Raadsvoorstel

Agendapunt:
Zaaknummer: 2022-011522

Onderwerp
Principeverzoek 12 tijdelijke tiny houses Oude Spoorbaan 2 Goirle

Datum voorstel	**Datum raadsvergadering**
10 mei 2022	5 juli 2022

Aan de gemeenteraad,

Voorstel
1. Af te wijken van de Omgevingsvisie Goirle voor de mogelijke realisatie van 12 tijdelijke tiny houses aan de Oude Spoorbaan 2 in Goirle.

Inleiding
Er is een principeverzoek ingediend voor de realisatie van 12 tijdelijke tiny houses aan de Oude Spoorbaan 2 in Goirle. Het betreft een tijdelijke ontwikkeling op de locatie waar nu een intensieve veehouderij is gevestigd. Het is de bedoeling om deze varkenshouderij te beëindigen en te saneren. Initiatiefnemer vraagt zich af of dit bedrijf op deze locatie toekomstbestendig is. In de Omgevingsvisie heeft de gemeente ideeën geopperd voor de mogelijke toekomstige ontwikkeling van het gebied waar de varkenshouderij gelegen is (Riels Kwadrant – schuifruimte sport). Daarnaast speelt de stikstofproblematiek rondom de Regte Heide. Initiatiefnemer wil tot het moment dat duidelijk is welke andere invulling de gemeente aan dit gebied wil geven, nadenken over een andere bedrijfsvoering en een alternatieve exploitatie. Dit initiatief pas niet binnen de kaders die uw raad in de nieuwe Omgevingsvisie heeft vastgesteld. Het college wil een positieve grondhouding aannemen ten opzichte van dit initiatief en het initiatief in overleg met initiatiefnemer nader uitwerken. Dit kan alleen als uw raad bereid is om hiervoor af te wijken van de Omgevingsvisie.

Argumenten
1.1 Er wordt een intensieve varkenshouderij gesaneerd
Initiatiefnemer is voornemens de bestaande intensieve veehouderij te saneren. Dit is positief. Zowel voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied qua stikstofdepositie als met het oog op een mogelijke ontwikkeling van het Riels Kwadrant in de toekomst. Het nu saneren van een bestaand agrarisch bedrijf en het tijdelijk bieden van ruimte voor een alternatieve exploitatie maakt de weg vrij voor eventuele herontwikkelingen op termijn. Doordat de stallen gesloopt worden en alleen de bedrijfswoning als een soort beheerderswoning bij het complex behouden blijft, wordt de kans op een nieuw intensief agrarisch bedrijf geminimaliseerd.

1.2 Het gebied is op termijn voor een herontwikkeling in beeld.
In de Omgevingsvisie maakt de locatie deel uit van de A58-zone. De A58-zone is een overgangszone tussen stad en (platte)land, waar veel ontwikkelingen plaatsvinden. In de A58-zone is ruimte voor grotere ruimtelijke ontwikkelingen. In dit gebied bieden we ruimte aan woningbouwontwikkelingen.

Momenteel zijn Boschkens en de Bakertand al in ontwikkeling en op middellange termijn komt het Riels Kwadrant mogelijk in beeld als schuifruimte voor sportvoorzieningen. Verstedelijking is volgens de Omgevingsvisie dus een optie. Omdat het eventueel benutten van schuifruimte voor sport naar verwachting nog enige tijd op zich laat wachten, is een tijdelijke invulling met wonen binnen de kaders van de Omgevingsvisie op zich te overwegen.

1.3 Er is een behoefte aan tiny houses en flexwoningen

Er is een krapte op de woningmarkt, met name bij de één persoons huishoudens. Er zijn meer dan 20 duizend actief woningzoekenden in het sociaal segment in de totale regio Midden-Brabant waarvan meer dan de helft een één persoons huishouden is (Jaarverslag 2020 Woning in zicht, 2021). Ons reguliere woningbouwprogramma levert pas op langere termijn een verlaging van de woningdruk. Er is daarvoor een (tijdelijke) oplossing nodig. Tiny houses en flexwoningen zijn geen alternatief voor permanente woningen maar bieden wel een oplossing voor de verlaging van de woningdruk op de korte termijn.

1.4 De raad vraagt specifiek om ruimte voor tiny houses en flexwoningen

De raad heeft op 3 november 2020 in het kader van het raadsvoorstel woningbouwprogramma 2020-2021 unaniem een motie aangenomen, waarin zij het college oproept om een onderzoek uit te laten uitvoeren naar de mogelijkheid om tijdelijke huisvesting te realiseren voor een nader te bepalen periode van 10 tot 20 jaar en daarbij rekening te houden met de mogelijkheid de tijdelijke huisvesting flexibel om te bouwen naar een andere invulling (wooneenheden of andere functie) of de tijdelijke huisvesting circulair (cradle to cradle) te bouwen. Met dit initiatief kan een invulling gegeven worden aan deze motie.

