

Beleidsregels Tiny Houses Almelo

Hoofdstuk 1 Inleiding

Algemeen

Het college van Almelo heeft op 16 november 2021 besloten een beleidsregel Tiny Houses op te stellen, waaraan toekomstige aanvragen voor realisatie van Tiny Houses kunnen worden getoetst. Met een generieke beleidsregel kunnen initiatieven en toekomstige aanvragen worden beoordeeld. Daarmee wordt inhoud gegeven aan de wens uit de Almelose Woonvisie om mee te denken met de realisatie van Tiny Houses in Almelo. De gemeentelijke Woonvisie stelt dat vernieuwende woonvormen – zoals Tiny Houses – een toevoeging kunnen zijn op het bestaande woningaanbod. Almelo wenst bij te dragen aan realisatie van onderscheidende nieuwbouw om zo een aantrekkelijke vestigingsplaats te zijn. Dit geldt niet alleen voor het stedelijk gebied. Ook voor het vitaal houden van het platteland wordt gekeken naar alternatieve woonvormen. Om nu spoedig uitvoering te geven aan deze wens is deze beleidsregel opgesteld. Met deze beleidsregel als kader wil de gemeente Almelo in eerste instantie voor ten hoogste 5 locaties in de gemeente ruimte bieden aan Tiny House initiatieven met een omvang van ca 10 Tiny Houses. Vijf jaar na vaststelling wordt deze beleidsregel geëvalueerd en waar nodig op punten gewijzigd of tegen die tijd integraal opgenomen in het Omgevingsplan. Tenzij binnen deze termijn 5 locaties ingevuld zijn. In dat geval wordt onderzoek gedaan naar meer beschikbare locaties en wordt door marktonderzoek onderzocht of er aan meer locaties behoefte is.

Rol van de gemeente Almelo

Ook de gemeente Almelo kan een rol spelen in een aanvraag en ontwikkeling van een Tiny House-project. Deze rol is zowel publiek- als privaatrechtelijk. De publiekrechtelijke positie van de gemeente is die van facilitator/meedenker (vanuit de woonvisie), toetsers (aan de beleidsregel) en vergunningverlener. De privaatrechtelijke positie uit zich in het beschikbaar stellen van grondposities. Ontwikkeling van Tiny Houses kan immers plaatsvinden op gemeentelijke gronden, middels verhuur. Het woonrijp maken van grond kan dan door de gemeente gerealiseerd worden. De kosten hiervan worden via de huurovereenkomst in de huurprijs door de huurder aan de gemeente terugbetaald. De gemeente gaat echter geen Tiny House-projecten voorfinancieren of zelf woningen bouwen.

Kosten voor het ontwikkelen en bouwen van Tiny Houses komen voor rekening van initiatiefnemers. Het gaat dan om kosten in de brede zin van het woord. Dus niet alleen aanschaf van grond en bouwkosten voor de woning, maar ook de aanleg en instandhouding van groen, wegen (zowel op het terrein, als de aansluiting op de openbare weg) en watervoorzieningen. Keuzes voor dergelijke ontwikkelingen worden in overleg met de gemeente gemaakt, zodat de gemeente eisen kan stellen aan de kwaliteit en veiligheid. Denk bijvoorbeeld aan de noodzaak voor waterberging, omdat het terrein tijdens piekbuien kan overstromen.

Leeswijzer

De beleidsregels beginnen met een toelichting. Hierin wordt aangegeven waarom beleidsregels zijn opgesteld en wat de achterliggende gedachte bij de regels zijn. De toelichting dient tevens om de regels te verduidelijken. In de toelichting worden uitgangspunten beschreven en wordt het juridisch kader geschetst. De Toelichting wordt gevolgd door de uitvoeringsregels.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten voor Tiny House projecten

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitgangspunten voor Tiny Houses uitgelegd, ook in relatie tot andere kleine woonvormen. Daarnaast wordt stil gestaan bij de tijdelijkheid en locatieafweging voor initiatieven. Hierbij staan twee vragen centraal: is er sprake van een tijdelijk of permanent initiatief, en is er sprake van een locatie binnen of buiten bebouwd gebied? De keuze voor het één of het ander heeft gevolgen voor de overige ingrediënten voor de beleidsregel en wordt beschreven voorafgaand aan hoofdstuk 3.

