Beoordelingskader voor initiatieven met tiny houses in Laarbeek





Inleiding

Tiny Houses zijn door particulieren en ontwikkelaars ontdekt als een serieus alternatief voor het op korte termijn ontwikkelen van wooneenheden. En om daarmee tegemoet te komen aan de urgente vraag vanuit de markt en de samenleving. Goed voor de starter, de gemeente en de ontwikkelaar. Op dit moment is er in Laarbeek dan ook sprake van meerdere aanvragen.

De verleiding is daarom groot om de planologische toets om opportunistische redenen voor dit moment te verlichten. In gewoon Nederlands: even niet te moeilijk doen. Dit kan echter precedenten meebrengen die de kwaliteitsdoelstellingen van onze mooie gemeente in de toekomst kunnen schaden.

Het plaatsen van tiny houses op een open plek in de kern is verlokkelijk. De open groene plekken in de Laarbeekse kernen zijn echter in de loop der tijd steeds schaarser geworden. Deze plekken zijn van evident belang voor de groenbeleving, biodiversiteit, voor de klimaatadaptatie (natuurlijke regenwaterinfiltratie) en voor de algehele woonkwaliteit. Bovendien is in het recente bestuursakkoord de '3-30-300 regel' als denkrichting opgenomen, hetgeen feitelijk voorsorteert op bescherming van groen en open plekken in de kern.

Daarom zijn in dit beoordelingskader een voorkeursladder en een aantal voorwaarden opgenomen waaraan initiatieven worden getoetst. Een kader dat voldoende ruimte laat voor honorering van initiatieven, maar ook de kwaliteiten van Laarbeek poogt te beschermen.

Voorkeursladder

Bij de beoordeling van ruimtelijke principeverzoeken voor de ontwikkeling van tiny houses wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

1. **Grijs voor grijs-locaties in de kern (herontwikkeling)**
2. **Invulling van pauzelocaties**
3. **Locaties in de kernrand**

Binnen trede drie wordt geen onderscheid gemaakt tussen locaties die volgens het provinciaal beleid in principe wel of niet voor woningbouw afweegbaar zijn. Deze keuze is aan de initiatiefnemer en dit beïnvloedt de slagingskans aanzienlijk. In gebieden die volgens de provinciale regels niet voor woningbouw afweegbaar zijn, moet sowieso rekening worden gehouden met een zwaardere provinciale toets en kwaliteitsimpuls.

Aanvullende harde voorwaarden

- De initiatiefnemer dient aan te tonen dat sprake is van goede mogelijkheden tot ontsluiting en toegankelijkheid, ook voor de hulpdiensten;
- Voor de plaatsing van tiny houses is een aantal 'no go-locaties' aangemerkt: de Van Gogh-biotoop (omgeving molen Vogelenzang), de bebouwingsvrije bufferzone en de historische bebouwingsconcentraties zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie buitengebied en de open, onbebouwde plekken in de kern;
- De minimale oppervlakte van de planlocatie (woning, inclusief tuin en openbare ruimte) bedraagt 200 m2 per tiny house;
- Indien een keuze moet worden gemaakt tussen twee initiatieven op dezelfde trede (zie procesomschrijving), dan krijgt een plan met een te verwachten korte doorlooptijd voorrang boven een plan met een te verwachten lange doorlooptijd.



Aanvullende voorwaarden voor trede 3

Exclusief voor trede drie zijn enkele zachte voorwaarden van kracht:

- Er wordt bij voorkeur geen zicht ontnomen op aangrenzend landschap vanaf een randweg (‘het dichtschuiven van het gordijn’);
- Er wordt bij voorkeur geen zicht ontnomen vanuit aangrenzende woningen (tenzij de tiny houses met een groene afscheiding aan het zicht kunnen worden onttrokken);
- Het maximum toegestane aantal woningen wordt bepaald door het actueel provinciaal beleid;
- Indien een keuze moet worden gemaakt tussen twee initiatieven op trede 3 (zie procesomschrijving), dan gaat een plan met meer beoogde tiny houses boven een initiatief met minder tiny houses.