1.5 Ook in regionaal en provinciaal verband wordt opgeroepen om versneld ruimte te bieden voor flexwonen.

In de regio Hart van Brabant is besloten om een regionale taskforce voor het vergroten van het aanbod in het betaalbare huursegment voor de verschillende (kwetsbare) aandachtsgroepen in te stellen. De opgave van de taskforce is het versnellen van de toevoeging van betaalbare huisvesting. Door transformatie, het naar voren halen van reguliere nieuwbouw én/of flexibele woningbouw. Die laatste variant biedt perspectief omdat dan ook locaties ingezet kunnen worden die niet in beeld zijn voor permanente woningbouw.
Recent is door de Provincie aangegeven dat zij voornemens is om een “vloot” aan flexwoningen aan te schaffen en ter beschikking te stellen aan gemeenten, om zo bij te dragen aan de gewenste versnelling van deze opgave. Bezien kan worden of dit initiatief voor Goirle mede invulling kan geven aan het positioneren van deze provinciale vloot.

1.6 Het initiatief is ruimtelijk inpasbaar.

Het initiatief aan de Oude Spoorbaan 2 gaat uit van het realiseren van tiny houses op de plaats waar nu de agrarische bedrijfsbebouwing staat. Daarmee is er weinig ruimtelijke impact op het gebied. Er wordt geen bebouwing en/of verharding toegevoegd. Samen met een landschapsbureau is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, dat als doel heeft een landschappelijke omgeving te realiseren en waarde toe te voegen aan het gebied.

2.1 Er kan afgeweken worden van de Omgevingsvisie.
Het tijdelijk realiseren van tiny houses of flexwonen past niet helemaal binnen de Omgevingsvisie. Het Riels Kwadrant is op termijn wel voor verstedelijking in beeld, maar als schuifruimte voor sport. In de Omgevingsvisie staat dat bij initiatieven die niet (helemaal) binnen de kaders van de Omgevingsvisie vallen we een 'nee-tenzij-benadering' hanteren. Dat wil zeggen dat het initiatief niet mogelijk is en enkel als het dusdanig veel maatschappelijke meerwaarde biedt kan worden afgeweken van de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Deze afweging is dan aan de gemeenteraad. Het initiatief kan zoals hiervoor toegelicht op een aantal gebieden meerwaarde hebben.

Kanttekeningen
1.1 Het initiatief past niet binnen de Omgevingsvisie
In de Omgevingsvisie is het Riels Kwadrant niet in beeld als woningbouwlocatie. De Omgevingsvisie oormerkt deze locatie als schuifruimte voor sport. In beginsel hebben we afgesproken tijdelijke ontwikkelingen hetzelfde af te wegen als permanente ontwikkelingen. Het initiatief kan echter zoveel maatschappelijke meerwaarde bieden dat voorgesteld wordt om ten behoeve van dit specifieke initiatief hiervan af te wijken.

1.2 Er zijn nog onduidelijkheden
Op een aantal punten is het initiatief nog onvoldoende uitgewerkt. Daarom wil het college voor dit moment "slechts" een positieve grondhouding aannemen en het initiatief in overleg met initiatiefnemer nader uitwerken. Zo is nog niet duidelijk of het binnen wettelijke kaders mogelijk is om een tijdelijke ontwikkeling voor een periode van 15 jaar toe te staan, zoals initiatiefnemer wenst danwel dat een kortere exploitatietermijn overwogen moet worden. Initiatiefnemer heeft ook nog niet bepaald hoe zij de tiny houses wil ontwikkelen en exploiteren. Nader verkend moet worden voor welke doelgroep deze locatie/ontwikkeling interessant is of gewenst zou moeten zijn. Er zijn inmiddels meerdere doelgroepen die voor een dergelijke woning in aanmerking zouden kunnen komen (starters, sociale huurders, statushouders, uitstromers beschermd wonen etc). Ook moet het aspect verhuur nader bekeken worden. Huurders genieten immers huurbescherming en voorkomen moet worden dat toekomstige ontwikkelingen in het gebied gefrustreerd kunnen worden door de tijdelijke verhuur van woningen. De locatie ligt nabij het Natura 2000-gebied Regte Heide. Nieuwe ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op dit natuurgebied. Denk daarbij bijvoorbeeld aan stikstofdepositie en beïnvloeding van watersystemen. Dit dient nader onderzocht te worden.Niet ondenkbaar is dat naast de voorgaande onderwerpen tijdens de zoektocht nog andere aspecten aan het licht komen die nader onderzoek en/of afweging vragen

1.3 Een tijdelijke ontwikkeling met wonen beïnvloed toekomstige ontwikkelingen
In de Omgevingsvisie is het Riels Kwadrant op de middellange termijn in beeld als schuifruimte voor sport. Op het moment dat tijdelijk wordt meegewerkt aan tiny houses en/of flexwonen voor een periode van 10 of 15 jaar, dan kan dat deel van het Riels Kwadrant in die periode niet zomaar voor sport ontwikkeld worden. Of het Riels Kwadrant als sportlocatie ontwikkeld kan worden en op welke termijn is op dit moment echter nog niet bekend. Daarvoor zullen we in regionaal verband eerst afspraken moeten kunnen maken voor wat betreft extra woningbouw en een afweging moeten maken tussen de verschillende potentiële uitbreidingslocaties. Op basis van ervaring uit het verleden is het niet ondenkbaar dat het verplaatsen van het sportpark misschien niet haalbaar is.

Ervaring met complexe gebiedsontwikkelingen is dat het lang kan duren voor iets daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Termijnen van 5 a 10 jaar zijn daarbij helemaal niet onrealistisch.

1.4 Het onderzoeken van dit initiatief leidt misschien tot meer verzoeken voor dit soort woonvormen in het buitengebied.
Als we open staan om mee te denken aan de realisatie van tiny houses of flexwoningen op deze locatie resulteert dit misschien in veel meer aanvragen voor deze woonvormen in het buitengebied. In het buitengebied zijn we erg terughoudend met het toevoegen van woningen, zeker in Buitengebied Midden en Buitengebied West. Er is in dit geval echter niet zomaar sprake van een precedent. De situatie en de maatschappelijke meerwaarde die op deze locatie kan worden gerealiseerd is vrij uniek. Mochten er ook op andere locaties in het buitengebied vergelijkbare casussen komen, dan is dat ook zeker de moeite waard om af te wegen.

1.5 Als over 10 of 15 jaar het Riels Kwadrant niet ontwikkeld wordt heeft initiatiefnemer geen toekomstperspectief.
Initiatiefnemer zoekt naar een alternatief voor het bestaande agrarische bedrijf. Op het moment dat het Riels Kwadrant toch niet voor verstedelijking in relatie met sport in beeld komt, is het agrarische bedrijf gesaneerd, de bedrijfsbebouwing gesloopt en kan initiatiefnemer niet zomaar meer terugkeren naar de oorspronkelijke situatie. We kunnen echter niet zover in de toekomst kijken en daar nu een oplossing voor bedenken. Aangenomen mag worden dat initiatiefnemer zich ook bewust is van dit risico. Initiatiefnemer vraagt om hierover t.z.t. in overleg te kunnen gaan met de gemeente. Dat kan natuurlijk altijd.

Financiën
Wanneer initiatiefnemer de kosten van het plan, waaronder de benodigde planologische procedures, en een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten wordt, zijn er voor de gemeente geen kosten en/of financiële risico's gemoeid.

Er zal ambtelijke capaciteit (projectleider, beleidsambtenaren) beschikbaar moeten worden gesteld om het idee samen met initiatiefnemer verder uit te werken. De inschatting is dat daarvoor de benodigde interne capaciteit gevonden kan worden. Gebruikelijk is dat deze kosten in rekening worden gebracht bij initiatiefnemers. Als hiervoor een verhaalsovereenkomst wordt getekend zijn er voor de gemeente geen kosten en/of financiële risico's gemoeid.

Samenwerking
Niet van toepassing.

Communicatie
Er is nog geen omgevingsdialoog gevoerd. Onduidelijk is daarmee wat de omgeving er van vindt. Bij de nadere uitwerking van het initiatief moet een omgevingsdialoog worden gevoerd door initiatiefnemer.

Vervolg
Op het moment dat de gemeenteraad bereid is af te wijken van de Omgevingsvisie, zal initiatiefnemer worden geïnformeerd over dit besluit. Vervolgens zal het initiatief in overleg met onze gemeente worden uitgewerkt.

Het college zal in het kader van de tijdelijke omgevingsvergunning afwegen of de verwachte maatschappelijke meerwaarde ook daadwerkelijk voldoende is. De gemeenteraad zal hierover t.z.t. met een raadsinformatiebrief worden geïnformeerd.

Bijlagen

- principeverzoek

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester
Ruud Lathouwers, secretaris

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2022

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Af te wijken van de Omgevingsvisie Goirle voor de mogelijke realisatie van 12 tijdelijke tiny houses aan de Oude Spoorbaan 2 in Goirle.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 5 juli 2022.

, de voorzitter

, de griffier