



## Memo

---

Aan : Gemeenteraad  
Van : College van burgemeester en wethouders  
Datum : 12 februari 2019  
Zaaknummer : 107285  
Bijlage(n) : Overzicht van locaties  
Onderwerp : Tiny houses

---

### 1. Inleiding

Tijdens de Politieke Dag Ede van 31 januari 2019 heeft raadslid de heer N. van den Brink van de fractie ChristenUnie tijdens het Vragenuurtje de volgende vragen gesteld:

1. Hoe kijkt het college terug op het doorlopen proces tot nu toe met de initiatiefnemers voor tiny houses in Ede?
2. Wij hebben van de initiatiefnemers begrepen dat een locatie in Kernhem-Noord geruime tijd voorligt bij het college, maar besluitvorming hierover nog niet heeft plaatsgevonden. Wat maakt dat een collegebesluit uitblijft?
3. Vindt het college dat zij handelt conform afgesproken in het bestuursakkoord dat woonexperimenten ruim baan krijgen en dat mensen snel duidelijkheid krijgen over mogelijkheden en onmogelijkheden?
4. Is het college bereid om binnen 2 weken uitsluitsel te geven over een 'go' of 'no go' voor een locatie in het gebied Kernhem-Noord?
5. Wil het college met de initiatiefnemers zo spoedig mogelijk tot afspraken en een planning komen om het initiatief vlot te trekken en de groep weer perspectief te bieden?

Wethouder Hoefsloot heeft op dat moment toegezegd op vrijdag 1 februari 2019 de initiatiefgroep Tiny Houses te informeren over het collegebesluit en met hen een afspraak in te plannen voor nadere toelichting. Om vervolgens de gemeenteraad te informeren aan de hand van bovenstaande vijf vragen.

### 2. Hoe kijkt het college terug op het doorlopen proces tot nu toe met de initiatiefnemers voor Tiny houses in Ede?

Het proces rondom tiny houses is gestart op 8 februari 2016 met het stellen van schriftelijke vragen van de fracties ChristenUnie, Gemeentebelangen en GroenLinks. De vragen waren er met name op gericht om het college te vragen of zij ook dachten dat tiny houses een bijdrage kunnen leveren aan de woningmarkt in Ede en of het college onderzoek wil doen naar de behoefte en bij voldoende behoefte passend beleid te ontwikkelen. Bij de beantwoording heeft het college aangegeven positief te staan tegenover initiatieven en deze waar mogelijk te willen faciliteren.

In de beantwoording is aangegeven dat nader bekeken zou worden in hoeverre tiny houses een oplossing bieden voor de gemeentelijke opgaven, zoals benoemd in de woonvisie. Vervolgens was er op 1 november 2016 een informatieavond in de raadszaal, georganiseerd door ChristenUnie, GroenLinks en Gemeentebelangen. Marjolein Jonker van Tiny House Nederland, een pionier wat betreft tiny houses, gaf een presentatie over hoe ze haar tiny house heeft gebouwd en hoe deze woonvorm haar bevalt. Het doel was om raadsbreed een helder beeld neer te zetten van wat dit woonconcept behelst.

Naar aanleiding van deze informatieavond is een initiatiefgroep ontstaan, die haar zoektocht specifiek op Ede richt. De initiatiefgroep Tiny House Ede heeft op 23 maart 2017 een afspraak gehad met wethouder Van Huijstee. Zij vroeg als collectief om een locatie voor het realiseren van haar ideeën. In het overleg werd afgesproken dat de initiatiefgroep betrokken zou worden bij het ontwikkelen van beleid.

Op 12 december 2017 heeft het toenmalige college van B en W vastgelegd binnen welke randvoorwaarden het bouwen van tiny houses door de gemeente zal worden gefaciliteerd. Via een informeren memo is de gemeenteraad hierover geïnformeerd (zaaknummer 77710). Een afvaardiging van de initiatiefgroep Tiny House Ede heeft op 20 juni 2018 wethouder Hoefsloot bezocht. Zij heeft middels een presentatie de wethouder meegenomen in haar ideeën en de zoektocht in Ede.

