

Beleidsregels voor het realiseren en het gebruik van tiny houses in de gemeente Reimerswaal

Het college van Reimerswaal;
overwegende dat het gewenst is beleidsregels met betrekking tot de realisatie van tiny houses vast te stellen;
gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

vast te stellen:

Beleidsregels voor het realiseren en het gebruik van tiny houses in de gemeente Reimerswaal

1. Begrippen

1.1 opwekken duurzame energie

Het opwekken van energie waarbij in het opwekkingsproces geen fossiele grondstoffen gebruikt worden.

2. Beleidsregels met betrekking tot de realisatie van tiny houses

2.1 Bouwen

- a. Een tiny house wordt gebouwd binnen een op de verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan aangegeven bouwvlak.
- b. Een tiny house is vrijstaand of maximaal per 2 aaneengeschakeld. Op gronden met een nadere bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn alleen vrijstaande tiny houses toegestaan.
- c. Eén tiny house heeft een oppervlakte van maximaal 40 m², waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.
- d. Eén tiny house heeft een bewoonbaar vloeroppervlak van minimaal 30 m² en maximaal 50 m².
- e. Een tiny house heeft een bouwhoogte van maximaal 6,6 meter en heeft maximaal 2 bouwlagen.
- f. Het maximum aantal wooneenheden zoals aangegeven op de verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt niet overschreden.
- g. Een tiny house kan verplaatsbaar zijn maar staat niet permanent op wielen.
- h. Aan- en/of uitbouwen bij een tiny house zijn niet toegestaan.
- i. Eén bijgebouw voor gebruik als opbergruimte/schuur is toegestaan met een oppervlak van maximaal 6 m² per tiny house en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
- j. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 meter.
- k. indien gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter.

2.2 Riolering en energie

- a. Een waterleiding- en rioolaansluiting is verplicht.
- b. Er dient een duurzame vorm van het opwekken van energie voor eigen gebruik aanwezig te zijn.
- c. Het is niet toegestaan om gebruik te maken van (externe) gastanks/-flessen.

2.3 Terreinverharding

- a. De buitenruimte behorende bij een tiny house mag tot een maximum van 30% van het totale perceel verhard worden. Dit is exclusief de ruimte voor gebouwen.

3. Beleidsregels met betrekking tot het gebruik van tiny houses

Met betrekking tot het gebruik van tiny houses gelden de volgende beleidsregels:

3.1 Bewoning en gebruik

- a. Een tiny house dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- b. Het gebruik van een tiny house voor recreatieve doeleinden, als tweede woning of als woonwagen is niet toegestaan.

3.2 Aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten

- a. In een tiny house zijn aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan, met inachtneming van het volgende:
- de woonfunctie blijft behouden;
 - de vloeroppervlakte ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is niet groter dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw;
 - aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan in een bijgebouw;
 - de activiteit wordt verricht door de bewoner;
 - de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving;
 - het gebruik heeft geen verkeersaantrekkende werking.

3.3 Parkeren

- a. Parkeergelegenheid dient op eigen terrein te worden gerealiseerd met dien verstande dat per wooneenheid minimaal 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd.

4. Beleidsregels met betrekking tot de locatie van tiny houses

- a. Tiny houses worden gerealiseerd in of aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Geen medewerking wordt verleend aan het realiseren van tiny houses op bedrijfspercelen en op terreinen voor verblijfsrecreatie.
- b. De oppervlakte van een bouwperceel per tiny house bedraagt niet meer dan 120 m².
- c. De locatie moet stedenbouwkundig en milieuhygiënisch aanvaardbaar zijn en de realisatie van tiny houses mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.
- d. De realisatie van een tiny house is niet toegestaan binnen 50 meter van gronden waarop fruitteelt is toegelaten, met dien verstande dat een kortere afstand is toegestaan indien op basis van een locatiespecifiek onderzoek wordt aangetoond dat een kortere afstand niet leidt tot hinder bij de woonfunctie en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

