

Beleidsregel Tiny Houses Sittard-Geleen 2021

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen

Gelet op:

- o de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, vastgesteld door de gemeente Sittard-Geleen op 9 november 2016;
- o artikel 2.1 jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 4, lid 11, Bijlage II Besluit omgevingsrecht;
- o artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat:

- o de gemeente Sittard-Geleen een leefbare en toekomstbestendige gemeente wilt zijn, waar het aantrekkelijk is om te wonen voor alle doelgroepen;
- o vernieuwende woonvormen en flexibele concepten, zoals Tiny Houses, zo veel als mogelijk worden gefaciliteerd, mits deze voldoen aan een goede ruimtelijke ordening;
- o het realiseren van Tiny Houses door middel van een tijdelijke vergunning past bij het vernieuwende karakter hiervan en de realisatie op locaties zonder woonbestemming;
- o duurzaamheid een centraal thema is binnen de gemeente Sittard-Geleen en Tiny Houses (vaak) goed passen binnen dit kader;
- o in Nederland in toenemende mate interesse is om te wonen in een Tiny House, zo ook in de gemeente Sittard-Geleen.

Besluiten:

vast te stellen de Beleidsregel Tiny Houses Sittard-Geleen 2021

Artikel 1 Definities

Bevoegd gezag:	het college van burgemeester en wethouders.
SVWZL:	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
Tiny House:	een Tiny House is een primaire, volwaardige woning op kleine schaal, bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een eenvoudiger leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp en de bouw van deze woning wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Een Tiny House is maximaal 50 m ² , van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd, functionerend als permanent bewoonde woning en bestemd voor bewoning door maximaal twee volwassen personen en maximaal één minderjarig kind. Verplaatsbaar zijn is daarbij geen voorwaarde maar vaak een middel. Volledig zelfvoorzienend zijn is wenselijk maar geen eis.
Buitengebied:	voor de begrenzing van het buitengebied gelden de bestemmingsplannen buitengebied Sittard, Geleen/Born, Grensmaas, Geleenbeekdal, het Hof van Limburg en de groene verbindingzone in het Middengebied. Ligt een locatie binnen die (plan)gebieden dan is het buitengebied.
Bor:	Besluit omgevingsrecht.

Artikel 2 Tijdelijkheid

In de gemeente Sittard-Geleen zijn Tiny Houses, zoals bedoeld in artikel 1 en welke niet worden opgericht binnen een bestaande woonbestemming met bouwtitel, enkel toegestaan op basis van een tijdelijke vergunning voor maximaal 10 jaar, door middel van een omgevingsvergunning op grond van de planologische kruimelgevallenregeling Bijlage II artikel 4 lid 11 Bor (reguliere procedure).

Artikel 3 Locatie

Op de volgende locaties zijn Tiny Houses niet toegestaan:

1. In het buitengebied, op een bedrijventerrein of volkstuinen(complex);
2. Op een locatie waarvan vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het bestemmingsplan kan leiden tot een verstoring van:
 - a. de openbare orde;
 - b. de openbare veiligheid;
 - c. de openbare gezondheid;
 - d. een goede ruimtelijke ordening.
3. Op een locatie waar mogelijk sprake is van onevenredige overlast bij aangrenzende of bij belendende woningen, dan wel daar waar dit belemmering oplevert voor aangrenzende bedrijven.

Artikel 4 Verwijderen Tiny House

Bij het verlenen van de vergunning moet aannemelijk zijn dat de activiteit (plaatsing van Tiny House(s)) na de in de vergunning gestelde termijn daadwerkelijk kan en zal worden beëindigd (de activiteit moet zonder onomkeerbare gevolgen kunnen worden beëindigd).

