

Beleidskader tiny houses Steenwijkerland

Inleiding

In 2022 is de Woonagenda Steenwijkerland 2022 vastgesteld. Hierin staat dat we ons in willen zetten voor innovatieve woonvormen. Daarbij is ons streven dat 10-20% van het woningbouwprogramma uit nieuwe manieren van wonen bestaat. Een van die nieuwe manieren is het wonen in tiny houses. Als gemeente krijgen we regelmatig vragen over deze nieuwe woonvorm. Hoe kijken we daar tegenaan en hoe gaan we ermee om? Op dit moment zijn daarvoor nog geen kaders of beleidsregels.

Waarom een Beleidskader?

Om deze vernieuwende en innovatieve woonvorm mogelijk te maken, is een Beleidskader nodig aan de hand waarvan we initiatieven kunnen beoordelen. Ons uitgangspunt daarbij is dat we ruimte willen geven aan tiny houses. Met het Beleidskader doen we dat voor een periode van 10 jaar. Dat past bij het tijdelijke karakter van de woningen en biedt ruimte om te experimenteren met deze nieuwe woonvorm, zonder dat er een onomkeerbare situatie ontstaat.

Binnen bestaand stads- en dorpsgebied

Gaat het om één tiny house en heeft de locatie een woonbestemming?

Dan is een tiny house in principe mogelijk. Wel moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Bij de beoordeling daarvan wordt gekeken naar de voorwaarden in het bestemmingsplan.

Gaat het om één tiny house op een locatie zonder woonbestemming? Of wil de initiatiefnemer meerdere tiny houses plaatsen (op een locatie met of zonder woonbestemming)?

Dan is een procedure nodig om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Er kan medewerking verleend worden. Dat is afhankelijk van het verzoek dat er ligt.

Op deze locaties zijn tiny houses niet mogelijk

Tiny houses zijn niet mogelijk op een bedrijventerrein, volkstuinen(complex), camping of andere recreatieve bestemmingen.

Dit zijn de uitgangspunten waarop we een initiatief beoordelen:

- Een tiny house mag er maximaal 10 jaar staan.
- Een tiny house sluit aan bij de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Gaat het om meerdere tiny houses dan kijken we naar een goede balans tussen de inpassing in de omgeving en de diversiteit aan woningen.
- Een tiny house is maximaal 4 meter hoog, heeft een vloeroppervlakte van maximaal 36 m² en een gebruiksoppervlakte van maximaal 50 m².
- Bijgebouwen zijn alleen mogelijk als die nodig zijn om off grid (zonder een gas-, water-, licht- of rioolaansluiting) in een tiny house te kunnen wonen. Een bijgebouw heeft een vloeroppervlakte van maximaal 5 m² (dit komt bovenop de hierboven genoemde maximale afmetingen).
- Bij een tiny house moet op eigen terrein worden geparkeerd. Dat is geregeld in de Nota parkeernormen Steenwijkerland 2015 (en geactualiseerde versies daarvan).
- Een tiny house kan wel en niet verplaatsbaar zijn (dus met of zonder wielen).

- Een tiny house is energieneutraal en gebouwd met duurzame materialen.
- Bij een tiny house gaat de voorkeur uit naar off grid bewoning (zonder een gas-, water-, licht- of rioolaansluiting). Een elektra- en wateraansluiting is wel mogelijk. De kosten daarvan komen voor rekening van de eigenaar. Een gasaansluiting (inclusief een gastank of een vergelijkbare voorziening voor gas) behoort niet tot de mogelijkheden.
- Een tiny house mag geen belemmering opleveren voor (ruimtelijke ontwikkelingen van) omliggende (agrarische) bedrijven.
- Een tiny house is de hoofdwoning en mag niet recreatief of als tweede woning worden gebruikt. Het huis moet bewoond worden door de eigenaar/vergunninghouder.
- De aanvrager moet aantonen dat het tiny house voldoet aan het Bouwbesluit of aan de doelstelling daarvan.
- De aanvrager moet – naast de gemeentelijke regels – ook rekening houden met de regelgeving van andere overheden. Zoals de Provinciale Omgevingsverordening.

In het buitengebied

Wil de initiatiefnemer meerdere tiny houses plaatsen?

Dan gelden naast dit Beleidskader aanvullende regels/kaders. Bij een initiatief voor meerdere tiny houses is sprake van maatwerk. Een kwaliteitsverbetering van de locatie is daarbij leidend.

Gaat het om één tiny house (op een locatie met of zonder woonbestemming)?

Dan is dat onder voorwaarden mogelijk, behalve als de locatie de bestemming 'bedrijventerrein en recreatie' heeft.

Dit zijn de uitgangspunten waarop we een initiatief beoordelen:

- Een tiny house mag er maximaal 10 jaar staan.
- Een tiny house past in het landschap en de ontwikkeling draagt bij aan het behoud en waar mogelijk de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Een tiny house komt binnen het bestaande bouwvlak of – als er geen bouwvlak is – in het bestemmingsvlak waar bebouwing is toegestaan. In een bouwvlak of bestemmingsvlak kan maximaal één tiny house komen.
- Een tiny house is maximaal 4 meter hoog, heeft een vloeroppervlakte van maximaal 36 m² en een gebruiksoppervlakte van maximaal 50 m².
- Bijgebouwen zijn alleen mogelijk als die nodig zijn om off grid (zonder een gas-, water-, licht- of rioolaansluiting) in een tiny house te kunnen wonen. Een bijgebouw heeft een vloeroppervlakte van maximaal 5 m² (dit komt bovenop de hierboven genoemde maximale afmetingen).
- Staan er op een locatie al bouwwerken? Dan mag de maximaal toegestane afmeting voor bouwwerken op die locatie door het plaatsen van een tiny house met maximaal 36 m² worden overschreden.
- Een tiny house kan wel en niet verplaatsbaar zijn (dus met of zonder wielen).
- Een tiny house is energieneutraal en gebouwd met duurzame materialen.
- Bij een tiny house gaat de voorkeur uit naar off grid bewoning (zonder een gas-, water-, licht- of rioolaansluiting). Een elektra- en wateraansluiting is wel mogelijk. De kosten daarvan komen voor rekening van de eigenaar. Een gasaansluiting (inclusief een gastank of een vergelijkbare voorziening voor gas) behoort niet tot de mogelijkheden.
- Een tiny house mag geen belemmering opleveren voor (ruimtelijke ontwikkelingen van) omliggende (agrarische) bedrijven.

- Een tiny house is de hoofdwoning en mag niet recreatief of als tweede woning worden gebruikt. Het huis moet bewoond worden door de eigenaar/vergunninghouder.
- Bij een tiny house moet op eigen terrein worden geparkeerd. Dat is geregeld in de Nota parkeernormen Steenwijkerland 2015 (en geactualiseerde versies daarvan).
- De aanvrager moet aantonen dat het tiny house voldoet aan het Bouwbesluit of aan de doelstelling daarvan.
- De aanvrager moet – naast de gemeentelijke regels – ook rekening houden met regelgeving van andere overheden. Zoals de Provinciale Omgevingsverordening.