5. Inwerkingtreding en citeertitel

1. De beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels 'Tiny houses gemeente Reimerswaal 2022'.
2. De beleidsregels treden een dag na de bekendmaking in werking,

Aldus besloten in de collegevergadering van 5 juli 2022

mr. F. Marquinie MBA
secretaris

drs. J.S. van Egmond
burgemeester

Beleidsnota 'Tiny houses gemeente Reimerswaal 2022'

1. Inleiding

Het realiseren en bewonen van een tiny house is relatief nieuw en voor de gemeente Reimerswaal nog onbekend. Steeds vaker komen er vragen en initiatieven betreffend dit onderwerp bij de gemeente binnen. Om een goede afweging te maken voor het al dan niet realiseren van tiny houses is deze beleidsnota opgesteld.

2. Doel

Het bestemmingsplan vormt voor het oprichten van tiny houses in de regel geen probleem als het perceel waarop de initiatiefnemer een tiny house wil realiseren een woonbestemming met een bouwvlak heeft. Een tiny house is echter niet te vergelijken met een gewoon woonhuis, maar ook niet met een woonwagen. Deze beleidsnota dient als toetsingskader bij initiatieven voor het realiseren van tiny houses. Het doel is om gereguleerd ruimte te geven aan initiatieven die voorzien in de bouw van een of meerdere tiny houses op gronden waar ingevolge de geldende bestemming het bouwen van één of meerdere woningen is toegestaan. Bovendien bieden deze uitgangspunten handvatten om ook op andere locaties die niet bestemd zijn voor 'wonen in een woning' tiny houses te kunnen toestaan.

3. Doelgroep

Wonen in een tiny house is een basis voor een levensstijl met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. De eigenaar van een tiny house wil minimalistisch, bewuster en duurzamer leven. Een tiny house dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Een tiny house mag niet als tweede woning, recreatiewoning of woonwagen worden gebruikt.

4. Beleidskeuzes en voorwaarden

Voor het realiseren van tiny houses zijn voorwaarden opgesteld. Deze voorwaarden gelden bij ieder initiatief voor tiny houses.

Voorwaarden

Bij alle varianten geldt dat tiny houses in ieder geval moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Een tiny house wordt gebouwd binnen een op de verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan aangegeven bouwvlak;
- Een tiny house dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Het gebruik van een tiny house voor recreatieve doeleinden, als tweede woning of als woonwagen is niet toegestaan;
- Een tiny house is vrijstaand of maximaal per 2 aaneengeschakeld. Op gronden met een nadere bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn alleen vrijstaande tiny houses toegestaan;
- Eén tiny house heeft een oppervlakte van maximaal 40 m², waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven;
- Eén tiny house heeft een bewoonbaar vloeroppervlak van minimaal 30 m² en maximaal 50 m²;
- Een tiny house heeft een bouwhoogte van maximaal 6,6 meter en heeft maximaal 2 bouwlagen;
- Het maximum aantal wooneenheden zoals aangegeven op de verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt niet overschreden;
- Een tiny house kan verplaatsbaar zijn maar staat niet permanent op wielen;
- Een waterleiding- en rioolaansluiting is verplicht;
- Er dient een duurzame vorm van het opwekken van energie voor eigen gebruik aanwezig te zijn. Het is niet toegestaan om gebruik te maken van (externe) gastanks/-flessen;
- Aan- en/of uitbouwen bij een tiny house zijn niet toegestaan. Eén bijgebouw voor gebruik als opbergruimte/schuur is toegestaan met een oppervlak van maximaal 6 m² per tiny house en een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Een gezamenlijk bijgebouw per 2 aaneengeschakelde tiny houses behoort in principe tot de mogelijkheden;
- Indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 meter;
- Indien gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter;
- Parkeergelegenheid dient op eigen terrein te worden gerealiseerd met dien verstande dat per wooneenheid minimaal 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd;
- De buitenruimte behorende bij een tiny house mag tot een maximum van 30% van het totale perceel verhard worden. Dit is exclusief de ruimte voor gebouwen;
- De realisatie van een tiny house is niet toegestaan binnen 50 meter van gronden waarop fruitteelt is toegelaten, met dien verstande dat een kortere afstand is toegestaan indien op basis van een locatiespecifiek onderzoek wordt aangetoond dat een kortere afstand niet leidt tot hinder bij de woonfunctie en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- In een tiny house zijn aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- o de woonfunctie blijft behouden;
- o de vloeroppervlakte ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is niet groter dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw;
- o aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan in een bijgebouw;
- o de activiteit wordt verricht door de bewoner;
- o de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving;
- o het gebruik heeft geen verkeersaantrekkende werking.

