

## Beleidsregel Klein wonen in Weert

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2022

besluit:

1. De structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 vast te stellen, waarbij een eventuele aanpassing die een of meerdere gemeente(n) bij de vaststelling van deze regionale structuurvisie doorvoert in de eigen lokale bijlage, mits passend binnen de regionale afspraken, onderdeel uitmaakt van dit besluit.
2. De structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 in te trekken.
3. Kennis te nemen van de monitoring 2021 en actualisatie van de woningbouwprogrammering in Weert per 1 januari 2022.
4. Met de notitie 'Klein wonen in Weert' in te stemmen.

### 1. Inleiding

Zoals in de Strategische Visie Werken aan Weert 2030 staat geschreven, heeft de gemeente Weert 5 waarden opgesteld die de basis voor de verdere ontwikkeling van Weert vormen. Deze waarden zijn:

1. Goed wonen voor elke doelgroep
2. Iedereen doet mee
3. Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit
4. Duurzaam en innovatief ondernemen en leven
5. Goed ontsloten en verweven met de regio's

(Strategische Visie 'Werken aan Weert 2030', 2021)

Er worden trends en ontwikkelingen gesignaleerd die ervoor zorgen dat er steeds meer leegstand is in commerciële voorzieningen, zoals detailhandel en kantoren. Ook heeft de gemeente in het buitengebied te maken met veel Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Deze leegstaande en vrijkomende plekken zorgen voor nieuwe kansen binnen de gemeente.

De gemeente Weert ontvangt frequent vragen van inwoners over Tiny houses/klein wonen. Dat is de reden dat deze notitie is opgesteld. Het gaat dan om Tiny Houses die door inwoners zelf gebouwd en bewoond worden. Het gaat hierbij niet specifiek alleen om sociale huurwoningen. De gemeente en Wonen Limburg hebben weliswaar de wens om aanvullende locaties voor tijdelijke sociale huurwoningen te realiseren, de vraag komt ook vanuit initiatiefnemers die hun eigen Tiny House willen bouwen soms in combinatie met volledige zelfvoorzienendheid.

### 1.1 Aanleiding

Tiny Houses zijn nog een vrij nieuw concept in Nederland, maar toch verschijnen er steeds meer van deze woonvormen. Je kunt de doelgroep voor "klein wonen" grofweg onderverdelen in 3 groepen, de doelgroep die klein wil wonen vanuit hun ideaalbeeld om zelfvoorzienend te zijn, de doelgroep die klein wil wonen als compromis vanwege de betaalbaarheid/beschikbaarheid van wonen en de groep mensen die deel uit maakt van een klein huishouden en die naar een sociale huurwoning op zoek is. Voor corporaties zijn tijdelijke woningen interessant om snel woningen toe te kunnen voegen om de druk te verzachten. Met de opkomst van Tiny Houses in Nederland, is de vraag naar deze woningtypen ook in Weert toegenomen. Daarom is het van belang om uit te zoeken of er voor deze woonvorm plaats is in Weert en of het past bij de Weertse ambitie. Als dit het geval is zijn er kaders nodig waarbinnen deze Tiny Houses moeten vallen, zodat aanvragen van inwoners beantwoord en afgehandeld kunnen worden. Deze onderdelen zijn in dit document opgenomen.

### 1.2 Doel ontwikkelkader

De ontwikkelkaders voor Tiny Houses hebben als doel twee vragen te beantwoorden:

- Zijn Tiny Houses een goede en wenselijke toevoeging aan het woonklimaat van Weert.
- Wat is wenselijk op het gebied van klein wonen en wat niet?

## 2. Visies

## 2.1 Strategische Visie Werken aan Weert 2030

Zoals in de inleiding al is genoemd, zijn er 5 waarden die de basis vormen voor de Strategische Visie. Van deze 5 waarden zijn er 4 waarden waar Tiny Houses een bijdrage aan kunnen leveren. Deze 4 waarden zijn:

1. Goed wonen voor elke doelgroep
2. Iedereen doet mee
3. Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit
4. Duurzaam en innovatief ondernemen en leven

(Strategische Visie 'Werken aan Weert 2030', 2021)

### 1. Goed wonen voor elke doelgroep:

De gemeentelijke ambitie van goed wonen voor elke doelgroep, betekent dat er voor ieder wat wils is op het gebied van woningtypen, locatie en inkomen. Om deze ambitie waar te maken wordt er gekeken naar nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen. Hierbij wordt ingespeeld op trends in de samenleving op het gebied van wonen en de nieuwe behoeftes van inwoners.

