



Beleidskader Tiny Houses

Spelregels voor de ontwikkeling van Tiny Houses in Borger-Odoorn

2024

1. Aanleiding

Twee jaar geleden is de Woonvisie 2022+ voor de gemeente Borger-Odoorn vastgesteld. Hierin staat dat we ruimte en ondersteuning willen bieden aan initiatiefnemers van bijzondere- en innovatieve (kleine) woonvormen zoals kleine bungalows en Tiny Houses. Als gemeente krijgen we regelmatig vragen over deze nieuwe woonvormen. De gemeente staat positief tegenover de ontwikkeling van Tiny Houses (letterlijke vertaling: kleine huizen). Om deze vernieuwende en innovatieve woonvormen mogelijk te maken, hebben we beleidskaders nodig om initiatieven te kunnen beoordelen. In 2023 heeft de gemeenteraad het beleidskader: 'Kleine bungalows, klein en bewust wonen' vastgesteld: een beleidskader voor kleine huisjes met een vaste fundering op een permanente locatie. Naar aanleiding van dit beleidskader is een motie aangenomen waarin het college verzocht wordt met een volledig beleidskader te komen voor Tiny Houses, dus voor zowel verplaatsbare, als niet-verplaatsbare huisjes.

De gemeente staat positief tegenover de ontwikkeling van Tiny Houses ('kleine huisjes'). Tiny Houses zijn een opkomende en nieuwe vorm van wonen en populair als duurzame woonoplossing. Het toevoegen van Tiny Houses zorgt bovendien voor meer flexibiliteit en variatie in de woningvoorraad.

Een Tiny House wijkt op onderdelen af van de kleine bungalow, waarvoor in 2023 al beleid is vastgesteld. Een Tiny House is klein(er), verplaatsbaar en tijdelijk, terwijl een kleine bungalow een vaste fundering, permanent is en doorgaans groter. Met onderstaande aanvullende beleidsregels voor verplaatsbare Tiny Houses beschikken we medio 2024 over een overzichtelijk en volledig afwegingskader voor alle soorten 'klein wonen' initiatieven:

- A. beleidskader voor permanente 'kleine bungalows' (vastgesteld in 2023);
- B. beleidskader voor 'Tiny Houses' (ter vaststelling november 2024);

Begin 2024 is er een oproep geweest via de gemeente-website en de huis-aan-huis krant aan belangstellenden voor een Tiny House. Belangstellenden voor een Tiny House werden verzocht zicht te registreren om op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen rondom deze woonvorm. De interesse bleek groot en aansluitend is een vragenlijst opgesteld om een beter beeld te krijgen van deze groep geïnteresseerden. De resultaten hiervan zijn (deels) in dit beleid verwerkt.

Voorliggend beleidskader geeft mogelijke ruimtelijke uitgangspunten en kaders aan voor de ontwikkeling van verplaatsbare Tiny Houses binnen de gemeente Borger-Odoorn. Het beleidskader is gebaseerd op en in lijn met ander vastgesteld (ruimtelijk) beleid van de gemeente. Met dit beleid willen we initiatiefnemer(s) handvatten geven om een woning te ontwerpen die optimaal gebruik maakt van vloeroppervlak en ruimte, op een energie neutrale- en duurzame manier.

2. Definitie van 'Tiny House'

A. Doelgroepen en beweegredenen

Tiny Houses zijn kleine, energie neutrale woningen die een bewust en milieuvriendelijk leven bevorderen met een minimale ecologische voetafdruk. Het wonen in een Tiny House, vergt vanwege de bescheiden woninggrootte, een aanpassing van levensstijl. Ze zijn daarmee met name aantrekkelijk voor mensen

die klein(er) willen wonen, zelfvoorzienend willen zijn en bewust willen leven. Dit kan vanuit een ideologische overweging zijn, waarbij bewoners meer bewust en duurzamer willen leven, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Zij hebben daarmee meer focus op contact met de burens, delen en zorgen vaker voor elkaar en leiden een 'eenvoudiger leven' met minder spullen. Andere redenen om een Tiny House te bouwen en bewonen zijn: de vrijheid om de eigen woning vorm te geven en de woning bij verhuizing 'op te pakken' en mee te nemen. De financiële aantrekkelijkheid (bouw- en vaste kosten zijn lager) kan eveneens een andere reden zijn voor mensen om klein(er) te willen wonen. Aangezien een klein huis goedkoper is dan een reguliere (nieuwbouw)woning, kan de woonvorm ook voor starters die op zoek zijn naar een betaalbare woning aantrekkelijk zijn.

