hofje worden 3 tiny houses geplaatst, dit houdt in dat er per kavel ongeveer 150 m2 beschikbaar is. De inhoud en de afmetingen van de tiny houses mogen respectievelijk maximaal 130m3 en 50m2 bvo bedragen. Iedere bewoner van een tiny house mag binnen deze voorwaarden zelf een ontwerp maken. De ruimte rondom de hofjes is bedoeld voor gezamenlijke voorzieningen. Zo zijn er bijvoorbeeld plekken in het ontwerp opgenomen die kunnen dienen als moestuin, voedselbos en ontmoetingsplek. Zo wordt voldaan aan ontspannen stedelijk wonen.

4.1.6 *Uit de motivering blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

De Omgevingswet bepaalt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met het toedelen van functies aan locaties wordt aangegeven welke functies die locaties hebben en op welke wijze en onder welke voorwaarden deze functies ter plaatse kunnen worden uitgeoefend. In de motivering bij de aanvraag is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plan heeft ook geen negatieve effecten voor de functies van de omliggende percelen.

Belangrijke omgevingsaspecten bij dit project zijn geluid (vanwege de ligging nabij de A28) en ecologie. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het geluid afkomstig van de A28 de wettelijke standaardwaarde overschrijdt, maar niet de wettelijke grenswaarde. Daarnaast blijkt dat voor elk tiny house sprake is van één geluidluwe gevel. Daarom wordt de overschrijding van de standaardwaarde als aanvaardbaar beschouwd. Wel adviseren we de bewoners om voor hun eigen tiny house een bouwakoestisch onderzoek naar de gevelwering te doen, zodat met zekerheid beoordeeld wordt of aan de wettelijke binnenwaarde wordt voldaan.

Uit de Quick scan Flora en Fauna voor deze locatie bleek in eerste instantie dat negatieve effecten op potentieel leefgebied van kleine marterachtigen en de grote bosmuis niet op voorhand kan worden uitgesloten. Na overleg met de provincie is echter gebleken dat de impact van de werkzaamheden beperkt is, en dat er geen nader onderzoek of een vergunning voor een flora- en fauna activiteit nodig is.

4.1.7 *Er is een participatietraject uitgevoerd*

Uw gemeenteraad heeft voor een aantal categorieën van activiteiten bepaald dat participatie verplicht is. Voor dit initiatief is sprake van een participatieplicht op basis van de lijst.

In de aanvraag is beschreven hoe de participatie is vormgegeven. Voor een uitgebreide weergave hiervan verwijzen wij naar hetgeen hierover onder het kopje 7 ‘Communicatie, participatie’ is beschreven. Op basis daarvan is de conclusie dat het participatietraject voldoende is uitgevoerd.

4.2 *Financieel argument*

Het plan is kostendekkend indien er gedurende de looptijd van 15 jaar, voor 10 huisjes een canon wordt afgedragen. Dit bedrag is dan € 30.000,- per jaar. Aangezien er ruimte is voor 21 huisjes, zal bij meer huisjes, en als gevolg daarvan een hogere door de gemeente te ontvangen canon, voldoende reserve worden opgebouwd om na afloop van de looptijd bijv. het terrein weer op te kunnen ruimen.

5 Kanttekeningen

5.1 *Zonder bindend advies kan geen omgevingsvergunning verleend worden*

Als uw raad besluit om geen bindend advies te geven, kan het college wettelijk gezien de omgevingsvergunning niet verlenen. Dit betekent dat de omgevingsvergunning geweigerd moet worden. In dat geval moet uw raad wel motiveren waarom u geen bindend advies wil afgeven.

5.2 *De tiny houses zelf maken geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning*

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het mogen gebruiken van het gebied voor het plaatsen van tiny houses. De tiny houses zelf maken geen onderdeel uit van de aanvraag. Wanneer de nu voorliggende omgevingsvergunning is verleend, kunnen de belangstellenden een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor de plaatsing van hun eigen tiny house. De woning moet hierbij voldoen aan de het stedenbouwkundig ontwerp en de eisen (zoals de maximale oppervlakte en hoogte van een tiny house) die opgenomen zijn in de omgevingsvergunning die nu voorligt. De vergunning kan dan binnenplans worden verleend.

5.3 *Minimale groepsgrootte*

De erfpachtovereenkomst wordt ondertekend nadat de omgevingsvergunning (BOPA) onherroeppelijk is, en de groep uit minimaal 10 deelnemers bestaat. Er bestaat een risico dat in de loop van de tijd er momenten zijn dat het minimaal aantal van 10 huisjes nog niet gehaald wordt. In de erfpachtovereenkomst is dat risico bij de vereniging gelegd. Zij zullen in elk geval een betaling voor minimaal 10 huisjes moeten doen. De Vereniging heeft een inspanningsplicht om het minimale ledenaantal te behouden gedurende de looptijd van de overeenkomst. In het geval er onverhoopt gedurende een langere periode minder dan 10 leden zijn, is in de erfpachtovereenkomst en in de statuten van de vereniging bepaald dat de vereniging eerst in overleg treedt met de gemeente over oplossingen voordat zij de vereniging opheft. We zullen in dat geval zoeken naar oplossingen om het (financiële) risico van de gemeente te beperken. In het uiterste geval kan de vereniging alsnog worden ontbonden en blijft het eventuele (financiële) risico bij de gemeente.

