

Raadsvoorstel

Registratienr.:	1310461
Portefeuillehouder:	Wim van der Zanden / Désiré van Laarhoven
Steller:	Guido Woutersen

Onderwerp

Flexwoningen en Tiny Houses Boxtel

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. In te stemmen met de toepassing van de reguliere omgevingsvergunningsprocedure - door het college - om flexwoningen op (een) tijdelijke locatie(s) voor de duur van maximaal 15 jaar in de gemeente mogelijk te maken; in eerste instantie voor 12 flexwoningen op het Pastoor van Besouwplein in Boxtel.
2. In te stemmen met de toepassing van de reguliere omgevingsvergunningsprocedure - door het college - om Tiny Houses op (een) tijdelijke locatie(s) voor de duur van maximaal 15 jaar in de gemeente mogelijk te maken.

Inleiding

In de collegevergadering van 21 november 2021 is besloten om een pilot te starten voor de realisatie van flexwoningen op een tijdelijke locatie. Dit doen we samen met Woonstichting Joost. Dit vloeit rechtstreeks voort uit de prestatieafspraken met hen.

Gezamenlijk willen we de krapte aan sociale huurwoningen enigszins verminderen. We spraken af dat we een kansrijke locatie zullen voorzien van een schetsplan en dit zullen bespreken met de buurt. Ons college is bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen. In de raadsinformatiebrief van 27 september 2022 met registratienummer 1302382 is de eerste locatie voor de realisatie van 12 flexwoningen aan het Pastoor van Besouwplein benoemd. In deze brief stipten we een exploitatie van 10 tot 15 jaar aan.

In relatie tot het project Tiny Houses Boxtel heeft het college 20 september 2022 ingestemd om medewerking te verlenen om:

- Vier locaties de te ruimte geven om op basis van de ambtelijke scan en de randvoorwaarden Tiny Houses te ontwikkelen en hiervoor de mogelijkheid te geven om de ruimtelijke procedure te starten.
- De pilot door te ontwikkelen door het opzetten van een klankbordgroep en het ophalen van informatie uit de pilot voor de ontwikkeling van beleid voor Tiny Houses.

Flexwoningen en Tiny Houses worden door het college beschouwd als twee verschillende projecten, hoewel het strikt genomen in beide gevallen tijdelijke woningen betreft met een tijdelijke vergunning voor maximaal 15 jaar. Flexwoningen worden echter ontwikkeld om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de woningnood in de sociale huursector. Bij Tiny Houses ligt het accent meer op ontwikkeling in combinatie met natuur en het verbeteren van landschappelijke waarden, waar mensen met oog voor duurzaamheid en circulariteit samenwonen. Deeconomie en gemeenschapsgevoel zijn hierin belangrijke eigenschappen.

Om de Flexwoningen en Tiny Houses mogelijk te maken kan het college in afwijking van het bestemmingsplan een tijdelijke omgevingsvergunning verlenen, voor een termijn van maximaal 10 jaar. Om de termijn te kunnen verlengen naar 15 jaar moet het project "flexwoningen gemeente Boxtel" en "Tiny Houses Boxtel" moet de gemeenteraad verklaren dat de projecten door de gemeenteraad zijn aangewezen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Daarna kan het Rijk deze projecten aanwijzen als experiment-project in het kader van de Crisis- en Herstelwet.¹ Daartoe dient ons college een aanvraag in bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Na de aanwijzing door BZK kan het college met de reguliere (korte) procedure een tijdelijke omgevingsvergunning voor 15 jaar verlenen. Uiteraard bereidt initiatiefnemer de vergunningsaanvraag voor, inclusief alle vereisten voor een goede ruimtelijke onderbouwing.

Beoogd resultaat

De realisatie van tijdelijke Flexwoningen en Tiny Houses op (een) tijdelijke locatie(s) in de gemeente Boxtel; met een instandhoudingstermijn van maximaal 15 jaar.