B. Tijdelijk of permanent wonen

De gemeente Borger-Odoorn kiest ervoor om alleen tijdelijke bewoning van een Tiny House toe te staan. Deze keuze komt voort uit het verplaatsbare (mobiele) karakter van deze specifieke woonvorm. Bij tijdelijke bewoning mag het huisje niet op vaste fundering worden geplaatst. Om de tijdelijkheid te borgen geven wij een vergunning af voor maximaal 15 jaar, conform de Omgevingswet 2024. De gemeente is na verloop van de 15-jaar termijn voor een Tiny House niet verplicht om binnen Borger-Odoorn een vervangende locatie (publiek- of privaatrechtelijk) mogelijk te maken.

Indien initiatiefnemer een voorkeur heeft voor permanente bewoning, kan een aanvraag voor het bouwen van een kleine bungalow worden ingediend.

C. Mogelijkheden voor -gedeeltelijk- 'off-grid' wonen

Steeds meer mensen zijn geïnteresseerd in het zelfvoorzienend leven waarbij ze onafhankelijk willen zijn van nutsbedrijven. Bij off-grid bewoning is het Tiny House volledig zelfvoorzienend en niet aangesloten op nutsvoorzieningen zoals elektriciteitsnet, het gasnetwerk, de watervoorziening en het riool. Off-grid Tiny Houses zijn zeer duurzaam, genereren hun eigen energie en voorzien in hun eigen waterbehoefte en zijn daarmee passend

Op locaties waar de aansluiting op voorzieningen niet vanzelfsprekend mogelijk is, is het denkbaar om een off-grid oplossing verder te onderzoeken/in te richten. Bij een off-grid initiatief moet de initiatiefnemer een plan overleggen waarin duidelijk wordt voor welke oplossingen (energie, water, riolering) gekozen wordt en hoe deze in de ruimte ingepast worden. Aan de hand daarvan zal de gemeente verder in gesprek gaan met de initiatiefnemer.

Het is ook mogelijk om een Tiny House deels off-grid te bewonen en hierin zijn allerlei varianten mogelijk zoals een composttoilet, zonnepanelen, maar ook aangesloten zijn op het elektriciteitsnet. Of aangesloten op het riool, maar daarnaast ook zonnepanelen en droogtoilet. Aandachtspunt bij vormen van off-grid wonen is het ruimtebeslag van de voorzieningen die nodig zijn om het off-grid wonen mogelijk te maken. Daarnaast is de inrichting van het perceel met deze voorzieningen niet op alle plaatsen mogelijk of wenselijk. Bij het plaatsen van een Tiny House is een elektra- en water-rioolaansluiting ook mogelijk. Alle kosten hiervoor komen voor rekening van de initiatiefnemer(s). Een gasaansluiting of het plaatsen van een gastank, of vergelijkbare voorziening, behoort niet tot de mogelijkheden.

D. Initiatiefnemer(s)

Tiny Houses kunnen particulier worden ontwikkeld, dus door bewoners zelf. Dit past bij een deel van de doelgroep en hun drijfveren. Initiatiefnemer(s) dient de grond waarop de Tiny Houses worden gerealiseerd zelf in eigendom te hebben of verkrijgen.

Ontwikkeling door een ontwikkelaar is ook mogelijk. In dat geval vinden wij het van belang dat 'gestandaardiseerde' Tiny Houses voldoende aansluiten bij de woonwensen van de doelgroep. Ontwikkeling van Tiny Houses in de huursector door woningcorporaties sluiten we niet per definitie uit.

E. Locatie(s) voor een Tiny House

Het is van belang om een goede afweging te maken op welke locaties Tiny Houses gewenst zijn en welke randvoorwaarden hierbij gelden. Hierbij wordt aangesloten bij het gemeentelijke en provinciale beleid omtrent woningbouw. Het gemeentelijke- en provinciale beleid ziet een Tiny House als woning.