### 2. Iedereen doet mee:

Omdat de ambitie is dat iedereen meedoet, is het belangrijk dat je bepaalde doelgroepen niet vergeet en dat je doelgroepen betreft. Met deze ambitie speel je dus in op de behoeften die er vanuit de samenleving zijn. Zoals in dit geval de behoefte van inwoners naar Tiny Houses.

### 3. Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit:

Tiny Houses leveren een bijdrage aan de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van de woonomgeving. Dit omdat een Tiny House een duurzame en groene woonvorm is, die een bijdrage levert bij het verkleinen van de ecologische voetafdruk en tegelijkertijd een toevoeging is aan de landschappelijke kwaliteit. Ook biedt het kansen om Vrijkomende Agrarische Bebouwing op te ruimen.

### 4. Duurzaam en innovatief ondernemen en leven:

Tiny Houses leveren ook een bijdrage aan duurzaam en innovatief ondernemen en leven. Dit omdat Tiny Houses onder voorwaarden van de gemeente kunnen bestaan uit circulaire materialen, ze energie-neutraal en duurzaam kunnen zijn. Ook heeft het een voorbeeldfunctie als het gaat om bewustwording.

## 2.2 Landbouwvisie

De landbouwvisie biedt kansen voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Dit komt vooral omdat Weert te maken heeft met veel Vrijkomende Agrarische Bebouwing, die ervoor zorgt dat er veel bebouwde ruimte in het buitengebied beschikbaar komt voor nieuwe functies (Gemeente Weert, 2020). Doordat er steeds minder agrarische bedrijven overblijven, ontstaat er ook meer behoefte aan andersoortige bedrijvigheid en verdienmodellen. Een alternatief voor de steeds verdergaande schaalvergroting kan worden gezocht in verbreding van agrarische bedrijven en of nieuwe woonvormen waarin voedselvoorziening een belangrijke plek inneemt.

## 3. Kenmerken en verschillen van Tiny Houses

De motivatie van inwoners voor het klein willen wonen is onder te verdelen in 2 gedachten (Stec Groep, 2017). Deze gedachten zijn hieronder uitgewerkt en verder toegelicht.

### 3.1 Levenswijze:

De gedachte die hoort bij klein wonen op basis van levenswijze is: een kleine woning waarbij de bewoners een bewuste afweging hebben gemaakt tussen de grootte van de woning en het verkleinen van de eigen ecologische voetafdruk. Bij deze levenswijze staat financiële flexibiliteit, duurzaamheid en wonen met gelijkgestemden centraal. Ook het samen ouder worden en voor elkaar zorgen kan een van de overwegingen zijn, zo is bij de gemeente aangegeven. Hiermee wordt eenzaamheid voorkomen.

### 3.2 Compromis:

De gedachte die hoort bij klein wonen op basis van compromissen is: een kleine woning in stedelijk gebied waarbij de keuze voor een kleine woning een compromis is in plaats van een bewuste keuze om toch nog een betaalbare woning dichtbij stedelijke voorzieningen te hebben.

### 3.3 Kenmerken Tiny House

Ook zijn er verschillende kenmerken en succesfactoren die horen bij Tiny Houses en de verschillende gedachten, deze staan hieronder genoemd.

De bijbehorende maximale afmetingen voor een Tiny House is: een bouwoppervlak van maximaal 30 m<sup>2</sup>, een woonoppervlak tussen de 20 en 50 m<sup>2</sup>, voor de maximale hoogte worden geen eisen gesteld.