2.1 Klein wonen: Tiny Houses versus micro-wonen

Klein wonen is grofweg te verdelen in twee categorieën: micro-wonen en Tiny Housing. Bij micro-wonen gaat het om klein wonen als stedelijk concept, waarbij huishoudens kiezen voor een compacte woning. Het gaat om slim ingedeelde zelfstandige woningen van maximaal 30 à 40 vierkante meter, vaak met gedeelde voorzieningen. De behoefte aan deze woonvorm komt vanuit huishoudens met enerzijds een gelimiteerd budget maar anderzijds de wens een stedelijke leefstijl na te jagen. Zij maken daarom de keuze tussen klein wonen – passend bij hun stedelijke leefstijl – of ruimer (en goedkoper) wonen buiten de stad.

Tiny Housing verschilt van micro-wonen door de onderliggende drijfveren. Het gaat hier om klein wonen als levenswijze, waarbij financiële vrijheid, een kleine ecologische footprint en wonen met gelijkgestemden centraal staat. Vaak in de vorm van (particuliere of collectieve) zelfbouw. Een minimalistische en duurzame levensstijl is kenmerkend voor de internationale Tiny House beweging. Deze is ontstaan in de Verenigde Staten, als reactie op de consumptiemaatschappij, het heersende materialisme en de beschikbaarheid van woningen. De beweging stimuleert het gedachtegoed om alleen de spullen te gebruiken die je echt nodig hebt. Zelfvoorzienend (ook wel 'off-grid' genoemd) komt vaak voor, maar is geen vereiste. Tiny Houses kunnen mobiel zijn en naar eigen smaak worden gebouwd en ingericht. Ze zijn voor iedereen die de levensstijl wil omarmen, van gezinnen tot stellen en alleenstaanden. Alleen het woonoppervlak staat veelal vast: Tiny Houses hebben maximaal zo'n 35 tot 50 m² woonoppervlak.

De volgende definitie wordt gehanteerd voor een Tiny House: *een volwaardige voor permanente bewoning geschikte woning met een maximum woonoppervlak van 50 m², met een kleine ecologische footprint als duidelijk en aantoonbaar oogmerk. Gebouwd en bewoond vanuit de behoefte om gezamenlijke bezittingen te delen en zo minder te consumeren.*

Uitgangspunt: de beleidsregel richt zich expliciet op Tiny Houses. Het gaat dus niet om recreatiewoningen, woonwagens en flexwonen (zoals huisvesting voor seizoenarbeiders). Voor woonwagens en standplaatsen werkt de gemeente Almelo aan separaat actueel beleid.

2.2 Differentiatie naar tijdelijkheid van het initiatief

Tiny Houses kunnen tijdelijk of permanent geplaatst worden. De keuze voor wel of geen tijdelijk karakter heeft verschillende gevolgen. Onder andere voor de procedure (na tijdelijke invulling dient de locatie formeel weer in oorspronkelijke staat hersteld te worden) en de onderzoekslasten (voor tijdelijke woningen bijvoorbeeld geen Laddertoets). Ook heeft het gevolgen voor de bouwvoorschriften vanuit het Bouwbesluit. Voor tijdelijke bouwwerken kunnen minder strenge bouwregels van toepassing zijn. Daarnaast heeft de tijdelijkheid gevolgen voor initiatiefnemers, omdat zij hierdoor mogelijk een aantal keer moeten verhuizen.

