

INLEIDING

Als het over wonen gaat is tiny house tegenwoordig een populair begrip. Over wat een tiny house is bestaan uiteenlopende opvattingen. Oorspronkelijk staat een tiny house voor het bewust zelf bouwen en bewonen van een piepkleine, superefficiënt ingerichte woning vanuit een specifieke levensopvatting. Die levensopvatting komt voort uit de behoefte om eenvoudiger te wonen en een leven te leiden dat draait om wat echt belangrijk is. Een leven dat haaks staat op het huidige systeem van bureaucratie, van hoge woonlasten en van steeds meer, groter en duurder. Het tiny house als idee waaide over vanuit de Verenigde Staten en lijkt in Nederland, mede door de aandacht in de media, snel terrein te winnen. Daarbij verloor het begrip tiny house wel veel van de oorspronkelijke betekenis. In de volksmond werd een tiny house in de eerste plaats een kleine en betaalbare grondgebonden woning.

Bouwregels, bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen maken het moeilijk om een tiny house te kunnen bouwen en bewonen. Wij krijgen al langere tijd vragen over de mogelijkheden voor een tiny house in onze gemeente. Ook spraken wij al commerciële aanbieders van tiny houses die zoeken naar locaties. Heldere criteria om in te spelen op de groeiende vragen hebben wij niet. Daarom stelden wij deze notitie op om inzicht te geven in wat volgens ons een tiny house is en hoe wij initiatieven voor tiny houses willen beoordelen. Deze notitie is geen uitputtende verhandeling over tiny houses – het inzicht kan veel ruimer en dieper – maar vooral een aanzet voor het beoordelen van praktische voorwaarden voor het realiseren van een tiny house in onze gemeente. De conclusie van de notitie is een dergelijke lijst met voorwaarden.

TINY HOUSE

Voor de meeste mensen is een tiny house eerder een (tijdelijke) woonoplossing dan een doel op zich. Je kan zeggen dat voor deze mensen het aanbod op de woningmarkt meer leidend is dan het zelf verwezenlijken van een ideaal. Zonder nuance kan je twee doelgroepen onderscheiden: één waarvoor het tiny house uiting geeft aan een persoonlijk ideaal en één waarvoor het tiny house een woonoplossing biedt.

Het tiny house als ideaal

Mensen die vanuit een ideaal een tiny house willen zijn de zelfbouwers, die kiezen voor de vrijheid om los te komen van de normen en waarden in de huidige maatschappij. Alle regels, eisen, normen en waarden stellen zij ter discussie. Het liefst gaan deze mensen tegen elke regelgeving in illegaal aan de slag. Zij leggen de focus op wat zij persoonlijk in het leven echt belangrijk vinden. Dat kan van persoon tot persoon zo verschillen dat het enige wat hen bindt de wens is om een tiny house te bouwen en te bewonen. Veel voorkomende redenen om zelf een tiny house te willen bouwen en bewonen zijn:

- De vrijheid om de eigen woning vorm te geven.
- De vrijheid om de woning bij verhuizing op te pakken en mee te nemen.
- Een eenvoudiger leven leiden met minder spullen.
- De financiële vrijheid, omdat de bouw- en vaste kosten veel lager zijn.
- Het verkleinen van de ecologische voetafdruk.
- Het veel lagere verbruik van gas, water en licht.
- Het onafhankelijk zijn van dure energieleveranciers.

Mensen die kiezen voor een tiny house stellen ook graag voorgeschreven eisen en maten ter discussie te stellen. Meestal gaat de discussie over manieren om de gebruikruimte te minimaliseren.

Hoe klein kan een tiny house zijn?

In Nederland is een woning zelfstandig als de woning een eigen toegangsdeur heeft, ten minste 14 m² aan verblijfsruimte, een toilet en een keuken waarin complete maaltijden zijn te bereiden. Met een oppervlakte van tenminste 22 m² kan een tiny house ook 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 m² aan als minimale maat van een tiny house.

Hoe groot kan een tiny house zijn?

