

Notitie “Tiny Houses in Ooststellingwerf”

Inleiding

Op 12 november 2019 heeft de raad een motie aangenomen met als onderwerp: "Tiny Houses". Met deze motie heeft de raad het college om het volgende verzocht (zie bijlage 1 voor volledige motietekst):

- Een proactieve houding aan te nemen in het faciliteren van Tiny Houses en eventuele belemmeringen ten gevolge van regelgeving tegen te gaan;
- Te onderzoeken op welke plaatsen in Ooststellingwerf Tiny Houses geplaatst kunnen worden;
- Te onderzoeken of er locaties zijn die de gemeente zelf kan verpachten;
- Te onderzoeken of dit kan gebeuren buiten het woningbouwwolume om;

Dit onderwerp bespreekbaar te maken bij het verdere vervolg van de omgevingsvisie.

Deze notitie is een vervolg op de motie. Deze notitie is een invulling van de proactieve houding die het college wil innemen in het faciliteren van Tiny Houses.

In deze notitie wordt eerst ingegaan op de kenmerken van een Tiny House. Vervolgens wordt duidelijk hoe de gemeente Ooststellingwerf om gaat met Tiny Houses.

Commissievergadering Ruimte

Op 9 september 2020 heeft de raad de notitie besproken en aangegeven op welke punten de notitie aangepast dient te worden. In voorliggende versie zijn deze opmerkingen verwerkt. Met deze input is een notitie tot stand gekomen waarbij de gemeente een actievere rol op zich neemt, ruimere voorwaarden biedt en daarmee Tiny House projecten beter faciliteert.

Ontstaan Tiny Houses

Het principe van 'Tiny House' is in 2005 ontstaan in Amerika. Door de instortende economie en natuurrampen als de orkaan Katrina wankelde in de Verenigde Staten de huizenmarkt. Mensen raakten hun huizen kwijt en starters konden (nog) moeilijker aan een woning komen. De behoefte aan betaalbare en flexibele woonvormen nam toe. De eerste Tiny House pioniers bouwden hun eigen huisjes op trailers om wetgeving en eisen te omzeilen. En zo ontstond een interessante beweging met dito filosofie: de Tiny House Movement. Het concept waarop een Tiny House is gebaseerd is niet expliciet beschreven. In plaats daarvan gaat het meer om een beweging die gaat over een andere manier van wonen en leven, waarbij vrijheid, onafhankelijk, creativiteit en een kleine ecologische voetafdruk belangrijk zijn.

Inmiddels is in de Verenigde Staten de populariteit van Tiny Houses toegenomen. De Tiny House Movement kreeg ook volgers in andere landen.

De belangrijkste redenen die mensen hebben om in een Tiny House te gaan wonen zijn: het verlagen van de ecologische voetafdruk, het verlagen van de maandelijkse kosten, het wonen in een sociale community, het genoeg nemen met minder spullen en het wonen in een zelfontworpen huisje. Uit onderzoek is gebleken dat Tiny House bewoners daarnaast graag in een groepje van vijf tot twintig Tiny Houses bij elkaar willen wonen. Niet als een commune met strenge regels, maar eerder als een samen redzame community, waar er naast privacy ook ruimte is voor een deeleconomie, bijvoorbeeld door het delen van een auto en/of moestuin. De huidige woningvoorraad voorziet niet in deze combinatie van wensen.

Tiny Houses in Nederland

Sinds enige jaren is de Tiny House Movement ook in Nederland actief. Er is in toenemende mate belangstelling voor 'klein wonen'. Mede gelet op de gezinsverdunning en de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Steeds meer mensen kiezen bewust voor een bepaalde leefstijl waarbij woonoppervlak ondergeschikt is aan andere zaken in het leven.

Daarnaast stimuleert de overheid om over je eigen woonsituatie na te denken. In de praktijk is dit duidelijk terug te zien in het groeiende aantal nieuwe en doorontwikkelde woonconcepten. Uit bijlage 2 blijkt dat elk plan weer anders is vormgegeven.