Duidelijk is dat de keuze voor tijdelijkheid gevolgen heeft voor de mate waarin initiatiefnemers bereid zullen zijn om te investeren in het plangebied. Voor tijdelijke initiatieven is het daarom denkbaar om minder hoge eisen te stellen aan de (ruimtelijke) kwaliteit dan voor permanente initiatieven. Daar komt bij dat de wens voor een Tiny House vanuit initiatiefnemers vaak niet tijdelijk is. Permanente Tiny Houses komen voor langere termijn tegemoet aan de woonwensen vanuit de doelgroep, en stellen de gemeente in staat om hogere kwaliteitseisen aan het plan te kunnen stellen

Zowel permanente als tijdelijke initiatieven kunnen worden gerealiseerd. Het uitgangspunt is daarom dat een aantal basisregels geldt voor alle typen initiatieven voor Tiny Houses. Waar relevant worden – aanvullend op deze basisregels – specifieke regels voor ofwel tijdelijke ofwel permanente initiatieven opgenomen.

2.3 Differentiatie naar ligging van het initiatief

Voor de locatie-afweging van initiatieven voor Tiny Houses speelt dat locaties binnen bestaand stedelijk gebied vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking eenvoudiger gemotiveerd kunnen worden dan locaties buiten bestaand stedelijk gebied. Daarnaast sluiten locaties binnen de bebouwde omgeving aan bij het principe dat inbreiding voor uitbreiding gaat, vanuit lokaal en provinciaal beleid. De locatie-afweging heeft daarnaast mogelijk invloed op de eisen die de gemeente stelt aan woningen en woonomgeving, maar ook de omvang van de ontwikkeling die de gemeente toestaat.

Vanuit het principe 'inbreiding voor uitbreiding' lijken woningbouwinitiatieven – waaronder initiatieven voor Tiny Houses – in eerste instantie misschien beter binnen bestaand stedelijk gebied te kunnen landen. Juist bij Tiny Houses kunnen er echter redenen zijn om initiatieven wel in het buitengebied toe te staan. Bijvoorbeeld vanuit de eigenschappen van het initiatief (off-grid, benodigde ruimte, overlast in woonwijk, etc.) of vanuit de locatie, als dit bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering (waarbij groenstructuren versterkt worden).

Er zijn mogelijkheden voor de realisatie van initiatieven binnen bestaand stedelijk gebied en in het buitengebied. Voor de beleidsregel wordt daarom gewerkt met basisregels die gelden voor alle initiatieven voor Tiny Houses. Waar relevant zijn – aanvullend op deze basisregels – specifieke regels, voor initiatieven binnen bestaand stedelijk gebied en in het buitengebied, opgenomen.

2.4 Opbouw van de beleidsregel

De beleidsregel is geënt op en in lijn met ander vastgesteld (ruimtelijk) beleid van de gemeente Almelo. Daarnaast is onderzocht welke goede voorbeelden elders in Nederland als input voor deze beleidsregel kon worden gebruikt. Drie thema's zijn leidend om goede initiatieven van de grond te krijgen: 1) eisen aan de woning, 2) invulling van de locatie en 3) overige kenmerken.



Figuur: schematische weergave van toetsing van initiatieven

2.5 Kwadrant voor afweging van initiatieven

Door de keuze voor tijdelijkheid en de locatieafweging ontstaat een kwadrant waarbinnen aanvragen voor Tiny Houses getoetst worden. Permanent in de bebouwde kom, permanent in het buitengebied, tijdelijk in de bebouwde kom en tijdelijk in het buitengebied. Onderstaande tabel toont dit kwadrant en de 'ingrediënten' die per situatie getoetst moeten worden.

Kwadrant

PERMANENT, IN BEBOUWDE KOM

Woningkenmerken (wat):

Maximaal bruto-vloeroppervlak en woonoppervlak van 50 m²
 Bouwhoogte maximaal 6 meter
 Voldoen aan geldende bouweisen (Bouwbesluit)
 Zowel permanente als verplaatsbare bouwwerken
 Geen toets aan welstandsbeleid, wel maatwerkafspraken over woningen en inrichting in inrichtings- of beeldkwaliteitsplan

Locatiekenmerken (waar):

Locaties die een permanente invulling behoeven
 Bestaande en toekomstige woonlocaties
 Parkeergelegenheid op eigen terrein (parkeernorm maximaal 0,6)
 Maximaal bebouwingspercentage van 25%
 Alleen clusters van Tiny Houses toegestaan, ten minste 4.
 Geen zicht belemmerende erfafscheidingen
 Bij nieuwbouw ervan: ten hoogste één gezamenlijk bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 5 m² per Tiny House