De vraag bij welke grootte een huis niet meer tiny is, roept veel discussie op. Wij houden een bruto oppervlak (footprint) van 36 m² aan. Met dat gebruiksoppervlak is een zelfstandige woning mogelijk waarin ook mensen tiny kunnen wonen die niet zo lenig zijn, dat zij bijvoorbeeld via een kast naar hun bed klimmen. Een eenvoudige recreatiewoning is een goede referentie voor de maximale footprint. Het Bouwbesluit schrijft voor dat de plafondhoogte bij nieuwbouw minimaal 2,6 m is. Uitgaande van een bouwlaag van 3 meter (plafondhoogte plus dakconstructie) is het bruto volume van een tiny house maximaal 108 m³. Met deze maten onderscheidt een tiny house zich nog duidelijk van een 'gewone' kleine woning. Overigens gaan wij liever uit van een maximaal bouwvolume dan van een maximale bouwhoogte om de ontwerper van het tiny house meer vrijheid te bieden voor inventieve oplossingen. Voor ons is een tiny house één bouwvolume (gebouw).

Het tiny house als woonoplossing

Een tiny house als ideaal is uniek en persoonsgebonden en dat is een verschil met een tiny house als woonoplossing. Een tiny house als ideaal is zeker geen tijdelijke woonvorm, enkel omdat het even niet anders kan. Het verschil is te schetsen aan de hand van een praktijkvoorbeeld. In de praktijk springen ondernemers handig in op de behoefte. Zij ontwikkelen kleine grondgebonden woningen die seriematig zijn te produceren. Die woningen zijn klein, duurzaam, snel neer te zetten en betaalbaar. Dat ze grondgebonden zijn maakt ze aantrekkelijk ten opzichte van andere kleine woonvormen en het aanbod creëert vanzelf vraag. In een markt met een beperkt aanbod kleine woningen komt die vraag bijvoorbeeld ook van starters. Een aantal ontwikkelaars biedt zelfs al rijen identieke kleine woningen aan. Die kleine huizen zijn niet uniek en de bewoners zullen het veel minder zien als een manier van leven of er een persoonlijke binding mee hebben. Uit de informatie van ontwikkelaars blijkt dat deze mensen ook graag iets meer comfort willen hebben en een footprint van 50 m² als minimum zien. Dat zien wij als een maat voor een reguliere kleine woning en valt daarom buiten het bereik van deze notitie

Het voorbeeld wil niet zeggen dat wonen in een tiny house als woonoplossing geen bewuste keuze kan zijn. Het verschil tussen een tiny house als ideaal en een tiny house als woonoplossing is het verschil tussen een meer idealistische en een meer commerciële benadering.

Omschrijving

De omschrijving van tiny house die wij gebruiken is:

Een primaire zelfstandige grondgebonden woning voor permanente bewoning door één particulier huishouden, met een bruto oppervlak (footprint) tussen 22 m² en 36 m², en een bruto inhoud van maximaal 108 m³. Bij de bouw en inrichting van de woningen wordt gebruik gemaakt van innovatieve technologieën.

Een tiny house staat voor

- toekomstgericht: duurzaam, zuinig met energie en milieubewust;
- zo veel mogelijk onafhankelijk van nutsvoorzieningen (water, riool, elektriciteit).

Een tiny house vanuit een ideaal staat ook voor:

- een bewuste keuze, uniek en persoonsgebonden.

REGELGEVING

Voor de bouw van een tiny house blijken het Bouwbesluit, de Woningwet, de Omgevingswet, bestemmingsplannen, ruimtelijke plannen en het gemeentelijk woningbouwprogramma hordes om te nemen. Het Bouwbesluit en ruimtelijke plannen lijken de grootste hordes.

Bouwbesluit

De rijksoverheid begint in te zien dat de veranderende woonwensen om een meer individuele benadering vragen. Sinds kort zijn de eisen in het Bouwbesluit soepeler voor particulieren die zelf een woning (laten) bouwen. Dat geldt vooral voor de eisen aan de bruikbaarheid wat betreft de afmetingen. De verplichting om voor nutsvoorzieningen aan te sluiten op het distributienet verviel zelfs helemaal. Voor particulieren die via een andere partij een woning kopen of huren, geldt de soepelere regeling niet. De versoepeling blijkt voor veel idealisten niet genoeg, want de keuze om eisen te stellen aan de afmetingen, bruikbaarheid, indeling en energiezuinigheid van de woningen stuit nog op veel onbegrip. Wie bijvoorbeeld nooit thuis kookt heeft geen complete keuken nodig. En voor wie zelf zijn energie opwekt zal zuinigheid op dat vlak vanzelf een aandachtspunt zijn.

