

Datum raad 7 november 2024 Zaaknummer 2638373

Datum college 24 september 2024

Portefeuille Zorg, volksgezondheid, wonen
H.J. Compagne

Onderwerp Advies m.b.t. omgevingsvergunning voor 6 tiny houses op het terrein van Laverhof te Wijbosch

Samenvatting

Laverhof en Butterfly Effect hebben bij de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de plaatsing van zes tijdelijke tiny houses op het terrein van Laverhof in Wijbosch. De snel te realiseren woningen worden onder sociale huurcondities verhuurd en zijn bedoeld voor 'buurtverbinders' die parttime ingezet worden om de zorg op Laverhof te ontlasten. Het is de wens van de initiatiefnemers om de woningen op zo kort mogelijke termijn te realiseren en exploiteren. De tiny houses passen niet binnen de maatschappelijke bestemming op het perceel. Op grond van het 'Besluit adviesrecht bopa gemeente Meierijstad' is de gemeenteraad aangewezen als adviseur voor deze aanvraag omgevingsvergunning. Het college vraagt derhalve de gemeenteraad om (bindend) advies.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma's 6 en 8.

Behandeling in commissie

10 oktober 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De gemeenteraad besluit:

1. Kennis te nemen van de aanvraag omgevingsvergunning van Butterfly Effect en Laverhof voor 6 tiny houses op het terrein van Laverhof, zoals geduid in bijlage I.
2. Positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college een tijdelijke omgevingsvergunning met een instandhoudingstermijn van maximaal 20 jaar te verlenen in afwijking van het omgevingsplan.

Meerijstad, 17 september 2024

Aan de raad,

Waarom naar de raad

In de procedure voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een bindend advies van uw raad nodig op grond van artikel 16.15a Ow en het Besluit adviesrecht Bopa Gemeente Meerijstad.

Aanleiding

Laverhof en Butterfly Effect hebben bij de gemeente een initiatief ingediend voor de plaatsing van zes tiny houses op het terrein van Laverhof in Wijbosch. De snel te realiseren woningen worden onder sociale huurcondities verhuurd en zijn bedoeld voor 'buurtverbinders' die parttime ingezet worden om de zorg op Laverhof te ontlasten. De beoogde doelgroep is jongeren tot 35 jaar en alleenstaanden vanaf 55 jaar. Om voor een woning in aanmerking te komen moet worden gesolliciteerd waarbij bewoners uit Wijbosch en/of de gemeente Meerijstad de voorkeur genieten.

De beide partijen willen het initiatief samen oppakken, daar een besloten vennootschap voor oprichten, gezamenlijk investeren en exploiteren. Daarvoor willen ze zekerheid van de gemeente dat de zes woningen kunnen worden vergund, gerealiseerd en ten minste 20 jaar blijven staan.

Opgemerkt wordt dat de tiny houses geen onderdeel zijn geweest van de planontwikkeling (en daarmee het Masterplan) Wij-hoven op het terrein van Laverhof. De tiny houses zijn een separaat project dat eerder gerealiseerd zal worden dan Wij-hoven. Er is apart een omgevingsdialoog voor doorlopen. Het woonconcept voor de Vlinderhoven sluit echter wel goed aan op de visie voor "Wij-Hoven, een KLOOSCommunity".

In bijlage I is aanvraag omgevingsvergunning met relevante documenten toegevoegd. De tiny houses passen niet binnen de maatschappelijke bestemming op het perceel, omdat ze worden gezien als reguliere woningen. Dat betekent dat alleen met een omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) medewerking kan worden verleend aan dit initiatief.

Argumenten

Het voorstel voorziet in de realisatie van een bijzonder woonconcept dat aansluit op woonbeleid en om meerdere redenen bestuurlijk gewenst is.

Het initiatief voor de tiny houses is om de volgende redenen gewenst:

- Het initiatief valt onder bijzondere woonvorm en daar willen we als gemeente (en provincie) op inzetten.
- Er ontstaat een directe koppeling tussen wonen, welzijn en zorg. De toekomstige bewoners verlenen vrijwilligerswerk waarmee de zorg op Laverhof op korte termijn wordt ontlast.
- Het voorstel levert meerwaarde op sociaal vlak op doordat doelgroepen die bij elkaar passen gezamenlijk worden gehuisvest.
- De woningen bedienen een speciale doelgroep omdat er wordt gekeken naar lokale toewijzing en daarmee invulling wordt gegeven aan een lokale behoefte (via de sollicitatieprocedure, zie *Aanleiding*).
- De tiny houses worden snel gebouwd en geplaatst waardoor ze een efficiënte oplossing bieden voor deze specifieke huisvestingsbehoefte.
- De woningen vallen onder sociale huur en zijn daarmee betaalbaar.