Overige kenmerken (hoe):

Grond behouden, in erfpacht uitgeven of verkopen
 Organisatievorm (zoals coöperatie of VvE) voorkeur
 Afspraken vastleggen in privaatrechtelijke overeenkomst
 Zelfbewoningsplicht
 Aanvrager draagt in samenspraak met gemeente zorg voor participatie met omgeving
 In bestaande woonbestemmingen
 Herziening van bestemmingsplan (voorkeursroute gemeente)
 Omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan

TIJDELIJK, IN BEBOUWDE KOM

Woningkenmerken (wat):

PERMANENT, BUITENGEBIED

Maximale bruto-oppervlak en woonoppervlak van 50 m²
 Bouwhoogte maximaal 6 meter
 Voldoen aan geldende bouweisen (Bouwbesluit)
 Zowel permanente als verplaatsbare bouwwerken
 Geen toets aan welstandsbeleid, wel maatwerkafspraken over woningen en inrichting in inrichtings- of beeldkwaliteitsplan

Transformatie van locaties die nieuwe invulling behoeven
 Of Tiny Houses als onderdeel van toekomstige woonlocaties
 Kwaliteitsverbetering van openbare ruimte en/of natuur
 Parkeergelegenheid op eigen terrein (parkeernorm max 1)
 Maximaal bebouwingspercentage van 25%
 Alleen clusters van Tiny Houses zijn toegestaan, ten minste 4 en maximaal 11 (grens Ladder voor duurzame verstedelijking)
 Geen zicht belemmerende erfafscheidingen
 Bij nieuwbouw ervan: ten hoogste één gezamenlijk bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 5 m² per Tiny House

Grond behouden, in erfpacht uitgeven of verkopen
 Organisatievorm (zoals coöperatie of VvE) voorkeur
 Afspraken vastleggen in privaatrechtelijke overeenkomst
 Zelfbewoningsplicht
 Aanvrager draagt in samenspraak met gemeente zorg voor participatie met omgeving
 In bestaande woonbestemmingen
 Herziening van bestemmingsplan (voorkeursroute gemeente)
 Omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan

TIJDELIJK, BUITENGEBIED

Maximale bruto-oppervlak en woonoppervlak van 50 m²
 Bouwhoogte maximaal 6 meter
 Voldoen aan geldende bouweisen (Bouwbesluit)
 Tijdelijke en verplaatsbare bouwwerken
 Geen toets aan welstandsbeleid, wel privaatrechtelijke afspraken

Maximale bruto-oppervlak en woonoppervlak van 50 m²
 Bouwhoogte maximaal 6 meter
 Voldoen aan geldende bouweisen (Bouwbesluit)
 Tijdelijke en verplaatsbare bouwwerken
 Geen toets aan welstandsbeleid, wel privaatrechtelijke afspraken

Locatiekenmerken (waar):

Alleen voor locaties die een tijdelijke invulling behoeven, zoals pauzelandschappen (braakliggende gronden of leegstaand vastgoed die wachten op een passende en permanente invulling)
 Parkeergelegenheid op eigen terrein (parkeernorm max 0,6)
 Maximaal bebouwingspercentage van 15%
 Alleen clusters van Tiny Houses toegestaan, ten minste 4.
 Geen zicht belemmerende erfafscheidingen
 Bij nieuwbouw ervan: ten hoogste één gezamenlijk bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 5 m² per Tiny House na gebruik terugbrengen in oorspronkelijke staat
 Lichtere eisen aan ruimtelijke kwaliteit (locatie gebonden)

Alleen voor locaties die een tijdelijke invulling behoeven, zoals pauzelandschappen (braakliggende gronden of leegstaand vastgoed die wachten op een passende en permanente invulling)
 Kwaliteitsverbetering van openbare ruimte of groenstructuur
 Parkeergelegenheid op eigen terrein (parkeernorm max 1)
 Maximaal bebouwingspercentage van 15%
 Alleen clusters van Tiny Houses zijn toegestaan, ten minste 4 en maximaal 11 (grens Ladder voor duurzame verstedelijking)
 Geen zicht belemmerende erfafscheidingen
 Bij nieuwbouw ervan: ten hoogste één gezamenlijk bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 5 m² per Tiny House na gebruik opleveren passend in groen

