

GEMEENTE  
**NISSEWAARD**

**Tiny Houses in Nissewaard**

Uitgangspunten en proces

datum  
maandag 30 maart 2020  
versie  
1.1  
Auteur(s)  
Team Stadsontwikkeling

Beleid en Projecten

## Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Behoeft
3. Proces om te komen tot uitgangspunten
4. Uitgangspunten
  1. Regelgeving
  2. Gemeentelijke uitgangspunten
  3. Locatie uitgangspunten
5. Proces initiatief
6. Gemeentelijke pilot

## 1. Inleiding

De laatste 10 jaar is de bevolkingssamenstelling van Nederland snel aan het veranderen. In de grote steden is nog steeds een constante aanwas van jongvolwassenen door de komst van migranten en studenten, maar in de omliggende gebieden, zoals bijvoorbeeld Spijkenisse, blijft het aantal gezinnen gelijk en groeit het aantal (alleenstaande) senioren en alleenstaanden.

In Nissewaard is bijna 40% van de huishoudens een eenpersoonshuishoudens en net geen 10% van de huishoudens bestaat uit één-ouder gezinnen. Daarentegen bestaat de woningvoorraad voor bijna 70% uit eengezinswoningen en voor ongeveer 30 % uit appartementen van vaak 60 a' 70 m2 of meer. Het woningaanbod in Nissewaard is, zeker in Spijkenisse, eenzijdig. Door de bovengenoemde ontwikkelingen ontstaat er in de woningmarkt een mismatch tussen vraag en aanbod.

Nissewaard heeft een woningvoorraad met weinig kleine woningen die niet goed aansluit bij de groei van het aantal kleine en één-persoons huishoudens. Vanwege het kleiner worden van huishoudens, worden logischerwijs ook de woonwensen van mensen anders. Grotere diversiteit en verschillen in leefstijlen, leiden ook tot meer verschil in woonwensen en diversiteit in woningtypen. De neiging van gelijkgestemden (in leefstijl) om elkaar op te zoeken, kan ook leiden tot behoefte aan clusteren (in klein verband) van bepaalde typen leefstijlen en woningen.

Om Nissewaard schokbestendiger te maken, wordt er gestreefd naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Een manier om dit te faciliteren is het toevoegen van nieuwe woonvormen (woningdifferentiatie).

Dit uitgangspunt is ook benoemd in de Woonvisie 'Nissewaard Woont' uit 2016 en het ontwikkelperspectief 'Nissewaard naar 2040' uit 2017. Naar aanleiding van deze stukken heeft de gemeente diverse signalen van geïnteresseerden in de woonvorm Tiny Houses ontvangen. Een goed ruimtelijk kader of uitgangspunten ontbraken echter om deze ideeën tot ontwikkeling te kunnen brengen.

Tiny Houses is een woonvorm welke op dit moment nog niet aanwezig is in Nissewaard. Door deze woonvorm te faciliteren wordt een klein stukje meer diversiteit toegevoegd en tegemoet gekomen aan de woonwensen van een diverse groep bewoners.

Deze notitie betreft een beleidsmatige verkenning voor Tiny Houses in Nissewaard. Deze verkenning heeft tot doel om te komen tot ruimtelijke uitgangspunten voor Tiny Houses. Uiteindelijk moet dat leiden tot het initiëren en faciliteren van specifieke woningbouwinitiatieven van particulieren en ontwikkelaars, waardoor de typologische, bouwkundige, organisatorische en financiële mogelijkheden worden onderzocht van huisvesting van kleine huishoudens in (relatief) betaalbare woningen van gering formaat.

## 2. Wat is een Tiny House en wat zijn redenen om erin te wonen?

Om een goed beeld te krijgen welke uitgangspunten van belang zijn en hoe Tiny Houses in Nissewaard een rol kunnen krijgen, wordt eerst gekeken naar wat nu precies een Tiny House is en hoe deze vorm van wonen is ontstaan. Daarnaast is het van belang te weten voor welke doelgroepen deze vorm van wonen aantrekkelijk is en wat hun drijfveren zijn. Ook wordt gekeken naar de verschillende soorten van Tiny House bewoning en welke het beste bij Nissewaard passen. De informatie hiervoor komt uit gesprekken met mensen uit de Tiny House-beweging en uit onderzoeken met betrekking tot woonwensen.