De initiatiefnemers zijn geen toegelaten instelling, ook daarom is het van belang om aanvullende afspraken vast te leggen. Deze afspraken – zoals over de koppeling tussen wonen en zorg, sociale huur en de termijn van 20 jaar - worden geborgd via voorschriften in de vergunning.

Het voorstel levert een belangrijke bijdrage aan de transformatie in het sociaal domein.

De gemeente wil gaan regisseren, faciliteren en stimuleren dat er bij de ontwikkeling van woongebieden meer aandacht komt voor het ontwikkelen van actief burgerschap. Reden hiervoor is dat ouderen langer zelfstandig thuis wonen, er meer kwetsbare inwoners zelfstandig of geclusterd in woonwijken wonen, we eenzaamheid willen bestrijden en er steeds meer krapte komt op de arbeidsmarkt waardoor we zorg en ondersteuning anders moeten gaan organiseren. Actief burgerschap willen we stimuleren om ondersteuning te bieden aan deze inwoners. Het initiatief sluit hier goed op aan. Om dezelfde redenen subsidieert de provincie het initiatief.

Ook bij het project Kloosterkwartier / LeefGoed vindt samenwerking plaats tussen Butterfly Effect en in dat geval woningcorporatie Area. Hierbij worden - in plaats van tiny houses - appartementen ingezet. Beide projecten leveren daarmee een belangrijke bijdrage aan de transformatie van het sociaal domein. Bij Kloosterkwartier / LeefGoed worden de bewoners van Butterfly ook ingezet als buurtverbinders. Zo wordt gebouwd aan een zorgzame buurt.

Bij de positionering van de tiny houses is rekening gehouden met het gebruik van het terrein van Laverhof.

Over de locatie van de tiny houses is diverse malen ambtelijk overleg gevoerd. Voor de locatie worden door de initiatiefnemers de volgende redenen aangevoerd:

- Bij de positionering is door de initiatiefnemers zoveel als mogelijk rekening gehouden met onder meer bomen, andere functies op het terrein (sportveld, naastgelegen moestuin, begraafplaats) en zichtlijnen naar het achtergelegen landschap.
- De locatie is op voldoende afstand van de toekomstige ontwikkelingen Wij-hoven en vormt daarmee geen fysieke belemmering en andere praktische bezwaren bij de sloop en nieuwbouw voor Wij-hoven. De voor het initiatief benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd op loopafstand van de tiny houses. Deze parkeerplaatsen staan los van de parkeervoorzieningen voor Wij-hoven.
- De locatie maakt het voor de vrijwilligers mogelijk om eenvoudig in contact te treden met de bewoners van Sint Barbara. Tegelijkertijd biedt de locatie over en weer voldoende rust en privacy, doordat de woningen in het groen aan de rand van de locatie terrein zijn gepositioneerd. De bewoners van de tiny houses kunnen op een natuurlijke manier in het park toezicht houden.

Het bindend advies van de gemeenteraad is een voorwaarde om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen

Met het verzoek om bindend advies aan de gemeenteraad wordt voldaan aan de formele vereisten die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op basis van artikel 5.1 Ow en 16.15a Ow. De raad kan een positief advies geven indien uit de onderbouwing bij de aanvraag blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties. Wanneer er geen positief advies door de raad wordt gegeven, moet de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd worden.

Op grond van bovenstaande argumenten acht het college dat het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De Omgevingswet biedt mogelijkheden om de instandhoudingstermijn van 20 jaar toe te staan

Initiatiefnemer heeft gevraagd de instandhoudingstermijn van 20 jaar toe te staan, om de ontwikkeling op deze wijze financieel haalbaar te laten zijn. Bij de invoering van de Omgevingswet is geen limiet opgenomen wat planologisch wordt toegestaan voor tijdelijkheid, wat voorheen 15 jaar was. Hierdoor kan de gevraagde instandhoudingstermijn van 20 jaar van toepassing worden verklaard.

Kanttekeningen

Over een tijdelijke instandhoudingstermijn van 20 jaar is nog niet eerder een standpunt ingenomen door de gemeente.