Overige kenmerken (hoe):

Grond behouden of verhuren
 Organisatievorm (zoals coöperatie of VvE) verplicht
 Afspraken vastleggen in privaatrechtelijke overeenkomst
 Zelfbewoningsplicht
 Aanvrager draagt in samenspraak met gemeente zorg voor participatie met omgeving
 Met kruimelgevallenregeling (max 10 jaar)
 Omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan (kan dan bijvoorbeeld maximaal 15 jaar)

Grond behouden of verhuren
 Organisatievorm (zoals coöperatie of VvE) verplicht
 Afspraken vastleggen in privaatrechtelijke overeenkomst
 Zelfbewoningsplicht
 Aanvrager draagt in samenspraak met gemeente zorg voor participatie met omgeving
 Met kruimelgevallenregeling (max 10 jaar)
 Omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan (kan dan bijvoorbeeld maximaal 15 jaar)

3 Juridisch kader

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder een omgevingsvergunning gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken.

Als echter een bepaald gebruik ruimtelijk als gewenst wordt gezien, maar deze is in strijd met het bestemmingsplan kan een bestemmingsplan partieel worden herzien of kan met een afwijking van het bestemmingsplan een (tijdelijke) omgevingsvergunning worden verleend. De Wet ruimtelijke Ordening (Wro) is de grondslag voor het vaststellen van een bestemmingsplan. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) worden categorieën van gevallen aangegeven waarmee met een eenvoudige procedure medewerking kan worden verleend aan wenselijke (tijdelijke) initiatieven in afwijking op een bestemmingsplan.

Zowel een bestemmingsplan als een afwijking op een bestemmingsplan dient op een juridisch correcte wijze gemotiveerd te worden vastgelegd. Een motivatie dient in de toelichting van een bestemmingsplan te zijn opgenomen. In die toelichting wordt een complete afweging gedaan op basis van geldend beleid. Deze beleidsregel is input voor een dergelijke toelichting of motivatie om (buitenplans) af te wijken van een bestemmingsplan.

Uitvoeringsregels

Burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo;

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

overwegende, dat het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen voor de toetsing van initiatieven voor het realiseren van Tiny House projecten waarbij met toepassing van artikel 3.1 Wro danwel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan;

overwegend, dat het wenselijk is om de "Beleidsregels voor de toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht" hierop aan te vullen;

voor wat betreft artikel 15 ingeval kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing het omzetten van niet voor bewoning bestemde gebouwen naar woningen, artikel 17 ingeval het omzetten van niet voor bewoning bestemde gebouwen naar logies en artikel 4 om in bepaalde gevallen de minimale oppervlakte van woningen te verkleinen;

Deel A: Begrippen

Artikel 1 Begrippen

Bij de toepassing van deze beleidsregel worden de volgende begripsbepalingen gehanteerd:

1. bebouwde kom: het bestaand bebouwd gebied;
2. besluit: een besluit van het bevoegd gezag;
3. bestaand bebouwd gebied: gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor een samenstel van stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen/omgevingsplannen;
4. bijbehorend bouwwerk: functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw, los staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
5. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
6. erfafscheiding: afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of van de openbare ruimte
7. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
8. gezamenlijk bijbehorend bouwwerk
(nieuw): een gebouw voor gemeenschappelijke voorzieningen. De bruto-oppervlakte is gelijk aan het aantal Tiny Houses maal 5 vierkante meter. Het gebruik wordt geclusterd in één gebouw. Individuele bijbehorende bouwwerken bij Tiny Houses zijn niet toegestaan, met uitzondering van kleinere bouwwerken die noodzakelijk zijn met het oog op de verkleining van de ecologische footprint van de Tiny House.
(bestaand): transformatie van een bestaand gebouw op het terrein tot een bijbehorend bouwwerk.
9. hoofdverblijf: een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als de vaste verblijfplaats van een persoon;
10. huishouden: een persoon, of groep personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.
11. off- grid: een op zichzelf staand, zelfstandig functionerend en volledig zelfvoorzienend gebouw;
12. Tiny House: volwaardige voor permanente bewoning geschikte, met een kleine ecologische footprint als duidelijk en aantoonbaar oogmerk. Gebouwd en bewoond vanuit de behoefte om gezamenlijke bezittingen te delen en zo minder te consumeren.
13. woning: een complex van ruimten dat door de indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor een woning is de aanwezigheid van een eigen toegang/voordeur en alleen door dat huishouden te gebruiken voorziening zoals kook- en wasgelegenheid en sanitair.

