

# Beleidsnota Tiny Houses Gemeente Stede Broec



Inhoudsopgave:

|  |    |
|--|----|
| 1. Aanleiding, vraagstelling en proces voor beleid | 3  |
| 2. Definitie Tiny houses,                          | 3  |
| 3. Beleid, wet- en regelgeving                     | 5  |
| 4. Nadere uitgangspunten Tiny Houses Stede Broec   | 7  |
| 5. Waar moeten Tiny Houses aan voldoen             | 8  |
| 6. Ruimtelijk- juridische procedure                | 10 |

## **Aanleiding, vraagstelling en proces voor beleid**

### *Aanleiding*

Op 24 september jl. is door de raad van de gemeente Stede Broec een motie 'Vreemd aan de agenda' aangenomen. In de motie werd het college gevraagd een positieve grondhouding aan te nemen voor de ontwikkeling van een 'Tiny house Village' van maximaal 5 tiny houses in de gemeente. Daarnaast werd het college gevraagd medewerking te verlenen bij het vinden van een potentieel geschikte locatie. Dit heeft geresulteerd in de bespreking van het raadsvoorstel "Tiny House Village Stede Broec" in de raadsvergadering van 25 maart 2021, naar aanleiding waarvan het volgende geamendeerde besluit is genomen:

1. *Kennis te nemen van de voortgang van het initiatief voor het oprichten van een Tiny house village van maximaal 5 tiny houses in Stede Broec*
2. *In principe medewerking te willen verlenen aan de realisatie van het initiatief Tiny house village op het perceel aan de Burgemeester van Bredastraat in Stede Broec Broec (Kadastrale aanduiding SDE02 A 663 G 0 (106095-3)) onder voorwaarde dat:*
  - a. *initiatiefnemers en grondeigenaar tot overeenstemming komen en;*
  - b. *er geen andere factoren uit de benodigde onderzoeken naar voren komen die de haalbaarheid van het initiatief op deze locatie in het geding brengt.*
3. *Het college op te dragen voor het derde kwartaal 2021 een beleidskader voor tiny houses nader uit te werken dat ook van toepassing is op dit initiatief.*

### *Vraagstelling beleidsnotitie*

Het college heeft met het raadsbesluit de opdracht gekregen om voor het derde kwartaal van 2021 een beleidskader voor tiny houses nader uit te werken. Dit kader dient ook aan te sluiten bij het beoogde initiatief voor tiny houses aan de Burgemeester Van Bredastraat. Deze beleidsnotitie geeft invulling aan het derde beslispunt van hierboven vermeld raadsbesluit. Daarnaast geeft het een afwegingskader voor nieuwe initiatieven die zich binnen de gemeente kunnen voordoen.

### *Proces voor beleid*

Aan de hand van initiatieven en tiny house- projecten in andere gemeenten zijn relevante beleidscomponenten geïnventariseerd en uitgewerkt voor Stede Broec in deze nota. Een eerste conceptversie is besproken met de initiatiefnemers van de 'Tiny House Village Stede Broec' om er voor te zorgen dat de voorgestelde uitgangspunten voor beleid ook aansluiten bij hun initiatief.

## **Definitie Tiny Houses**

### *Doelgroepen en drijfveren*

Tiny Houses komen oorspronkelijk uit de Verenigde Staten waar tijdens de (huizen)crisis de Tiny House Movement is ontstaan. Dit fenomeen groeide daar uit tot een aparte beweging met de filosofie om met minder (materiële zaken) genoeg te nemen en een leven te creëren dat draait om wat werkelijk belangrijk is. Een Tiny House is daarom van origine geen oplossing voor volkshuisvestingsproblematiek zoals de problematiek van urgent woningzoekenden, statushouders of studenten.

Bij bewoners ligt de focus veelal op eenvoudig, milieubewust leven en op het creëren van (meer) vrijheid. Tiny Housebewoners zijn een bepaald type mensen. Zo zijn het vaak mensen met een minimalistische levensstijl en het zijn duurzaamheidspioniers. Ook zijn het mensen met veel gemeenschapszin.

