

Tiny Houses in Eersel

het college van de gemeente Eersel

gelet op het artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t

vast te stellen de volgende beleidsregel:

Tiny Houses in Eersel

1. Inleiding

De laatste 10 jaar is de bevolkingssamenstelling van Nederland snel aan het veranderen. In de grote steden is nog steeds een constante aanwas van jongvolwassenen door de komst van migranten en studenten. In Eersel groeit het aantal meerpersoonshuishoudens nog wel, maar het is wel procentueel een steeds kleiner aantal.

	Eenpersoons huishoudens	Meerpersoonshuishoudens	Totaal
2000	1.397 (21%)	5.259 (79%)	6.656
2005	1.530 (22%)	5.315 (78%)	6.845
2010	1.872 (26%)	5.357 (74%)	7.229
2015	2.115 (28%)	5.461 (72%)	7.576
2020	2.383 (29%)	5.735 (71%)	8.118

	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Totaal
2012	6.435 (84%)	1.212 (16%)	7647
2016	6.653 (83%)	1.355 (17%)	8.008
2020	6.967 (83%)	1.435 (17%)	8.402

In Eersel is bijna 30% van de huishoudens een eenpersoonshuishouden en net geen 5% van de huishoudens bestaat uit één-ouder gezinnen. Daarentegen bestaat de woningvoorraad voor 83% uit eengezinswoningen en voor ongeveer 17% uit meergezinswoningen van gemiddeld 164 m².

Het woningaanbod in Eersel is, zeker in de kleinere kernen, eenzijdig. Door de bovengenoemde ontwikkelingen ontstaat er in de woningmarkt een mismatch tussen vraag en aanbod.

De gemeente Eersel heeft een woningvoorraad met weinig kleine woningen die niet goed aansluit bij de groei van het aantal kleine en één-persoons huishoudens. Vanwege het kleiner worden van huishoudens, worden logischerwijs ook de woonwensen van mensen anders. Grotere diversiteit en verschillen in leefstijlen, leiden ook tot meer verschil in woonwensen en diversiteit in woningtypen. De neiging van gelijkgestemden (in leefstijl) om elkaar op te zoeken, kan ook leiden tot behoefte aan clusteren (in klein verband) van bepaalde typen leefstijlen en woningen.

Woningdifferentiatie is een van de uitgangspunten in de Kempische visie op wonen. Tevens heeft de gemeente diverse signalen van geïnteresseerden in alternatieve woonvormen, waaronder Tiny Houses ontvangen. Een goed ruimtelijk kader of uitgangspunten ontbraken echter om deze ideeën tot ontwikkeling te kunnen brengen.

Tiny Houses is een woonvorm welke op dit moment slechts beperkt aanwezig is in Eersel in de vorm van een aantal woonwagens. Door deze woonvorm te faciliteren wordt een klein stukje meer diversiteit toegevoegd en tegemoet gekomen aan de woonwensen van een diverse groep bewoners.

Deze notitie betreft een beleidsmatige verkenning voor Tiny Houses in Eersel. Deze verkenning heeft tot doel om te komen tot ruimtelijke uitgangspunten voor Tiny Houses. Uiteindelijk moet dat leiden tot het initiëren en faciliteren van specifieke woningbouwinitiatieven van particulieren en ontwikkelaars, waardoor de typologische, bouwkundige, organisatorische en financiële mogelijkheden worden onderzocht van huisvesting van kleine huishoudens in (relatief) betaalbare woningen van gering formaat.

2. Wat is een Tiny House en wat zijn redenen om erin te wonen?

Om een goed beeld te krijgen welke uitgangspunten van belang zijn en hoe Tiny Houses in Eersel een rol kunnen krijgen, wordt eerst gekeken naar wat nu precies een Tiny House is en hoe deze vorm van wonen is ontstaan. Daarnaast is het van belang te weten voor welke doelgroepen deze vorm van wonen aantrekkelijk is en wat hun drijfveren zijn. Ook wordt gekeken naar de verschillende soorten van Tiny House bewoning en welke het beste bij Eersel passen.