En het uitgangspunt is dat woningen in beginsel thuishoren binnen een woonkern, waar ook de voorzieningen aanwezig zijn. Er zal daarom terughoudend worden omgegaan met het toestaan van Tiny Houses in het landelijk gebied. Een belangrijk aspect bij het beoordelen van een tiny is de landschappelijke en ruimtelijke inpasbaarheid. Bij ieder initiatief dat wij ontvangen wordt de plaatsing en inpassing van het plan beoordeeld aan de hand van ruimtelijke ordenings toetsingskaders.

Het benodigde perceel voor het plaatsen van één of meerdere Tiny Houses kan in particuliere handen zijn maar ook gehuurde of gepachte grond. Het gebruik van de grond tussen grondeigenaar en initiatiefnemer(s) van de Tiny Houses zal moeten worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Voorkeur hierbij is dat initiatiefnemers zich bijvoorbeeld verenigen in een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) of ander rechtspersoon, waarbij één rechtspersoon en aanspreekpunt ontstaat.

3. Randvoorwaarden

A. Rol en verantwoordelijkheid gemeente

De gemeente Borger-Odoorn kiest ervoor een faciliterende en niet een ontwikkelende rol op zich te nemen bij wooninitiatieven van Tiny Houses. Dit betekent dat de gemeente niet zelf Tiny House gaan (voor)financieren of (laten) bouwen op gemeentegrond. Indien de gemeente over een geschikte kavel voor de ontwikkeling van Tiny Houses beschikt, kan zij deze ter beschikking stellen (pacht/verkoop).

B. Financieel

Uitgangspunt is dat de investering en het risico van het totale plan geheel gedragen worden door de initiatiefnemers. Het gaat dan om kosten in de brede zin van het woord, niet alleen de aanschaf van de grond, bouwrijp maken en bouwkosten, maar ook de terreininrichting en nutsvoorzieningen (aansluiting op water, elektra en riool). Keuzes daarin worden in overleg met de gemeente gemaakt, waarbij de gemeente eisen kan stellen aan de kwaliteit en veiligheid. Bijvoorbeeld aan de noodzaak voor waterberging ter voorkoming van overstromingen.

4. Ontwerp- en bewoningseisen

A. Verplaatsbaar en niet-onderheid

Een Tiny House dient volledig mobiel te zijn en daaruit vloeit de voorwaarde dat een Tiny House niet-onderheid is en gemaakt van lichte materialen (dus niet van (bak)steen). Een tijdelijk Tiny House mag geen vaste fundering hebben.

B. Duurzaamheidsmaatregelen

Tiny Houses zijn veelal gemaakt van duurzame materialen en hebben een lage ecologische voetafdruk en kenmerken zich door de (hoge) inzet op duurzaamheid. Het verminderde energieverbruik en waterverbruik dragen bij aan een groenere

levensstijl die steeds meer mensen aanspreekt. Een Tiny House kan worden gebouwd op de bouwplaats of in complete bouwvorm worden aangeschaft, zowel nieuw als tweedehands.

In de opgestelde duurzaamheidsagenda voor de jaren 2024-2030: 'Samen duurzaam doen' worden opgaven beschreven die ervoor zorgen dat de gemeente Borger-Odoorn in 2050 over een volledig klimaat neutrale energievoorziening beschikt. Thema's in de duurzaamheidsagenda zijn onder andere inzet op klimaatadaptie en toekomstbestendig ontwerpen van de openbare ruimte/directe leefomgeving door de gevolgen van de klimaatverandering.

Van initiatiefnemer(s) voor Tiny Houses wordt verwacht dat in planontwerp aandacht wordt besteed aan bovengenoemde duurzaamheidsopgave. Dit kan onder meer door middel van:

- opwekking van duurzame energie en besparing van energieverbruik (bijvoorbeeld door zonnepanelen en duurzame vormen van isolatie);
- zorgvuldiger omgaan met grondstoffen, (bouw)materialen en afval door recycling en hergebruik van producten, materialen en afval;
- rekening houden met het veranderende klimaat (droogte, hittestress), door onder meer klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van het terrein (vergroting van het waterbergend vermogen kavel, zoals een sedumdak of minder verharding op de kavel);

C. Zelfbewoningsplicht, bewoning en gebruik

Een Tiny House moet het hele jaar bewoond worden door de initiatiefnemer en dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Het gebruik van een Tiny House voor tweede woning of als woonwagen/woonboot is niet toegestaan. Verder verlenen we geen medewerking aan het plaatsen van Tiny Houses op bedrijventerreinen, volkstuincomplexen, campings of andere terreinen met een recreatieve bestemming.