Er zijn geen voorschriften die precies bepalen wat een Tiny House is. Er zijn verschillende vormen van Tiny Houses, met een aantal elementen die vaak terugkomen. Wij zien Tiny Houses als duurzame, kleine mobiele woonvoorzieningen, volledig of grotendeels zelfvoorzienend en bedoeld om het gehele jaar goed in te kunnen wonen. De materialen waar Tiny Houses van zijn gemaakt, hebben vaak een hoge mate van circulariteit. De mobiele mini-huisjes zijn doorgaans ca. 40 m<sup>2</sup>. Uitgangspunt is dat er niet wordt geheid. Tiny Houses worden gefundeerd op stelcon-platen of op een trailer gebouwd. Daardoor zijn ze vrij eenvoudig verplaatsbaar, alhoewel ze niet bedoeld zijn om mee te reizen. Er wordt vaak gebruik gemaakt van alternatieve energie zoals zonnepanelen, windmolentjes, hergebruik van water en dergelijke. Toch is het niet verboden om Tiny Houses aan te sluiten op de riolering of nutsvoorzieningen zoals dit in de praktijk in veel gemeenten ook wel gebeurt.

### *Tijdelijk of (semi) permanent*

Binnen de groep van Tiny House bewoners is er een onderscheid te maken tussen drie vormen van bewoning. Namelijk: permanente bewoning, tijdelijke bewoning en off-grid bewoning. Bij permanente bewoning wordt de Tiny House behandeld als 'normaal' huis. Deze woningen staan op een permanente locatie, zijn vast van aard en kunnen dus niet makkelijk verplaatst worden. Dit betekent dat het Tiny House aard- en nagelvast is en niet op wielen staat.

- Bij tijdelijke bewoning is de Tiny House vaak tijdelijk van aard, staat het op wielen op een tijdelijke locatie. Deze woningen zijn (makkelijk) verplaatsbaar, maar wel vormgegeven conform de uitgangspunten voor Tiny Houses (grootte, inrichting, duurzaam, etc).
- Bij off-grid bewoning is de Tiny House volledig zelfstandig, ook wel autarkisch. Het huisje is niet aangesloten op nutsvoorzieningen en probeert zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn. Deze soort van bewoning kan zowel voorkomen bij tijdelijke, als bij permanente bewoning van Tiny Houses. Off-grid Tiny Houses zijn erg duurzaam, genereren hun eigen energie, voorzien in hun eigen waterbehoefte en verbouwen soms ook hun eigen voedsel. Het uitgangspunt van beleid in Stede Broec is dat er in eerste instantie uit wordt gegaan van de ontwikkeling van tijdelijke locaties.
- Het is bij tijdelijke initiatieven belangrijk dat die ook echt tijdelijk zijn. Het moet niet langzaam verschuiven naar een permanente status. Een mogelijkheid is om tijdelijke initiatieven alleen toe te staan op locaties waarbij op afzienbare termijn een ontwikkeling plaats gaat vinden, zoals woningbouw.
- Als het om gronden van andere partijen gaat, kunnen we geen eis stellen dat de grond binnen afzienbare tijd moet worden ontwikkeld. Daarom moeten we het hier anders regelen. We kunnen, bij het verlenen van de vergunning, als voorwaarde stellen dat wordt aangetoond dat het initiatief ook echt tijdelijk is. Dit zou bijvoorbeeld kunnen via een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de grondeigenaar en de initiatiefnemer.

*Stede Broec heeft de visie dat Tiny Houses worden gerealiseerd vanuit het oogpunt van duurzaamheid, het minimalistisch leven, het streven naar een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk, zelfvoorzienendheid en met een tijdelijk karakter. Het concept van tiny houses wordt dus niet als oplossing gezien voor het huisvestingsvraagstuk van regulier of urgent woningzoekenden.*

### *Huur of koop*

In de meeste gevallen zal voor het realiseren van een locatie waar meerdere Tiny Houses worden gerealiseerd worden gekozen voor huur- of een gebruiksovereenkomst van de grond. In het geval de gemeente eigenaar is van de grond is dat ook de meest voor de hand liggende keuze, zodat gemeenten de grond kunnen verhuren of in bruikleen geven en op een later moment eventueel kunnen verkopen voor een andere ontwikkeling. De financiële drempel bij het realiseren van Tiny Houses op koopgrond is veel hoger. Bovendien krijgen de Tiny houses dan een permanent

karakter en komen overeen met reguliere woningbouw. Dit sluit niet aan bij het in Stede Broec Beogde tijdelijke karakter van een locatie

#### *Particulier, woningcorporatie of ontwikkelaar*

Tiny Houses kunnen particulier worden ontwikkeld, door de bewoners zelf. Dit past bij de doelgroep van Tiny House bewoners en de drijfveren die zij hebben en die de gemeente Stede Broec wil faciliteren. Een ontwikkelaar of woningcorporatie kan ook Tiny Houses ontwikkelen, maar dergelijke dan 'gestandaardiseerde' Tiny Houses sluiten niet aan bij de woonwensen van deze specifieke doelgroep.