Wat is een Tiny House?

Volgens Tiny House Nederland is een Tiny House een nieuwe woonvorm met een duidelijke onderliggende filosofie. Het zijn kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 m², met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. In Tiny Houses wordt permanent gewoond en ze zijn dus niet bedoeld als recreatiewoning. Idealiter zijn ze van natuurlijke materialen gemaakt en (deels) zelfvoorzienend met behulp van zonnepanelen, een helofytenfilter, regenwater en een composttoilet.

Twee soorten

Er zijn twee soorten te onderscheiden: verplaatsbare en niet-verplaatsbare.

Verplaatsbare Tiny Houses zijn meestal gebouwd op wielen en staan veelal op braakliggende terreinen, met als doel hier tijdelijk te wonen.

Niet-verplaatsbare Tiny Houses zijn gebouwd op een “vaste” fundering en bevinden zich op een locatie waar ze blijven staan voor de afgesproken periode. In beide vormen wonen de bewoners permanent in hun huisjes en hebben ze een inschrijving in de Basis Registratie Personen (BRP) op het adres waar hun Tiny House staat.

Gelet op de vele verschijningsvormen die tiny houses kennen, valt niet duidelijk te zeggen of tiny houses getypeerd kunnen worden als roerende zaken of juist als onroerende zaken. Het zal steeds afhangen van de specifieke omstandigheden van het geval. Hierbij kan de mate van verplaatsbaarheid een rol spelen, maar ook de vorm en afwerking, de mate van zelfvoorzienendheid en de locatie.

Tijdelijke invulling van (bouw)grond

Het toestaan van Tiny Houses betekent dat er gronden tijdelijk worden ingevuld.

Dit kan positief zijn: bebouwing op braakliggende grond is mooier, de grond wordt opgenomen in de omgeving, bebouwing geeft energie, kan bijdragen aan de sociale veiligheid en voorzien in een maatschappelijke behoefte. Het kan ook minder positief zijn: tijdelijke bouw kan minder fraai ogen dan conventionele permanente bouw, in deze experimentele fase moeten gemeenten nog hun weg vinden en handhaven van de tijdelijkheid kan lastig zijn.

Tiny Houses in Ooststellingwerf

Definitie

Een Tiny House is een volledig uitgeruste woning, bestemd voor permanente bewoning, met een klein oppervlak en een beperkte hoogte (we hanteren geen vaste maten, maar een Tiny House is zeker niet groter dan 60 m²). Het wordt bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een meer eenvoudig leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk. Een Tiny House voldoet aan het Bouwbesluit. Een Tiny House is in de regel geschikt voor kleine huishoudens zonder kinderen. Daarnaast zijn Tiny Houses eenvoudig en snel te realiseren/verwijderen.

Rol en houding gemeente (faciliterend)

Aansluitend bij de andere gemeenten in de provincie die al gestart zijn met Tiny Houses, is het wenselijk het traject als een pilot aan te merken om zo ervaring op te doen. We willen experimenten omarmen en dus niet uit de weg gaan. Onze rol is voornamelijk meedenken en proberen het initiatief mogelijk te maken. Dit kunnen we doen door bijvoorbeeld uitzonderingsregelingen te gebruiken en tijdelijke vergunningen af te geven. In het kader van de Omgevingswet moet het principe ‘ja mits’ ons uitgangspunt zijn. Experimenten met Tiny Houses zijn daarmee ook een goede manier om ons als organisatie voor te bereiden op de Omgevingswet.

Anderzijds vraagt dit soort experimenten ook meer van initiatiefnemers. Omdat het gaat om bijzondere woonvormen, liggen pasklare antwoorden vaak niet klaar. De rol van de gemeente is daarmee anders dan gewoonlijk. Dit soort experimenten vraagt daarom ook om een andere houding van initiatiefnemers.