Tiny Houses

Tiny Houses, vertaald als kleine huizen, zijn woningen die bewust klein zijn ontwikkeld. Het concept is ontstaan in Amerika als reactie op de onzekere huizenmarkt ten tijde van de financiële crisis van 2008. Het ontwikkelen van kleine huizen gaf mensen, die anders niet de (financiële) mogelijkheden hadden, de kans om toch een eigen huis te bezitten. Waar de Tiny House beweging is ontstaan vanuit een financiële context, is het concept inmiddels meer dan goedkoop en klein wonen. De woningen worden gekenmerkt door hun unieke vormgeving en kwaliteit; het is meer dan een stacaravan. De centrale gedachte van veel Tiny House bewoners is ook dat er genoeg wordt genomen met genoeg. Daarnaast is de Tiny House beweging verder te kenmerken door een diffuus netwerk van enthousiastelingen, die (naast het bovenstaande) allemaal hun eigen kijk hebben over wat Tiny Houses zijn.

Er zijn geen harde regels die precies bepalen wat een Tiny House een Tiny House maakt. Er zijn verschillende vormen van Tiny Houses, met een aantal elementen die vaak terugkomen. De voornaamste van deze is dat de huizen compact en slim ontworpen zijn, met oog voor kwaliteit. Er bestaat de informele richtlijn dat wanneer een Tiny House groter dan 50m² woonoppervlakte heeft, dat het dan niet meer echt 'tiny' is. Daarnaast zijn de (relatieve) betaalbaarheid en duurzaamheid van de woning belangrijke en veel voorkomende onderdelen in het gedachtegoed rond Tiny Houses, naast het unieke uiterlijk.

Hoewel de ontstaansgeschiedenis van Tiny Houses zich in Amerika bevindt, is de laatste jaren ook in Nederland steeds meer interesse naar deze vorm van wonen. Er zijn dan ook steeds meer gemeenten en particulieren die initiatieven starten met Tiny Houses. Belangrijk is echter wel om te weten welke doelgroepen interesse hebben in Tiny Houses.

Doelgroepen en drijfveren

Naast bovenstaande aspecten zijn er nog meer ontwikkelingen te herkennen die inspelen op de behoefte om klein, betaalbaar en duurzaam te willen wonen. Veel van deze drijfveren zijn niet uniek voor mensen die interesse hebben in Tiny Houses, maar zijn steeds breder binnen de Nederlandse samenleving verankert.

Binnen de Nederlandse woningmarkt geldt over het algemeen 'hoe groter hoe beter'. Voor een deel van de woningzoekenden is echter het tegenovergestelde juist waar. Uit onderzoek blijkt dat er in Nederland een groeiende behoefte is aan kleine woningen en de verwachting is dat deze de komende decennia alleen maar zal groeien. Daar tegenover staat dat in Eersel slechts 3% van de woningen kleiner is dan 50 m² en slechts 5% van de woningen is tussen de 50 en 75 m². Dit betekent dat de komende jaren de ontwikkeling van kleine woningen een steeds grotere rol zal gaan spelen in de woningmarkt. Het fenomeen Tiny Houses is bij uitstek een uiting van die veranderende woningbehoeften en sluit naadloos aan op de vraag naar kleine woningen.

In het verlengde van de behoefte naar kleinere woningen is er ook (in beperkte mate) een verschuiving gaande naar zogenaamd 'consuminderen'. Vanuit, met name, ecologische overwegingen wordt expliciet stilgestaan bij de gevolgen van de consumptiemaatschappij. Mensen gaan minder en bewuster consumeren en bezit is minder belangrijk. Via een minimalistische leefstijl wordt gestreefd naar meer individuele vrijheid door het verminderen van verplichtingen, verantwoordelijkheden en bezit. Dit uit zich ook binnen de woonwensen van deze mensen. Zo is voor deze doelgroep juist behoefte aan klimaatbewust klein wonen, met veel vrijheid.

Hiernaast is er ook een grotere groep die niet direct compleet wil leven volgens een minimalistische leefstijl, maar wel een duurzamere leefstijl nastreeft.

De persoonlijke impact op het milieu beperken, zorgvuldiger omgaan met grondstoffen en een duurzame levensstijl zijn hier allemaal onderdeel van.

In Nederland, maar ook in Eersel, zijn deze vraagstukken van steeds groter belang.

Dit uit zich onder andere in maatregelen verstaan die bijdragen aan:

- Toename opwekking van duurzame energie en besparing van energieverbruik ;
- Zorgvuldiger omgaan met grondstoffen, (bouw)materialen en afval ;
- Vergroten van bestendigheid tegen het veranderende klimaat.