De vraag van een omgevingsvergunning met een instandhoudingstermijn voor 20 jaar is nieuw. Twintig jaar is een dermate lange periode dat afgevraagd kan worden hoe tijdelijk dat nog is en of voor dit soort termijnen niet in algemene zin een standpunt moet worden ingenomen door de gemeente. Een bouwwerk dat langer dan 15 jaar bedoeld is te blijven staan, valt onder de activiteit bouwen en wordt hier gezien als permanent bouwwerk. Het moet hierom worden getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving en aan alle eisen van nieuwbouw. De tijdelijkheidscomponent bij voorliggend project vormt geen belemmering onder de Omgevingswet.

De locatie van de tiny houses in relatie tot het stedenbouwkundig en landschappelijk concept van Wij-hoven.

In het concept Wij-hoven wordt getracht de bestaande groenstructuur en houtwallen waar mogelijk te versterken. Wanneer de tiny houses verder van de bestaande bomen komen te staan en de afstand tot de kroonprojectie van de bomen ten minste 5 meter bedraagt levert dit een positieve bijdrage aan de historische houtsingel en daarmee het groene concept van Wij-hoven. Deze 5 meter kan niet overal worden gehandhaafd. Het college vindt in dit geval dat het belang om medewerking te verlenen aan deze vorm van wonen en het woonconcept zwaarder wegen en stemt daarom in met de ontwikkeling, onder de voorwaarde dat bij de plaatsing van de tiny houses zo goed mogelijk rekening wordt gehouden met de groenstructuur en hier wat betreft de uitvoering en plaatsing nog nader contact over is.

Communicatie

Het advies van de raad maakt deel uit van de omgevingsvergunning waarop zij betrekking heeft. De omgevingsvergunning die voorziet in de afwijking van het omgevingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt. Dit gebeurt door toezending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager en door publicaties in het Gemeenteblad, het omgevingsloket (Regels op de kaart) en op www.overheid.nl.

Participatie

De initiatiefnemer heeft op 25 juli 2024 een omgevingsdialoog georganiseerd, de resultaten zijn opgenomen in bijlage I.

Duurzaamheid

De duurzaamheid (in technische zin) van het initiatief volgt uit:

- De productiewijze - de units worden geproduceerd bij leverancier Barli te Uden, waardoor de uitstoot van stikstof op de bouwlocatie wordt geminimaliseerd. Het hergebruik van bouwmaterialen aan het eind van de levensduur is beter mogelijk dan bij traditionele bouw vanwege het gebruik van hout en recyclebaar isolatiemateriaal voor de wanden en dak.
- De tiny houses zijn verplaatsbaar, waardoor ze aan het eind van de looptijd van het project eenvoudig elders ingezet kunnen worden. Het betreft een tijdelijk initiatief dat de grond minimaal roert. De fundering wordt gerealiseerd door middel van stelcon-platen, hierdoor wordt de ondergrond minimaal belast. Het woningen zijn voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen.

Financiële toelichting

Het verlenen van een omgevingsvergunning en het advies van de raad heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente, anders dan de kosten door het maken van (ambtelijke) uren. Kostenverhaal en nadeelcompensatie wordt contractueel (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer geregeld.

Planning

Het definitieve besluit op de aanvraag wordt verder door het college afgehandeld. Hierbij moet het advies van de raad in acht worden genomen, het gaat om een bindend advies.

Rechtsbescherming

Het college beslist over de omgevingsvergunning. De vergunning wordt verleend met de reguliere procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en (hoger) beroep mogelijk.

Monitoring en evaluatie

Zie onder 'Planning'.

Bijlagen

Bijlage I – Aanvraag omgevingsvergunning inclusief omgevingsdialoog

Onderliggende documenten

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij



MEIERIJSTAD

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 september 2024.

Gelet op artikel 5.1. lid 1 onder a en 16.15a Omgevingswet

Gelet op Besluit adviesrecht BOPA gemeente Meierijstad, d.d. 3 november 2022

Besluit gemeenteraad:

- 1 Kennis te nemen van de aanvraag omgevingsvergunning van Butterfly Effect en Laverhof voor 6 tiny houses op het terrein van Laverhof, zoals geduid in bijlage I.
- 2 Positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college een tijdelijke omgevingsvergunning met een instandhoudingstermijn van maximaal 20 jaar te verlenen in afwijking van het omgevingsplan.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 november 2024

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij