

Beleidskader Tiny Houses



Hoofdstuk 1 Inleiding



De gemeente Emmen heeft de ambitie om meer alternatieve woonvormen toe te voegen aan haar huidige woningvoorraad. Een van deze nieuwe woonvormen zijn Tiny Houses. De woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030 biedt ruimte voor de ontwikkeling hiervan in de gemeente. Het woningaanbod in Emmen is, op veel plekken, traditioneel. Dit sluit niet aan op de wensen van een deel van onze inwoners. Het creëren van een divers woningaanbod is een doelstelling van de gemeente Emmen in de komende jaren om aan de verschillende woonwensen van de Emmenaren te voldoen en daarmee doorstroming binnen de huidige woningvoorraad te stimuleren. Door Tiny Houses te faciliteren wordt er meer diversiteit toegevoegd aan de huidige woningvoorraad en wordt er tegemoet gekomen aan de woonwensen van een diverse groep bewoners. Het voorziet in een behoefte van mensen die duurzaam willen wonen en een specifieke leefstijl en ideologie hebben.

De woonwensen van mensen zijn steeds meer gerelateerd aan hun identiteit en leefstijl. Woonlocaties en -types met een sterk aansprekende woonidentiteit worden steeds populairder. Een grote groep mensen wordt zich bewuster van hun footprint op aarde en impact op het milieu en willen dit verminderen. De vraag naar klein en duurzaam wonen nabij goede voorzieningen en in een groene omgeving neemt daardoor toe. Klein wonen zien we in verschillende woonvormen terugkomen, één daarvan is Tiny Houses.

Tiny Houses zijn in de loop van de jaren steeds bekender geworden in Nederland. Meer en meer zijn er ook locaties door het hele land te vinden waar kleine groepen mensen in Tiny Houses wonen. In de gemeente Emmen is deze woonvorm nog niet aanwezig, terwijl er wel diverse signalen en vragen van geïnteresseerden in Tiny Houses zijn ontvangen. Een goed ruimtelijk kader en heldere uitgangspunten ontbraken om deze ideeën tot ontwikkeling te kunnen brengen. Dit is de aanleiding voor het opstellen van de beleidskader Tiny Houses.

De gedachte en filosofie achter Tiny Houses zijn gebaseerd op een eenvoudig, milieubewust leven en het creëren van meer vrijheid in de woonsituatie. Het zijn kleine woningen die zeer efficiënt zijn ingericht en van alle gemakken zijn voorzien. De ecologische voetstap van Tiny House bewoners is klein. De woningen worden niet verhuurd, maar worden permanent of tijdelijk bewoond.

Beleidskader

In het uitvoeringsprogramma van de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030 is de actie opgenomen om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor alternatieve woonvormen, zoals Tiny Houses. Om deze vernieuwende en innovatieve woonvorm mogelijk te maken, is een beleidskader

nodig aan de hand waarvan de gemeente initiatieven kan beoordelen. Door de vraag naar Tiny Houses is het belangrijk om hier nu actief mee aan de slag te gaan. Dat betekent dat er onderzocht moet worden of er locaties zijn die geschikt zijn voor Tiny Houses. Dit is een vervolgstap dat na vaststelling van dit beleidskader in gang wordt gezet. Het beleidskader biedt handvaten om een passende locatie aan te kunnen wijzen.

Hoofdstuk 2 Wat is een "Tiny House"?

2.1 Achtergrond

Tiny Houses worden letterlijk vertaald naar "kleine huizen"; woningen die bewust klein zijn ontwikkeld. Het concept is ontstaan in Amerika in reactie op de onzekere huizenmarkt ten tijde van de financiële crisis van 2008. Het ontwikkelen van kleine huizen gaf mensen, die anders niet in (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 duurzaamheid. Er is in Nederland een groeiende behoefte aan kleine, duurzame woningen en de verwachting is dat deze behoefte de komende decennia alleen maar zal toenemen. Dit betekent dat de komende jaren de ontwikkelingen van kleine woningen een steeds grotere rol zal gaan spelen in de woningmarkt.

2.2 Motivatie

Mensen hebben verschillende redenen om in een Tiny House te willen wonen. Deze wens en overtuiging is ontstaan door verandering in levensopvatting. Minder consumeren speelt hier vaak een rol in. Daarnaast streven sommige mensen ook een duurzamere leefstijl na. De doelgroep voor Tiny Houses is zeer divers.