Daarnaast is er in Nederland ook in een toenemende mate sprake van een groep mensen die tussen wal en schip valt in de woningmarkt. Jonge, goedopgeleide, vaak alleenstaande starters hebben te weinig inkomen voor een koopwoning of vrij-sector huurwoningen en juist te veel inkomen voor een sociale huurwoning. Om voor deze doelgroep voldoende woonruimte te bieden is het noodzakelijk dat er alternatieven ontwikkeld worden waar starters hun wooncarrière kunnen starten. Het is dan ook geen toeval dat juist binnen de Tiny House beweging de jonge, goedopgeleide starter oververtegenwoordigd is.

Ook heeft de tegenovergestelde doelgroep vaak juist interesse in klein en betaalbaar wonen. Gepensioneerde ouderen die in een groot eengezinshuis wonen, waarvan de kinderen inmiddels het huis uit zijn. Binnen deze doelgroep is er juist behoefte aan een klein en relatief betaalbaar wonen omdat een groot huis niet (meer) nodig is, en de lagere maandlasten van een kleinere woning meer ruimte laat om van het pensioen te genieten. Ook vanuit gepensioneerde ouderen is veel interesse voor Tiny Houses, veelal gelijkvloers, in het groen en met meer ouderen. Een deel van deze groep is nadrukkelijk niet op zoek naar een appartement, maar naar een kleinere woning met buitenruimte.

Tot slot is er ook een verschuiving in woonwensen naar de behoefte om samen met of naast gelijkgestemden te wonen, waar Tiny Houses ook bij aansluit. Steeds meer mensen willen de eigen regie over wonen en leven en dit uit zich vaak in co-creatie en collectief particulier opdrachtgeverschap met collectieve woonvormen voor gelijkgestemden zoals bijvoorbeeld in levensbehoeften (bijv. ecologisch), levensfasen, cultuur en interesses. Voorbeelden hiervan zijn appartementencomplexen met gezamenlijke voorzieningen, duurzame wijken met energie-neutrale woningen of wonen bijvoorbeeld aan de rand van een golfbaan. Ook voor geïnteresseerden in Tiny Houses gaat deze ontwikkeling op. Er is binnen de Tiny House beweging interesse om in zogenaamde 'communities' te wonen, waarbij in verschillende mate gebruik wordt gemaakt van gezamenlijke faciliteiten, spullen gedeeld worden en zorg verleend wordt.

Geconcludeerd kan worden dat verschillende mensen verschillende redenen hebben om in een Tiny House te willen wonen. Het is lastig te benoemen welke doelgroep het meeste aansluit bij de situatie in Eersel. Primair kan gekeken worden om groepen te faciliteren welke aansluiten bij andere doelstellingen van de gemeente, zoals duurzaamheidsdoelstellingen.

Naast deze drijfveren zijn er ook verschillende vormen van bewoning van een Tiny House.

Permanent, tijdelijk en off- grid :

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 niet makkelijk verplaatst worden. Dit betekent dat de Tiny House aard- en nagelvast is en niet op wielen staat. Bij deze vorm van bewoning wil de eigenaar meestal de grond verwerven en ook voldoende ruimte om de woning. In Nederland komt de permanente vorm van Tiny Houses nog niet veel voor. Dit terwijl een groot deel van de bekende doelgroep op dit moment juist wel de wens en behoefte zou hebben om een permanente locatie te bewonen.
- 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, enz.). Voor bewoners kan het aantrekkelijk zijn om een locatie een korte tijd te bewonen, waarna de Tiny House weer verplaatst wordt naar een nieuwe locatie. Vaak komt het voor dat gemeenten deze soort bewoning tijdelijk faciliteren door gronden zijn die een aantal jaar niet gebruikt of ontwikkeld worden open te stellen voor Tiny Houses of andere woonvormen. In Nederland is deze behoefte beperkt.
- 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. Hoewel binnen de Tiny House beweging deze vorm van bewoning wordt geambieerd, is deze vorm van leven erg lastig, en de daadwerkelijke doelgroep in Nederland slechts beperkt. Daarnaast zou Nederland (met name wegens het klimaat) zich niet goed lenen voor deze zelfvoorzienende vorm van leven. De benodigde voorzie-

ningen om off-grid te leven vragen daarnaast ook een bepaalde beschikbare ruimte hiervoor. Binnen Eersel is het onwenselijk om de Tiny Houses niet aan te sluiten op de riolering.