#### **Kenmerken klein wonen als levenswijze**

- Flexibiliteit
- Snel op en af bouwen
- Ruimtebeleving
- Afweging tussen enerzijds woonoppervlak en anderzijds een kleine voetafdruk.
- Zelfvoorzienend
- Sociale cohesie
- Financiële flexibiliteit
- Duurzaamheid
- Dicht bij de natuur
- Niet materialistisch
- Tijdelijkheid

#### **Succesfactoren klein wonen als levenswijze**

- Lage bebouwingsdichtheden
- Eigen verantwoordelijkheid en initiatief
- Duurzaamheid is key
- Mobiliteit maakt flexibel
- Educatieve aspecten (Stec Groep, 2017)

#### **Kenmerken klein wonen als compromis**

- Stedelijk
- Dichtbij voorzieningen
- Woonoppervlak als concessie
- Prijs als drijfveer
- Plekken met hoge dichtheid
- Krappe woningmarkt
- Compromis in plaats van wens
- Delen van voorzieningen
- Laag autogebruik
- Dynamisch stedelijk leven
- Liever klein en dichtbij dan groot en ver weg
- Collectiviteit
- Tijdelijkheid

#### **Succesfactoren klein wonen als compromis**

- Hoog stedelijke plekken
- Hoogwaardige voorzieningen binnen het complex
- Goede balans tussen privé en publiek

(Stec Groep, 2017)

### **3.4 Verschillen binnen Tiny Houses:**

Ook zijn er verschillen binnen de Tiny Houses aanwezig. De doelgroep voor klein wonen als compromis, maakt concessies. Deze concessies doet de doelgroep liever op het gebied van woonoppervlakte, dan aan een locatie. Voor deze doelgroep speelt de financiële afweging een grote rol, terwijl bij klein wonen vanuit de levenswijze het vooral draait om het verkleinen van de footprint.

## **4 Kanttekeningen**

### **4.1 Woonadres:**

Wie verhuist moet zijn woonadres wijzigen, door de verplaatsbaarheid van de Tiny Houses is het niet mogelijk om een vast adres aan de huishouding te koppelen. Wel kan er door de gemeente een tijdelijke vergunning afgegeven worden. Het is namelijk niet wenselijk om Tiny Houses te plaatsen zonder een vergunning. Op basis van de tijdelijke vergunning kan ook een huisnummer worden toegekend.

### **4.2 Riolering:**

Door ontheffing van de provinciale zorgplicht, wordt de eigenaar van de woning zelf verplicht afvalwater te zuiveren. Hierdoor hoeft de gemeente geen riolering aan te leggen. Dit betekent niet dat er altijd voor gekozen wordt om Tiny Houses niet op de riolering aan te sluiten, dit zal per locatie bekeken moeten worden. Nieuwe locaties kunnen volledig off grid gerealiseerd worden, maar als er al nutsvoorzieningen in de grond zitten op de locaties dan kunnen deze wellicht benut worden. Dit laatste geldt in ieder geval voor Tiny houses in het stedelijk gebied.

#### 4.3 Bestemming:

Op dit moment is het mogelijk om Tiny Houses te realiseren met een tijdelijke vergunning voor maximaal 10 jaar en met een eventuele verlenging van nog eens 5 jaar, waarna het Tiny House moet worden verwijderd. Bij een eventuele verlenging met 5 jaar geldt wel de voorwaarde dat aan de Wet geluidhinder moet worden voldaan.

#### 5. Passend wonen

##### 5.1 Wat zorgt ervoor dat Tiny Houses passend in de omgeving kunnen zijn?

Om Tiny Houses passend in de omgeving te laten zijn, heb je richtlijnen nodig. Deze richtlijnen bestaan uit:

- Materialisatie
- Kleurgebruik
- Vormgeving en massa
- Compositie ten opzichte van de straat en van elkaar en op het terrein
- Ontsluiting
- Duurzaamheid
- Biodiversiteit, natuurinclusief bouwen
- Terrein

De beoordeling van de aanvragen van de Tiny Houses zullen per huisje apart getoetst moeten worden aan deze richtlijnen. Ook zijn de goed- of afkeuring hiervan afhankelijk van de locatie waar de huisjes in moeten passen.