Geïnteresseerden zijn van alle leeftijden en zijn zowel één- en tweepersoonshuishoudens als ook gezinnen. Wat ze gemeen hebben zijn de ideologische opvattingen rondom een duurzame levensstijl, een kleine ecologische voetafdruk willen hebben en het willen wonen in een kleine community met gelijkgestemden.

Er is een verschuiving in woonwensen naar de behoefte om samen met of naast gelijkgestemden te wonen. 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. Dit valt bijvoorbeeld ook terug te zien in de populariteit van het concept 'Knarrenhof'.

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 er sprake is van 'naoberschap'.

2.3 Off-grid wonen

Er wordt bij wonen in Tiny Houses mogelijk ook gekozen voor off-grid wonen. Off-grid wonen houdt in dat een bewoner volledig zelfvoorzienend is. De woning is niet aangesloten op nutsvoorzieningen, zoals het reguliere elektriciteitsnetwerk, watervoorziening en rioleringssysteem. Deze soort van bewoning kan zowel voorkomen bij tijdelijke, als bij permanente bewoning van Tiny Houses. Mensen kiezen bewust voor deze levensstijl. In de gemeente Emmen is off-grid wonen in een Tiny House geen verplichting. Het ligt aan de locatie waar de woningen staan en de wens van de bewoners.

2.4 Definitie

De definitie die gemeente Emmen hanteert voor Tiny Houses is: 'een volwaardige, permanent bewoonde woning van maximaal 50 m² aan vloeroppervlakte die een zo klein mogelijk ecologische voetafdruk achterlaat'. De Tiny House moet verplaatsbaar zijn wanneer deze op een tijdelijke locatie wordt gezet (max. 15 jaar). Bij een permanente locatie hoeft de Tiny House niet verplaatst te kunnen worden. Aanvullend hoort bij Tiny Houses dat deze altijd geplaatst moeten worden in een groep van tenminste 4 Tiny Houses. Deze beleidsregel richt zich expliciet op Tiny Houses. Het gaat dus niet om recreatiewoningen, woonwagens en (pre-)mantelzorg woningen.

Hoofdstuk 3 Relevant beleid

3.1 Besluit bouwwerken leefomgeving

Een woning moet voldoen aan de eisen die worden gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin worden eisen gesteld voor afmetingen, oppervlakte, installaties etc. van bouwwerken zoals woningen. Dit bepaalt de ondergrens voor de kwaliteit van woningen. De gemeente zal de aanvraag aan de hand van het Besluit bouwwerken leefomgeving moeten toetsen.

Tegenwoordig worden er vele soorten Tiny Houses ontwikkeld die voldoen aan het Bbl en eenvoudig goedgekeurd kunnen worden. Aan initiatiefnemers wordt geadviseerd om hier zoveel mogelijk gebruik van te maken voor een snel en eenvoudiger vergunningsproces. Desondanks kan het voorkomen dat een ontwerp voor een Tiny house niet volledig voldoet aan de eisen die worden gesteld in het Bbl. Als uitzonderingsmogelijkheid is in het Bbl de gelijkwaardigheidsbepaling opgenomen. Dit houdt in dat

van het Bbl afgeweken mag worden als het aannemelijk gemaakt wordt dat de gekozen oplossing gelijkwaardig is aan het gestelde in het Bbl. Eenzelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu moet gewaarborgd worden. Het college van B&W beslist of er sprake is van een gelijkwaardige oplossing. De onderbouwing hiervoor moet goed zijn en geadviseerd wordt om dat met specialisten te formuleren.

3.2 Omgevingsplan

Naast de bouwregelgeving is er ook nog de planologisch juridische regelgeving opgenomen in het omgevingsplan. Het omgevingsplan geeft juridisch bindende regels omtrent het gebruik van de gronden en bouw mogelijkheden weer. Wanneer een initiatief niet past in het Omgevingsplan kan er voor die specifieke locatie een wijziging van het omgevingsplan worden opgesteld of kan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden verleend. Handvatten voor de afweging of de gemeente dergelijke instrumenten in wil zetten worden gegeven middels deze beleidsregel. Er zijn specifieke bouwregels die van toepassing zijn voor Tiny Houses. Deze zijn onderdeel van de wijziging van het Omgevingsplan of voor een BOPA. Deze bouwregels staan opgenomen in dit beleidskader.

3.3 Ruimtelijke Kwaliteit

Om ervoor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit bij de bouw van Tiny Houses voldoende gewaarborgd is, zijn een aantal instrumenten van toepassing. Bij het mogelijk maken van Tiny Houses moet een totaalplan gemaakt worden waarin wordt aangetoond dat het plan past binnen de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het plan moet daarbij aansluiten bij de het geldende welstandsregime. In het vervolg van dit beleidskader worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor het totaalplan toegelicht. Daarnaast is in bijlage 1 een overzicht weergegeven van voorbeelden van Tiny House projecten passend bij de kwaliteitseisen zoals omschreven in dit beleidskader.

Hoofdstuk 4 Tijdelijk of permanent



Tiny Houses kunnen op verschillende manieren worden ontwikkeld. Zowel een tijdelijke als een permanente ontwikkeling kent voor- en nadelen. De locatie is hierin doorslaggevend. Dit betekent dat per locatie gekeken moet worden wat wenselijk is. De gemeente maakt deze afweging. Een locatie zou tijdelijk kunnen worden aangewezen als deze alleen voor een bepaalde termijn beschikbaar is, omdat er voor de langere termijn andere plannen voor zijn, zoals een uitbreidingslocatie voor woningbouw of ander functiegebruik. Een locatie aanwijzen als permanent biedt echter meer zekerheid voor de bewoners waardoor zij voor de lange termijn kunnen investeren in de uitstraling van hun woningen en het terrein.

Als onderdeel van zowel tijdelijke als permanente procedures kunnen onderzoeksverplichtingen aan de orde zijn. Afhankelijk van de locatie- en de specifieke situatie kan gedacht worden aan onderzoeken op het gebied van milieu (geluid, veiligheid, bodem), archeologie, flora en fauna, water en landschap.

4.1 Tijdelijke ontwikkeling

Tiny Houses kunnen tijdelijk ontwikkeld worden. Ze bieden een uitkomst voor locaties die tijdelijk beschikbaar zijn, zoals braakliggende terreinen of gronden in afwachting van herontwikkeling. Zo wordt de ruimte tijdelijk benut op een manier die bijdraagt aan de woningopgave. Tijdelijke projecten maken bovendien experimenteren mogelijk, waardoor ervaring wordt opgedaan over het realiseren van Tiny Houses.

Er kleven ook nadelen aan het tijdelijk toestaan van Tiny Houses:

- Het is voor de Tiny House eigenaren lastiger om financiering rond te krijgen voor hun woning;
- Het is voor Tiny House eigenaren minder aantrekkelijk om te investeren in een verzorgde uitstraling van gebouwen en aankleding van de (gezamenlijk) buitenruimte en erfafscheidingen.

Planologische mogelijkheden gemeente

Wanneer de realisatie van een locatie voor Tiny Houses niet voldoet aan het omgevingsplan, dan kan er een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden aangevraagd. De gemeente kan vervolgens een omgevingsvergunning verlenen voor een periode van maximaal 15 jaar.

4.2 Permanente ontwikkeling

Permanente locaties bieden bewoners de mogelijkheid om echt te investeren in hun woning en de omgeving. Dit leidt vaak tot een verzorgde en duurzame uitstraling van het gebied. Ook vergemakkelijkt het de financiering, omdat banken en investeerders eerder bereid zijn te financieren bij een vaste plaatsing en langdurig gebruik.

Planologische mogelijkheden gemeente

Voor een permanente ontwikkeling is het noodzakelijk dat het via een BOPA geregeld wordt of dat het omgevingsplan wordt aangepast zodat wonen op de locatie permanent wordt toegestaan. De voorwaarden zoals opgenomen in het voorliggende beleid worden in de regels van het omgevingsplan worden verwerkt.

Van tijdelijk naar permanent

Het is bij tijdelijke initiatieven mogelijk dat op termijn een permanente status wenselijk is. Een mogelijkheid is om een initiatief tijdelijk in te steken, waarna na een periode van 15 jaar een evaluatie kan plaatsvinden over de tijdelijke aard van de locatie en wooneenheden. Wanneer het een succes is gebleken kan de locatie alsnog permanent worden vastgelegd in het Omgevingsplan. Hierbij is de kanttekening wel dat de woningen opnieuw moeten worden getoetst aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke randvoorwaarden

Een Tiny House project dient te passen binnen een set ruimtelijke randvoorwaarden zoals beschreven in dit hoofdstuk. De ruimtelijke randvoorwaarden van Tiny Houses voor zowel de locatie, de inpassing van de Tiny Houses in de omgeving, als de vormgeving, worden in dit hoofdstuk beschreven. Wanneer de gemeente beoordeelt dat aan alle voorwaarden is voldaan, kan medewerking worden verleend aan een planologische procedure voor de realisatie van Tiny Houses. Het is mogelijk dat er aanvullend locatiespecifieke eisen worden gesteld als de aangewezen locatie voor Tiny Houses hierom vraagt. Dit zal dan van te voren kenbaar worden gemaakt.

5.1 Locatie

Het is belangrijk om een goede afweging te maken of Tiny Houses op een bepaalde locatie gewenst zijn. Een locatie komt in aanmerking voor de bouw van Tiny Houses, wanneer het voldoet aan de volgende randvoorwaarden.

Ten aanzien van de keuze voor een locatie voor Tiny Houses gelden de volgende uitgangspunten waar aan moet worden voldaan:

1. De locatie ligt binnen of aansluitend op het stedelijk gebied én heeft de gebruiksfunctie wonen binnen of zou op basis van een beleidsmatige afweging voor wonen in aanmerking kunnen komen (middels Omgevingsplanwijziging of BOPA).
2. In het landelijk gebied komen alleen locaties in aanmerking, wanneer het een ruimtelijke knelpunt oplost. Hierbij kan gedacht worden aan herinvulling van voormalige bedrijfslocaties, vrijkomende agrarisch bedrijfslocaties en verpauperde locaties.
3. Het toevoegen van Tiny Houses moet de gebiedskwaliteiten versterken, door bijvoorbeeld verbinding te leggen met de rest van het landschap of de bebouwde omgeving.
4. Uitgesloten locaties zijn:

- De beschermde dorpsgezichten Westenesch, Oostersebos en Westersebos en de landschapelijk/cultuurhistorisch hoog gewaardeerde gebieden, zoals deze zijn aangeduid in het omgevingsplan voor het buitengebied en de esdorpen Weerdinge, Zuidbarge en Noordbarge;
- Industrierterreinen.

Een nieuwe locatie wordt pas beoordeeld en toegewezen wanneer eerder aangewezen locaties volledig benut zijn. Van bestaande locaties wordt bijgehouden of er nog plekken beschikbaar zijn voor Tiny Houses. Pas wanneer dit niet het geval is, kan een nieuwe locatie worden aangewezen.

Planologische en milieutechnische aspecten

Bij de locatiekeuze spelen diverse planologische en milieutechnische aspecten een rol wanneer deze nog geen functie wonen heeft in het Omgevingsplan. Hierbij wordt dezelfde toets gedaan als bij een reguliere woonactiviteit.

5.2 Aantallen

Een Tiny house ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling. Het karakter van de Tiny House-beweging komt het beste tot zijn recht in kleine woonclusters van minimaal 4 en maximaal 15 Tiny Houses. Het exacte aantal woningen binnen deze bandbreedte is afhankelijk van de grootte van de betreffende locatie en benodigde ruimte voor een goede situering van de Tiny houses ten opzichte van bestaande bebouwing in de omgeving en de Tiny Houses onderling. Daarnaast wordt het maximale aantal woningen ook bepaald door de ruimte die benodigd is voor een goede landschappelijke inpassing van de Tiny Houses in de omgeving.

5.3 Ruimtelijke kwaliteitsplan

Voor een goede ruimtelijke kwaliteit van een ontwikkeling moet worden aangetoond dat de Tiny Houses goed zijn ingepast in de omgeving. Hiervoor dient een uitgewerkt ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld te worden, met daarin een stedenbouwkundig plan, een landschapsplan en een erfinrichtingsplan.

5.3.1 Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan moeten de volgende aspecten worden toegelicht en gelden een aantal specifieke eisen:

Verkaveling

De gewenste situering van de woningen is afhankelijk van de locatie. Op sommige locaties past verstrooid over het terrein, maar op andere is een strakke verkaveling beter. Er moet voor een goede inpassing van de woningen in de omgeving gekeken worden naar de aanwezige gebiedskarakteristieken en stedenbouwkundige structuren. Aandachtspunt bij de ontwikkeling van een Tiny house project is de verhouding tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte. Er moet sprake zijn van een ruimtelijke opzet met maximaal 50% kavels met bebouwing (bebouwde kavels) ten opzichte van het totale perceel en voldoende onderlinge afstand tussen de Tiny Houses (minimaal 6 meter). Het totale perceel zal in gezamenlijk eigendom moeten zijn van de stichting/vereniging als gezamenlijk erf.

Ontsluiting en parkeren

De Tiny Houses dienen goed bereikbaar te zijn voor auto, fietsverkeer, hulpdiensten en afvalinzameling. Hierbij dient aangesloten te worden op de bestaande infrastructuur in de directe omgeving. Voor parkeren wordt uitgegaan van één gezamenlijk parkeerterrein aan het begin van het erf om het terrein zo groen mogelijk in te kunnen richten. Er kan wel een pad zijn richting de verschillende woningen zodat laden en lossen kan plaatsvinden bij de woning, maar de auto kan niet worden geparkeerd bij de individuele woningen. Er moet voldaan worden aan de algemeen geldende parkeernorm voor kleine eenpersoonswoningen (Tiny house, grondgebonden), tenzij er gebruik wordt gemaakt van deelauto's. Voor de parkeernorm wordt uitgegaan van het gemiddelde parkeerkencijfer van CROW. Voor bezoekersparkeren geldt een andere norm en wordt ook door CROW gegeven. Deze dient bij het bewonersparkeren opgeteld te worden.

5.3.2 Landschapsplan en erfinrichtingsplan

Het is wenselijk dat het geheel aan Tiny Houses goed past in de omgeving. Het is belangrijk dat de randen van de locatie kwalitatief worden vormgegeven en aansluiten bij de overgang van het perceel naar de (bebouwde of onbebouwde) omgeving. Er moet aansluiting zijn bij water- en beplantingsstructuren uit de omgeving. De inrichting van het terrein moet kwalitatief zijn, met aandacht voor bijvoorbeeld overgangen tussen privé en gemeenschappelijk eigendom, paden structuur, erfscheidingen, wateropvang en parkeren. Verharding wordt tot het minimum beperkt.

De thema's biodiversiteit, duurzaamheid en klimaat moeten worden meegenomen bij de inrichting van het terrein.

Op het terrein zijn gebouwde erfafscheidingen in de vorm van schuttingen, stalen hekwerken en dergelijke niet toegestaan. Beperkte erfafscheidingen door groen, hagen en schapenhekken (met een maximale hoogte van één meter) zijn wel toegestaan.

5.4 Verschijningsvorm Tiny House

Een Tiny House moet een eigen, onderscheidende uitstraling hebben en een positieve bijdrage leveren aan de omgeving. Er wordt gestreefd naar een goede balans tussen variatie in vormgeving en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Dit komt onder andere tot uiting in het gebruik van materialen, kleurgebruik en de positie van de woning op het perceel. Een Tiny House moet duidelijk herkenbaar zijn als een hoogwaardige, compacte woning. Elementen zoals veranda's en terrassen maken integraal deel uit van het ontwerp. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om een (zee)container, caravan, pipowagen of een vergelijkbare constructie in te zetten als Tiny House. Tiny Houses dienen speciaal te zijn ontworpen als volwaardige, kleine woningen met een degelijke en verzorgde architectonische uitstraling. Ter inspiratie zijn in de bijlage voorbeelden opgenomen van gewenste vormen en kwaliteiten van Tiny Houses.

Oppervlakte bebouwing

De totale oppervlakte (vloeroppervlakte) van een Tiny House, inclusief overkappingen en veranda's, bedraagt niet meer dan 50m². Tiny Houses kunnen niet aan elkaar worden geschakeld of op elkaar worden gestapeld om zo het oppervlakte te vermenigvuldigen. Per Tiny House is er maximaal één bijgebouw van 5m² beschikbaar dat bij voorkeur wordt samengevoegd tot één centraal gezamenlijk bijgebouw.

Hoogte bebouwing

Een Tiny House bestaat uit één bouwlaag dan wel één bouwlaag met een met kap. De maximale hoogte van de Tiny House bedraagt 5 meter. De maximale hoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter.

De vormgeving van het bijgebouw dient te passen bij de vormgeving van het Tiny House en qua nok- en goothoogte ondergeschikt te zijn aan het Tiny house.

Duurzaamheid

Van initiatiefnemers wordt verwacht dat zij bij de realisatie van een Tiny House duurzame maatregelen nemen. De woningen dienen bij te dragen aan een energiezuinige, circulaire en klimaatbestendige leefomgeving. Voorbeelden van passende duurzaamheidsmaatregelen zijn:

- het opwekken van duurzame energie (zoals zonnepanelen);
- energiebesparing door goede isolatie en efficiënte installaties;
- gebruik van hergebruikte of biobased bouwmaterialen;
- beperking van afval en toepassing van circulaire bouwprincipes;
- het vergroten van de wateropvangcapaciteit van het perceel (bijvoorbeeld door groene daken of infiltratievoorzieningen).

Tiny House kunnen worden aangesloten op reguliere nutsvoorzieningen (water, elektra, riool, etc.), tenzij de locatie nadrukkelijk wordt aangewezen als geschikt voor off-grid wonen.

Bij off-grid initiatieven geldt dat de initiatiefnemer een plan moet overleggen waarin duidelijk wordt gemaakt:

- hoe in de benodigde voorzieningen (zoals water, energie, sanitatie) wordt voorzien;
- hoe deze voorzieningen op een ruimtelijk verantwoorde manier op het perceel worden ingepast.

De gemeente beoordeelt dit plan en gaat vervolgens met de initiatiefnemer in gesprek over de haalbaarheid en mogelijke aanvullende randvoorwaarden.

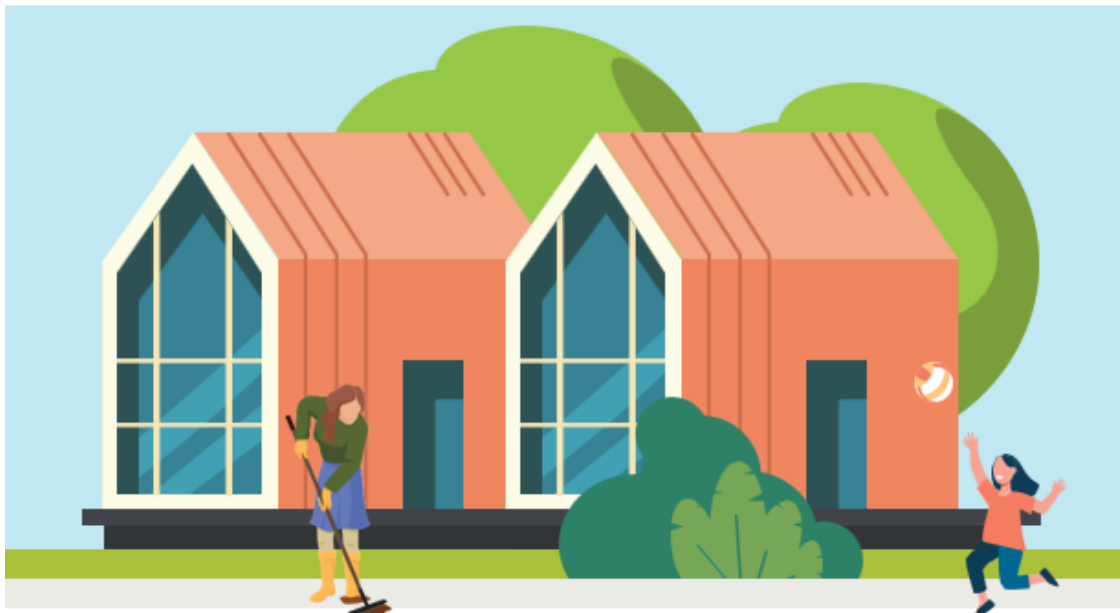
Belangrijke aandachtspunten bij off-grid wonen zijn het ruimtebeslag van voorzieningen (zoals wateropslag, composttoiletten, zonnepanelen of accu's) en de invloed daarvan op de inrichting van het perceel. Indien nodig worden hier extra voorwaarden aan verbonden.

Voor wat betreft aansluiting op de riolering geldt het volgende: zolang er binnen 40 meter van de perceelsgrens openbare riolering aanwezig, dan moet hier op worden aangesloten. Het is niet toegestaan om afvalwater te lozen op de bodem of op water.

Fundering

In het geval van een tijdelijke Tiny House hoeft deze niet op wielen te staan maar moet de woning wel relatief eenvoudig te verplaatsen zijn. Dit betekent dat er geen sprake mag zijn funderingsconstructies die in de bodem worden aangelegd. Schroeffundering is toegestaan mits bij verwijdering de bodem weer in originele staat is zoals bij oplevering van locatie.