Een belangrijk signaal in dit overleg was dat er weinig voortgang werd geboekt als het ging om het vinden van een geschikte locatie. De twee aangedragen gemeentelijke locaties (Harskamp en Ederveen) voldeden niet aan de wensen van de initiatiefgroep. Tijdens dit overleg werd afgesproken om via workshops als gemeente en initiatiefgroep samen de zoektocht voort te zetten.

Eind augustus en begin oktober 2018 hebben twee workshops plaatsgevonden. Tijdens deze sessies is weer breed naar alle gemeentelijke locaties gekeken, aangevuld met Kernhem Noord. Vanuit de initiatiefgroep was er de wens om de zoektocht verder te richten op Kernhem Noord. Ook vanuit de verschillende vakdisciplines werden hier mogelijkheden gezien.

Op 30 oktober 2018 en 6 november 2018 is in het college een memo besproken waarin het college werd gevraagd om in te stemmen met een verdere zoektocht naar een perceel in Kernhem Noord. Na bespreking in het college zijn er aanvullende vragen gesteld. De beantwoording van deze vragen en opnieuw de vraag om in te stemmen met een verdere zoektocht naar een perceel in Kernhem Noord is besproken in het college op 22 januari 2019 en 28 januari 2019. Op 28 januari 2019 heeft het college besloten niet in te stemmen met een verdere zoektocht naar een perceel voor tiny houses in Kernhem Noord, gelet op mogelijke toekomstige ontwikkelingen in dat gebied.

In overzicht:

- 8 februari 2016  
Schriftelijke vragen van de fracties ChristenUnie, Gemeentebelangen en GroenLinks.
- 22 maart 2016  
Beantwoording schriftelijke vragen fracties ChristenUnie, Gemeentebelangen en GroenLinks.
- 1 november 2016  
Informatieavond georganiseerd door ChristenUnie, GroenLinks en Gemeentebelangen.
- 23 maart 2017  
Bezoek van de initiatiefgroep aan wethouder Van Huijstee.
- 12 december 2017  
Het toenmalige college van B en W stelt vast binnen welke randvoorwaarden het bouwen van tiny houses door de gemeente zal worden gefaciliteerd. De gemeenteraad wordt geïnformeerd via een memo (zaaknummer 77710).
- 20 juni 2018  
Bezoek van de initiatiefgroep aan wethouder Hoefsloot.
- 20 augustus 2018  
Eerst workshop.
- 2 oktober 2018  
tweede workshop.
- 30 oktober en 6 november 2018  
Collegebespreking over Kernhem Noord als zoekgebied. Deze bespreking resulteerde in aanvullende vragen.
- 22 januari en 28 januari 2019  
Collegebespreking over aanvullende antwoorden met betrekking tot Kernhem Noord. Dit resulteert in het besluit niet in te stemmen met een verdere zoektocht naar een perceel voor tiny houses in Kernhem Noord.

Het college kijkt terug op een intensief proces, waarbij gezamenlijkheid erg belangrijk is. Tiny houses is zowel in Nederland, maar zeker ook in Ede, een nieuw fenomeen. Dat maakt ook dat het faciliteren van dit initiatief een zoektocht is die veel tijd heeft gekost. Daarbij hebben we er in Ede voor gekozen een gezamenlijk proces te doorlopen, zowel bij het opstellen van het beleidskader als de locatiezoektocht. Deze gezamenlijkheid is erg belangrijk om te komen tot tiny houses naar tevredenheid van zowel de gemeente als de initiatiefgroep. We hebben het dan zowel over de verschijningsvorm als over de locatie. Het doorlopen van een gezamenlijk proces vraagt extra tijd en afstemming.

**3. Wij hebben van de initiatiefnemers begrepen dat een locatie in Kernhem Noord geruime tijd voorligt bij het college, maar besluitvorming hierover nog niet heeft plaatsgevonden. Wat maakt dat een collegebesluit uitblijft?**

In april 2018 zijn door de gemeente ambtelijk twee locaties aangedragen (Harskamp en Ederveen), maar deze voldeden niet aan de wensen van de initiatiefgroep. Vanuit de initiatiefgroep was er de wens om de zoektocht naar een geschikte locatie samen verder voort te zetten. Eind augustus en begin oktober 2018 hebben twee workshops plaatsgevonden. Doel van de workshops was om te komen tot een of meerdere kansrijke zoekgebieden. In deze zoektocht lag de focus op gemeentelijke grondlocaties, omdat dit in lijn is met het collegebesluit van 12 december 2017.