D. Vrijstaand, in kleine clusters

Het karakter van een Tiny House komt het beste tot zijn recht in kleine woonclusters. Het volume van het aantal Tiny Houses moet wat betreft schaalgrootte in de omgeving passen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de Woonvisie 2022+ en de bijbehorende uitvoeringsagenda 2022+; De gemeente staat enkel vrijstaande Tiny Houses toe. Aan- en/of uitbouwen bij een Tiny House zijn niet toegestaan.

E. Bouweisen, woninggrootte en -hoogte

Een Tiny House moet voldoen aan de eisen in het Bbl (Besluit bouwwerk en leefomgeving), per 1 januari 2024 opvolger Bouwbesluit) met als gebruiksfunctie 'wonen' en valt dus gewoon onder de bouwregelgeving in Nederland. Voor het bouwen van een Tiny House is een vergunning nodig en kan dus niet vergunningsvrij worden gebouwd.

Het Bbl bevat de voorschriften waaraan een woning moet voldoen om te kunnen bewonen. Die voorschriften gaan over brandveiligheid, constructieve veiligheid, energiezuinigheid en bruikbaarheid. Met een gebruiksoppervlakte (GBO) van **tenminste 22 m²** voldoet een Tiny House aan de eisen van het Bbl.

Het **maximale** gebruiksoppervlakte (GBO) van een Tiny House in de gemeente Borger-Odoorn is **50 m²**.

Een Tiny House heeft een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter. Bij een dergelijke bouwhoogte is er voldoende ruimte om tot creatieve, compacte oplossingen te komen voor 'dubbel' gebruik van de vloeroppervlakte voor bijvoorbeeld een hoogslaper of mezzanine.

F. Onderlinge afstand en perceelinrichting

De afstand van de hoofdbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens, voor de Tiny Houses, dient minimaal 3 meter te bedragen. Bij de inrichting van het perceel moet verder nog rekening worden gehouden met de aanleg van voorzieningen. Deze kunnen per initiatief verschillend zijn. Uitgangspunt is wel dat de kosten van alle benodigde voorzieningen voor rekening van initiatiefnemer(s) komen.

G. Bijgebouwen

Eén bijgebouw voor gebruik als opbergruimte/schuur is toegestaan met een oppervlak van maximaal 5m² per Tiny House en een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Bij meerdere huisjes heeft een gezamenlijke berging de voorkeur.

H. Parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid dient op eigen terrein te worden gerealiseerd volgens de geldende parkeernormen van de gemeente.

5. Ruimtelijk- en juridische procedure

In alle gevallen zijn de wettelijke vereisten (regels en procedures) van toepassing. Bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van het initiatief worden de geldende visies en beleidskaders gehanteerd. Een Tiny House wordt geplaatst als hoofdgebouw binnen een woonbestemming op toegewezen tijdelijke locaties. Wanneer de betreffende locatie geen woonbestemming heeft en/of wanneer de initiatiefnemer(s) meerdere Tiny Houses op één locatie wil plaatsen, is het nodig de omgevingsplanprocedure/Bopa (Buitenplanse Omgevingsactiviteit) te doorlopen. Daarnaast dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden, waarbij voldaan moet worden aan de regels in het Omgevingsplan/Bopa. De medewerking van de gemeente hangt af van het verzoek.

Welstand

Een Tiny House dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand, deze staan omschreven in de Welstandsnota Borger-Odoorn 2013. De passendheid in de omgeving is afhankelijk van de uiterlijke verschijningsvorm in relatie tot de geldende welstandseisen.

Participatie met omgeving

Bij plannen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, zoals Tiny Houses, is participatie onderdeel van de vergunningaanvraag. De uitgangspunten voor zo'n participatietraject zijn vastgelegd in de gemeentelijke participatievisie: 'Bouwen aan een nieuw samenspel'. Voor verdere informatie verwijzen wij naar de website van de gemeente onder: vergunningen en toestemming.