Artikel 2 Wijze van meten

1. bebouwingspercentage: het maximale bebouwingspercentage op het gehele terrein inclusief hoofd- en bijgebouwen en volledig verharde parkeervoorzieningen;
2. bruto-oppervlak: het oppervlak van de woning gemeten (conform NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende woning omhult;
3. bouwhoogte: Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
4. woonoppervlak: conform NEN 2580 betekent dit dat het woonoppervlak gelijk is aan de som van de netto-vloeroppervlakten van de vertrekken van een woning. Tot de vertrekken behoren huiskamers,

eetkamers, slaapkamers, werk-, eet- en woonkeukens en voorts andere binnenruimten, geschikt voor bewoningsdoeleinden, indien ze ten minste 4 m² groot zijn.

Deel B: toetsingscriteria voor verzoeken om functiewijziging op grond van art. 3.1 Wro of aanvulling op artikel 15 en 17 van de beleidsregels voor de toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (2015)

Artikel 3 Woningkenmerken

3.1 Algemeen

1. Een Tiny House heeft een bruto-oppervlak van maximaal 50 m².
2. Een Tiny House heeft een woonoppervlak van maximaal 50 m², waarbij gerekend wordt met een eventuele volwaardige bovenverdieping, balkon, veranda of grondoppervlakte onder een overstek.
3. De bouwhoogte van een Tiny Houses is maximaal van 6 meter.
4. Tiny Houses voldoen aan de bestaande en/of tijdelijke bouweisen van de op dat moment geldende wet- en regelgeving. Om een nieuwbouwwoning in aanmerking te laten komen voor permanente bewoning moeten Tiny Houses voldoen aan het Bouwbesluit (na inwerkingtreden van de Omgevingswet het Besluit bouwwerken leefomgeving). Als uitzonderingsmogelijkheid is in het Bouwbesluit de gelijkswaardigheidsbepaling opgenomen.
5. Tiny Houses worden niet getoetst aan de geldende welstands- en inrichtingseisen. Ongeacht de vormgeving levert een Tiny House een bijzonder straatbeeld op. Dit betekent dat het verstandig is te kijken naar de inpasbaarheid in de omgeving, zodat de context van het plan en de locatie klopt. Dit gebeurt op basis van maatwerkafspraken.
6. Tiny Houses zijn gemaakt van duurzame materialen en hebben een lage ecologische voetafdruk. Deze woonvorm wordt 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 maatregelen getroffen worden, zodat 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. Voorbeelden van duurzame maatregelen zijn:

- toepassing van zonnepanelen;
- toepassing 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;
- toepassingen ter reductie van hittestress.

3.2 Permanente Tiny Houses

1. Voor permanente Tiny Houses is het niet verplicht dat deze mobiel of eenvoudig demonteerbaar zijn.
2. Voor permanente Tiny Houses vindt geen toets aan welstandsbeleid plaats. Wel worden maatwerkafspraken over de woningen en (terrein)inrichting gemaakt in een erfinrichtings- en/of beeldkwaliteitsplan.