### Tiny Houses

Tiny Houses, vertaald als kleine huizen, zijn woningen die bewust klein zijn ontwikkeld. Het concept is ontstaan in Amerika als reactie op de onzekere huizenmarkt ten tijde van de financiële crisis van 2008. Het ontwikkelen van kleine huizen gaf mensen, die anders niet de (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 kwaliteit; het is meer dan een stacaravan. De centrale gedachte van veel Tiny House bewoners is ook dat er genoeg wordt genomen met genoeg. Daarnaast is de Tiny House beweging verder te kenmerken door een diffuus netwerk van enthousiastelingen, die (naast het bovenstaande) allemaal hun eigen kijk hebben over wat Tiny Houses zijn.

Er zijn geen harde regels die precies bepalen wat een Tiny House een Tiny House maakt. Er zijn verschillende vormen van Tiny Houses, met een aantal elementen die vaak terugkomen. De voornaamste van deze is dat de huizen compact en slim ontworpen zijn, met oog voor kwaliteit. Er bestaat de informele richtlijn dat wanneer een Tiny House groter dan 50m<sup>2</sup> woonoppervlakte heeft, dat het dan niet meer echt 'tiny' is. Daarnaast zijn de (relatieve) betaalbaarheid en duurzaamheid van de woning belangrijke en veel voorkomende onderdelen in het gedachtegoed rond Tiny Houses, naast het unieke uiterlijk.

Hoewel de ontstaansgeschiedenis van Tiny Houses zich in Amerika bevindt, is de laatste jaren ook in Nederland steeds meer interesse naar deze vorm van wonen. Er zijn dan ook steeds meer gemeenten en particulieren die initiatieven starten met Tiny Houses. Belangrijk is echter wel om te weten welke doelgroepen interesse hebben in Tiny Houses.

### Doelgroepen en drijfveren

Naast bovenstaande aspecten zijn er nog meer ontwikkelingen te herkennen die inspelen op de behoefte om klein, betaalbaar en duurzaam te willen wonen. Veel van deze drijfveren zijn niet uniek voor mensen die interesse hebben in Tiny Houses, maar zijn steeds breder binnen de Nederlandse samenleving verankert.

Binnen de Nederlandse woningmarkt geldt over het algemeen 'hoe groter hoe beter'. Voor een deel van de woningzoekenden is echter het tegenovergestelde juist waar. Uit onderzoek blijkt dat er in Nederland een groeiende behoefte is aan kleine woningen en de verwachting is dat deze de komende decennia alleen maar zal groeien. Daar tegenover staat dat slechts 5.1% van de woningen kleiner is dan 50 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat de komende jaren de ontwikkeling van kleine woningen een steeds grotere rol zal gaan spelen in de woningmarkt. Het fenomeen Tiny Houses is bij uitstek een uiting van die veranderende woningbehoeften en sluit naadloos aan op de vraag naar kleine woningen.

In het verlengde van de behoefte naar kleinere woningen is er ook (in beperkte mate) een verschuiving gaande naar zogenaamd 'consuminderen'. Vanuit, met name, ecologische overwegingen wordt expliciet stilgestaan bij de gevolgen van de consumptiemaatschappij. Mensen gaan minder en bewuster consumeren en bezit is minder belangrijk. Via een minimalistische leefstijl wordt gestreefd naar meer individuele vrijheid door het verminderen van verplichtingen, verantwoordelijkheden en bezit. Dit uit zich ook binnen de woonwensen van deze mensen. Zo is voor deze doelgroep juist behoefte aan klimaatbewust klein wonen, met veel vrijheid.

Hiernaast is er ook een grotere groep die niet direct compleet wil leven volgens een minimalistische leefstijl, maar wel een duurzamere leefstijl nastreeft.