##### 5.2 Wat is de definitie van kwaliteitsverbetering voor de Tiny Houses in de omgeving?

Bij de locaties waarnaar gekeken wordt om Tiny Houses te kunnen plaatsen is het de bedoeling dat er kwaliteitsverbetering plaatsvindt door de plaatsing van de huisjes. Op de locaties is dan in de huidige situatie onder andere spraken van:

- Veel troep
- Verwaarlozing
- Verval
- Geen volwaardig ruimtegebruik
- Geen duidelijk doel van de grond
- Leegstand
- Er dient in geval van een locatie in het buitengebied sprake te zijn van bebouwing die gesloopt wordt al dan niet met verharding die weggehaald wordt dan wel dat er sprake is van een duurzaam neveneffect, bijvoorbeeld bos- en/of natuurontwikkeling.

##### 5.3 Voor wat hoort wat:

Voor Weert is het belangrijk dat de bewoners van de Tiny Houses er ook iets voor moeten doen om klein te kunnen wonen. Zo zijn de Tiny Houses klimaat neutraal en volledig circulair, zodat de bewoners van de huisjes iets bijdragen aan het klimaat en ze op de betreffende locatie niet zomaar wonen. De mensen die in de Tiny Houses in Weert gaan wonen, moeten wel de juiste intentie hebben bij het wonen in de huisjes. Er wordt verwacht van de bewoners dat ze het niet alleen maar zien als zomaar even kleiner wonen, maar echt als een leerproces en het verbeteren van de ecologische voetafdruk.

#### 6. Kaders Tiny Houses

Ondanks dat er verschillen zijn in het gebruik en het doel van Tiny Houses en hun bewoners, is er toch voor gekozen om deze te behandelen als dezelfde doelgroep, namelijk Tiny House bewoners. Daarom zijn hieronder kaders opgesteld voor alle Tiny Houses binnen de gemeente Weert waar de Tiny Houses aan moeten voldoen.

##### 6.1 Kaders:

- Het Tiny House heeft een bouwoppervlak van maximaal 30m<sup>2</sup>.
- Het Tiny House heeft een woonoppervlak van maximaal 50m<sup>2</sup>.
- Er staan altijd meerdere Tiny Houses op één locatie.
- Het Tiny House in het buitengebied is bij voorkeur niet aangesloten op nutsvoorzieningen en rio- lering.
- De Tiny Houses zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de locatie.

- “Het uiterlijk van de Tiny Houses is passend binnen de omgeving” (Gemeente Krimpenerwaard, 2021).
- “Het Tiny House mag geen belemmeringen opleveren voor omliggende bedrijven” (Gemeente Krimpenerwaard, 2021).
- “Tiny Houses zijn niet toegestaan op recreatieve bestemmingen” (Gemeente Krimpenerwaard, 2021).
- “Het Tiny House is verplaatsbaar, energie neutraal en gebouwd van duurzame materialen” (Gemeente Krimpenerwaard, 2021).
- Parkeergelegenheid dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.
- De parkeernorm bij de Tiny Houses is 1,0 per woning.
- Het Tiny House dient te voldoen aan de afwijkende normen die horen bij een tijdelijke vergunning.
- Als een Tiny House vanwege de verplaatsbaarheid op wielen staat, dienen deze wielen geheel uit het zicht te zijn wanneer ze op de locatie komen te staan.
- De buitenruimte rondom de Tiny Houses moet een groene en open uitstraling hebben, een collectief beheer van de buitenruimte is een vereiste.
- Deelnemers regelen zelf de bouw van hun Tiny House en zijn zelf de bewoners van de huisjes.
- De Tiny Houses worden met een tijdelijke vergunning vergund voor maximaal 10 jaar met een mogelijke verlenging van nog eens maximaal 5 jaar. De gemeente biedt daarna geen garantie voor een nieuwe locatie.
- “In verband met brandveiligheid bedraagt de onderlinge afstand tussen de Tiny Houses minimaal 5 meter” (Sittard-Geleen, 2021).
- De Tiny Houses zijn volledig circulair.

## 7. Pilots

Om als gemeente meer ervaring op te doen met de woonvorm Tiny Houses, is het van belang om pilots te starten. Ook is het de bedoeling dat de bewoners die meedoen aan de pilot zelf iets leren en bijdragen aan het klimaat.