3.3 Tijdelijke Tiny Houses

1. Voor tijdelijke Tiny Houses vindt geen toets aan welstandsbeleid plaats. Wel worden maatwerkafspraken over de woningen en inrichting gemaakt in een privaatrechtelijke overeenkomst.
2. Voor tijdelijke Tiny Houses is het wel verplicht dat deze mobiel of relatief eenvoudig demonteerbaar zijn, vanwege de tijdelijke invulling van de locatie waar deze staan.
3. Voor tijdelijke initiatieven geldt, tenzij anders met initiatiefnemers overeengekomen is, dat het totale aantal te realiseren Tiny Houses in één keer aangevraagd/in procedure gebracht worden. Uitbreiden van het aantal Tiny Houses is dan later niet meer mogelijk.

3.4 Tiny Houses in bestaand stedelijk gebied

Geen aanvullende maatwerkregels.

3.5 Tiny Houses in het buitengebied

Geen aanvullende maatwerkregels.

Artikel 4 Locatiekenmerken

Algemeen

1. Parkeergelegenheid dient op eigen terrein gerealiseerd te worden op één centrale locatie binnen of aangrenzend aan het plangebied en niet individueel op het eigen kavel/bij de eigen woning. Hiervan kan worden afgeweken mits een andere locatie buiten het plangebied geschikter bevonden wordt door de gemeente.

2. Het daadwerkelijk 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.

3. Solitaire Tiny Houses zijn niet toegestaan, het minimum aantal per locatie is vier Tiny Houses.

4. Het maximale bebouwingspercentage op het gehele terrein is 15%. Hieronder vallen de Tiny Houses en gezamenlijke bijgebouwen en parkeerplaatsen. De overige 85% van het terrein blijft open groene (collectieve) ruimte.

5. Het maximaal aantal Tiny Houses per project is afhankelijk van de oppervlakte van het plangebied, met daarbij het maximale bebouwingspercentage in acht genomen.

6. Tiny Houses en kavels worden niet omringd door zicht belemmerende erfafscheidingen, zoals schuttingen of hoge hagen. Beperkte afscheiding zoals groen of een hek is toegestaan, mits niet zicht belemmerend binnen de locatie zelf (afschieden van omgeving mag wel).

7. Gezamenlijke bijgebouwen (nieuw): een gezamenlijk bijgebouw voor gemeenschappelijke voorzieningen heeft een bouwhoogte van maximaal 3 meter. De maximale bruto-oppervlakte wordt bepaald door het aantal Tiny Houses te vermenigvuldigen met 5 vierkante meter. Individuele bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan, met uitzondering van kleinere bouwwerken die noodzakelijk zijn met het oog op de verkleining van de ecologische footprint van de Tiny House.

8. Gezamenlijke bijgebouwen (bestaand): Wanneer transformatie van bestaande bebouwing op het terrein mogelijk is dan kijkt de gemeente samen met de initiatiefnemer naar de locatie-specifieke mogelijkheden. Hiervoor kan maatwerk worden toegepast op bovenstaande punten (zoals hoogte en oppervlakte). Dit omdat hergebruik van bestaand vastgoed de voorkeur heeft.

9. Afvalinzameling: inzamelen van afval wordt centraal geregeld op het terrein. Dit centrale inzamelpunt dient bereikbaar te zijn voor vuilniswagens. Per locatie wordt met de gemeente de invulling bepaald, bijvoorbeeld door het plaatsen van een OGC, of juist een aantal (mini-) containers.

10. Tiny Houses worden alleen aangesloten op riolering en nutsvoorzieningen als de verzoeker hierom vraagt en wanneer de locatie ligt binnen de afstand waarin de wettelijke aansluitplicht geldt.

11. Tiny Houses mogen ook off-grid gerealiseerd worden, waarbij aansluiting op riolering en nutsvoorziening niet plaatsvindt.

4.2 Permanente Tiny Houses

Geen aanvullende maatwerkregels.

4.2 Tijdelijke Tiny Houses

1. Tijdelijke Tiny Houses staan we in bestaand stedelijk gebied alleen toe voor locaties die een tijdelijke invulling vragen. Voor locaties die een permanente invulling behoeven zijn alleen permanente Tiny Houses met goede faciliteiten en hoogwaardige openbare ruimte mogelijk.

2. Tijdelijke Tiny Houses staan we in het buitengebied alleen toe voor locaties die een tijdelijke invulling vragen, of als hier een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en groenstructuren plaatsvindt door initiatiefnemers bij vertrek.

