

Tiny Houses in Eersel 2022

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 2022

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 zoals in voorliggend beleidskader wordt omschreven zijn niet aanwezig binnen gemeente Eersel. Door deze woonvorm te faciliteren wordt meer diversiteit toegevoegd en tegemoet gekomen aan de woonwensen van een diverse groep bewoners.

2. Doelstelling

Deze notitie betreft een beleidsmatige verkenning voor Tiny Houses in Eersel. Voorliggend beleid geeft ruimtelijke uitgangspunten en kaders aan voor de ontwikkeling van Tiny Houses binnen de gemeente.

Omdat het een nieuwe ontwikkeling is binnen de gemeente Eersel wordt gestart met een pilotfase. In dit kader worden maximaal zes tijdelijke omgevingsvergunningen voor in totaal maximaal zes locaties verleend. Een tijdelijke omgevingsvergunning wordt maximaal verleend voor tien jaar. Uitgangspunt hierbij is dat in totaal maximaal 30 Tiny Houses worden gerealiseerd. Per locatie kunnen minimaal 2 en maximaal 11 Tiny Houses gerealiseerd worden. De pilotperiode duurt twee jaar vanaf vaststelling van het voorliggende beleid, met een eventuele uitloop naar vier jaar. Na de pilotperiode kan de beleidsregel worden geëvalueerd en waar nodig worden aangepast.

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

3.1 Inleiding

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.

3.2 Ontstaansgeschiedenis

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 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.

3.3 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 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.

3.4 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 en eenvoudig verplaatsbaar², op een tijdelijke locatie. Deze woningen zijn 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.

2) Eenvoudig verplaatsbaar: Binnen 24 uur te verwijderen.

- Bij off-grid bewoning is de Tiny House volledig zelfstandig. 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 voorzieningen 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. Zo is het wettelijk verplicht om nieuwbouwwoningen, dus ook Tiny Houses, 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.

3.5 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.

3.6 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.

Definitie Tiny Houses in Eersel

Tiny Houses zijn een vorm van huisvesting van kleine huishoudens, een tot twee personen, in (relatief) betaalbare grondgebonden, vrijstaande, geschakelde of gekoppelde, woningen van gering formaat. Het zijn woningen met een waarde van maximaal €100.000,- (peiljaar 2021, excl. Indexering). De maximale verhuur van de woning is gelijk aan de geldende liberalisatiegrens.

Een Tiny House is gemakkelijk verplaatsbaar en demontabel. Qua formaat betreft het een woning van minimaal 20,2 m² en maximaal 50 m² vloeroppervlakte (incl. eventuele verdieping). De breedte van een Tiny house is minimaal 3 meter. Een Tiny House is altijd aangesloten op het gemeentelijk rioolsysteem.

4. Regelgeving

4.1 Bouwbesluit 2012

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 2012 (ook wel Bouwbesluit genoemd). Het Bouwbesluit stelt een ondergrens aan de kwaliteit van woningen. Bij een woonfunctie voor particulier eigendom zijn de nieuwbouweisen lager dan bij andere woningen, zoals bij projectbouw. 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.

Voor Tiny Houses wordt aangesloten bij het minimum oppervlakte van een regulier woning conform het Bouwbesluit. Dit bedraagt 20,2 m² (18 m² verblijfsgebied en 2,2 m² badkamer/toilet). Daarnaast dient de breedte ten minste 3 meter te zijn.

Een tweede mogelijkheid die het Bouwbesluit biedt is de gelijkwaardigheidsbepaling, wat 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 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 milieuprestatie biedt. Voor een particulier 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 makkelijkere oplossing voor de indiener is te kiezen voor een bestaand (markt-)product dat door de bouwer al getoetst is aan het Bouwbesluit.

4.2 (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant

Binnen de (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn verschillende uitgangspunten opgenomen die relevant zijn in het kader van Tiny Houses. Enerzijds betreft dit de mogelijkheden voor het bouwen van woningen. Tiny Houses worden namelijk gezien als reguliere woningen. Anderzijds betreft dit zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.1 Mogelijkheden woningen

Uitgangspunt is dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied waar ook de voorzieningen aanwezig zijn. Zoals winkels, theaters, sportfaciliteiten, medische faciliteiten, zorgvoorzieningen. Het beleid is erop gericht om het verder dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Zo wordt terughoudend omgegaan met de nieuwbouw van woningen, net zoals met de nieuwvestiging van bedrijven in het landelijk gebied. Het realiseren van Tiny Houses, in het landelijk gebied, kent dezelfde voorwaarden als de bouw van woningen in het landelijk gebied. Het aankopen van een Ruimte-voor-Ruimte-titel of het leveren van een gelijkwaardige kwaliteitsverbetering is noodzakelijk.