## **Beleid, Wet- en Regelgeving**

### *Rijksbeleid*

#### *Nationale Omgevingsvisie*

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is de eerste integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet en hanteert dan ook dezelfde brede opvatting van het begrip fysieke leefomgeving: de natuurlijke omgeving met grote wateren en natuurlandschappen, agrarische cultuurlandschappen, de gebouwde omgeving met steden, dorpen, bedrijventerreinen, netwerken en infrastructuur voor het verkeer van personen, goederen, data, stoffen en energie, en het cultureel erfgoed. De ontwikkeling van de leefomgeving moet zo veel als mogelijk in balans zijn met bescherming van waarden als gezondheid, veiligheid, landschap, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Het uitgangspunt is dat er zoveel mogelijk wordt gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking verbetert niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad. De NOVI is vertaald in regels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met deze regels. Deze hebben onder meer betrekking op hoofdwegen, hoofdspoorwegen, defensie, Rijkswaardwegen, kustverdediging, de elektriciteitsvoorziening en de Waddenzee en het waddengebied. Een locatie voor Tiny Houses is niet in strijd met deze belangen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat sprake moet zijn van 'zorgvuldig ruimtegebruik' wanneer sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Specifiek wordt hierover gesteld: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG), een motivering waarom niet binnen het BSG in die behoefte kan worden voorzien". Als we kijken naar de behoefte in relatie tot de Tiny Houses dan kan worden gesteld dat de behoefte aan woningen in de regio groot is. Dit wordt onderschreven door de regionale afspraken (Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en provincie Noord-Holland). Het realiseren van locaties voor Tiny Houses binnen BSG heeft de voorkeur, aangezien de ladderonderbouwning daarmee eenvoudiger gemotiveerd kan worden.

### *Woningwet*

Tiny Houses zijn makkelijk verplaatsbaar en hebben soms wielen, alsof het een caravan of trailer is. Toch is een Tiny House te kwalificeren als een bouwwerk. Zelfs al heeft het wielen, dan maakt het eigenlijke gebruik het toch een bouwwerk en niet een caravan. Ook als je een caravan op een vaste plaats zet en die gebruikt als woning, wordt het gezien als een bouwwerk. Dit geldt dus ook voor een Tiny House. Vervolgens moet bepaald worden of een Tiny House ook een gebouw is. De Woningwet definieert een gebouw als een 'bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke

overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt'. Dit geldt voor een Tiny House. Het is dus geen bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een carport of een steiger. Daarnaast is het ook een woning, omdat er in gewoond wordt. Dus heeft het een woonbestemming nodig.