Uitvoeringsvoorwaarden

Voor elk uit te voeren woningbouwplan met tiny houses gelden de volgende algemene uitvoeringsvoorwaarden:

- De civieltechnische voorbereiding en aanleg ten behoeve van bouw- en woonrijp maken is voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente bepaalt de uitgangspunten en voert de controle uit;
- Een initiatiefnemer dient een goed woon- en leefklimaat aan te tonen voor bewoners van de tiny houses en omwonenden;
- De eventueel toe te kennen nadeelcompensatie (voorheen planschade) is voor rekening van de initiatiefnemer;
- De initiatiefnemer van een plan in het buitengebied dient het plan te voorzien van passende landschappelijke kwaliteit conform de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek;
- Het plan dient hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit betekent dat de berging van regenwater binnen de planbegrenzing dient plaats te vinden. Bij toepassing van vegetatiedaken wordt de waterbergingsnorm in overleg met de gemeente/waterschap gereduceerd;
- Er dient binnen het plangebied aandacht te zijn voor biodiversiteit en natuurinclusiviteit;
- Het parkeren dient binnen de planlocatie te worden opgelost. Het parkeerrichtgetal bedraagt 1,2 per woning. Indien aantoonbaar gebruik wordt gemaakt van een deelautosysteem, kan het richtgetal in overleg met de gemeente naar beneden worden bijgesteld;
- Het is verplicht om op het niveau van de kern een behoefteonderzoek uit te voeren;
- In een anterieure overeenkomst ten behoeve van tijdelijke tiny houses (maximale plaatsingsduur 15 jaar) leggen de initiatiefnemer en de gemeente vast dat de gronden in dezelfde staat worden teruggebracht als bij de start van het plan. Tenzij initiatiefnemer en gemeente op basis van een heroverweging overeenkomen dat de tijdelijke plaatsing wordt omgezet in een permanente plaatsing.



Procesomschrijving

Om een gelijk speelveld te creëren voor alle tiny house-initiatieven, worden alle initiatiefnemers die in het verleden (peildatum vastelling beoordelingskader) een aanvraag hebben ingediend gevraagd hun plan opnieuw aan te melden. Hierbij kan men rekening houden met de voorwaarden in dit beoordelingskader.

Na het vaststellen van dit beoordelingskader is er een eenmalige inschrijfperiode waarbij alle initiatiefnemers hun plan kunnen indienen. Ook de plannen van de gemeente worden via deze weg ingediend. De gemeente beoordeelt de aanvragen op haalbaarheid en plaatst deze bij een positieve beoordeling op de voorkeursladder.

Vervolgens kiest de gemeente maximaal vier plannen uit het aanbod, dit zijn de actieve plannen. De overige plannen komen op een wachtlijst op basis van de voorkeursladder.

Na de eenmalige inschrijfperiode kunnen initiatiefnemers altijd een plan indienen.
De gemeente beoordeelt bij het ontvangen van een nieuw initiatief of deze op de wachtlijst komt en zo ja, waar op de wachtlijst (op basis van de voorkeursladder).

Een actief plan dient in belangrijke mate afgerond te zijn voordat een nieuw plan van de wachtlijst wordt gestart, dit is wanneer mogelijk altijd het plan dat het hoogste op de voorkeursladder staat.



Definities

Tiny house
Een tiny house is een nieuwe woonvorm met een duidelijke onderliggende filosofie. Het zijn kleine, niet aaneengeschakelde, volwaardige woningen met een Bruto vloeroppervlak (optelsom van de vloeroppervlakte over alle bouwlagen) van maximaal 50 vierkante meter, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. In tiny houses wordt permanent gewoond en deze zijn dus niet bedoeld als recreatiewoning.

Open plek
Onbebouwde, open ruimte binnen het bebouwd weefsel van een kern, met een belangrijke duurzaamheidsfunctie in het kader van bio-diversiteit, natuurlijke regenwaterinfiltratie (klimaatadaptatie) en hittestress. Ook privétuinen worden als open plek aangemerkt.

Pauzelocatie
Strategische locatie van onvervulde ambitie, die zijn functie heeft verloren, maar waarvoor een passende functie zich op het moment nog niet aandoet. De tijdelijke functie mag het lange termijn perspectief niet in de weg zitten. De duur van de tussentijd is onvoorspelbaar.

Kernrandzone
Overgangszone van stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies. De kernrandzone maakt formeel onderdeel uit van het buitengebied.

3-30-300 regel
Denkrichting die er vanuit gaat dat iedere inwoner vanuit zijn woning tenminste 3 bomen moet kunnen zien, dat 30% van de oppervlakte in elke wijk voorzien moet zijn van een bladerdak en dat iedereen binnen 300 meter vanaf zijn woning een park of groene ruimte moet kunnen bereiken van tenminste één hectare.

Herontwikkeling
Het slopen van de bestaande bebouwing in combinatie met nieuwbouw, al of niet met een andere gebruiksfunctie.