Tijdens deze sessies is vanuit verschillende vakdisciplines naar gemeentelijke locaties gekeken. Alle locaties zijn zorgvuldig afgewogen en dat heeft geleid tot onderstaande lijst (bijlage). Deze lijst staat globaal in volgorde van meest geschikt naar minst geschikt. Na het bespreken van deze locaties was er vanuit de initiatiefgroep de wens om de zoektocht verder te richten op Kernhem Noord. Ook vanuit de verschillende vakdisciplines werden hier mogelijkheden gezien. Zodoende is Kernhem Noord aan het college voorgelegd.

Zoals u bij de beantwoording van vraag 2 kunt lezen, heeft het college zeer recentelijk een besluit genomen. Het college heeft besloten niet in te stemmen met een verdere zoektocht naar een perceel voor tiny houses in Kernhem Noord, gelet op mogelijke toekomstige ontwikkelingen in dat gebied.

**4. Vindt het college dat zij handelt conform afgesproken in het bestuursakkoord dat woonexperimenten ruim baan krijgen en dat mensen snel duidelijkheid krijgen over mogelijkheden en onmogelijkheden?**

In het bestuursakkoord staat het volgende: 'Experimenten met nieuwe en flexibele woonvormen krijgen ruim baan. Waar nodig halen we belemmerende regelgeving weg. We vinden het belangrijk dat mensen snel duidelijkheid krijgen over de mogelijkheden en onmogelijkheden'. Dat neemt niet weg dat voor elk initiatief met betrekking tot een nieuwe woonvorm een zorgvuldig proces moet worden doorlopen, waarbij eerst alle aspecten moeten worden doordacht en uitgewerkt. Dat is ook de inzet geweest in dit proces. Dat heeft niet geresulteerd in snelle duidelijkheid richting de initiatiefgroep of het wel of niet mogelijk is om in Ede te wonen in een tiny house. Daar staat tegenover dat de groep veelvuldig is geïnformeerd over de voortgang. Daarmee is geprobeerd zoveel mogelijk duidelijkheid te scheppen in de zoektocht.

**5. Is het college bereid om binnen 2 weken uitsluitel te geven over een 'go' of 'no go' voor een locatie in het gebied Kernhem-Noord?**

Het besluit is op 28 januari 2019 genomen. De initiatiefgroep is hierover op vrijdag 1 februari 2019 geïnformeerd. Waarbij direct een afspraak is ingepland bij wethouder Hoefsloot voor nadere toelichting op het genomen besluit. Deze afspraak heeft plaatsgevonden op woensdag 6 februari 2019.

**6. Wil het college met de initiatiefnemers zo spoedig mogelijk tot afspraken en een planning komen om het initiatief vlot te trekken en de groep weer perspectief te bieden?**

De afspraak van woensdag 6 februari 2019 stond in het teken van twee belangrijke bespreekpunten. Allereerst een toelichting op het genomen besluit met betrekking tot Kernhem Noord. Daarnaast heeft een eerste verkenning op hoofdlijnen plaatsgevonden van de mogelijkheden. Tijdens het gesprek is van gedachten gewisseld over de mogelijkheden op particuliere locaties.