De locatie voor tiny houses moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Tiny houses worden gerealiseerd in of aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Geen medewerking wordt verleend aan het realiseren van tiny houses op bedrijfspercelen en op terreinen voor verblijfsrecreatie;
- De oppervlakte van een bouwperceel per tiny house bedraagt niet meer dan 120 m². Met deze oppervlakte wordt de kleinschaligheid van het concept behouden en blijft er ruimte behouden voor een buitenruimte;
- De locatie moet stedenbouwkundig en milieuhygiënisch aanvaardbaar zijn en de realisatie van tiny houses mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

5. Varianten voor realisatie

Met in achtneming van bovenstaande algemene voorwaarden is realisatie van tiny houses denkbaar in de volgende varianten.

Variant 1: realisatie van een tiny house op gronden met een bouwvlak die bestemd zijn voor wonen in een woning

De realisatie van een tiny house is met in achtneming van de beleidsregels 'tiny houses gemeente Reimerswaal 2022' mogelijk op bouwpercelen met een bouwvlak welke op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn bestemd voor de functie 'wonen in een woning'.

Variant 2: De gemeente geeft kavels uit op basis van erfpacht of koop voor het expliciet realiseren van een tiny house

Op deze kavels kan een particulier een tiny house realiseren. Hierbij gelden alle bovengenoemde algemene voorwaarden en de volgende aanvullende voorwaarden:

- De erfpachtovereenkomst is tijdelijk of eeuwigdurend. Dit is afhankelijk van de locatie waar de tiny houses kunnen worden gerealiseerd. De eventuele tijdelijkheidstermijn wordt opgenomen in de erfpachtovereenkomst. Locaties die worden aangewezen voor eeuwigdurende erfpacht, kunnen bij de eerste uitgifte ook te koop worden aangeboden aan de gegadigden. In het geval de erfpacht eeuwigdurend wordt gevestigd, heeft de erfpachter na 2 jaar na het vestigen van de erfpacht de mogelijkheid om de gronden te kopen;
- Op deze gronden geldt een zelfbewoningsplicht. Een tiny house mag niet tijdelijk of permanent verhuurd worden aan derden;
- Binnen 2 jaar na de passeerdatum van de erfpachtovereenkomst dient de tiny house op de betreffende locatie gerealiseerd te zijn (realisatieplicht);
- Voor de overige voorwaarden wordt uitgegaan van de 'Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouw kavels' dan wel de 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouw kavels' die de gemeente Reimerswaal hanteert.

Variant 3: De woningcorporatie (Beveland Wonen) realiseert tiny houses

Bij deze variant realiseert de woningcorporatie Beveland Wonen (of eventuele rechtsopvolgers) tiny houses als aanvulling op hun woningaanbod in de sociale huursector. Hierbij gelden alle bovengenoemde algemene voorwaarden en de volgende aanvullende voorwaarden:

- In het geval tiny houses tijdelijk worden geplaatst, vindt over de exploitatietermijn afstemming plaats tussen de gemeente en de corporatie;
- De tijdelijke tiny houses mogen na afloop van de exploitatietermijn van de corporatie niet te koop aangeboden worden om ter plaatse te functioneren.

6. Maatwerk

Voor alle bovengenoemde algemene voorwaarden en varianten behoudt de gemeente het recht om in overleg met de betrokken partij(en) af te wijken van de gestelde voorwaarden en maatwerk toe te passen.