

Raadsvergadering d.d. 23 maart 2023.

Aan de raad,

Onderwerp

Beoordelingskader voor initiatieven met tiny houses in Laarbeek.

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel.

Beslispunten

Het beoordelingskader voor initiatieven met tiny houses in Laarbeek vast te stellen.

Samenvatting

Tiny Houses zijn door particulieren en ontwikkelaars ontdekt als een serieuze optie voor het op korte termijn ontwikkelen van wooneenheden. En om daarmee tegemoet te komen aan de urgente vraag naar woningen vanuit de markt en de samenleving. Op dit moment is er in Laarbeek dan ook sprake van meerdere aanvragen. Het is zaak om bij de beoordeling van deze aanvragen een gelijk vertrekpunt te creëren, waarbij de gemeentelijke belangen worden meegenomen en meegewogen. Om deze reden is een beoordelingskader opgesteld waaraan huidige en toekomstige initiatieven worden getoetst.

Aanleiding

Tiny Houses zijn door particulieren en ontwikkelaars ontdekt als een serieuze optie voor het op korte termijn ontwikkelen van wooneenheden. En om daarmee tegemoet te komen aan de urgente vraag naar woningen vanuit de markt en de samenleving. Op dit moment is er in Laarbeek dan ook sprake van meerdere aanvragen. Het is zaak om bij de beoordeling van deze aanvragen een gelijk vertrekpunt te creëren, waarbij de gemeentelijke belangen worden meegenomen en meegewogen.

Beoogd effect en/of resultaat

Met het beoordelingskader wordt een gelijk speelveld gecreëerd voor alle principe-aanvragers en bijbehorende plannen. Bovendien worden de gemeentelijke belangen veiliggesteld.

Argumenten

1. *Aanvragers worden aan identieke spelregels onderworpen waardoor een gelijk speelveld ontstaat*
2. *Door het hanteren van een voorkeursvolgorde worden open plekken in de kernen in bescherming genomen*
In de vier Laarbeekse kernen zijn in de afgelopen decennia talloze open plekken met woningbouw ingevuld, aangespoord door het provinciaal adagium dat inbreiding boven uitbreiding gaat. We hebben inmiddels een grens bereikt waarbij verdere verdichting ten koste gaat van het woonklimaat en een aantal duurzaamheidsaspecten (biodiversiteit, groenbeleving, natuurlijke

regenwaterinfiltratie en het tegengaan van hittestress). Willen we kunnen voldoen aan de denkgereguleerder 3-30-300 zoals opgenomen in het Bestuursakkoord, dan dient verdere verdichting in de kern een halt te worden toegeroepen. Dit uitgangspunt is uiteraard niet alleen van toepassing op de plaatsing van tiny houses, maar op de complete woningbouwopgave. Een en ander dient een verdere vertaling te krijgen in de Omgevingsvisie voor kernen.

3. *In de begripsdefiniëring zijn privétuinen gelijkgesteld met open plekken*

Dit betekent dat tiny houses eveneens niet wenselijk zijn in reguliere zij- en achtertuinen. Het toevoegen van één of twee tiny houses in privétuinen is enkel in het belang van de particuliere aanvrager, draagt zeer marginaal bij aan de volkshuisvestelijke opgave, terwijl het in potentie wél tot juridische procedures kan leiden met een aanzienlijk ambtelijk tijdsbeslag. In het verleden is om deze redenen de 'Nota open plekkenbeleid' door de gemeenteraad ingetrokken.

Bovendien is het moeilijk te verkopen dat enerzijds een actie 'steenbreek' wordt opgetuigd (tegels eruit, planten erin ten behoeve van de noodzakelijke natuurlijke regenwaterinfiltratie) en anderzijds extra woningen zouden worden toegestaan in zij- en achtertuinen.

Deze beleidskeuze rijdt onze mantelzorgregeling niet in de wielen. Bij deze regeling gaat het in de kern immers om het benutten van bestaande bijgebouwen, niet om de toevoeging van nieuwe woningen.

4. *Ook tijdelijk geplaatste tiny houses worden aan dit beoordelingskader onderworpen*

Ook tijdelijke plaatsing van tiny houses op open plekken is in de kern niet gewenst, tenzij het een pauzelocatie betreft waarop al functiewijziging is voorzien. De ervaring leert namelijk dat tijdelijkheid na verloop van tijd (om uiteenlopende redenen) toch wordt omgezet in een definitieve status.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1. *Niet alle verzoeken worden gehonoreerd*

Met het uitsluiten van open plekken bij de plaatsing van tiny houses wordt diensgevolge geen gebruik gemaakt van het potentieel aan initiatieven. De volkshuisvestelijke opgave wordt daarmee suboptimaal bediend. Maar dit is het offer dat moet worden gebracht om te voorkomen dat het woon- en leefklimaat in de kernen (door intensivering) verder onder druk komt te staan.

Vervolgstappen

De gemeente heeft in 2021/2022 diverse verzoeken ontvangen om tiny houses te mogen plaatsen, zowel in als buiten de kern. Deze initiatiefnemers worden op basis van het beoordelingskader uitgenodigd om het plan te heroverwegen c.q. aan te vullen.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

Het concept-beoordelingskader voor initiatieven met tiny houses in Laarbeek.

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris

burgemeester

Zaaknummer: 47606-2022
Documentnummer: 47606-2022:062546



J.W.M. van de Ven



F.L.J. van der Meijden