Als een initiatief zich aandient, willen we dat actief faciliteren. De gemeente neemt hier geen initiërende rol in. De gemeente laat het initiatief over aan andere partijen. Indien een initiatiefnemer zich aandient gaat de gemeente deze faciliteren en geeft hem of haar of een groep op die manier de ruimte. Het Rijk stimuleert inwoners om actief na te denken over hun woonsituatie, dan moet de gemeente ook open staan om de uitkomsten van dit denkproces een plek te geven.

Er is ook een doelgroep die gewoon goedkoop wil wonen en de Tiny House als optie ziet. Deze doelgroep streeft dus niet de Tiny House filosofie na. Ondanks dat hier in deze notitie niet op ingegaan wordt, neemt de gemeente ook voor dit soort woonvormen een positieve grondhouding in. Wanneer er initiatieven ontstaan, wordt gezocht naar mogelijkheden.

Uitgangspunten

Hoewel we welwillend tegenover experimenten met Tiny Houses staan, is het wel wenselijk een aantal uitgangspunten te formuleren waarmee we initiatieven kunnen beoordelen. Zo ontstaat er consistentie in onze houding en duidelijkheid waarmee initiatiefnemers aan de slag kunnen..

Het past bij de aard van experimenten dat op voorhand niet alles te regelen is. Door nieuwe inzichten, en andere technologieën is de kans groot dat we iets tegenkomen waar we niet aan gedacht hadden toen we de uitgangspunten formuleerden. Daarnaast kan het ook het geval zijn dat onze uitgangspunten te knellend werken en initiatieven ophouden. Onze houding is dat we dit gaandeweg willen oplossen en het mogelijk willen maken om met een goede onderbouwing af te kunnen wijken van onze uitgangspunten.

Een belangrijke reden om wel enkele uitgangspunten te formuleren, is het grondbezit. Het moet bij de afweging of Tiny Houses toe te staan niet relevant zijn of dit op gemeentelijke grond is of op particuliere grond. Onze uitgangspunten moeten daarom voldoende basis bieden om te kunnen sturen op zowel gemeentelijke als particuliere grond.

We hanteren de volgende uitgangspunten:

1. Locatie

Tiny Houses op locaties in het buitengebied hebben nadrukkelijk niet de voorkeur, omdat dit in strijd is met ons bestemmingsplan Buitengebied en de verordening Romte van de provincie. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat we de landschappelijke waarden van het buitengebied willen beschermen en verrommeling tegengaan. Daarnaast is bouwen in het buitengebied niet passend bij de Tiny House filosofie, waarbij onder andere de natuurwaarden centraal worden gesteld. Een van de uitgangspunten voor initiatieven met Tiny Houses is dus dat ze op binnenstedelijke locaties gerealiseerd worden. Daar waar geen binnenstedelijke mogelijkheden zijn, zoeken we naar een maatwerkoplossing.

Op dit moment hebben we geen concrete locaties waar Tiny Houses gerealiseerd kunnen worden. Mogelijke locaties moeten worden gevonden binnen het bestaand bebouwd gebied van de dorpen en bij uitzondering in een uitleglocatie. Uit een oriënterend ambtelijk onderzoek blijkt er een beperkt aantal locaties in aanmerking te kunnen komen voor het plaatsen van Tiny Houses. Er wordt op voorhand geen overzicht gemaakt welke locaties geschikt zijn of geschikt te maken zijn. Dit is ten eerste omdat er, zoals hierboven is beschreven, geen onderscheid gemaakt wordt tussen initiatieven op particuliere grond en gemeentelijke grond. Daarnaast willen we inspelen op initiatieven die vanuit de dorpen/ behoefte ontstaan, en niet vanuit het aanbod. Hierna wordt daar verder op ingegaan.

2. Vraaggedreven initiatieven

Er zijn verschillende aanbieders/producenten van Tiny Houses actief die locaties zoeken voor hun aanbod. Bij de beoordeling van een initiatief met Tiny Houses geven we echter de voorkeur aan initiatieven die vanuit (potentiele) bewoners worden gedreven en met name projecten die worden ondersteund door de dorpen (van onderop). Op deze manier wordt het best ingespeeld op de behoefte in de dorpen, en wordt de kans vergroot dat er een breed gedragen plan ontstaat.