Wanneer er pilots gerealiseerd gaan worden is het wenselijk dat deze op verschillende locaties komen.

Om een antwoord te kunnen geven op de vraag of er in Weert ruimte is voor Tiny Houses zijn er mogelijke locaties onderzocht in Weert, deze locaties zijn geen vastgestelde locaties voor Tiny Houses, maar deze locaties dragen bij aan het beantwoorden van de vraag of er kansen liggen voor Tiny Houses in Weert.

Er zijn uiteindelijk diverse mogelijke locaties gevonden die geschikt zouden kunnen zijn voor Tiny Houses. Dit betekent dat de vraag of er ruimte beschikbaar is voor Tiny Houses beantwoord kan worden met ‘ja’. Het betreft braakliggende terreinen in het stedelijk gebied, in woonwijken dan wel op bedrijventerreinen in de overgang van wonen naar bedrijventerreinen. De pilot geeft eveneens de mogelijkheid voor locaties in het buitengebied, in de stadsrandzones van het bebouwd gebied (nader omschreven in bijlage 1). Hier staat kwaliteitsverbetering voorop.

Deze notitie wordt als beleidsregel gepubliceerd en er wordt ruimte gegeven voor een aantal pilots.

Na 1 jaar wordt de pilot geëvalueerd en vervolgens wordt beoordeeld of en hoe er doorgezet moet worden met de Tiny Houses.

De Tiny Houses komen met meerdere bij elkaar te staan, waardoor er een clustering plaatsvindt. De Tiny Houses zijn volledig circulair zodat de bewoners niet alleen maar wonen in de huisjes, maar zodat ze ook iets leren en bijdragen aan het klimaat. Dit maakt onderdeel uit van het opgestelde “voor wat hoort wat” principe. Kenmerken zijn hiervan klimaat neutraal, volledig circulair, als leerproces voor het verbeteren van de voetafdruk. De mensen die in de Tiny Houses in Weert gaan wonen moeten wel de juiste intentie hebben bij het wonen in de huisjes en het niet alleen maar zien als zomaar even kleiner wonen. Bij voorkeur zijn de Tiny Houses in het buitengebied niet aangesloten op nutsvoorzieningen en riolering.

De gemeente krijgt een faciliterende rol, een informerende rol en een regierol bij de pilots. Door de faciliterende rol, is de gemeente niet belast met de uitvoering van de pilot, maar ze is wel de coördinerende en faciliterende partij die ervoor zorgt dat het project uitgevoerd kan worden. De informerende rol heeft ermee te maken dat de gemeente bekend maakt dat de pilots eraan zitten te komen zodat burgers zich hiervoor aan kunnen melden. Ook toetst de gemeente de verschillende Tiny Houses of deze voldoen aan de kaders. Door de regierol voert de gemeente regie over het opstellen van het beleid en de uitvoering hiervan.

## 8. Stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden

### 8.1 Algemeen

Door klein te wonen en te leven, wordt de gebruikelijke manier van wonen losgelaten en er wordt er terug gegaan naar het antwoord op de menselijke basisbehoefte aan beschutting en bescherming. Wonen wordt tot de basisfunctie teruggebracht en wordt zo eenvoudig mogelijk toegepast. De beweegredenen om klein te wonen zijn verschillend en kunnen bijvoorbeeld voortvloeien uit persoonlijke overtuigingen, voorkeuren of een overspannen woningmarkt. Klein wonen is geen nieuw woonconcept, maar wordt nu maatschappelijk in Nederland steeds meer herkend en geaccepteerd waardoor de behoefte naar klein wonen ook groter wordt.

Door hun afmetingen (vaak budget gerelateerd) hebben Tiny Houses doorgaans een lichte basisstructuur. Deze is meestal gebaseerd op houten frames of dunne metalen onderdelen, waardoor het bouwwerk ook gemakkelijk op afgelegen of ontoegankelijke locaties kan worden gerealiseerd. Hiernaast kunnen Tiny Houses ook op gebouwen of bouwwerken geplaatst worden. Tiny Houses kunnen ingenieuze elementen als zeer efficiënte opbergruimten, vouwtafels en verstelbare gevelpanelen bevatten.