Argumenten

1.1 De exploitatie van een locatie met tijdelijke woningen verbetert aanzienlijk met een instandhoudingstermijn van 15 jaar in plaats van 10 jaar.

De levensduur van tijdelijke woningen bedraagt circa 30-40 jaar. Dit betekent dat de woningen vanwege de tijdelijkheid enkele malen moeten worden verplaatst naar een nieuwe (tijdelijke) locatie. Dit beïnvloedt de exploitatie negatief. Hoe minder verplaatsingen, des te minder kosten en des te gunstiger de exploitatie.

1.2 Doelstelling van de Crisis- en herstelwet is om grote bouwprojecten te versnellen en procedures te verkorten.

Zoals gezegd onder punt 1 willen we de exploitatie van tijdelijke woningen zo gunstig mogelijk maken door een instandhoudingstermijn van 15 jaren. Maar daarnaast beoogt de Crisis- en herstelwet kortere procedures. Gezien de huidige druk op de woningmarkt en de wachtlijsten bij corporaties is het van belang dat de Flexwoningen er snel komen te staan.

1.3 Het aanwijzen (door de gemeenteraad) van tijdelijke woningen op (een) tijdelijke locatie(s) als een categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, maakt een kortere vergunningprocedure mogelijk.

Deze kortere procedure kent een beslistermijn van 8 weken, terwijl de uitgebreide procedure een termijn bestrijkt van 6 maanden. (Ook bij de korte procedure dient overigens sprake te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.)

2.1 De exploitatie van een locatie met Tiny Houses verbetert aanzienlijk met een instandhoudingstermijn van 15 jaar in plaats van 10 jaar.

¹ Het project wordt (door het Rijk) toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw). Dit experiment maakt het mogelijk dat voor de bouw van tijdelijke woningen, waarmee voor een tijdsperiode van langer dan tien jaar wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) toegepast hoeft te worden.

Op grond van artikel 6 van het BuChw is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo, niet van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij ten behoeve van het bevorderen van duurzame en innovatieve toepassingen voor een activiteit voor een bepaalde termijn toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo. In dat artikellid is bepaald dat een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan kan worden verleend mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het experiment kan uitsluitend worden toegepast voor projecten die vallen onder de door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. In artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure namelijk onverminderd van toepassing als een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Als dit project is toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het BuChw en de categorie tijdelijke woningen als categorie is aangewezen door de gemeenteraad waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, is de reguliere procedure van toepassing (8 weken).

Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling te garanderen is het in de exploitatie van belang dat er uit wordt gegaan van een instandhoudingstermijn van 15 jaar.

2.2 Het project Tiny Houses Boxtel is een pilot, en kan daarom gezien worden als een experiment-project in het kader van de Crisis-en Herstelwet.

Het project is een pilot waarmee onderzoek wordt gedaan naar de haalbaarheid van Tiny Houses op vier locaties in Boxtel. Met als doel te leren van de ontwikkeling. Hiermee wordt het mogelijk uitgangspunten voor beleid te ontwikkelen voor bijzondere woonvormen zoals Tiny Houses.

2.3 Het aanwijzen (door de gemeenteraad) van Tiny Houses op (een) tijdelijke locatie(s) als een categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, maakt een kortere vergunningenprocedure mogelijk.

Deze kortere procedure kent een beslistermijn van 8 weken, terwijl de uitgebreide procedure een termijn bestrijkt van 6 maanden. (Ook bij de korte procedure dient overigens sprake te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.)

Kanttelingen

1. Uw verklaring om in te stemmen met een instandhoudingstermijn van 15 jaar, is slechts één onderdeel van de projecten Tijdelijke Woningen en Tiny Houses.