Voor een permanente Tiny House mag er gewoon sprake zijn van een fundering.



Hoofdstuk 6 Gronduitgifte

6.1 Voorwaarden initiatiefnemers

De gemeente Emmen stelt als voorwaarde dat Tiny Houses enkel door middel van een groep ontwikkeld kan worden. Deze groep is een verzameling van mensen die graag in een Tiny House willen wonen. Het heeft de voorkeur dat de groep zich, vergelijkbaar met een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap), vormt tot een formele vereniging, dan wel stichting die wordt ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De groep moet gezamenlijk een totaalplan vormen over hun gewenste Tiny House gemeenschap. Een totaalplan bestaat minimaal uit een beschreven ideologie, de verschijningsvorm van de Tiny Houses, een stedenbouwkundig plan van de plaatsing van de woningen in de omgeving, een visie op nutsvoorzieningen, een inrichtingsplan van het terrein rond de woningen en een beheersplan van de locatie. Het is wenselijk dat in het totaalplan ook na wordt gedacht over een connectie met de directe omgeving en omwonenden van de Tiny House locatie. Dit kan bijvoorbeeld via contact met lokale scholen waarbij educatie plaatsvindt in de gezamenlijke moestuin/voedselbos of door de toevoeging van een ontmoetingsruimte voor de buurt. Dit moet wel ondergeschikt zijn aan het wonen. Afhankelijk van de locatie en maatschappelijke omstandigheden kunnen specifieke eisen aan de Tiny House groep worden gesteld.

Een Tiny House groep moet voldoen aan de volgende criteria:

1. Een Tiny House groep bestaat uit minimaal 4 verschillende huishoudens en uit maximaal 15 huishoudens. Het maximale aantal huishoudens is afhankelijk van de locatie in kwestie in relatie tot de ruimtelijke inpassing.
2. De Tiny House groep moet bij inschrijving voor een potentiële locatie al hebben nagedacht over statuten/doel voor het project en aantonen de intentie te hebben om zich formeel te verenigen. Ze moeten een groep vormen en gezamenlijk een totaalplan opstellen. Daarnaast is het vereist dat de groep in contact is met een procesbegeleider, die tevens kan fungeren als aanspreekpunt.

6.2 Gronden in eigendom van de gemeente

Gemeente Emmen overweegt per locatie of deze geschikt is voor een Tiny House-project. Als wordt besloten een locatie beschikbaar te stellen voor Tiny Houses, kan de uitgifte plaatsvinden via een uitgifte via inschrijving en loting of aan een prijsvraag. Dit is noodzakelijk in verband met het Didam-arrest. De locatie wordt in principe als geheel uitgegeven aan een formeel georganiseerde groep (bijvoorbeeld een stichting of vereniging) van Tiny House-bewoners. Er worden geen individuele kavels uitgegeven, omdat het uitgangspunt is dat er sprake is van een gezamenlijk en samenhangend plan. De groep kan vervolgens zelf onderling afspreken wie waar komt te wonen binnen het terrein.

Uitgifte via inschrijving en loting

Wanneer wordt besloten een locatie voor Tiny Houses uit te geven via inschrijving en loting dan wordt het lotingsprotocol gevolgd. Met uitgifte via inschrijving en loting is er sprake van een open en transparant systeem met gelijke kansen voor iedereen. Het doel van de uitgifte via inschrijving en loting is het vereenvoudigen van kaveluitgifte aan Tiny Houses met behoud van kwaliteit van plannen. Per Tiny House-groep kan maximaal één inschrijfformulier worden ingediend.

Uitsluitend natuurlijke personen die als doel hebben de Tiny Houses zelf te bewonen kunnen zich inschrijven. Een onafhankelijke vertegenwoordiger van de gemeente voert de loting uit. De loting is alleen toegankelijk voor groepen van personen die zich hebben ingeschreven.