Door het ontwikkelen van een Tiny House-locatie in de stadrandzone, wordt er een kans geboden om verschillende belangrijke maatschappelijke thema's te combineren zoals: biodiversiteit, klimaatadaptatie en de woningvoorraad behoefte.

Er dient ten allen tijde aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

### 8.2 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten

Voor de ruimtelijke invulling van pilotlocaties dient er van uitgegaan te worden van de uitgangspunten in deze paragraaf (figuur 1). Detailuitwerking is afhankelijk van de locatie mogelijk op basis van de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie.

- 
01 mens te gast,  
flora & fauna staan centraal
- 
02 samen leven
- 
03 verrijking voor de leefomgeving
- 
04 eigen expressie en karakter
- 
05 natuurlijke & herbruikbare materialen

*Figuur 1 stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten*

### 8.3 Ontsluiting & parkeren

Het parkeren van vervoermiddelen dient gecentreerd plaats te vinden in een parkeercoffer, deze parkeercoffer is omsloten door de hoofdgroenstructuur van de locatie.

De ontsluiting van Tiny Houses wordt vormgegeven doormiddel van natuurlijke wandelpaden die leiden tot de parkeercoffer en de omgeving.

Het uitgangspunt voor de locatie van de Tiny Houses, is minimale verharding. Er vindt dichte terreinverharding plaats op het terrein indien noodzakelijk. De overige terreinverharding dient half verhard aangelegd te worden. De uitstraling van de weg is eenvoudig en voor gezamenlijk gebruik.

#### **8.4 Kavelgrootte**

De kleinschaligheid van het de Tiny Houses dient op kavelgrootte behouden te worden. De privé tuin wordt teruggebracht naar de basisbehoefte. Er wordt ingezet op ontmoeten en het samen activiteiten ondernemen in een gezamenlijke buitenruimte die bijdraagt aan de algehele woon- en leefkwaliteit. De natuur is jouw tuin, dit komt doordat er gekozen wordt voor ruimtelijk wonen en mede de kwaliteit van het leven. Wel is er doordat er sprake is van zelfvoorzienendheid juist veel ruimte nodig voor de voedselproductie, maar deze ruimte maakt onderdeel uit van de gezamenlijke buitenruimte.

#### **8.5 Buitenruimte**

Kwaliteiten van de locatie dienen te worden gerespecteerd en bij voorkeur te worden versterkt.

Specifieke terreinomstandigheden en eigenschappen dienen benut te worden, zoals hoogteverschillen, zichtlijnen, groen- en bebouwingsstructuren, ligging in het landschap.

Verstoring van de omgeving dient voorkomen te worden en ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.

De buitenruimte dient een plek voor ontmoeting en het ondernemen van activiteiten te zijn.

#### **8.6 Erfafscheidingen**

Er zijn geen individuele erfafscheidingen per perceel, maar er is een overgang van de privé en de openbare ruimte door architectonische vormelementen. Ingezet wordt op groene gebiedsstructuren die zijn afgestemd op de omgeving en die een bijdrage leveren aan biodiversiteit, behoud van de bestaande dierenpopulatie, ondersteuning van de leefomgevingen van dieren deze ontwikkelingen dienen harmonieus op te gaan in haar omgeving.

Het materiaal en de uitstraling van de Tiny Houses en de omgeving van de Tiny Houses hebben zachte verhardingen zoals houten hekjes, houtwallen en begroeiing.

De overgangen tussen openbare en private ruimte maken onderdeel uit van een stevige groenstructuur.

#### **8.7 Duurzaamheidsaspecten**

Door Tiny Houses te realiseren, ontstaat de kans om integrale opgaves en duurzaamheidsaspecten te verweven. Hierbij moet gedacht worden aan aspecten zoals: klimaatverandering, energietransitie, mobiliteit, natuurinclusief bouwen, geschikt wonen voor elke doelgroep, demografische ontwikkelingen, behoefte aan sociale-cohesie en gezondheid.