Al met al is te zien dat er achter de behoefte om in Tiny Houses te wonen een aantal terugkomende elementen zitten, maar dat er vooral ook veel verschillende beweegredenen zijn waarom er interesse is in Tiny Houses. Ook zijn er verschillende soorten van bewoning. Daarnaast is het concept binnen gemeenten in Nederland dermate nieuw dat best-practices zich nog niet in grote mate afgetekend hebben.

Naar aanleiding van het bovenstaande en de verschillende gesprekken die gevoerd zijn met experts op het gebied van Tiny Houses in Nederland is geconcludeerd dat het komen tot uitgangspunten vooral ook moet gebeuren in samenspraak met de doelgroep die binnen de eigen gemeente bekend en aanwezig is.

Huur of koop

In de meeste gevallen zal voor het realiseren van een locatie waar meerdere Tiny Houses worden gerealiseerd worden gekozen voor huur. 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 en op een later moment eventueel kunnen verkopen voor een andere ontwikkeling. Of het verkopen van de grond voor de Tiny Houses haalbaar is, is in belangrijke mate afhankelijk van welke doelgroep er moet worden bediend. Als jongeren en starters een doelgroep zijn, is huur realistischer dan koop in verband met de hoge koopprijs van de grond.

Particulier, ontwikkelaar of woningcorporatie

Tiny Houses kunnen particulier worden ontwikkeld. Dit gebeurt meestal wanneer er sprake is van een solitair Tiny House. Wanneer echter sprake is van meerdere Tiny Houses is het meestal een ontwikkelaar of woningcorporatie die de huisjes ontwikkelt. Gemeenten exploiteren niet snel zelf, maar verhuren de grond aan een exploitant of woningcorporatie. Daardoor houdt de gemeente grip op de ontwikkeling en kan het profiteren van de huuropbrengsten waarmee kan worden geïnvesteerd in bijvoorbeeld nieuwe (permanente) locaties.

3. Uitgangspunten

Een belangrijk doel de ontwikkelde uitgangspunten is om ruimte te geven voor nieuwe initiatieven. Waar voorheen geen richting te geven was aan initiatiefnemers, bieden deze uitgangspunten handvaten om ook op andere locaties Tiny Houses toe te staan. Gebleken is dat het lastig is om op detaillistisch niveau kaderstellend te zijn m.b.t. het ruimte geven voor Tiny Houses. Niet iedere Tiny House past bij iedere locatie, en andersom. Hoewel er een aantal grove gemeentelijke uitgangspunten te benoemen zijn, blijft iedere nieuwe Tiny House maatwerk. Dit neemt niet weg dat elke initiatiefnemer in overleg met de grondeigenaar een initiatief kan ontwikkelen, waarna in overleg met de gemeente gekeken wordt hoe dat initiatief uiteindelijk vorm kan krijgen.

3.1 Regelgeving

Bouwbesluit

Tiny Houses worden gezien als lastig passend binnen de bouwregelgeving. De vraag is waar de mogelijkheden liggen voor Tiny Houses binnen de bestaande bouwregelgeving. Deze liggen in het bouwbesluit. Het Bouwbesluit 2012 stelt een ondergrens aan de kwaliteit van woningen. Bij een woonfunctie voor particulier eigendom zijn de nieuwbouweisen lager dan bij andere woningen. Dit is gebaseerd op de gedachte dat particuliere bouwers zelf invloed hebben op de kwaliteit van hun woning. Derhalve is de ondergrens aan kwaliteitseisen lager. Dit biedt ruimte aan particuliere bouwers van Tiny Houses.

Een tweede mogelijkheid die het Bouwbesluit biedt is de gelijkwaardigheidsbepaling, welke toestaat af te wijken van een prestatie eis die in het Bouwbesluit is opgenomen. Daarnaast worden er geen eisen gesteld aan aankleding en inrichting (meubilair). Bijvoorbeeld: een slaaploft kan ook een hoogslaper zijn, welke geldt als inrichting. Door meervoudig ruimtegebruik en slimme opbergssystemen toe te passen kan men bij een ruimte die kleiner is dan in de prestatie eis is voorgeschreven op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling toch aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. Het Bouwbesluit geeft met de wijze waarop de prestatie-eisen zijn opgesteld de mogelijkheid voor een zogenoemde gelijkwaardige oplossing voor innovatie te kiezen.