3. Bestemmingsplan en tijdelijke omgevingsvergunning

Als in het bestemmingsplan op de grond de bestemming “wonen” ligt, kan er een Tiny House worden geplaatst. Vaak is de bestemming anders.

Als de bestemming het realiseren van Tiny Houses niet toestaat, dan kan de gemeente medewerking verlenen door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit is een relatief eenvoudige procedure waarmee planologisch strijdig gebruik tijdelijk wordt toegestaan. In de regel duurt deze procedure maximaal 8 weken. Hierbij geldt dat een tijdelijke omgevingsvergunning maximaal 10 jaar geldig is en plaatsgebonden. Uiteraard is een kortere termijn ook toegestaan, maar de tijdelijkheid is bij een tijdelijke omgevingsvergunning dus ingekaderd tot een termijn van 10 jaar. Het is niet mogelijk meerdere vergunningen te stapelen om op die manier langer dan 10 jaar af te kunnen wijken van het bestemmingsplan/de beheersverordening.

In deze tijdelijke omgevingsvergunning kan via artikel 2.23a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden bepaald dat, voor zover zij betrekking heeft op die activiteit, de vergunninghouder na het verstrijken van een bij de omgevingsvergunning aangegeven termijn, verplicht is de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld te hebben.

Het is mogelijk om een initiatief voor een langere tijd mogelijk te maken, bijvoorbeeld 15 jaar. Dan zal wel een uitgebreide procedure moeten worden gevolgd.

4. Bouwbesluit

Ook voor woningen die tijdelijk zijn vergund geldt het Bouwbesluit. Tiny Houses voldoen niet altijd aan het Bouwbesluit. Er zijn verschillende manieren om hiermee om te gaan:

1. Tijdelijke bouw (= bouwwerk dat bedoeld is om voor een periode van ten hoogste vijftien jaar op een bepaalde plaats aanwezig te zijn) heeft binnen het Bouwbesluit lagere kwaliteitseisen dan permanente bouw. Als een Tiny House hieraan voldoet, kan het worden gebouwd (artikel 5.16 Bor).
2. Er kan ook naar de invulling van prestatie-eisen worden gekeken. Soms is daar een functionele eis aan gekoppeld. Echter, de gelijkwaardigheidsbepaling (artikel 1.3 Bouwbesluit) zegt dat het mogelijk is af te wijken van deze functionele eis, zolang de prestatie-eis (mate van veiligheid, bescherming van gezondheid, milieu, bruikbaarheid en energiezuinigheid) wordt gehaald.

Daarnaast zal de Omgevingswet de gemeenten via het Omgevingsplan mogelijkheden bieden om op gebiedsniveau maatwerkregels voor versoepeling van bruikbaarheidsvoorschriften op te stellen.

5. Grondeigendom

Er is een onderscheid te maken tussen de eigenaren van de grond. Is het initiatief op grond van een andere partij, dan is de grondeigenaar in principe degene die de vergunning moet aanvragen (tenzij een andere partij daartoe is gemachtigd). De aanvrager van de vergunning is onze juridische partner.

Voor de gronden die in eigendom van de gemeente zijn, is het afhankelijk van de situatie welke grond beschikbaar kan worden gesteld en voor welke termijn. Hierover kunnen afspraken gemaakt worden door middel van een anterieure overeenkomst. Een initiatiefnemer accepteert de grond in de huidige staat. De grond is (nog) niet geschikt om te wonen, er kunnen in de omgeving nog allerlei zaken spelen die het woongenot kunnen beïnvloeden. De initiatiefnemer accepteert dit gegeven en de gemeente is niet verplicht om grote investeringen te doen. De initiatiefnemer is ook verplicht de om de grond weer in dezelfde staat op te leveren als bij acceptatie/levering. Afhankelijk van de situatie wordt de hoogte van de vergoeding bepaald.