### *Bouwbesluit*

Om een nieuwbouwwoning in aanmerking te laten komen voor permanente bewoning moet het voldoen aan de eisen die worden gesteld in het Bouwbesluit. Voornamelijk de eisen op het gebied van bruikbaarheid, wat onder andere te maken heeft met afmetingen, zijn vaak voor de kleine huisjes niet haalbaar. Voor particulieren die zelf een woning (laten) bouwen zijn deze eisen wel lager (artikel 1.12a Bouwbesluit), maar nog altijd moeilijk haalbaar in het kader van Tiny Houses. Als uitzonderingsmogelijkheid is in het Bouwbesluit de gelijkwaardigheidsbepaling opgenomen. Dit houdt in dat van het bouwbesluit afgeweken mag worden als de bouwer aannemelijk kan maken dat de gekozen oplossing gelijkwaardig is aan de oplossing die is voorgeschreven in het bouwbesluit. Een zelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu moet gewaarborgd worden. Dit biedt mogelijkheden om creatief met de gestelde eisen om te gaan. Over het algemeen beslist het college van B&W of er sprake is van een gelijkwaardige oplossing. De onderbouwing hiervoor moet goed zijn en geadviseerd wordt om dat met gespecialiseerde architecten te formuleren. Inmiddels gaat de ontwikkeling zo snel dat op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling de meeste Tiny Houses kunnen voldoen aan het bouwbesluit, mits het gaat om tijdelijke bouw. De eisen die worden gesteld aan tijdelijke bouw zijn namelijk minder zwaar dan voor permanente bouw. Door Tiny Houses tijdelijk neer te zetten is het eerder mogelijk om hieraan te voldoen. Een doorkijk naar de Omgevingswet laat zien dat er in het toekomstige Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) - als vervanger van het Bouwbesluit - deze gelijkwaardigheidsmogelijkheid ook geboden wordt. Het grootste deel van de regels in dit besluit is uitgewerkt in de vorm van doel- en middelvoorschriften. Aan het doelvoorschrift moet altijd voldaan worden, het middelvoorschrift biedt een betrouwbare werkwijze om aan het doelvoorschrift te voldoen. Hieraan is via artikel 4.7 van die wet een flexibiliteitsbepaling verbonden. Dit geeft in praktisch alle gevallen het recht om een andere maatregel toe te passen die gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke maatregel in het besluit. Dit maakt het zoeken naar gelijkwaardige oplossingen niet meer nodig en zorgt voor zekerheid en snelheid bij de vergunningverlening. Het tijdelijk beschikbaar stellen van locaties brengt echter wel onzekerheid met zich mee wat betreft de toekomst en of er vervolglocaties beschikbaar komen. Zoals hierna onder 'Financieel' wordt beschreven heeft dit ook gevolgen voor het rond krijgen van de financiering. Desondanks zijn verreweg de meeste Tiny House projecten tijdelijk. Het is dan wel belangrijk om van tevoren goede, duidelijke afspraken op papier te zetten om te voorkomen dat tijdelijk overgaat in permanent. Overigens past tijdelijkheid wel goed binnen de filosofie van de Tiny House Movement.

### *Provinciaal beleid*

Het Provinciale beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie NH2050. Het juridisch bindende document voor gemeenten is de Omgevingsverordening NH 2020. De omgevingsverordening regelt dat in landelijk gebied woningbouwprojecten tot 11 woningen gebouwd kunnen worden aan de rand van kernen en dorpslinten. Grootschalige woningbouw (meer dan 11 woningen) is onder voorwaarden ook mogelijk in landelijk gebied. De plannen moeten wel worden opgenomen in een woonakkoord, gemeenten moeten aantonen waarom woningbouw op die locatie nodig is en het moet goed passen in het landschap. Met betrekking tot woningbouw wordt in de omgevingsverordening gesteld dat woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden wordt gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. Tiny Houses binnen de dorpskernen sluiten hier goed op aan. De omgevingsverordening geeft aan dat het toevoegen van woningen bij voorkeur binnen BSG plaatsvindt en dat de woningbehoefte regionaal is afgestemd. Dit pleit voor

realisatie binnen BSG, de behoefte kan via het regionale Afwegingskader Wonen Westfriesland worden aangetoond.

### *Regionaal- en Lokaal beleid*

#### *Woonvisie 2021-2025 Stede Broec*

De Woonvisie 2021-2025 Stede Broec geeft de ambities van de gemeente weer op het vlak van wonen. We willen dat alle inwoners van Stede Broec prettig kunnen wonen en samenleven in een woning die bij hun past. Dat leidt tot levendige wijken en dorpen. We willen meer differentiatie in de woningvoorraad zoals, bungalows, patio woningen, mantelzorgwoningen of bijvoorbeeld tiny houses. We zetten in op een passend woningbouwprogramma en maken afspraken met initiatiefnemers van nieuwe plannen. We koersen op doorstroming, meer sociale huur, meer starterswoningen, meer betaalbare\sociale koop en ook meer diversiteit in (luxe) woonvormen.

#### *Bestemmingsplan/Omgevingsplan*

Omdat Tiny Houses minder ruimte nodig hebben dan reguliere woningen, zijn ook locaties interessant die eerder niet voor woningbouw in aanmerking kwamen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan stroken restgroen of overblijvende stukken grond bij een nieuwe woonontwikkeling. Bovendien zijn door de tijdelijkheid ook braakliggende terreinen een optie waar (voorlopig) niets gebeurt. Dit brengt echter met zich mee dat initiatieven niet altijd in het bestemmingsplan passen, want juist ook locaties die niet voor wonen bestemd zijn komen in aanmerking. Van het bestemmingsplan kan tijdelijk worden afgeweken, maar er kan ook permanent de mogelijkheid worden gegeven voor Tiny Houses. Het vastleggen van welstands- en inrichtingseisen kan via een beeldkwaliteitsplan, dat na vaststelling aan het geldende welstandsbeleid wordt toegevoegd.