Het aantonen hiervan is een verantwoordelijkheid van de indiener. Deze moet aan het bevoegd gezag (de gemeente) aannemelijk maken dat een van de prestatie eis afwijkende oplossing een gelijkwaardige veilige, gezonde, bruikbare, energiezuinige en milieu prestatie biedt. Voor een particuliere initiatief zal dat vaak betekenen dat een expert wordt geraadpleegd bij het formuleren van een gelijkwaardigheidsargumentatie. De gemeente zal de aanvraag aan de hand van het Bouwbesluit moeten toetsen.

Een makkelijker oplossing voor de indiener is te kiezen voor een bestaand (markt) product dat door de bouwer al getoetst is aan het bouwbesluit. Dit product moet dan wel nog voldoen aan andere uitgangspunten, zoals welstand.

Bestemmingsplan/omgevingsplan

Naast de bouwregelgeving is er ook nog de planologisch juridische regeling; het bestemmingsplan en na inwerkingtreding van de omgevingswet het omgevingsplan.

Het bestemmingsplan (of omgevingsplan) geeft regels omtrent het gebruik van de gronden weer en de bouw mogelijkheden. De bekende initiatieven voor Tiny Houses in Eersel pasten niet binnen de vigerende regelingen. Dit had veelal te maken met het ontbreken van een woonbestemming of een bouwvlak.

De gemeente heeft verschillende mogelijkheden om een initiatief toch mogelijk te maken; afwijken van het bestemmingsplan/omgevingsplan of het maken van een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan. Bij een afwijking kan enkel het (in detail bekende en) aangevraagde gefaciliteerd worden. Bij een nieuw bestemmingsplan kan toekomstgericht mogelijkheden geboden worden.

Met de komst van de omgevingswet (verwachte inwerkingtreding 1-1-2022) bestaat het instrument bestemmingsplan niet meer. Op dat moment moet gekeken worden naar het omgevingsplan.

Wanneer een initiatief hierin niet past kan er voor die specifieke locatie een omgevingsplan worden opgesteld of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verleend.

Handvatten voor de afweging of de gemeente dergelijke instrumenten in wil zetten worden gegeven middels deze beleidsnotitie.

Welstand

Om er voor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit bij de bouw van Tiny Houses behouden blijft en versterkt wordt, heeft de gemeente een aantal instrumenten voor handen. Afhankelijk van de kwaliteitsambities kunnen de instrumenten op verschillende momenten in het ruimtelijk proces worden ingezet.

Welstandsnota

In de welstandsnota zijn verschillende welstandsregimes opgenomen. De Ruimtelijke kwaliteitscommissie en een stedenbouwkundige toetsen het initiatief aan het beleid van de gemeente zoals verwoord in de welstandsnota en/of het betreffende beeldkwaliteitsplan.

Door het unieke karakter van Tiny Houses verhouden deze zich ietwat scheef ten opzichte van de beschreven regimes. Er bestaat behoefte om de ruimtelijke kwaliteit extra aandacht te geven. Bij het mogelijk maken van Tiny Houses moet een specifiek plan gemaakt worden om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

4. Randvoorwaarden

- Grootte

Het woonoppervlak is maximaal 50 m². Er zal bij de planologische inpassing niet de mogelijkheid worden geboden tot afwijking voor een groter woonoppervlak.

- Verschijningsvorm

De verschijningsvorm is in basis vrij, maar moet wel een unieke kwaliteit uitstralen. Hierbij is het streven naar een goede balans tussen diversiteit en inpassing in de omgeving.

Iedere vorm en materiaal van de woning is in principe geschikt. Wel dient aangesloten te worden bij de ruimtelijke kenmerken uit de omgeving en waar mogelijk andere (beleids)doelstellingen van de gemeente zoals duurzaamheidsdoelstellingen. Een stedenbouwkundige en de Ruimtelijke kwaliteitscommissie spelen een rol in het beoordelen hiervan.

Belangrijk bij het basisontwerp is dat de ruimtelijke kwaliteiten uit de omgeving worden meegenomen en in ingepast in het ontwerp. Dit uit zich onder andere in materiaalgebruik, kleurstellingen en situering op de locatie en de erfinrichting.

- Clustering of alleenstaand

Belangrijk is dat de keuze voor clustering of een enkele Tiny House aansluit bij een aantal aspecten. Zo moet aangesloten worden bij de gebiedskenmerken. Feitelijk is een Tiny House gebiedsvreemd, maar in gebieden wel inpasbaar. 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.