De persoonlijke impact op het milieu beperken, zorgvuldiger omgaan met grondstoffen en een duurzame levensstijl zijn hier allemaal onderdeel van.

In Nederland, maar ook in Nissewaard, zijn deze vraagstukken van steeds groter belang.

Dit uit zich onder andere in maatregelen verstaan die bijdragen aan:

- Toename opwekking van duurzame energie en besparing van energieverbruik ;
- Zorgvuldiger omgaan met grondstoffen, (bouw)materialen en afval ;
- Vergroten van bestendigheid tegen het veranderende klimaat.

Daarnaast is er in Nederland ook in een toenemende mate sprake van een groep mensen die tussen wal en schip valt in de woningmarkt. Jonge, goedopgeleide, vaak alleenstaande starters hebben te weinig inkomen voor een koopwoning of vrij-sector huurwoningen en juist te veel inkomen voor een sociale huurwoning. Om voor deze doelgroep voldoende woonruimte te bieden is het noodzakelijk dat er alternatieven ontwikkeld worden waar starters hun wooncarrière kunnen starten. Het is dan ook geen toeval dat juist binnen de Tiny House beweging de jonge, goedopgeleide starter oververtegenwoordigd is.

Ook heeft de tegenovergestelde doelgroep vaak juist interesse in klein en betaalbaar wonen.

Gepensioneerde ouderen die in een groot eengezinshuis wonen, waarvan de kinderen inmiddels het huis uit zijn. Binnen deze doelgroep is er juist behoefte aan een klein en relatief betaalbaar wonen omdat een groot huis niet (meer) nodig is, en de lagere maandlasten van een kleinere woning meer ruimte laat om van het pensioen te genieten. Ook vanuit gepensioneerde ouderen is veel interesse voor Tiny Houses, veelal gelijkvloers, in het groen en met meer ouderen. Een deel van deze groep is nadrukkelijk niet op zoek naar een appartement, maar naar een kleinere woning met buitenruimte.

Tot slot is er ook een verschuiving in woonwensen naar de behoefte om samen met of naast gelijkgestemden te wonen, waar Tiny Houses ook bij aansluit. 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. Voorbeelden hiervan zijn appartementencomplexen met gezamenlijke voorzieningen, duurzame wijken met energie-neutrale woningen of wonen bijvoorbeeld aan de rand van een golfbaan. Ook voor geïnteresseerden in Tiny Houses gaat deze ontwikkeling op. 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 zorg verleend wordt.

Geconcludeerd kan worden dat verschillende mensen verschillende redenen hebben om in een Tiny House te willen wonen. Het is lastig te benoemen welke doelgroep het meeste aansluit bij de situatie in Nissewaard. Primair kan gekeken worden om groepen te faciliteren welke aansluiten bij andere doelstellingen van de gemeente, zoals duurzaamheidsdoelstellingen.

Naast deze drijfveren zijn er ook verschillende vormen van bewoning van een Tiny House.

### Permanent, tijdelijk en off-grid:

Binnen de groep van Tiny House bewoners is er een onderscheid te maken tussen drie vormen van bewoning. Namelijk: permanente bewoning, tijdelijke bewoning en off-grid bewoning.

