

## **Beleidsregels Tiny Houses West Betuwe 2023**

### **1. Inleiding**

Op 15 december 2020 is de Woonvisie "wonen naar behoefte" gemeente West Betuwe 2020-2030 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de gemeente West Betuwe concreet wil werken aan innovatieve woonconcepten zoals Tiny Houses. Af en toe wordt de gemeente al benaderd met vragen over deze nieuwe woonvorm. Bovendien heeft de Raad in het verleden unaniem ingestemd met een motie waarin het college wordt opgeroepen om Tiny Houses mogelijk te maken.

Omdat er door de gemeente West Betuwe nog geen kaders of beleidsregels zijn vastgesteld kan nog niet inhoudelijk worden gereageerd op nieuwe initiatieven. Dit beleidskader is in de geest van de hierboven genoemde motie opgesteld om de plaatsing van Tiny Houses mogelijk te maken.

### **2. Doel beleidsregels**

Het beleidskader moet het mogelijk maken om particuliere initiatieven voor het oprichten van Tiny Houses te kunnen beoordelen. Daardoor wordt deze vernieuwende en innovatieve woonvorm onder de nader benoemde voorwaarden mogelijk gemaakt.

Een bijkomend doel is om gedurende de periode dat het beleidskader in werking is ervaring op te doen met deze woonvorm. Omdat de woningen een tijdelijk karakter hebben kan geëxperimenteerd worden zonder dat er een onomkeerbare situatie ontstaat.

Het beleidskader zal in ieder geval uiterlijk twee jaar na inwerkingtreding worden geëvalueerd. Mocht er echter al eerder aanleiding zijn tot aanpassingen dan zal dit zeker worden overwogen.

### **3. Wat verstaan we onder een Tiny House in West Betuwe?**

Tiny Houses komen oorspronkelijk uit de Verenigde Staten waar tijdens de (huizen)crisis de Tiny House Movement is ontstaan. Dit fenomeen groeide daar uit tot een aparte beweging met de filosofie om met minder (materiële zaken) genoeg te nemen en een leven te creëren dat draait om wat werkelijk belangrijk is

Er zijn geen voorschriften die precies bepalen wat een Tiny House is. Er zijn verschillende vormen van Tiny Houses, met een aantal elementen die vaak terugkomen. Tiny Houses zijn duurzame, kleine mobiele/tijdelijke woonvoorzieningen, volledig of grotendeels zelfvoorzienend en bedoeld om het gehele jaar goed in te kunnen wonen. De materialen waar Tiny Houses van zijn gemaakt, hebben vaak een hoge mate van circulariteit.

Er wordt vaak gebruik gemaakt van alternatieve energie zoals zonnepanelen, windmolentjes, hergebruik van water e.d. Het is niet verboden om Tiny Houses aan de sluiten op de riolering of nutsvoorzieningen.

Tiny Houses worden veelal gefundeerd op stelcon-platen of op een trailer gebouwd. Daardoor zijn de vrij eenvoudig verplaatsbaar, alhoewel ze niet bedoeld zijn om mee te reizen.

### *Maatvoering Tiny House*<sup>1</sup>

Een Tiny House betreft een zelfstandige woning. Een zelfstandige woning heeft een eigen toegangsdeur, een toilet en een keuken waarin complete maaltijden zijn te bereiden.

Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)<sup>2</sup> moet een nieuwe zelfstandige woning minimaal de volgende oppervlakten hebben:

- 18 m<sup>2</sup> aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied waarvan één verblijfsgebied een oppervlakte heeft van ten minste 11 m<sup>2</sup> met een breedte van 3 meter;
- Een toiletruimte van ten minste 1,08 m<sup>2</sup> en een badruimte van ten minste 1,6 m<sup>2</sup>, of een samengevoegde bad- en toiletruimte van 2.2 m<sup>2</sup>.

Het kleinste Tiny House dat aan bovenstaande nieuwbouweisen zou moeten voldoen heeft dus tenminste een gebruiksoppervlak van 20,2 m<sup>2</sup>.

Van belang is vooral ook maximale maten vast te stellen. Dit om een duidelijk onderscheid te houden met reguliere woningen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij beleidsuitgangspunten van andere gemeenten.

Voor de maximale grootte van het gehele bouwwerk houden we op een bruto oppervlak van 36 m<sup>2</sup> aan (buitenwerkse maten = footprint begane vloer). Verder mag het bouwwerk een maximale nokhoogte hebben van 4,5 meter. Binnen deze maximale buitenmaten mag een maximale gebruiksoppervlakte van 50 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Bij een bouwhoogte van 4,5 meter is er ruimte tot creatieve, compacte oplossingen te komen voor 'dubbel' gebruik van de vloeroppervlakte voor bijvoorbeeld een hoogslaper.