Wanneer de Omgevingswet in werking treedt zullen de bestemmingsplannen binnen de gemeente Stede Broec geleidelijk aan vervangen worden door omgevingsplan(nen). Het omgevingsplan biedt de mogelijkheid om ruimer, globaler en flexibeler te bestemmen. Er hoeft alleen aangegeven te worden dat een bepaalde functie er 'kan' komen. Deze motivering is minder verstrekkend en zorgt er ook voor dat onderzoekslasten kunnen worden verschoven naar het moment dat een functie daadwerkelijk actueel is. Uiteindelijk blijft er ook de mogelijkheid bestaan om een omgevingsvergunning aan te vragen wanneer een initiatief niet in het omgevingsplan past.

### **Nadere uitgangspunten Tiny Houses Stede Broec**

#### *Rol en verantwoordelijkheden gemeente*

De gemeente neemt een faciliterende rol ten aanzien van het voorliggende Tiny house initiatief en eventuele initiatieven in de toekomst. De gemeente start geen actieve werving voor nieuwe tiny house initiatieven. We zien het voorliggende initiatief 'Tiny House Village Stede Broec' als een experiment voor bepaalde tijd. Voordat het experiment afloopt/de termijn van de tijdelijke vergunning verloopt, wordt het experiment geëvalueerd en bepaald of en hoe we het voorliggende en/of soortgelijke initiatieven willen blijven faciliteren.

#### *Financieel*

Uitgangspunt is dat rekening en risico van het totale plan geheel gedragen worden door initiatiefnemers.

Dit betreft dus ook eventuele kosten voor het bouwrijp maken en terreininrichting. Bovendien zorgt de tijdelijkheid van de projecten er wel voor dat de kosten in een zeer korte tijd afgeschreven moeten worden, aangezien er geen garanties gegeven kunnen worden dat er een volgende locatie beschikbaar komt. De tijdelijke situatie zorgt er voor dat de financiering voor de bewoners lastiger is rond te krijgen. Banken zullen niet snel krediet verstrekken voor een Tiny House dat voor een gelimiteerde periode een standplaats heeft met een onduidelijke toekomst.

### *Organisatie*

Ook het maken van afspraken over onderhoud, schoonhouden en overlast in een Vereniging van Eigenaren of het vestigen van rechtspersoon voor de gemeenschap in de fase voorafgaand aan de daadwerkelijke ontwikkeling zijn belangrijk. Op die manier kan de vrees die wellicht bestaat voor verpaupering en overlast worden verminderd en zelfs worden weggenomen.

### *Inpasbaarheid in en betrokkenheid van omgeving*

Wanneer de Tiny Houses in een woongebied worden gerealiseerd, hebben we te maken met omwonenden. Om tegenstand bij omwonenden zo veel mogelijk te voorkomen en weg te nemen, dient met de initiatiefnemers goede afspraken te worden gemaakt over de wijze waarop de directe omgeving wordt betrokken. Naar verwachting worden planschadeclaims, vanwege een verwachte daling van de woningwaarde, afgewezen. Reden hiervoor is dat met tijdelijke bouw vaak geen planschade wordt toegekend.

De Tiny Houses hebben een relatie met de omgeving. Er is uitstraling van de Tiny Houses naar de buurt en vice versa. We houden daarbij het principe aan wat men ook in Oosterwold in Almere gebruikt: zorg dat je uitstraling op je eigen kavel oplost. Dit betekent dat er bijvoorbeeld geen overlast mag optreden bij de omwonenden en dat parkeren op de eigen kavel moet worden opgelost en geen belasting mag leggen op de openbare ruimte

Hoe een Tiny House ook wordt vormgegeven, het levert een bijzonder straatbeeld op. Dat betekent dat het verstandig is te kijken naar de inpasbaarheid in de omgeving door de Welstandscommissie, zodat de context van het plan en de locatie klopt.

In een beeldkwaliteitsplan worden concrete en onderbouwde voorstellen gedaan om de Tiny Houses in te passen op een wijze waarmee de plaatselijke kernkwaliteiten worden versterkt en de beeldkwaliteit wordt verbeterd. Rekening houden met de omgeving en omliggende functies is van belang. Uitgangspunt is om zo veel mogelijk aan te sluiten bij bestaande woonstructuren zoals het bestaand stads- en dorpsgebied, (woon)linten en boerenerven.

