

Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:

Via email

d.d.: 3 maart 2023

Vragensteller: Jos Gruijters

Partij: De Werkgroep

Portefeuillehouder: R.A.G. van den Berkmortel

Onderwerp: Beoordelingskader voor initiatieven met tiny houses

Vraag:

1. In het raadsvoorstel staat dat in 2021/2022 diverse verzoeken zijn ontvangen om tiny houses te mogen plaatsen. Om hoeveel tiny houses gaat het in die verzoeken en hoe is de verdeling over de kernen?
2. Aan de initiatiefnemers daarvan zal worden gevraagd de verzoeken te heroverwegen c.q. aan te vullen in de lijn van het beoordelingskader. Kan een initiatiefnemer daartoe worden gedwongen? Wat zijn de juridische consequenties als een initiatiefnemer zijn verzoek ongewijzigd wenst te handhaven?
3. Bij de uitvoeringsvoorwaarden is opgenomen dat het verplicht is op het niveau van de kern een behoefteonderzoek uit te voeren. Betekent dit dat de tiny houses alleen bestemd zijn voor Laarbeekse inwoners en richt dat behoefteonderzoek zich dan op een/enkele doelgroep(en)?
4. In het beoordelingskader wordt gesproken over een bruto vloeroppervlakte van ca. 50 m². De bestaande tiny houses aan De Hopman in Aarle-Rixtel hebben echter een bruto vloeroppervlakte van ±76 m². Waarom wordt deze beperking in vloeroppervlakte voorgesteld?

Antwoord:

1. De principeverzoeken zijn niet dermate concreet dat hieruit al precies een aantal woningen is af te leiden. We houden rekening met 70-90 woningen. De verzoeken zijn redelijk gelijk verspreid over de vier kernen. Binnen elke kern is sprake van een verzoek voor de realisatie van tiny houses.
2. Het betreft principeverzoeken die in de wachtstand zijn geplaatst, in afwachting van het vastgestelde beoordelingskader. Het gaat dus nog niet om formele aanvragen van een omgevingsvergunning. Indien een initiatiefnemer het verzoek ongewijzigd handhaaft - niet in overeenstemming met het beoordelingskader - dan zal verzoeker alsnog een afwijzing ontvangen. Een principeverzoek heeft immers geen formele status.
3. De gemeente wil graag vooraf zicht op de afzetbaarheid van de woningen, bij voorkeur onder inwoners van de eigen kern. Het is immers primair de bedoeling om met de tiny houses de jongere generatie starters een betaalbare alternatief te bieden, te voorkomen dat jongeren noodgedwongen wegtrekken uit het geboortedorp en daarmee de gemeenschap

onwenselijk 'ontgroenen'. De gemeente kan de initiatiefnemer niet verplichten om de woningen te verkopen of toe te wijzen aan inwoners van Laarbeek of een bepaalde kern. Gemeente en initiatiefnemer kunnen dit wel in een anterieure overeenkomst met elkaar afspreken.

4. De tiny houses aan De Hopman hebben een footprint van 35-40 m² en een woonoppervlakte van om en nabij 68 m². Eén woning heeft een grotere footprint omdat het in dit geval niet om een gestapelde woning gaat, maar om een gelijkvloerse variant.

Deze woningen aan De Hopman zijn voor tiny house-begrippen ruim bemeten. Indien we nieuwe tiny houses in Laarbeek betaalbaar willen houden voor de bovengenoemde doelgroep en in lijn met de principes van de tiny house-beweging, dan is een woonoppervlakte tot circa 50 m² aan te raden. Dit is bovendien in overeenstemming met de landelijke definitie van een tiny house (die ten tijde van de realisatie van De Hopman nog niet beschikbaar was). In het concept-beoordelingskader wordt nog gesproken van Bruto vloeroppervlak. Het college stelt voor deze term te vervangen door het begrip woonoppervlakte (te vergelijken met Netto vloeroppervlak).

Indien de commissie van mening is dat ook tiny houses van het formaat aan De Hopman gerealiseerd moeten kunnen worden (ten behoeve van een bredere differentiatie), dan dient de woonoppervlakte in de begripsomschrijving te worden opgerekt naar 68 m².

Datum beantwoording: 6 maart 2023.