Het proces voor het eerste project - de realisatie van 12 woningen aan het Pastoor van Besouwplein in Boxtel - is nog niet afgerond. In overleg met Woonstichting JOOST werken we nu aan de inhoud van een Recht van opstal overeenkomst. We onderzoeken de mogelijkheden van verplaatsing van de goaltjes op het terrein. Woonstichting JOOST bereidt een investeringsvoorstel aan de Raad van bestuur voor. JOOST verleent opdracht aan een extern bureau voor het maken van de ruimtelijke onderbouwing (inclusief alle daarvoor benodigde onderzoeken). Als alle lichten op groen staan, verlenen wij vergunning.

Het eerste project wordt geëvalueerd en wij zullen uw raad van de uitkomsten op de hoogte stellen.

Voor het project Tiny Houses Boxtel wordt nu onderzoek gedaan naar de haalbaarheid op vier locaties. Hier wordt samengewerkt met drie initiatiefnemers en mogelijk Woonstichting JOOST voor de locatie De Kleine Aarde. Een belangrijke randvoorwaarden voor het slagen van dit project is de instandhoudingstermijn van 15 jaar. Dit in relatie tot de exploitatie die initiatiefnemers en (mogelijk) Woonstichting JOOST dienen uit te voeren.

2. Het is geen verplichting van het Rijk om de experimentenstatus toe te kennen.

Naar verluidt verleent het Rijk "routinematig" de experimentenstatus in het kader van de Crisis- en herstelwet. Mocht dit onverhoopt toch anders zijn, dan zullen we een tijdelijke vergunning verlenen 10 voor jaar.

Financiën

Instemming van de gemeenteraad met het voorstel om te streven naar een tijdelijke instandhoudingstermijn van 15 jaar heeft voor de gemeente geen financiële consequenties.

Wanneer na instemming wordt gestart met de vergunningverlening, zullen deze vergunningverleningen kostendekkend worden uitgevoerd.

Uitvoering

Onderhavig besluit van uw gemeenteraad gaat deel uitmaken van de aanvraag aan het Rijk.

Communicatie

Zodra de experimentstatus is toegekend werken we toe naar een tijdelijke vergunning voor 15 jaar. In de (tussentijdse) communicatie met omwonenden zullen we de stand van het proces voor zowel de Flexwoningen als de Tiny Houses helder communiceren.



Boxtel, 24 januari 2023

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,

de burgemeester,

V.C. Fijneman

R.S. van Meygaarden

Bijlagen

Ter inzage

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.: 1310461

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2023;

Besluit

1. In te stemmen met de toepassing van de reguliere omgevingsvergunningsprocedure - door het college - om flexwoningen op (een) tijdelijke locatie(s) voor de duur van maximaal 15 jaar in de gemeente mogelijk te maken; in eerste instantie voor 12 flexwoningen op het Pastoor van Besouwplein in Boxtel.
2. In te stemmen met de toepassing van de reguliere omgevingsvergunningsprocedure - door het college - om tiny houses op (een) tijdelijke locatie(s) voor de duur van maximaal 15 jaar in de gemeente mogelijk te maken.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 7 maart 2023;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden

Onderwerp

Flexwoningen Boxtel

Samenvatting

Het is mogelijk om tijdelijke woningen op een tijdelijke locatie voor een periode van 15 jaar te vergunnen. Daarvoor is nodig dat de gemeenteraad hiermee instemt. En dat vervolgens door u een aanvraag wordt ingediend bij- en gehonoreerd wordt door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Voorstel

De gemeenteraad de volgende voorstellen voor te leggen:

1. In te stemmen met de toepassing van de reguliere omgevingsvergunningsprocedure - door het college - om flexwoningen op (een) tijdelijke locatie(s) voor de duur van maximaal 15 jaar in de gemeente mogelijk te maken; in eerste instantie voor 12 flexwoningen op het Pastoor van Besouwplein in Boxtel.
2. In te stemmen met de toepassing van de reguliere omgevingsvergunningsprocedure - door het college - om tiny houses op (een) tijdelijke locatie(s) voor de duur van maximaal 15 jaar in de gemeente mogelijk te maken.