### **Waar moeten Tiny houses aan voldoen**

#### *Verplaatsbaar en niet onderheid/fundering*

Een Tiny House dient mobiel te zijn. Daaruit vloeit voort dat de voorwaarde wordt gesteld dat een Tiny House niet onderheid is en gemaakt is van lichte materialen (dus niet van (bak)steen). De gedachte hierachter is dat Tiny Houses een verplaatsbaar en tijdelijk karakter hebben. Ze moeten kunnen worden vervoerd op eigen wielen, danwel op een aanhangwagen of ander vervoermiddel. Een tijdelijk tiny house mag geen vaste fundering hebben.

#### *Milieu en duurzaamheid*

Het project Tiny Houses moet een duurzaam karakter hebben door circulaire en natuurinclusieve bouw. Toch blijkt pas in de praktijk welke materialen zijn gebruikt voor de bouw, hoe duurzaam en levensloopbestendig deze materialen zijn en op welke wijze de materialen na 10 jaar kunnen worden gerecycled en hergebruikt.

Uitgangspunt is dat de tiny houses in principe zelfvoorzienend zijn waardoor het beslag op natuurlijke hulpbronnen (water, voedsel, energie, ruimte voor wonen en dergelijke) zeer beperkt wordt. Dit sluit aan bij de noodzaak tot klimaatadaptatie. De ervaringen elders laten zien dat de praktijk moet uitwijzen hoe zelfvoorzienend de Tiny Houses uiteindelijk zijn.

#### *Zelfbewoningsplicht*



Om 'te voorkomen dat tiny houses worden verhuurd aan andere doelgroepen, wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd, gekoppeld aan de periode waarvoor er planologische toestemming verleend wordt voor de realisatie en instandhouding van de tiny houses.

#### *Clustering of alleenstaand*

Het karakter van de Tiny House-beweging komt het beste tot zijn recht in kleine woonclusters. Tiny Houses moeten dus ontwikkeld worden in kleine clusters, waarbij de kleinschaligheid behouden dient te blijven.

#### *Oppervlakte van Tiny Houses*

In Nederland is een woning zelfstandig als de woning een eigen toegangsdeur heeft, ten minste 14 m<sup>2</sup> aan verblijfsruimte, een toilet en een keuken waarin complete maaltijden zijn te bereiden. Met een oppervlakte van tenminste 22 m<sup>2</sup> kan een tiny house voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit bevat de voorschriften waaraan een woning moet voldoen om permanent te kunnen bewonen. Die voorschriften gaan over brandveiligheid, constructieve veiligheid, energiezuinigheid en bruikbaarheid. Op basis van het Bouwbesluit houden wij 22 m<sup>2</sup> aan als minimale maat van een tiny house.

De vraag bij welke grootte een huis niet meer tiny is, roept veel discussie op. Uitgangspunt is een bruto oppervlak (footprint) van maximaal 40 m<sup>2</sup> aan te houden. Met dit gebruiksoppervlak is een zelfstandige woning mogelijk. Het bruto vloeroppervlak is hierbij de som van de vloeroppervlakte, gemeten langs de buitenomtrek en de oppervlakte van aanvullende voorzieningen, zoals voor opslag van water moet hier binnen vallen.

#### *Hoogte van tiny Houses*

Bij een bouwhoogte van 4 meter is er ruimte tot creatieve, compacte oplossingen te komen voor 'dubbel' gebruik van de vloeroppervlakte voor bijvoorbeeld een hoogslaper.

#### *Onderlinge afstand van tiny Houses*

Tussen Tiny Houses wordt een onderlinge afstand aangehouden van minimaal 5 meter. Het Bouwbesluit ziet toe op de bouwtechnische brandveiligheid van een woonwagen, maar geeft geen eisen voor afstanden tussen de verschillende woonwagens. Afstanden tussen bouwwerken kunnen worden vastgelegd in het bestemmingsplan dan wel een ander gemeentelijk planologisch besluit. In de praktijk noemt men een afstand van ongeveer vijf meter brandveilig genoeg. Hier sluiten we in deze beleidsnotitie bij aan.

#### *Perceelsoppervlakte per Tiny house*

De kavelgrootte is afhankelijk van het totale ontwikkelingskavel. Richtlijn hierbij is wel 100 – 200 m<sup>2</sup>. Met deze oppervlakte wordt de kleinschaligheid van het concept behouden, maar is er wel ruimte voor een goed woon- en leefkwaliteit met buitenruimte.