## **4. Doelgroepen**

Wonen in een Tiny House is een basis voor een bewuster en duurzamer leven met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Bewoners van Tiny Houses kenmerken zich door eenvoudig, milieubewust te leven en door het creëren van (meer) vrijheid. Ze hebben vaak een minimalistische levensstijl en het zijn duurzaamheidspioniers. Ook zijn het mensen met veel gemeenschapszin.

De eigenaar van een Tiny House wil zelfvoorzienend zijn en bewust en duurzaam leven. Dit kunnen ook starters op de woningmarkt zijn of mensen die tijdelijk in een Tiny House willen wonen ter overbrugging naar een permanente woning. Tiny Houses zijn echter niet dé oplossing voor het woningtekort, maar kunnen wel bijdragen aan het verminderen ervan.

---

<sup>1</sup> Voor de maatvoering is gebruik gemaakt van de "Handreiking Tiny Houses, een praktische gids voor de technische toets aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving" van de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland, 5 september 2022

<sup>2</sup> Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt van kracht op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet.

## 5. Afbakening toepassingsbereik

De beleidsregels zijn bedoeld om te experimenteren met het tijdelijk plaatsen van Tiny Houses. Of Tiny Houses op een specifieke locatie geplaatst kunnen worden hangt mede af van het beleid van andere overheden zoals provincie en waterschap. De beleidsregels bieden hiervoor geen grondslag. De beleidsregels geven alleen antwoord op de vraag in hoeverre vanuit de gemeente kan worden meegewerkt met een initiatiefvoorstel. De beleidsregels zijn van toepassing bij particuliere initiatieven.

## 6. Beleidskeuzes en voorwaarden

### 6.1. Hoe komen we aan initiatieven?

De gemeente publiceert een persbericht op de gemeentepagina van Het Kontakt. Geïnteresseerde inwoners wordt gevraagd om volgens hen geschikte percelen voor de plaatsing van Tiny Houses aan te dragen. Deze percelen bevinden zich binnen de bebouwde kom of aan de randen van een stad of dorp en komen op een lijst te staan. De gemeente bepaalt daarna via de Intaketafel of Omgevingstafel welke drie pilotlocaties het meest geschikt zijn om Tiny Houses te plaatsen. Een pré daarbij is als het plan een maatschappelijke meerwaarde heeft, bijvoorbeeld Tiny Houses i.c.m. kleinschalige natuurontwikkeling of een vorm van educatie.

Op een pilotlocatie is plaats voor minimaal 5 en maximaal 10 Tiny Houses. Suggestie voor de omvang van de pilotlocatie is circa 150 m<sup>2</sup> maal het aantal Tiny Houses. Met deze oppervlakte wordt de kleinschaligheid behouden en is er voldoende ruimte voor een goed woon- en leefklimaat met gezamenlijke buitenruimte.

**Nb: woonboten worden door de gemeente niet aangemerkt als Tiny Houses.**

### 6.2. Hoe ziet de procedure er uit?

De Tiny Houses kunnen worden geplaatst voor een periode van maximaal 15 jaar. Om de Tiny Houses te kunnen plaatsen dient een procedure doorlopen te worden. Wanneer een initiatiefnemer ervoor kiest om de Tiny Houses maximaal 10 jaar te laten staan, dan kan worden volstaan met een reguliere tijdelijke Wabo-procedure. Het komt er op neer dat een dergelijke procedure 8 weken beslaat. Wil een initiatiefnemer langer dan 10 jaar Tiny Houses plaatsen, dan is een andere procedure van toepassing. Dit betreft de uitgebreide Wabo-procedure. Deze procedure duurt ongeveer een half jaar en is kostbaarder dan de reguliere Wabo-procedure.

In beide gevallen geldt dat, voordat een vergunning wordt afgegeven, participatie dient plaats te vinden. Zo wordt het draagvlak in de omgeving bepaald.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet (01-01-2024) wordt de tijdelijke termijn verhoogd van 10 naar 15 jaar. Op dat moment kan er voor een maximale periode van 15 jaar via een reguliere tijdelijke procedure vergunning worden verleend.

### 6.3. Voorwaarden aan bewoning

Om een Tiny House te kunnen bewonen dient een Omgevingsvergunning te worden aangevraagd. De bewoner van een Tiny House is dan ook de eigenaar/vergunninghouder. Het is pertinent **niet** de bedoeling dat een Tiny House wordt gebruikt als recreatiewoning of als tweede woning. Om dit laatste te voorkomen, wordt een zelfbewoningsplicht in de vergunning opgenomen.

### 6.4. Voorwaarden aan een Tiny House

Een Tiny House is verplaatsbaar, energieneutraal en gebouwd van duurzame materialen. Tiny Houses hebben een footprint van maximaal 36 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte en een maximale nokhoogte van 4,5 meter.