4.2.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwinglocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze voorwaarde geldt rechtstreeks vanuit nationale wetgeving. Omdat de toepassing van de ladder vanuit het provinciale beleid essentieel is, is deze in de verordening opgenomen. Er zijn daarbij geen extra eisen gesteld.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht. Juist daarom kent de verordening het begrip bouwperceel. Dit biedt ruimte aan de gemeente om binnen een bouwperceel onderscheid te maken in bijvoorbeeld een gedeelte waar alleen bouwwerken zijn toegestaan, en een gedeelte waar het bouwvlak ligt ten behoeve van het oprichten van gebouwen. Overigens zijn in veel gevallen de omvang van het bouwperceel en het bouwvlak gelijk. Met name in de land- en tuinbouw of bij sommige recreatiebedrijven waar slechts op een beperkt deel van een bouwperceel gebouwen staan, is het gewenst of nodig onderscheid te maken.

4.3 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 en bouwmogelijkheden weer.

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 1-10-2022) 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 beleidsregel.

4.4 Ruimtelijke kwaliteit

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.

In de welstandsnota zijn verschillende welstandsregimes opgenomen. Gezien de tijdelijke aard van Tiny Houses is het niet noodzakelijk om de ontwikkeling van Tiny Houses te toetsen aan de welstandsnota.

Door het unieke karakter van Tiny Houses bestaat er de behoefte om de ruimtelijke kwaliteit wel extra aandacht te geven. Bij het mogelijk maken van Tiny Houses moet een specifiek plan gemaakt worden om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

5. Toetsingskader

criterium	Weging	Wat	Punten
Kansenladder locaties	80%	Overig	0
		Buitengebied 2	20
		Buitengebied 1	40
		Kernrandzone	60
		Binnen stedelijk gebied	80
			Max. 80 punten
Meerwaarde (duurzaam/maatschappelijk)	20%	Geen meerwaarde	0
		1x meerwaarde	5
		2x meerwaarde	10
		3x meerwaarde	15
		4x meerwaarde of meer	20
			Max. 20 punten
Totaal aantal punten (minimaal 65 punten)*:			
* Een locatie moet binnen het stedelijk gebied of de kernrandzone liggen, anders wordt het initiatief niet kansrijk geschat, vandaar het minimum aantal van 65 punten.			
Overige criteria**			Beoordeling
	Uitgangspunten beleidskader tiny houses in Eersel	Voldoet niet / voldoet	
	Provinciaal beleid	Voldoet niet / voldoet	
	Aantal tiny houses: minimaal 2 maximaal 11.	Voldoet niet / voldoet	
	Tijdelijke vergunning, max. 10 jaar	Voldoet niet/ voldoet	
	Planning: aanvraag is ingediend voor 1 oktober 2022	Voldoet niet/ voldoet	
** Aan alle overige criteria dient voldaan te worden anders wordt het initiatief niet kansrijk geschat.			

5.1 Toelichting toetsingskader

5.1.1 Kansensladder locaties

Belangrijk is om een goede afweging te maken op welke locaties Tiny Houses gewenst zijn en welke randvoorwaarden hierbij gelden. Er wordt aangesloten bij het gemeentelijke en provinciale beleid omtrent woningbouw. Een Tiny House wordt namelijk binnen zowel het gemeentelijke als het provinciaal beleid gezien als woning. Uitgangspunt is dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied waar ook de voorzieningen aanwezig zijn. Zoals winkels, theaters, sportfaciliteiten, medische faciliteiten, zorgvoorzieningen. Het beleid is erop gericht om het verder dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Zo wordt terughoudend omgegaan met de nieuwbouw van woningen, net zoals met de nieuwvestiging van bedrijven in het landelijk gebied.

Daarnaast 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. Tiny Houses kunnen niet in bos of op gronden die onderdeel zijn van Natuur Netwerk Brabant worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is het realiseren van Tiny Houses niet toegestaan in een open landschap.

Verder zijn er ook algemene uitgangspunten te benoemen. Zo moet er in zijn algemeenheid gekeken worden naar bestaande bebouwingsstructuren. Er dient rekening gehouden te worden met een stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing die aansluit op de omgeving.

Dit heeft geleid tot onderstaande kansensladder³.