#### *Bijgebouwen bij tiny houses*

Een gezamenlijk bijgebouw voor gemeenschappelijke voorzieningen behoort in principe tot de mogelijkheden, waarbij het gebouw een maximale hoogte van 3 meter mag hebben en de oppervlakte wordt bepaald door het aantal Tiny Houses te vermenigvuldigen met 3 m<sup>2</sup>.

#### *Openbaar en prive*

Kenmerkend voor een Tiny House is de open uitstraling naar de omgeving. Dit uit zich ook in de verhouding openbaar – privé. Bij de ontwikkeling van Tiny Houses wordt ervan uitgegaan dat alle benodigde voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, op het eigen terrein worden gerealiseerd. Hierbij dient een open uitstraling naar de omgeving geborgd te worden. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting door de situering van de woning op het perceel.

### *Parkeergelegenheid*

Parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein. Er dient een in- en uitrit vanaf het perceel te worden gerealiseerd of aanwezig te zijn. De parkeernorm is 1.1 per Tiny House, inclusief bezoek. Dit is gebaseerd op de parkeernormering van het CROW. Bij de uitwerking van de plannen zal hieromtrent ook nadrukkelijk naar de verwachte levensstijl van de toekomstige bewoners worden gekeken. Een lagere parkeernorm past bij de filosofie achter Tiny Houses.

### **Ruimtelijk- juridische procedure**

#### *Omgevingsvergunning*

Het bouwen van een Tiny House is omgevingsvergunningplichtig. Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 t/m 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen B&W de omgevingsvergunning tot het bouwen van een bouwwerk en het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Tiny Houses kunnen met een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Dit is de praktijk gelet op het mobiele/tijdelijke karakter van de huisjes en de minder strenge regels voor tijdelijke bouwwerken. Zo'n tijdelijke ontheffing geldt voor maximaal 10 jaar (BOR art. 4 lid 11). Maar ook 5 jaar met een optie tot verlenging voor nog eens 5 jaar is mogelijk. Voordeel hiervan is dat dit goed kan worden gekoppeld aan een evaluatiemoment van het initiatief en de daaraan gekoppelde doelstelling. Verlenging en continuering van het initiatief, na 10 jaar, is niet mogelijk. Het initiatief dient dan te worden beëindigd.

Indien het een locatie betreft die buiten BSG ligt zal het initiatief ook moeten voldoen aan de provinciale Omgevingsverordening NH2020. Dit geldt ook voor een omgevingsvergunning waarbij met een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan wordt afgeweken (Bijlage 1 nr. 83 Omgevingsverordening). Wellicht dat de provincie de realisatie van Tiny Houses meer wil gaan faciliteren, maar dat is op dit moment nog niet het geval. Binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) is deze beperking er niet.

Bovenstaande afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan valt onder de reguliere Wabo-procedure van 8 weken met een verlenging van maximaal 6 weken. De aanvraag dient te worden vergezeld van een ruimtelijke motivering, waarin naast de beschrijving van de ontwikkeling ook wordt getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Tevens worden de van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten getoetst, zoals geluid, verkeer, externe veiligheid en ecologie.

#### *Privaatrechtelijke overeenkomst*

Het gebruik van de grond tussen grondeigenaar en initiatiefnemers van de Tiny Houses zal moeten worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Voorkeur hierbij is dat initiatiefnemers zich bijvoorbeeld verenigen in een coöperatie of ander rechtspersoon, waarbij één rechtspersoon en aanspreekpunt ontstaat. Verder biedt een bruikleenovereenkomst een goede contractsvorm tussen grondeigenaar en initiatiefnemer, omdat hiermee huurbescherming wordt voorkomen en dit zodoende het tijdelijk karakter het best borgt.

Aandachtspunt hierbij is dat een vergoeding alleen de gemaakte kosten voor gebruik mag dekken zodat dit niet is aan te merken als huurinkomsten en in juridische zin alsnog sprake kan zijn van een huursituatie met recht op huurbescherming. Ook het maken van afspraken over onderhoud, schoonhouden en overlast kunnen voorafgaand aan de ontwikkeling in de overeenkomst worden vastgelegd. Indien de gemeente grondeigenaar is, zijn dergelijke afspraken vast te leggen in een anterieure overeenkomst.