- Verhouding openbaar – privé

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. Wel dient hierbij een open uitstraling naar de omgeving geborgd te worden. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting door de situering van de woning op het perceel.

Ook kan in gezamenlijkheid een groter perceel ontwikkeld worden waarbij gezamenlijke voorzieningen op een meer openbare manier georganiseerd worden. Hierbij is wel nog steeds het uitgangspunt dat deze binnen het totale beschikbare kavel/plot opgelost worden. Wanneer deze wel binnen de individuele kavel opgepakt worden dient een open uitstraling naar de omgeving het uitgangspunt te zijn. Dit moet tot uiting komen door bijvoorbeeld de situering van de woning en de voorzieningen.

- **Duurzaam**

Deze woonvorm gekenmerkt door de inzet op het gebied van duurzaamheid. Hierbij dient aansluiting gezocht te worden met de door de gemeente gestelde duurzaamheidsdoelstellingen. Verwacht wordt dan ook dat er in Tiny Houses in Eersel maatregelen getroffen worden om te zorgen dat de woonvorm duurzaam is. Hieronder worden maatregelen verstaan die bijdragen aan:

- Toename opwekking van duurzame energie en besparing van energieverbruik;
- Zorgvuldiger omgaan met grondstoffen, (bouw)materialen en afval;
- Vergroten van bestendigheid tegen het veranderende klimaat.

Om bij te dragen aan bovenstaande doelen zijn tal van maatregelen in en om een Tiny House mogelijk. Een plan voor een Tiny House moet in ieder geval maatregelen op het gebied van duurzaamheid bevatten. Met een duurzame maatregel kan o.a. gedacht worden aan:

- Toepassen van zonnepanelen voor de stroomvoorziening;
- Toepassen van verschillende vormen van (duurzame) isolatie;
- Grote mate van (her)gebruik van (duurzame) materialen of hergebruik van (groen) afval;
- Toepassingen ter vergroting van het waterbergend vermogen van de kavel, zoals een sedumdak of geen verharding op de kavel;
- Toepassingen ter reductie van hittestress;

Bij een initiatief dient concreet aangetoond te worden hoe dit initiatief bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen.

- **Off-grid**

Off-grid initiatieven zijn denkbaar, met uitzondering van een aansluiting op de riolering. Aandachtspunt hierbij is het ruimtebeslag van de voorzieningen die nodig zijn om het off-grid wonen mogelijk te maken. Daarnaast is de inrichting van het perceel met deze voorzieningen niet op alle plaatsen mogelijk of wenselijk. Op locaties waar de aansluiting op voorzieningen niet vanzelfsprekend mogelijk is, is het denkbaar om een off-grid oplossing verder te onderzoeken/in te richten.

Bij een off-grid initiatief moet de initiatiefnemer een plan overleggen waarin duidelijk wordt voor welke oplossingen gekozen wordt en hoe deze in de ruimte ingepast worden. Aan de hand daarvan zal de gemeente verder in gesprek gaan met de initiatiefnemer.

- **Financiën**

In beginsel is het uitgangspunt dat een plan dat is gevormd voor de realisatie van Tiny Houses geen negatief resultaat laat zien. Wat betekent dat de grondopbrengsten en/of overige baten hoger of gelijk zijn aan de te maken kosten die benodigd zijn om het plan te realiseren.

5. Locatie specifieke randvoorwaarden

Een Tiny House is per definitie een gebiedsvreemd object. Belangrijk is dus om een goede afweging te maken op welke locaties Tiny Houses gewenst zijn en welke randvoorwaarden hierbij gelden.

Om te beginnen moet gekeken worden naar de bestaande gebiedskwaliteiten. Het toevoegen van Tiny Houses moet de gebiedskwaliteiten versterken, bijvoorbeeld door verbinding van de bebouwde omgeving met het landschap. Een tiny-house of een locatie voor meerdere tiny-houses kan niet in bos of op gronden die onderdeel zijn van Natuur Netwerk Brabant worden gerealiseerd.

Verder zijn er ook verdere algemene uitgangspunten te benoemen.

Zo moet er in zijn algemeenheid gekeken worden naar bestaande bebouwingsstructuren. Uitgangspunt is om aan te sluiten bij bestaande woonstructuren zoals het bestaand dorpsgebied, (woon)linten en

boerenerven, mits het cluster in lijn met de handreiking ruimtelijke kwaliteit, landschappelijk wordt ingepast.