Zeer Kansrijk, ja, mits		nee, tenzij		Niet kansrijk nee
Binnen stedelijk gebied	Kernrandzone (binnen 250 m woonkern)	Buitengebied 1 (buiten 250 m woonkern)	Buitengebied 2	Overig
* buiten groenstructuren (waaronder parken)	* conform begrip in IOV	* Binnen een bebouwingsconcentratie	* Locaties buiten 250 meter van een woonkern	* Open landschap
		* Binnen een dorpsovergangsgebied		* Bosgebieden
				* Natuurgebieden (o.a. N2000 en NNB)
100 punten	75 punten	50 punten	25 punten	0 punten

5.1.2 Meerwaarde (Duurzaam/ maatschappelijk)

Bij de ontwikkeling van Tiny Houses wordt ingezet op het creëren van meerwaarde voor de omgeving. Dit kan zowel op het gebied van duurzaamheid als het creëren van maatschappelijke meerwaarde. Initiatiefnemers kunnen aansluiting zoeken bij de duurzaamheidsdoelstellingen en maatschappelijke doelstellingen van gemeente Eersel, denk hierbij 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 één maatregel bevatten om meerwaarde te creëren. Dit kunnen maatregelen zijn zoals:

- 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;
- Bijdrage in het kader van het Plan Bos & Boom;
- Toepassingen ter reductie van hittestress.

3) In de kansensladder staat conform begrip in IOV. Dit komt neer op 'kernrandzone: overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies.

5.1. 3 Uitgangspunten beleidskader Tiny Houses in Eersel 2022

Hieronder worden de volgende aspecten verstaan:

Grootte en afmeting

Het vloeroppervlak (incl. eventuele verdieping) is minimaal 20,2 m² en maximaal 50 m². Er zal bij de planologische inpassing niet de mogelijkheid worden geboden tot afwijking voor een groter woonoppervlak. De minimale breedte van de tiny house is 3 meter. Daarnaast is wat betreft de bouwhoogte het volgende van toepassing:

- * maximaal 6,5 meter hoog bij een maximale vloeroppervlakte van 40 m²;
- * maximaal 5 meter hoog bij een maximale vloeroppervlakte van 50 m².

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.

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.

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.

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/ landschappelijke inpassing
- 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.

Overig

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

5.1. 4 Provinciaal beleid

Er dient aangetoond te worden op welke manier woningen worden gerealiseerd op de locatie en hoe dit past binnen het provinciale beleid, waaronder de (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant.

5.1. 5 Aantal Tiny Houses

Belangrijk is dat de keuze voor clustering of een enkele Tiny House aansluit bij een aantal gebiedskenmerken. Een Tiny House is gebiedsvreemd, maar in bepaalde gebieden wel inpasbaar. Het karakter van de Tiny House-beweging komt het beste tot zijn recht in of in de nabijheid van het stedelijk gebied, in de vorm van kleine woonclusters. Tiny Houses moeten dus ontwikkeld worden in kleine clusters, waarbij de kleinschaligheid behouden dient te blijven. Dit wil zeggen minimaal 2 en maximaal 11 Tiny Houses per locatie. In totaal worden in deze pilotfase maximaal 30 Tiny Houses gerealiseerd, verdeeld over maximaal 6 locaties.

5.1. 6 (Toelichting van) Ruimtelijke procedure

Gemeente Eersel voorziet voor de ontwikkeling van Tiny Houses een pilotperiode van twee jaar vanaf vaststelling van het voorliggende beleid, met een uitloop naar vier jaar. Een dergelijke periode biedt de gemeente en hun inwoners een periode van verkenning omtrent de ontwikkeling van Tiny Houses. Na de pilotperiode kan worden geëvalueerd en waar nodig het beleid aangepast worden. De realisatie van Tiny Houses is mogelijk voor een periode van maximaal 10 jaar, conform de Wabo artikel 4, lid 11 van Bijlage II van het Bor. Dit betekent dat permanente Tiny Houses niet mogelijk zijn.

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 afwijkingprocedure 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 en een motivering van de tijdelijkheid 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.

5.1. 7 Planning

Vanaf 1 oktober 2022: Initiatiefnemer heeft geen haast/nog geen concreet plan. Vanwege inwerkingtreding van de Omgevingswet is een plan onder het nieuwe regime noodzakelijk.

Voor 1 oktober 2022: Initiatiefnemer heeft een concreet plan en kan met een tijdelijke vergunning voor maximaal 10 jaar Tiny Houses realiseren op basis van het huidige planologische regime.

Binnen het toetsingskader is enkel ruimte voor initiatieven die een aanvraag hebben ingediend voor 1 oktober 2022.

6. Afwijking in bijzondere gevallen

Het college van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd afwijken van het in deze beleidsnotitie opgenomen beleid.

Inwerkingtreding en citeertitel

1. De beleidsregel 'Tiny houses in Eersel', vastgesteld op 13 juli 2021, intrekken;

2. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de bekendmaking;
3. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Tiny Houses in Eersel 2022.

*Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel op 1 maart 2022
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*