4.3 Tiny Houses in bestaand stedelijk gebied

1. Locaties voor Tiny Houses binnen bestaand stedelijk gebied liggen niet aan wegen met een maximale snelheid van 50 kilometer per uur (dus wel in een 30-zone).

2. Bij de filosofie achter Tiny Houses past deelgebruik en wordt het (individueel) gebruik van auto's tot een minimum beperkt. De maximale parkeernorm per Tiny House in stedelijk gebied is 0,6.

4.4. Tiny Houses in het buitengebied

1. We werken alleen mee aan ontwikkelingen in het buitengebied als hier een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en groenstructuren plaatsvindt. Bijvoorbeeld leegstaand agrarisch vastgoed, of voormalige sportvelden. Het KGO-beleid dient hierbij als uitgangspunt.

2. Locaties voor Tiny Houses in het buitengebied liggen niet aan wegen met een maximale snelheid van 80 kilometer per uur of meer (dus wel in een 60-zone).

3. Het maximale aantal Tiny Houses per project zijn 11 woningen. Hierbij hanteren we de ondergrens voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4. Bij de filosofie achter Tiny Houses past deelgebruik en wordt het (individueel) gebruik van auto's tot een minimum beperkt. De maximale parkeernorm per Tiny House in het buitengebied is 1,0.

Artikel 5 Overige kenmerken

5.1 Algemeen

1. Vanwege de verplichte clustering van Tiny Houses is een organisatievorm vereist. Deze organisatievorm kan bijvoorbeeld een coöperatie of VvE zijn. Ook is het wenselijk dat de Omgevingsvergunning door deze rechtspersoon wordt aangevraagd.

2. Privaatrechtelijke overeenkomst: verdere afspraken worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de rechtspersoon en de gemeente. Hiervoor is één aanspreekpunt of contactpersoon vanuit de verenigde bewoners (in een rechtsvorm) verplicht.

3. Zelfbewoningsplicht: voor de bewoners van Tiny Houses geldt een zelfbewoningsplicht. Deze plicht wordt in een kettingbeding vastgelegd. Recreatieve verhuur of (gedeeltelijk) gebruik van een Tiny House als tweede woning is niet toegestaan.

4. Participatie met omgeving: voorafgaand aan de ontwikkeling moet de omgeving conform de meest actuele gemeentelijke Participatieverordening meegenomen worden in de planvorming van het initiatief. De precieze invulling van het participatietraject wordt in samenspraak met de gemeente bepaald.

5. Maatregelen ten behoeve van ontsluiting of andere gemeentelijke werkzaamheden worden bij de koop van de grond verdisconteerd in de verkoopprijs (of huurprijs). Wanneer de beoogde gronden in particulier bezit zijn dan worden de kosten middels een privaatrechtelijke overeenkomst verhaalt bij de initiatiefnemer.

5.2 Permanente Tiny Houses

Geen aanvullende maatwerkregels.

5.3 Tijdelijke Tiny Houses

1. De zelfbewoningsplicht wordt gekoppeld aan de periode waarvoor er planologische toestemming verleend wordt voor de realisatie en instandhouding van de Tiny Houses.

2. Het gebruik van de grond tussen grondeigenaar en initiatiefnemers van de Tiny Houses wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Verder biedt een bruikleenovereenkomst een goede contract vorm tussen grondeigenaar en initiatiefnemer, omdat hiermee huurbescherming wordt voorkomen en dit zodoende het tijdelijk karakter het best borgt.

5.4 Tiny Houses in bestaand stedelijk gebied

Geen aanvullende maatwerkregels.

5.5 Tiny Houses in het buitengebied

Geen aanvullende maatwerkregels.

Deel C: Slotbepaling

Artikel 6 Afwijkingsbevoegdheid (hardheidsclausule)

Er wordt overeenkomstig bovenstaande beleidsregel besloten. Het college kan op grond van artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht gemotiveerd afwijken van het beleid.

Artikel 7 Inwerkingtreding.

Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na de datum van bekendmaking.