6. Nutsaansluitingen en gemeentelijke diensten

Omdat het om een tijdelijke invulling van een kavel gaat stelt de gemeente zich terughoudend op voor het doen van investeringen. Dit geldt ook voor de aanleg van nutsvoorzieningen. Hiervoor zijn twee redenen:

1. Het stimuleert initiatiefnemers om zelfvoorzienend te zijn. Juist het 'of the grid' principe karakteriseert Tiny Houses en geeft aan dat het om een experiment gaat dat anders is dan reguliere woningbouw.
2. Het voorkomt dat er kosten moeten worden gemaakt om nutsvoorzieningen aan te passen en/of te verwijderen aan het einde van de termijn.

We moedigen initiatiefnemers daarom aan Tiny Houses zoveel mogelijk zelfvoorzienend te maken. Als de Tiny House(s) niet geheel zelfvoorzienend (kunnen) zijn, dan willen we kijken naar oplossingen. Deze oplossingen moeten passen bij het tijdelijke karakter of een blijvende toevoeging zijn voor de omgeving, ongeacht wanneer en welke ontwikkeling daar plaatsvindt.

7. Beeldkwaliteit

Bij tijdelijke bouw zijn de welstandsregels niet van toepassing. Qua beeldkwaliteit gaan we wel in gesprek met initiatiefnemers, want eventuele eisen voor beeldkwaliteit zijn ook afhankelijk van de locatie. Ons uitgangspunt is dat we weinig eisen stellen. We vinden wel dat een initiatief enigszins in de omgeving moet passen, als het gaat om de grootte van het geheel.

8. Relatie met de omgeving

De Tiny Houses hebben een relatie met de omgeving. Er is uitstraling (bijv. licht en parkeren) naar de buurt en vice versa. We willen daarbij gebruik maken van het principe: "zorg dat je uitstraling op je eigen kavel oplost". Dit betekent dat er bijvoorbeeld geen lichtoverlast mag optreden bij de omwonenden en dat parkeren op de eigen kavel wordt opgelost zodat er geen belasting wordt gelegd op de openbare ruimte.

9. Tijdelijkheid

Het is bij initiatieven voor tijdelijke huisvesting belangrijk de tijdelijkheid te borgen. Handhaven is daarbij een belangrijk instrument. Voor onze eigen gronden zijn we zelf aan zet. Als het om gronden gaat die in particulier eigendom zijn, pakken we het anders op. Een mogelijkheid is om bij het verlenen van de vergunning als voorwaarde stellen dat wordt aangetoond dat het initiatief ook echt tijdelijk is. Dit kan door het overleggen van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de grondeigenaar en de initiatiefnemer. In het geval dat na het verlopen van de vergunde termijn de situatie blijft bestaan, dan kunnen we beide partijen hierop aanspreken en handhaven (dus zowel via het publiekrecht als het privaatrecht).

De gemeente moet niet verplicht zijn om een nieuwe locatie/nieuwe grond aan te bieden als de vergunde termijn verstreken is. Initiatiefnemers zijn daar zelf verantwoordelijk voor. Een en ander kan schuren met het woonrecht. Dit is deels afhankelijk van de vergoeding die wordt gevraagd voor de grond. Als het alleen de onkosten zijn of de grond 'om niet' beschikbaar wordt gesteld, dan is het een gebruiksovereenkomst. Wordt er huur gevraagd, dan is de huurder beschermd via het huurrecht en wordt het veel lastiger om het terrein te ontruimen.

10. Privaatrechtelijke overeenkomst

Naar verwachting zullen initiatiefnemers de voorkeur uitspreken om onder het privaatrecht een overeenkomst te sluiten. We moeten daar als gemeente, waar mogelijk, in meegaan. Daarom is het nodig om in een dergelijke overeenkomst nog een aantal extra zaken vast te leggen. Bijvoorbeeld dat het om een tijdelijke situatie gaat, welke nutsvoorzieningen worden aangelegd en dat overlast op eigen kavel moet worden opgelost (= bijv. geur, licht, parkeren enz.).