Aan de andere kant kan het ook zijn dat de belangstelling flink toeneemt nadat de BOPA is verleend en het perceel in gebruik wordt genomen door de vereniging. De vereniging is verantwoordelijk voor het maximaal uitgeven van de toegestane 21 kavels. Deze kavels mogen alleen aan de leden worden uitgegeven. Dit is eveneens bepaald in de erfpachtovereenkomst en in de statuten.

6 Kosten, baten en dekking

In het besluit van 21 september 2023 heeft uw gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 77.000,- voor de uitvoering van de pilot tiny houses. Inmiddels is hier een kleine overschrijding ontstaan en worden er voor het vervolg nog plankosten gemaakt. Het voorgestelde uitvoeringskrediet is gebaseerd op de volgende kostenraming en dekking:

Investeringen gemeente

a.	Plankosten gemeente	:	€ 160.000,-.
b.	Planinrichting (bouw- en woonrijp maken)	:	€ 250.000,-
			€ 410.000,-

De hieruit voortvloeiende kapitaallast bedraagt € 31.433,- De (minimale) jaarlijkse erfpachtcanon bij 10 huisjes bedraagt € 30.000.

Bij meer dan 10 huisjes hebben we een positief rekeningresultaat. Dit resultaat (de hogere opbrengst) wordt jaarlijks via het rekeningresultaat toegevoegd aan de algemene reserve. Hoe groter het aantal huisjes, hoe hoger de opbrengst, hoe hoger de toevoeging. Aan het einde van de looptijd wordt een investering ten laste van de algemene reserve gevraagd om het terrein weer in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het verwijderen van de weg en de kabels en leidingen.

De belangstellenden voor het project tiny houses hebben een vereniging opgericht. De “Vereniging Tiny Houses Assen” draagt als entiteit de kosten en risico's namens de bewoners en treedt op als wederpartij van de gemeente.

Binnen de statuten en huishoudelijk regelement zijn bepalingen opgenomen omtrent het lidmaatschap aan de Vereniging. Het staat een ieder vrij om lid te worden van de Vereniging. Daarmee wordt voldaan aan het Didam-arrest.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de te betalen vergoeding.

Erfpachtovereenkomst is voorwaarde voor krediet
Als er geen ondertekende erfpachtovereenkomst is, komt het krediet voor bouwrijpmaken niet beschikbaar

7 Communicatie, participatie

Communicatie
Binnen de statuten en huishoudelijk regelement zijn bepalingen opgenomen omtrent het lidmaatschap aan de Vereniging. Het staat een ieder vrij om lid te worden van de Vereniging. Daarmee wordt voldaan aan het Didam-arrest. Ook de afgelopen jaren heeft elke geïnteresseerde zich kunnen melden bij de groep geïnteresseerden om deel te nemen aan het project en lid te worden van de (toen nog op te richten) vereniging’.

Participatie
Voor een aantal buitenplanse omgevingsplanactiviteiten heeft uw raad participatie verplicht gesteld. Deze aanvraag valt hieronder. De initiatiefnemer moet naar eigen verantwoordelijkheid de participatie vormgeven en aan aantonen wie bij het participatieproces betrokken zijn geweest en wat er met de resultaten is gedaan. In dit geval zijn de gemeente en de Vereniging Tiny Houses Assen beide initiatiefnemer; het project is in co-creatie uitgevoerd. Bij de aanvraag wordt een participatieverslag aangeleverd dat een overzicht geven van de uitgevoerde participatie en de opbrengsten daarvan. Dit verslag is opgenomen in de bijlage.

8 Inclusie

Het resultaat van het verlenen van de omgevingsvergunning is dat een locatie beschikbaar komt voor een woonvorm die in Assen nog niet aanwezig is. Met het aanbod van tiny houses wordt met name een doelgroep bediend die zich kan vinden in de filosofie van deze woonvorm. Het stelt deze doelgroep in staat het leven in Assen verder te ontplooien en anderen te inspireren om er ook een duurzame levensstijl op na te houden.

9 Vervolg

Na afgifte van een positief bindend advies wordt de omgevingsvergunning verleend en bekendgemaakt. Belanghebbenden kunnen vervolgens eventueel bezwaar indienen. Vervolgens staat er beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

Bij een negatief advies van uw raad moet de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd worden.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen de belangstellenden die lid zijn van de Vereniging Tiny Houses Assen zelf een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor het plaatsen van hun eigen tiny house. Deze woning moet voldoen aan de eisen die opgenomen zijn in de verleende omgevingsvergunning.

De erfpachtovereenkomst wordt ondertekend nadat de omgevingsvergunning (BOPA) onherroeppelijk is, en de groep uit minimaal 10 deelnemers bestaat. De concept-erfpachtovereenkomst vindt u bijgevoegd.

10 Bijlagen

1 Boekwerk ‘Klein wonen, groot denken’
2 Stedenbouwkundig plan
3 Ruimtelijke motivering
4 Participatieverslag

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 maart 2025

Besluit

1.1	Conform dit voorstel bindend advies te geven over de aanvraag omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van maximaal 21 tiny houses aan de Witterhoofdweg voor maximaal 15 jaar
1.2	Een uitvoeringskrediet van € 410.000,- excl. btw beschikbaar te stellen voor bouw- en woonrijp maken, plankosten en niet terugvorderbare btw;
1.3	De hieruit voortvloeiende kapitaallast van €31.433 vanaf 2026 op te nemen in de begroting en deze te dekken vanuit de erfpachtcanon;
1.4	De 11e begrotingswijziging voor de begroting 2025 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 17 april 2025

De raad voornoemd,

Voorzitter: M.L.J. Out

Griffier: J. de Jonge

M.L.J. Out



J. Jonge, de