## Bijlage: Overzicht locaties

Locatie	Wel/niet geschikt	Wettelijke belemmeringen
<b>1. Kernhem Noord, Ede</b>	In Kernhem Noord zal naar verwachting vanaf 2025 woningbouwontwikkeling plaatsvinden. De precieze locatie kan afgestemd worden op de fasering van toekomstige woningbouw. Bij voorkeur een locatie die niet als eerste in aanmerking komt voor woningbouwontwikkeling/ontsluiting. De gemeentelijke gronden in Kernhem Noord zijn verpacht.	
<b>2. Schras, Ederveen</b>	De initiatiefgroep 'Tiny House Ede' vindt deze locatie niet erg geschikt. Dit perceel is gelegen nabij de tennisbaan. Bij de leefstijl van deze groep is het buitenleven erg belangrijk. Zij zijn bang dat dit het geluid van de tennisbaan niet goed 'matcht' met dit aspect van hun levenswijze. Tegelijkertijd is deze locatie aangewezen voor de uitbreiding van Ederveen. Het perceel wordt momenteel jaarlijks verpacht voor agrarisch gebruik.	
<b>3. Pijnenburgerweg, Harskamp</b>	Vanuit de initiatiefgroep 'Tiny House Ede' is aangegeven dat deze locatie te ver weg ligt van openbaar vervoer voorzieningen. Een goede OV-verbinding is in het kader van leefstijl van deze groep erg belangrijk. In verband met duurzaamheid willen zij veel gebruik maken van het openbaar vervoer. Tegelijkertijd is deze locatie aangewezen als zoeklocatie wonen (zoekzones stedelijke uitbreidingsgebieden 2008). Ook dit perceel is jaarlijks verpacht.	
<b>4. Westzoom, Lunteren</b> Deelgebieden De Heuvel of Tuinen	Het project Westzoom wordt gefaseerd ontwikkeld voor woningbouw. Deelgebieden Zandscheer, Hoefje en Haverkamp zijn inmiddels ontwikkeld. Hulakker is nu in voorbereiding. De Groene Hoek wordt niet ontwikkeld en moet open blijven. Deelgebieden Tuinen en De Heuvel staan later in de planning. De Tuinen is nu in gebruik als volkstuinen. Daarnaast betreft het particuliere grond.	
<b>5. Stormbaan, Ede</b> (Kazerneterrein)	Deze locatie heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Historisch stedenbouwkundig is juist het gegeven dat onze kazernecomplexen als separate enclaves zijn ingebed in bestaande bosstructuren een belangrijke drager van de identiteit van de verschillende plekken: dus de groenzone als buffer voor de militaire enclaves. Ook cultuurlandschappelijk zijn er waarden aanwezig, zeker rond de stormbaan op het WFC-terrein.	



	<p>Van dit pre-militaire landschap zijn thans nog het geaccidenteerde noordelijke terrein (droogdal) en bosgebiedje bewaard gebleven. Om het cultuurhistorisch element te behouden is de locatie in het bestemmingsplan vastgelegd met een groenbestemming.</p>	
<p><b>6. Braamhorst, Ede</b> Perceel ligt aan de Zonneoordlaan</p>	<p>Ook dit perceel is jaarlijks verpacht en de locatie is daarnaast aangewezen voor natuurcompensatie van de Parkweg.</p>	<p>Eerste inschatting is dat vanwege bodemverontreiniging deze locatie niet te gebruiken is als woonfunctie (oude vuilstort).</p>
<p><b>7. Doesburgermolen, Ede</b> Diverse percelen rondom de Doesburgermolen</p>	<p>Vanuit gemeentelijke vakafdelingen is aangegeven dat deze locatie vanwege hoge cultuurhistorische waarden (engengebied) niet wenselijk is. Daarnaast zijn de gronden veelal in gebruik voor de agrarische sector.</p>	<p>Ook vanuit provinciaal beleid is dit landschap beschermd.</p>
<p><b>8. Veldhuizerbos, Ede</b> Diverse percelen (in gemeentelijk eigendom)</p>	<p>In de Stadsvisie Ede is dit gebied aangewezen als stadspark (recreëren).</p>	<p>De ligging nabij de rioolwaterzuivering maakt een woonfunctie waarschijnlijk juridisch niet haalbaar in verband met milieucirkels.</p>
<p><b>9. Tuincentrum Kernhem, Ede</b></p>	<p>De gemeenteraad heeft een amendement aangenomen tijdens de begrotingsvergadering van november 2017 dat onder geen beding woningbouw wordt toegestaan. Momenteel wordt een visietraject doorlopen met stakeholders om kansen voor behoud en herstel van Landgoed Kernhem.</p>	
<p><b>10. Rijksweg 31, Ede</b></p>	<p>Gelet op het karakter van Tiny houses (veel buitenleven) niet geschikt vanwege directe ligging aan Rijksweg N224 en bedrijventerrein. Momenteel wordt een studie verricht naar de mogelijkheden van een bedrijventerrein op deze locatie.</p>	