11. Draagvlak

Het spreekt voor zich dat initiatiefnemers hun initiatief vooraf bespreken/sonderen bij de omwonenden zodat men rekening met elkaar kan houden en er al voor de start van een eventuele procedure voor draagvlak wordt gezorgd. In het geval een omwonende toch een verzoek om planschade indient, zal dit waarschijnlijk worden afgewezen. Het is niet gebruikelijk dat planschade wordt toegekend voor de realisatie van tijdelijke bouw.

Tiny Houses in relatie tot de woningbouwafspraken

Een cruciale factor voor het slagen van Tiny House projecten is hoe deze woonvorm zich verhoudt tot de woningbouwruimte.

Net als in een reguliere woning wordt een tijdelijke woning bewoond door een huishouden. De woningbouwafspraken zijn gebaseerd op de huishoudensprognoses. De provincie hanteert daarom voornamelijk het principe dat permanent wonen in een tijdelijke setting (bv. voor zes maanden tot maximaal tien jaar) zoals een Tiny House, Microwoning, Flexwoning of wonen boven een winkel, meetelt in de woningbouwafspraken.

De gemeente heeft in regionaal verband woningbouwafspraken met de provincie gemaakt voor de periode 2016-2026. Op basis van deze woningbouwafspraken is een uitvoeringsprogramma woningbouw opgesteld en door uw raad vastgesteld. De provincie heeft hier mee ingestemd. Zoals bekend is de resterende toe te kennen woningbouwruimte zeer beperkt. Wel heeft de provincie toen ze instemde met het uitvoeringsprogramma woningbouw ook ingestemd met een algemene afwijkingsbevoegdheid. Deze afwijkingsbevoegdheid houdt in dat de gemeente bij plannen die niet in het uitvoeringsprogramma staan in overleg met de provincie zal treden.

Gezien de behoefte en het experimentele karakter van Tiny Houses zal de gemeente zich daarom inspannen om voor dit type woningbouwplannen woningbouwruimte beschikbaar te stellen. Dit willen we doen door concrete plannen in een vroeg stadium aan de provincie voor te leggen en ons te beroepen op de hierboven beschreven afwijkingsbevoegdheid.

Vraag naar Tiny Houses in Ooststellingwerf

Tot op heden is de vraag naar Tiny Houses bescheiden. In de belangstelling is de volgende indeling aan te brengen:

- a. De vraag van individuele belangstellenden. Vorig jaar en afgelopen jaar zijn we door individuele belangstellenden benaderd met de vraag of er in Ooststellingwerf mogelijkheden zijn om een Tiny House te kunnen realiseren. Daarbij werd vaak de voorkeur uitgesproken om een Tiny House in het buitengebied te plaatsen.

- b. Het aanbod van aanbieders/bouwers van Tiny Houses. Er hebben zich bouwers en initiatiefnemers gemeld die Tiny Houses in de gemeente zouden willen realiseren.
- c. De vraag van de groep Tiny House Fryslân. De groep heeft in december 2019 een initiatiefvoorstel "Tiny Houses in Ooststellingwerf" opgesteld. Het voorstel is in januari 2020 ambtelijk met hen besproken. In maart 2020 is aangegeven dat men zich eerst concentreert op een pilotproject in Opsterland.
- d. De vraag van een ondernemer om een bedrijfswoning te mogen realiseren op zijn terrein via het concept "Flex Hûs", dit traject verloopt volgens ander spoor.
- e. Het initiatief van Dorpsbelang Makkinga: in maart 2020 heeft Dorpsbelang een initiatief aan de wethouder gepresenteerd voor een nieuw woonconcept in Makkinga; het gaat hier niet om Tiny Houses, maar om een concept met tijdelijke (starters)woningen. Het college staat hier positief tegenover en pakt dit plan via een separaat spoor op.