Het toevoegen van clusters van Tiny Houses in open landschap worden niet toegestaan.

Ook milieutechnische aspecten zijn van belang. Zo kan geluid van bijvoorbeeld een weg of bedrijvigheid een negatieve invloed hebben op het toekomstige woon- en leefklimaat waardoor de beoogde locatie niet of minder geschikt is. Andere aspecten die hier ook invloed op kunnen hebben zijn bijvoorbeeld veiligheid, geur en licht.

Perceel inrichting

Bij de inrichting van het perceel moet verder nog rekening worden gehouden met de aanleg van openbare voorzieningen. Deze kunnen per initiatief verschillend zijn. Hierbij moeten in ieder geval de volgende onderwerpen uitgewerkt worden;

- Ontsluiting van het perceel op de openbare weg
- Mogelijk aanleg van een infrastructuur binnen de ontwikkellocatie. Zowel bovengronds als ondergronds
- Riolering, kabels en leidingen, wegen, trottoirs
- Parkeren (zowel eigen behoefte als voor bezoekers welke openbaar toegankelijk moeten zijn)
- Water
- Verkeer
- Openbare verlichting
- Civiel technische kunstwerken
- (Openbaar) groen
- Spelen
- Afvalinzameling

Ook het onderhoud van bovengenoemde aspecten moet hierbij meegenomen worden.

Deze aspecten moeten bij het initiatief allemaal uitgewerkt worden. Dit kan in verschillende stadia van het ontwerp. Uitgangspunt hierbij is wel dat de kosten van de nodige voorzieningen voor rekening van de initiatiefnemer komen. Bij een groter gebied/kavel kunnen de kosten voor openbare voorzieningen gedragen worden door meerdere initiatiefnemers.

Naast bovenstaande aspecten moet per initiatief beoordeeld worden hoe de specifieke doelgroep die op de locatie gehuisvest wordt aansluiten vindt bij de voorzieningen, de ontsluitingsmogelijkheden en de bereikbaarheid.

Ruimtelijke procedure

Het meest voor de hand liggend is dat Tiny Houses tijdelijk worden gerealiseerd. Permanente locaties zijn een optie, als de mogelijkheid daarvoor wordt geboden. In deze bijlage wordt voor beide mogelijkheden beschreven hoe zij ruimtelijk mogelijk kunnen worden gemaakt.

Tijdelijk

Het uitgangspunt van dit beleid is dat er in eerste instantie een tijdelijke locatie wordt ontwikkeld. De Wabo biedt de mogelijkheid om een tijdelijke vergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan voor een periode van maximaal 10 jaar. De grondslag hiervoor is artikel 4, lid 11 van Bijlage II van het Bor. Aangezien locaties binnen de gemeente op voorhand nooit zullen zijn afgestemd op het toegestane gebruik in het bestemmingsplan is afwijken van het bestemmingsplan dus altijd noodzakelijk. Deze 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 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.

De afspraken over de doelgroepen, kostenverdeling en verplichtingen na afloop van de tijdelijke situatie kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

Wanneer grond wordt verhuurd dient nog een recht van opstal te worden gevestigd, dit is niet nodig bij een erfpachtconstructie.

Permanente

Wanneer duidelijk is dat een locatie geschikt is om te dienen als permanente locatie voor Tiny Houses, dan wordt gekozen voor een bestemmingsplan. De voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het voorliggende beleid kunnen in de regels van het bestemmingsplan worden verwerkt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de realisatie van de Tiny Houses onderbouwd net als in de ruimtelijke motivering bij een tijdelijke vergunningssituatie zoals hiervoor is beschreven. De onderbouwingsseis is

bij de permanente situatie zwaarder. Bijvoorbeeld geldt er wél de eis van het vaststellen van een hogere waarde bij overschrijding van de geluidsnormen. In het bestemmingsplan kan worden vastgelegd dat de Tiny Houses moeten worden verhuurd in de sociale sector. De basis hiervoor is artikel 3.1.2 Bro. Overige afspraken over kostenverdeling, terreininrichting en overige verplichtingen kunnen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Tiny Houses in Eersel.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel op 13 juli 2021

*het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de heer ing. H.M.L. Offermans
de burgemeester, de heer drs. W.A.C.M. Wouters*