Ook moet er gedacht worden aan de opvang van regenwater door onder andere groene daken (vertragen van de afvoer), infiltratie door zachte/groene/doorlatende oppervlakken (vasthouden van regenwater), meer oppervlaktewater (bergen van regenwater) en het lozen van regenwater via de buitenruimte (goten, wadi's).

Er moet gewerkt worden met verkoelende maatregelen in de locatie inrichting op gebouwniveau: door bomen (schaduw, maar ook vermindering van geluidhinder en opname van fijnstof) en groene oppervlakken. Ook nemen flora & fauna een belangrijke rol in.

Bij voorkeur worden alle materialen bij lokale bedrijven en boeren gekocht om de lokale bedrijven te steunen en de verplaatsingsafstand zo klein mogelijk te houden.

Bij voorkeur wordt er door middel van architectuur en proces ingezet op duurzaamheid, in plaats van duurzaam te zijn door middel van technologie.

#### **8.8 Bebouwing**

De bebouwing dient een eigen expressie en karakter te hebben, met als uitgangspunt 'het adapteren naar de vorm van zijn omgeving'. De vorm en functie dienen daarbij in harmonie samen te zijn.

Ook is er de mogelijkheid voor gevels die flexibel bruikbaar zijn. Deze gevels kunnen aangepast worden ten behoeve van gebruik wat op dat moment nodig is, maar niet altijd bouwkundig aanwezig hoeft te zijn.

Er dient gebruik gemaakt te worden van een eenduidig hoofdmateriaal (beperkt materiaalgebruik) en eenvoudige basisstructuur met een minimalistisch benadering van details en subtiele patronen.



Voor het materiaalgebruik van de Tiny Houses wordt er gebruik gemaakt van natuurlijke en recyclebare materialen die weer terug opgenomen kunnen worden in de natuur.

Gebruik van warme en natuurlijke kleuren zijn het uitgangspunt. Variatie in kleurgebruik en materialisatie mogen toegepast worden, maar enkel met een goede onderbouwing en inpassing in het landschap, het mag niet tot verstoring leiden.

Er zijn verschillende soorten kapvormen mogelijk, deze kapvormen zijn voorzien van sedum en/of een biodiversiteitsdak.

De Tiny Houses zijn op ontspannen wijze gerangschikt in de omgeving, waardoor er geen statige rij van Tiny Houses aanwezig is.

Er wordt gekozen voor het inzetten van podiums (veranda's) als ruimtelijk vormelement voor privacy in het buitengebied zodat:

- Er een minimale impact op de natuurlijke omgeving is
- Er een geleidelijke overgang tussen de bebouwing en de omgeving is
- Er een natuurlijke scheiding wordt gemaakt tussen de privé- en openbare ruimte. Hierdoor ontstaat er geen harde erfafscheiding. Zo is de natuur en de openbare ruimte een geheel en hebben de bewoners van de Tiny Houses toch hun eigen stukje privé.
- De bebouwing los van ondergrond komt, waardoor het wordt benadrukt dat de mens te gast is. De bebouwing die direct met grond verbonden is, neemt een prominentere en definitievere plek in de natuur/ het groen in.

#### **Verwijzingen**

Gemeente Krimpenerwaard. (2021, maart 27). Beleidsregels tijdelijke tiny houses Krimpenerwaard 2021. Opgehaald van lokaleregelgeving.overheid: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR655865/1>

Gemeente Weert. (2020, juni 2). Landbouwvisie Weert - Samen werken aan diversiteit en kwaliteit. Opgehaald van weert.nl: <https://www.weert.nl/downloads/Landbouwvisie%20Weert%202020.pdf>

Sittard-Geleen. (2021, augustus 4). Beleidsregel Tiny Houses Sittard-Geleen 2021. Opgehaald van overheid.nl: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-261439.html#:~:text=in%20verband%20met%20brandveiligheid%20bedraagt,en%20wordt%20eventueel%20maatwerk%20toegepast.>

Stec Groep. (2017, juni 9). Klein wonen: trend of hype? Opgehaald van ruimtevoorcollectiefwonen: <https://ruimtevoorcollectiefwonen.nl/wp-content/uploads/2021/04/Klein-wonen-trend-of-hype.pdf>