Bijlage 1: motie Tiny Houses

Op 12 november 2019 heeft de raad een motie en van GroenLinks, OoststellingwerfsBelang, CDA en PvdA aangenomen over: Tiny Houses.

Voor de motie waren: GroenLinks, OoststellingswerfsBelang, CDA, PvdA, CU, D66, Wij Lokaal, Stellingswerf PLUS en Ter Heide (18); VVD was tegen (3).

De motie is hieronder integraal weergegeven:

Constaterende dat:

- Het college in hun uitvoeringsprogramma heeft aangegeven dat het ruimte wil bieden voor experimentele woningbouw, waarmee ook duurzaamheid wordt gestimuleerd;
- Wethouder Hijlkema ter vergadering van 29 januari 2019 heeft aangegeven dat er mogelijk ruimte is voor meer woningbouwwolume wanneer er experimentele woningbouw plaats zou vinden;
- In de woonvisie is aangegeven dat Tiny Houses mogelijk gemaakt worden, maar hier nog geen actief beleid op wordt gevoerd.

Overwegende dat:

- Tiny Houses een vorm van duurzaam bouwen is;
- Tiny Houses bijzondere woonmogelijkheden bieden voor (toekomstige) inwoners die klein willen wonen, bijvoorbeeld omwille van familie, duurzaamheid of ideologische overwegingen;
- Tiny Houses bij de bouw én bij bewoning duurzamere materialen gebruiken en veel minder afval produceren dan reguliere woningen;
- Het verpachten van gronden voor Tiny Houses een financiële bijdrage aan de gemeente kan leveren.

Verzoeken het college:

- Een proactieve houding aan te nemen in het faciliteren van Tiny Houses en eventuele belemmeringen ten gevolge van regelgeving tegen te gaan;
- Te onderzoeken op welke plaatsen in Ooststellingwerf Tiny Houses geplaatst kunnen worden;
- Te onderzoeken of er locaties zijn die de gemeente zelf kan verpachten;
- Te onderzoeken of dit kan gebeuren buiten het woningbouwwolume om;

Dit onderwerp bespreekbaar te maken bij het verdere vervolg van de omgevingsvisie.

Bijlage 2: voorbeelden Tiny Houses in Fryslân

Súdwest-Fryslân

In de wijk Tinga in Sneek zijn in 2018 twintig verplaatsbare woningen gebouwd. Een gezamenlijk initiatief van woningcorporatie Accolade, de gemeente en bouwbedrijf Heijmans. Accolade heeft, om de achterstand bij de huisvesting van vergunninghouders weg te werken, in de wijk Tinga 20 kant en klare One woningen van Heijmans geplaatst. De gemeente en Accolade hebben gezamenlijk een locatiekeuze gemaakt en bijgedragen bij het bouwrijp maken van de grond. De grond wordt gehuurd van de gemeente. De One woningen zijn standaard woningen die gebouwd zijn conform het Bouwbesluit. De huisjes hebben een woonoppervlak van 39 vierkante meter, verdeeld over twee woonlagen. Ze hebben ook een buitenterras. De woningen zijn aangesloten op riolering, water en elektriciteitsnet. Een gasaansluiting ontbreekt.

De woningen in Tinga blijven tien jaar staan. Dat heeft onder meer te maken met de locatie, de huisvesting van de vergunninghouders en de woningbouwruimte. Het bestemmingsplan is niet gewijzigd. Er is sprake van een tijdelijke afwijking.



Tinga Sneek

Tytsjerksteradiel

In 2017 zijn in Hardegarijp 5 Tiny Houses gebouwd in één straat (Lytse Hûskes Strjitte). Dit initiatief heeft veel landelijke bekendheid gekregen als het eerste Tiny House straatje van Nederland.