Wij kiezen ervoor om de voorschriften van het Bouwbesluit wel toe te passen. Daarmee willen wij ook rechtsongelijkheid voorkomen. Een ervaring is dat het toepassen van afwijkende regels weerstand oproept tegen tiny houses bij eigenaren en/of bouwers van andere woningen, terwijl wij streven naar draagvlak.

Wij zijn ons bewust dat het loslaten van de regels voor tiny houses innovatieve oplossingen kan stimuleren. Vanuit die gedachte mag een initiatiefnemer wat ons betreft oplossingen aandragen die afwijken van de voorschriften van het Bouwbesluit, als die oplossingen voldoen aan wat die voorschriften beogen. Als de initiatiefnemer ons dat kan bewijzen, dan kunnen wij vrijstelling verlenen van het Bouwbesluit.

Ruimtelijke plannen

De bestaande ruimtelijke plannen houden geen rekening met de behoefte aan kleine grondgebonden woningen. In de basis gaan we met kavels, bestemmingen, bouwvlakken en voorschriften eerder uit van een toenemende ruimtevrage dan van een afnemende. Voor het inpassen van een tiny house is een kleinschaligere benadering nodig. Dat betekent niet dat voor een tiny house heel andere ruimtelijke voorwaarden gaan gelden. Ook een tiny house moeten passen in de omgeving. Veel mensen hebben bij een tiny house het beeld van een kleine woning in een groene ruimte. In een landelijke omgeving is dat goed denkbaar, maar in stedelijk gebied minder. Een tiny house moet zich, net als elk ander gebouw, voegen in de omgeving. Een tiny house in een grote achtertuin, enkel omdat daar ruimte is, past bijvoorbeeld niet. Het kan zijn dat wij voor een nieuwe ontwikkeling ruimtelijke voorwaarden voor een goede inpassing opstellen.

Wie alle woonfuncties in een oppervlakte van tenminste 22 m² weet te passen en aan de regelgeving voldoet, die kan een vergunning voor een tiny house krijgen. De moeilijkheid is het vinden van een bijpassende kavel. De bestaande woningbouw kavels zijn voor veel mensen te groot (en te duur) om er een tiny house op te situeren. Het realiseren van nieuwe kleine kavels vraagt meestal om een aanpassing van de verkaveling en van het bestemmingsplan.

Met gelijkgestemden samen een (groot) woningbouw kavel kopen om er meerdere tiny houses te realiseren, kan ook alleen als het bestemmingsplan dat toelaat, als het stedenbouwkundig inpasbaar is en als het past in de gemeentelijke woningbouwstrategie (het aantonen van de behoefte is daarvoor een belangrijk criterium). Voor een dergelijk initiatief is meestal een aanpassing van de verkaveling en van het bestemmingsplan nodig.

Hoe groot is een tiny kavel?

Uitgaande van de ideeën achter een tiny house, kan je denken dat de kavel ervoor in de basis ook tiny is. Dat is mogelijk, maar wij kunnen moeilijk tegenhouden dat iemand een grote kavel koopt om, bijvoorbeeld, bij het tiny house een moestuin aan te leggen. Als iemand een zo klein mogelijke kavel wil, dan is de grootte ervan ook afhankelijk van de omgeving. Zo hanteren wij voor vrijstaande woningen een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens en een minimale afstand van 8 meter tot de achterste perceelgrens. Deze afstanden, die, onder meer, te maken hebben met de privacy, gelden ook voor tiny houses.

LOCATIES

Willen wij op korte termijn kunnen inspelen op de vraag naar het realiseren en bewonen van tiny houses, zullen wij mogelijkheden moeten bieden en

- 1 bereid moeten zijn om medewerking te verlenen aan initiatieven voor het realiseren en bewonen van één of meerdere tiny houses. Dat wil zeggen bereid zijn om in overleg te gaan met initiatiefnemers en om, zo nodig en mogelijk, een ruimtelijk plan aan te passen en/of een bestemmingsplan te wijzigen.
- 2 in de gemeentelijke woningbouwstrategie de mogelijkheid opnemen om tiny houses te realiseren.
- 3 met ontwikkelaars van grotere gebieden de mogelijkheden voor tiny houses verkennen.
- 4 grond aanwijzen voor het plaatsen van tijdelijke tiny houses van individuele 'idealisten'.