Prijsvraag

Een andere optie om grond uit te geven is via een prijsvraag. Wanneer dit wordt gedaan, wordt dit openbaar bekendgemaakt. Voor de prijsvraag stelt de gemeente wensen en beoordelingscriteria op waar de inschrijving aan moet voldoen. In principe kan iedere partij die aan de gestelde voorwaarden voldoet, deelnemen door zich aan te melden volgens de procedurevoorwaarden en/of het indienen van een aanbidding of inschrijving die voldoet aan de daaraan gestelde eisen. Na de inzendingsperiode beoordeelt de gemeente de ontvangen voorstellen op basis van vooraf bekendgemaakte beoordelingscriteria, zoals vermeld in de publicatie. Op basis daarvan wordt bepaald met welke partij een koop- of ontwikkelovereenkomst wordt gesloten. De gemeente kan per uitgifte verschillende criteria hanteren.

6.3 Gronden niet in eigendom van de gemeente

Tiny Houses kunnen ook worden gerealiseerd op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente. Een groep initiatiefnemers kan daarvoor zelf een potentiële locatie aandragen die ze samen met een totaalplan voorleggen aan de gemeente. Voor de toetsing van deze locatie hanteert de gemeente de randvoorwaarden zoals genoemd in dit beleidskader.

6.4 Huur of koop

Ten aanzien van huur of koop van gronden zijn er meerdere mogelijkheden voor Tiny Houses. Hiervoor is het belangrijk om per mogelijke locatie te bekijken van wie de grond is. Als deze van de gemeente is kan zij hier zelf over beslissen. De gemeente kan de grond verhuren aan een exploitant (bijv. de Tiny House-groep) of woningcorporatie. Daardoor houdt de gemeente grip op de ontwikkeling.

Wanneer Tiny Houses van tijdelijke aard zijn, dan is het niet wenselijk om voor een korte periode grond te verkopen en ook niet voor de nieuwe bewoners om grond aan te kopen. Een oplossing hiervoor is dat de gemeente een terugkooprecht behoudt wanneer het project ten einde is. Als een locatie van tijdelijke aard is, kan de gemeente de grond ook verpachten tot de tijdelijke vergunning afloopt.

Voor een permanente locatie is het waarschijnlijk dat de grond wordt verkocht aan de groep Tiny House bewoners. Op deze manier is het ook makkelijker voor de initiatiefnemers om financiering te krijgen van de bank. Tegelijkertijd is de aankoop van grond wel een flinke investering. Daarom blijft het afhankelijk van de beoogde locatie en huidige eigenaar van de grond wat de beste optie is.



6.5 Grondverkoop, kostenverdeling en technische afspraken

Bij de realisatie van Tiny House-projecten worden afspraken over kostenverdeling, terreininrichting en eventuele verplichtingen na afloop van de tijdelijke situatie vastgelegd in overeenkomsten tussen de gemeente en de betrokken partijen.

Juridische constructies en eigendom

Wanneer de grond wordt verpacht, dient aanvullend een recht van opstal te worden gevestigd. Dit is niet nodig bij uitgifte in erfpacht. Daarnaast kunnen aanvullende afspraken nodig zijn over:

- eventuele planschade;
- het verhalen van gemeentelijke kosten;
- verantwoordelijkheden bij beëindiging van het project.

Verkoop van gemeentelijke grond

Als de gemeente eigenaar is van de grond en deze verkoopt ten behoeve van een Tiny House-project, gelden in principe de volgende uitgangspunten:

- De gemeente maakt het perceel bouwrijp.
- De gemeente zorgt voor de aanleg van de toegangsweg naar het perceel.

Technische voorzieningen en nutsaansluiting

- De gemeente laat door de WMD een waterput aanleggen voor de drinkwatervoorziening. Eventuele tussenmeters zijn de verantwoordelijkheid van de bewoners.
- De initiatiefnemer draagt zelf zorg voor de aanleg van huisaansluitingen voor water, elektriciteit en riolering, op eigen kosten.
- De gemeente legt de vuilwaterriolering tot aan de kavelgrens aan. Aansluiting op dit systeem is verplicht.
- Aansluiting op de waterleiding is eveneens verplicht.
- Het woonrijp maken van het terrein, zoals de aanleg van voetpaden (bij voorkeur met waterdoorlatende halfverharding zoals grind of split) en verlichting, wordt georganiseerd door de CPO-groep (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Bij off-grid Tiny House-projecten gelden afwijkende technische voorwaarden. In dat geval vervallen bovengenoemde verplichtingen met betrekking tot nutsvoorzieningen, en worden alternatieve oplossingen vastgelegd in het plan van de initiatiefnemer.

Bijlage Referentiebeelden Tiny Houses