Bijgebouwen zijn niet toegestaan, behalve bijgebouwen die noodzakelijk zijn voor het mogelijk maken van (een zoveel als mogelijke) off-grid bewoning. Voor dergelijke bijgebouwen (en/of bijbehorende bouwwerken) geldt een maximale oppervlakte van 5 m<sup>2</sup> met een maximale hoogte van 3 meter, bovenop de hiervoor genoemde maten. Tussen Tiny Houses wordt een onderlinge afstand aangehouden van minimaal 5 meter, dit in het kader van de brandveiligheid. Tiny Houses mogen niet uitgebreid worden. Een uitbreiding mag namelijk geen eerste aanzet zijn tot reguliere vrijstaande woningen. Tiny Houses moeten sober worden uitgevoerd, zodat het tijdelijke karakter ervan zichtbaar is en er doorstroming naar reguliere woningen kan plaatsvinden.

### 6.5. Landschappelijke inpassing en parkeren

Hoewel de Tiny Houses een tijdelijk karakter hebben, is het de bedoeling dat een pilotlocatie goed landschappelijk wordt ingepast. Het gaat dan voornamelijk om de randen van het beoogde perceel. Vanwege deze landschappelijke inpassing is het minder relevant dat de bebouwing op het perceel zelf experimenteel/afwijkend van de omliggende bebouwing is.

De gemeente hecht aan het belang van collectieve voorzieningen. Dit geldt dus ook voor gemeenschappelijke parkeervoorzieningen en berggruimtes. Dit bevordert de gemeenschapszin. Om het aantal parkeerplaatsen te bepalen dient voldaan te worden aan de regels van het Paraplubestemmingsplan 'Parkeren 2019'.

### 6.6. Off-grid, maar aansluiting op nutsvoorzieningen is mogelijk

Tiny Houses zijn in principe off-grid, maar het aansluiten van een elektra-, water- en rioolaansluiting is mogelijk. De kosten hiervoor komen voor rekening van de eigenaar van een Tiny House. Een gasaansluiting behoort niet tot de mogelijkheden. Ook het plaatsen van een gastank of vergelijkbare voorziening is niet mogelijk.

### 6.7. Gebruik van de grond

Het gebruik van de grond tussen grondeigenaar en initiatiefnemers van de Tiny Houses zal moeten worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Voorkeur hierbij is dat initiatiefnemers zich bijvoorbeeld verenigen in een coöperatie of ander rechtspersoon (de oprichting van een vereniging heeft daarbij de voorkeur), waarbij één rechtspersoon en aanspreekpunt ontstaat. Verder biedt een bruikleenovereenkomst een goede contractsvorm tussen grondeigenaar en initiatiefnemer, omdat hiermee huurbescherming wordt voorkomen en dit zodoende het tijdelijk karakter het best borgt.

Aandachtspunt hierbij is dat een vergoeding alleen de gemaakte kosten voor gebruik mag dekken zodat dit niet is aan te merken als huurinkomsten en in juridische zin alsnog sprake kan zijn van een huursituatie met recht op huurbescherming. Ook het maken van afspraken over onderhoud, schoonhouden en overlast kunnen voorafgaand aan de ontwikkeling in de overeenkomst worden vastgelegd.

#### **6.8. Tijdelijk karakter**

Een pilotlocatie is een permanente locatie waar Tiny Houses tijdelijk mogen staan. Als een vergunning voor het realiseren van Tiny Houses wordt afgegeven dan geldt die voor maximaal 15 jaar. Na 15 jaar moet de woning verwijderd worden. De aanvrager/eigenaar van de woning moet dan zelf zorgen voor een passende nieuwe locatie binnen of buiten de gemeente West Betuwe.

#### **7. Indienen van een plan**

Wanneer iemand een interessante locatie in bezit heeft en een plan voor het plaatsen van Tiny Houses wil ontwikkelen, dan kan deze locatie bij het Team ROW worden aangedragen.

#### **8. Overige voorwaarden en aandachtspunten**

In alle gevallen blijven de wettelijke vereisten van toepassing. Bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit worden de geldende visies en beleidskaders gehanteerd. Een goede ruimtelijke ordening en een gezond woon- en leefklimaat staan voorop. Daarnaast wordt van aanvrager verwacht dat deze de omgeving betreft bij de planvorming en een verslag overlegt waaruit blijkt op welke wijze invulling hieraan is gegeven en wat er is gedaan om eventuele bezwaren weg te nemen. De uitkomsten worden betrokken bij de besluitvorming op de aanvraag Omgevingsvergunning.

#### **9. Inwerkingtreding**

Dit beleid treedt in werking op de eerste dag na de dag waarop zij op grond van de Algemene wet bestuursrecht is bekendgemaakt.

#### **10. Titel**

Deze beleidsregel kan worden aangehaald met de citeertitel 'Beleidsregels Tiny Houses West Betuwe 2023'.