TINY HOUSES

voorwaarden voor realisatie

Gaat het over locaties dan is het goed om onderscheid te maken tussen tijdelijke en permanente tiny houses. Voor een tijdelijk tiny house kunnen we mogelijk soepeler zijn wat betreft beleid en voorschriften en wat betreft de ruimtelijke inpassing. Daarbij is het ook goed om onderscheid te maken tussen experimentele en meer conventionele tiny houses. Bij experimentele tiny houses is mogelijk meer aandacht nodig voor het inpassen in de omgeving en voor draagvlak bij omwonenden.

Voor het plaatsen van tijdelijke, experimentele tiny houses zouden wij een uitzondering kunnen maken. Denkend aan de vrijheid die tiny house-pioniers willen en de kleine doelgroep – het experimentele tiny house is een nichemarkt – die ze vormen, kan het handig zijn om een locatie te vinden waar meerdere van deze vrije geesten de mogelijkheid krijgen om te bouwen zoals zij willen en, zo mogelijk ook de vrijheid om de locatie naar eigen inzicht in te richten en te onderhouden. Een locatie voor experimentele tiny houses heeft daarom waarschijnlijk een tijdelijk karakter. Overigens betekent vrijheid niet dat er geen regels gelden. Wij willen in ieder geval niet het ontstaan van een soort vrijstaat stimuleren.

Aandachtspunten

- *Huur grond* – Experimentele tiny housebewoners willen vaak ook de vrijheid hebben om hun huis op te pakken en elders te gaan wonen. Zij huren daarom liever grond dan dat zij die kopen.
- *Grondprijs* – Met een tiny house willen bewoners ook meer financiële vrijheid, omdat de bouw- en vaste kosten veel lager zijn. Dat wil voor ons niet zeggen dat wij de mensen tegemoet moeten komen met bijvoorbeeld de grondprijs. Wij zien tiny houses niet als sociale woningbouw. Dat kan anders worden als bijvoorbeeld woningbouwcorporatie Sité met een plan voor tiny houses komt. Verder hebben wij bij tiny houses niet een bijzonder belang dat een tegemoetkoming zou rechtvaardigen.
- *Fundering* – Een permanent tiny house mag verplaatsbaar zijn, maar dat is voor ons geen voorwaarde. Een tijdelijk tiny house moet – hoe dan ook – verplaatsbaar zijn. Een tijdelijk tiny house mag van ons geen vaste fundering hebben.
- *Parkeren* – De doelgroep zou wars zijn van autobezit of maakt gebruik van deelauto's. Omdat idealen kunnen wijzigen en omdat een volgende bewoner van het tiny house andere idealen kan hebben, houden wij voor een tiny house een parkeernorm aan die vergelijkbaar is met die van een goedkoop appartement. Afhankelijk van de locatie is die norm, op basis van het huidige parkeerbeleid, 1,3 tot 1,6 parkeerplaats per tiny house.
- *Bergingen* – Een vrijstaande berging bij een tiny house druist in tegen het idee van tiny. In onze ogen is een inpandige berging onderdeel van het tiny house. Het vergunningsvrij plaatsen van extra bouwwerken is ook niet de bedoeling. Een gemeenschappelijke (tiny) berging voor meerdere tiny houses is in onze ogen wel bespreekbaar.
- *Keuken en toilet* – Het buiten het tiny house situeren van de keuken mag niet, net als het buiten het tiny house situeren van sanitaire voorzieningen zoals een toilet.
- *Welstand* – Bij een tiny house denken veel mensen nog aan een veredelde pipowagen, maar tegenwoordig krijgt de vormgeving van tiny houses veel aandacht en zijn er diverse architectonische hoogstandjes bekend. Hoe dan ook, waar in de gemeente welstandsregels gelden, zullen tiny houses daaraan moeten voldoen.

HOE VERDER?