Strategische Visie 'Werken aan Weert 2030'. (2021, maart 11). Opgehaald van gemeenteraad.weert.nl: <https://gemeenteraad.weert.nl/Documenten/Strategische-Visie-Werken-aan-Weert-2030-versie-11-03-2021.pdf>

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 juni 2022.*

*De griffier,  
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten*

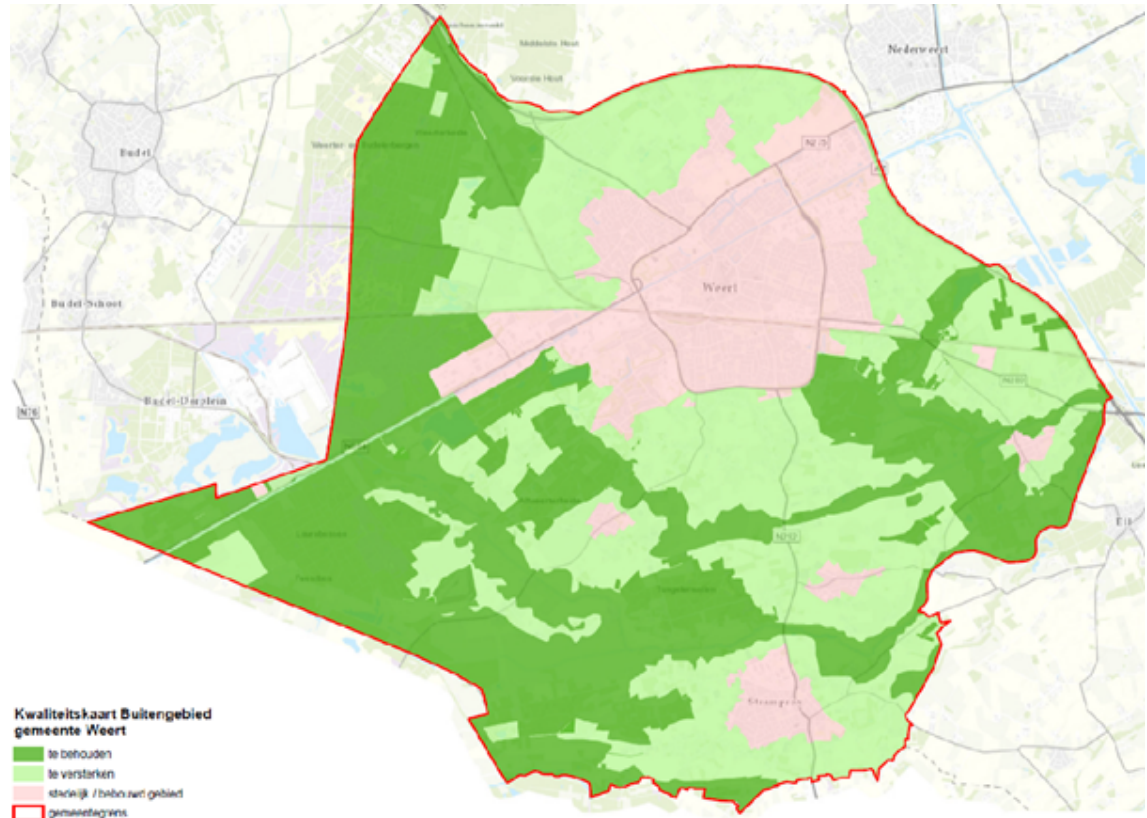
*De voorzitter,  
mr. R.J.H. Vlecken*



## Bijlage: Omschrijving Stadsrandzone

Hieronder is de omschrijving opgenomen van wat in dit kader onder stadsrandzone wordt verstaan:

- Niet in de bestemmingen 'Bos', 'Natuur', 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
- Niet in een stads en dorpsgezicht.
- Alleen in 'te versterken' gebied van de kwaliteitskaart.
- Binnen 200 m van het stedelijk gebied of binnen 100 m rond de dorpen conform de kwaliteitskaart



Figuur: kwaliteitskaart