Artikel 5 Algemene verplichtingen Tiny Houses

1. Een vergunningaanvraag voor één of meerdere Tiny Houses gaat vergezeld met een plan waarin onder andere de volgende onderdelen worden toegelicht:
 - a. de wijze waarop afstemming heeft plaatsgevonden met de directe omgeving van een locatie. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor deze afstemming;
 - b. de maatregelen die bijdragen aan duurzaamheid, waaronder:
 - i. het opwekken van duurzame energie en het besparen van energieverbruik;
 - ii. het zorgvuldig omgaan met grondstoffen, (bouw)materialen en afval;
 - iii. het vergroten van de bestendigheid tegen het veranderende klimaat.
2. Op een locatie met meerdere Tiny Houses wordt een huishoudelijk reglement opgesteld;
3. Eisen ten aanzien van bouwen:
 - a. de maximale woonoppervlakte van een Tiny House bedraagt 50 m²;
 - b. Tiny Houses hebben een bouwhoogte van maximaal 6.6 meter;
 - c. ieder Tiny House staat op een kavel met een oppervlakte van gemiddeld 300m², waarbij maximaal 100m² wordt gebruikt (ten behoeve van het Tiny House en een eventuele (moes)tuin). De overige m² blijft openbare collectieve ruimte;
 - d. in geval van meerdere Tiny Houses is een gemeenschappelijk bijgebouw toegestaan. De totale oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 10m² per Tiny House, met een maximale grootte van 50m². De maximale hoogte van het bijgebouw is 3 meter;
 - e. Tiny Houses worden niet omringd door erfafscheidingen/schuttingen. Een beperkte erfscheiding door groen is toegestaan;
 - f. in verband met brandveiligheid bedraagt de onderlinge afstand tussen Tiny Houses minimaal 5 meter (uitgaande van een brandoverslag bij 15kW). Is de onderlinge afstand tussen Tiny Houses kleiner dan 5 meter, dan is een brandoverslag berekening nodig en wordt eventueel maatwerk toegepast. Daarnaast worden rookmelders geadviseerd.
4. Vergunningen:
 - a. een Tiny House voldoet aan de bestaande en/of tijdelijke bouwvoorschriften van de op dat moment geldende wet- en regelgeving;
 - b. een Tiny House wordt (vanwege de tijdelijkheid) getoetst op geselecteerde onderdelen van het bouwbesluit:
 - i. Constructieve veiligheid;
 - ii. Brandveiligheid;
 - iii. Gezondheid (luchtverversing en spuien).
 - c. voor het tijdelijk wijzigen van het gebruik ten behoeve van "wonen" is een omgevingsvergunning noodzakelijk;
 - d. een Tiny House hoeft (vanwege de tijdelijkheid) niet getoetst te worden aan welstandseisen;
 - e. het verhuren van een Tiny House is toegestaan. Ook in dit geval moet sprake zijn van permanente bewoning (door de huurder);
 - f. commerciële exploitatie van een Tiny House is niet toegestaan. Hieronder wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, bed and breakfast en logiesverblijf;
 - g. een beroep of bedrijf aan huis is niet toegestaan zonder een daarvoor afzonderlijke vergunning.
5. Materiaal:
 - a. een Tiny House is gebouwd van duurzame materialen;
 - b. wat betreft kleurstelling wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de omgeving.
6. Minimale impact:
 - a. het ontwerp van een Tiny House en kavel houdt rekening met de bestaande ecologie;
 - b. in het ontwerp wordt efficiënt omgegaan met de beschikbare ruimte;
 - c. belangrijk bij het basisontwerp is dat de ruimtelijke kwaliteiten uit de omgeving worden meegenomen en ingepast in het ontwerp;
 - d. Tiny Houses zijn goed zichtbaar vanaf de openbare weg / openbaar gebied.
7. Nutsvoorzieningen:
 - a. een Tiny House maakt gebruik van duurzame energiebronnen;

- b. de gebruiker van een Tiny House verzorgt (indien gewenst) zelf aansluitingen naar de woning aan de hand van geldende wet- en regelgeving. Tiny Houses worden bij voorkeur aangesloten op een IBA-systeem of andere zuiveringsvoorziening voor huishoudelijk afvalwater en pas als dit niet mogelijk is op het openbaar riool.
 - c. het treffen van voorzieningen dieper dan de leeflaag is uitsluitend toegestaan in overleg met gemeente Sittard-Geleen.
8. Eigen adres:
 - a. ieder Tiny House heeft een eigen adres (inschrijving BAG);
 - b. een Tiny House wordt het hele jaar door bewoond door de ingeschreven bewoner(s).
9. Bereikbaarheid:
 - a. een Tiny House is bereikbaar voor bluswater, hulpdiensten en materieel voor het plaatsen en afvoeren van de woningen;
 - b. Tiny House eigenaren parkeren op locatie en zorgen niet voor een extra parkeerdruk in de openbare ruimte. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, waarbij aangesloten wordt bij de geldende parkeernorm (volgens de nota parkeernormen);
 - c. het realiseren van parkeerplaatsen is niet verplicht wanneer hier geen gebruik van wordt gemaakt, mits de ruimte beschikbaar blijft om in een later stadium alsnog parkeerplaatsen te realiseren. Dit moet aangetoond worden op basis van de vergunningstekeningen.

Artikel 6 Compensatieregels

Woningen met een tijdelijke vergunning zijn uitgezonderd van de compensatieregels zoals vastgelegd in de SVWZL (beleidsafspraken VI), vastgesteld door de gemeenteraad dd. 9 november 2016. Voorwaarde is dat de woningen voldoen aan de 'Beleidsregel Tijdelijke woning', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders dd. 6 maart 2018.

Artikel 7 Intrekken oude regeling

De 'Beleidsregel Tiny house als permanente woning', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders dd. 6 maart 2018 wordt ingetrokken.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na de dag van bekendmaking.

Artikel 9 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: 'Beleidsregel Tiny Houses Sittard-Geleen 2021'.

Aldus vastgesteld tijdens de vergadering van het college van burgemeester en wethouders dd. 27 juli 2021 Sittard-Geleen.

*De burgemeester,
Mr. J.Th.C.M. Verheijen*

*De gemeentesecretaris,
Mr. G.J.C. Kusters*