Deze notitie is geen uitputtende verhandeling over tiny houses, maar vooral een praktische aanzet voor de beoordeling van tiny house-initiatieven. De lijst met voorwaarden voor de realisatie van een tiny house staat op de bladzijde 7 van deze notitie. Het kan zijn dat voor een goede praktijk aanpassingen van de voorwaarden nodig zijn. Dat kunnen wij alleen door ervaring leren.

Volgende stappen zijn in ieder geval:

- De notitie Tiny Houses wordt onderdeel van de gemeentelijke Woningbouwstrategie 2019, die naar verwachting in september en uiterlijk november, in de gemeenteraad op de agenda komt.
- Inventariseren hoeveel mensen vanuit een persoonlijk ideaal een (experimenteel) tiny house willen bouwen en dan het gesprek aangaan met die mensen. Wat zijn hun specifieke wensen en in hoever kunnen wij medewerking verlenen? Is bijvoorbeeld een tijdelijke locatie te vinden voor tiny houses van uitsluitend deze individuele 'idealisten'? Voorwaarde is dan wel dat die individuen bereid moeten zijn om samen tot een (voor ons en de voor de omgeving) aannemelijk plan te komen voor het inrichten, bewonen en onderhouden van de locatie.
- Het mogelijk maken om meerdere tiny houses op één kavel te realiseren waar de bestemming 'wonen' er nu maar één toestaat. Voorwaarde is een acceptabele stedenbouwkundige of landschappelijke inpassing. Een zakelijke benadering is hier het uitgangspunt: de kosten zijn voor de initiatiefnemer (zoals voor de grond, de inrichting openbare ruimte en eventuele planologische procedures).
- Het evalueren van het proces van initiatief tot omgevingsvergunning om ervaring die we opdoen met tiny houses om te zetten in kennis, draagvlak en, zo nodig, beleid.
- Permanente tiny houses en andere kleine woningen opnemen in het programma van nog te ontwikkelen woningbouwgebieden, ook als de ontwikkeling bij een externe partij ligt.

TINY HOUSES

voorwaarden voor realisatie

VOORWAARDEN VOOR REALISATIE

Tiny house

Een primaire zelfstandige grondgebonden woning voor permanente bewoning door één particulier huishouden, met een bruto oppervlak (footprint) tussen 22 m² en 36 m², en een bruto inhoud van maximaal 108 m³. Bij de bouw en inrichting van de woningen wordt gebruik gemaakt van innovatieve technologieën.

Algemene voorwaarden

- Bruto oppervlak: minimaal 22 m² en maximaal 36 m².
- Bruto volume: maximaal 108 m³.
- Basisgrootte perceel: maximaal 108 m².
- De stedenbouwkundige of landschappelijke inpassing moet acceptabel zijn.
- De vormgeving voldoet aan welstand, waar welstandregels van toepassing zijn.
- Voldoet aan het Bouwbesluit.
- Energie: neutraal.
- Materialen: duurzaam.
- Voorziet in een aantoonbare behoefte.
- Draagvlak bij omwonenden: de gemeente beoordeelt het resultaat van het overleg met omwonenden.
- Het gemeentelijke parkeerbeleid is van toepassing: Op basis van het huidige beleid is dat afhankelijk van de locatie 1,3 tot 1,6 parkeerplaats per tiny house.
- Geen vrijstaande bijgebouwen (ook niet vergunningsvrij): bergruimte is inpandig en telt mee bij het bruto oppervlak.
- De tiny house bestaat uit één gebouw.

Aanvullende voorwaarden

Voor een permanente locatie

- Past in het bestemmingsplan, of dat is via een planologische procedure te regelen.
- Past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Voor een tijdelijke locatie (maximaal 10 jaren)

- De aanvrager is de eerste bewoner.
- Geen fundering, unit is verplaatsbaar.
- Een planologische procedure voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 10 jaar.
- Een waarborg van de initiatiefnemer dat de tijdelijke situatie na afloop van de termijn eindigt, zonder onomkeerbare gevolgen.

Vrijstellingsbepaling

Tiny houses kunnen een proeftuin vormen voor innovatieve bouwtechnieken. Vanuit die gedachte mag een aanvrager op een andere manier voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit, mits die manier in een zelfde mate biedt wat die voorschriften beogen. De gemeente beoordeelt of de vrijstellingsbepaling is toe te passen.