Het project is gestart als particulier initiatief. Een inwoner van Hardegarijp heeft samen met enkele anderen Mill Home opgericht. Doel: het bouwen van Smart Tiny Houses van 30 m² (Compact, duurzaam én betaalbaar wonen). In overleg met de gemeente is het project in Hardegarijp verder uitgewerkt. De gemeente heeft er vanuit verschillende invalshoeken naar gekeken:

- volkshuisvestelijk (demografische ontwikkelingen; verplaatsbaarheid van de woningen en doelgroep (mensen die bewust kiezen voor een Tiny House; millennials; waarborg huisvesten van de juiste doelgroep))
- duurzaamheid (energieneutraal; zeer bewust leven met lage ecologische voetprint)
- de locatie (niet in het buitengebied; het is geen recreatieproject; passend in de omgeving)
- bouwtechnisch (de woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit).

Het project is opgezet als pilotproject. Vooreerst voor een periode van 5 jaar. De gemeente heeft grond beschikbaar gesteld. De gemeente kan deze grond binnen vijf jaar terugvorderen. De gemeente betaalt dan het bedrag terug dat de bewoners voor de grond betaald hebben. Met Mill Home is een teruglevergarantie voor de woningen afgesproken. De tijdelijkheid (de pilot-status van de eerste vijf jaar) is te motiveren omdat er sprake is van een experiment en omdat de omgevingsvergunning ook tijdelijk is verleend. Onder meer door de tijdelijkheid en het feit dat het project is aangevraagd als CPO project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap), waarbij lichtere eisen gelden, voldoen de woningen volledig aan het Bouwbesluit.

De woningen staan op een kavel van ongeveer 160 m² en hebben slechts een woonoppervlak van 28 m². De woningen zijn voorzien van een keuken, badkamer, woonkamer en slaapruimte.

De prijs van een smart Tiny House van Mill Home bedraagt ongeveer 80.000 euro, inclusief btw.

De grond zit hier nog niet bij. De totale woonlasten – inclusief aflossing – komen uit op 350 euro per maand.



Hardegarijp

Leeuwarden

Op de uitbreidingslocatie Zuidlanden (Techum) in Leeuwarden is door de gemeente de mogelijkheid gecreëerd voor de realisatie van 10 Tiny Houses. De Tiny Houses in De Zuidlanden moeten voldoen aan vooraf gestelde kwaliteitseisen met betrekking tot materiaalgebruik, kleurstelling en afwerking. De kavels onder de woningen worden in erfpacht uitgegeven. Iedere kavel meet maximaal 40 m². Daaromheen hebben de bewoners nog een strook grond van 1 meter rondom de woning die ze zelf onderhouden. Doordat er 6 meter hoog gebouwd mag worden kunnen er woningen gebouwd worden met twee woonlagen en kunnen de woningen bruto 60 m² bevatten. Er wordt daarom ook wel gesproken over een Microwoning. De Microwoningen kunnen op alle voorzieningen worden aangesloten, maar het is ook mogelijk om te kiezen voor off-grid oplossingen. Aansluiting op de riolering is verplicht in Techum. De eerste van de 10 Microwoningen zijn in aanbouw.



Zuidlanden Leeuwarden

Opsterland

In november 2018 heeft de gemeenteraad een motie over “Woonoplossingen: Tiny Houses in Opsterland” aangenomen. Er is een notitie “Tiny Houses in Opsterland” opgesteld waarin staat aangegeven op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de door de raad aangenomen motie. Het college heeft in december 2019 de notitie vastgesteld. In Opsterland worden twee “pilots” gestart.

- (1) Vanuit het perspectief van starters op de woningmarkt wordt in de stedenbouwkundige verkenning voor de uitbreidingslocatie Aylvalân in Bakkeveen de mogelijkheid van de bouw van een aantal Small Houses voor starters meegenomen,
- (2) Vanuit het perspectief van het verkleinen van de ecologische voetafdruk is men in gesprek met de initiatiefgroep “Tiny House in Opsterland” over de mogelijkheden van realisatie van Tiny Houses in Gorredijk.