- Bij permanente bewoning wordt de Tiny House behandeld als 'normaal' huis. Deze woningen staan op een permanente locatie, zijn vast van aard en kunnen dus niet makkelijk verplaatst worden. Dit betekent dat de Tiny House aard- en nagelvast is en niet op wielen staat. Bij deze vorm van bewoning wil de eigenaar meestal de grond verwerven en ook voldoende ruimte om de woning. In de gesprekken die gevoerd zijn met experts op het gebied van Tiny Houses komt de permanente vorm van Tiny Houses, waarbij de eigenaar ook nog de vrijheid heeft qua ontwerp en vormgeving, in Nederland nog niet veel voor. Dit terwijl een groot deel van de bekende doelgroep in Nissewaard op dit moment juist wel de wens en behoefte zou hebben om een permanente locatie te bewonen.
- Bij tijdelijke bewoning is de Tiny House vaak tijdelijk van aard, staat het op wielen op een tijdelijke locatie. Deze woningen zijn (makkelijk) verplaatsbaar, maar wel vormgegeven conform de uitgangspunten voor Tiny Houses (grootte, inrichting, duurzaam, etc). Voor bewoners kan het aantrekkelijk zijn om een locatie een korte tijd te bewonen, waarna de Tiny House weer verplaatst wordt naar een nieuwe locatie. Vaak komt het voor dat gemeenten deze soort bewoning tijdelijk faciliteren door gronden zijn die een aantal jaar niet gebruikt of ontwikkeld worden open te stellen voor Tiny Houses of andere woonvormen. Uit de gesprekken die gevoerd zijn met experts op het gebied van Tiny Houses, is de behoefte in Nederland (en specifiek in Nissewaard) aan tijdelijke locatie, vanuit de bekende doelgroep, beperkt.
- Bij off-grid bewoning is de Tiny House volledig zelfstandig, ook wel autarkisch. Het huisje is niet aangesloten op nutsvoorzieningen en probeert zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn. Deze soort van bewoning kan zowel voorkomen bij tijdelijke, als bij permanente bewoning van Tiny Houses. Off-grid Tiny Houses zijn erg duurzaam, genereren hun eigen energie, voorzien in hun eigen waterbehoefte en verbouwen soms ook hun eigen voedsel. Hoewel binnen de Tiny House beweging deze vorm van bewoning wordt geambieerd, is deze vorm van leven erg lastig, en de daadwerkelijke doelgroep in Nederland slechts beperkt. Daarnaast zou Nederland (met name wegens het klimaat) zich niet goed lenen voor deze zelfvoorzienende vorm van leven. De benodigde voorzieningen om off-grid te leven vragen daarnaast ook een bepaalde beschikbare ruimte hiervoor.

Al met al is te zien dat er achter de behoefte om in Tiny Houses te wonen een aantal terugkomende elementen zitten, maar dat er vooral ook veel verschillende beweegredenen zijn waarom er interesse is in Tiny Houses. Ook zijn er verschillende soorten van bewoning. Daarnaast is het concept binnen gemeenten in Nederland dermate nieuw dat best-practices zich nog niet in grote mate afgetekend hebben.

Naar aanleiding van het bovenstaande en de verschillende gesprekken die gevoerd zijn met experts op het gebied van Tiny Houses in Nederland is geconcludeerd dat het komen tot uitgangspunten vooral ook moet gebeuren in samenspraak met de doelgroep die binnen de eigen gemeente bekend en aanwezig is.

### 3. Proces om te komen tot uitgangspunten

Tijdens een eerste oriënterende bijeenkomst met de gemeente en geïnteresseerden is gekeken of er in Nissewaard interesse is in het concept van Tiny Houses.

Na afloop van deze bijeenkomst, waar 100+ mensen op af kwamen, is de conclusie getrokken dat;

1. Er voldoende interesse is voor Tiny Houses én voor Tiny Houses in Nissewaard
2. Er niet een eenduidig beeld is van wat een Tiny House precies moet zijn
3. Geïnteresseerden vaak veel weten over Tiny Houses en de gemeente willen helpen bij het vormgeven van beleid in dat kader
4. Er veel verschillende redenen zijn om in een Tiny House te willen wonen

Om het vervolg van het proces goed in te richten is de tijd genomen om een goede opzet te maken. Er is gekozen voor een participatieve opzet waarbij een klankbordgroep en twee focusgroepen van geïnteresseerden zijn opgericht. De focusgroepen zijn samengesteld uit enerzijds mensen die interesse hebben voor Tiny Houses vanuit een wooncarrière-perspectief (starters en ouderen), en anderzijds mensen die vanuit meer minimalistisch-ideologisch oogpunt interesse hebben voor Tiny Houses. Daarnaast is er een interne werkgroep vanuit meerdere disciplines opgericht. Verder is er kennis opgehaald van verschillende experts en professionals uit het land. De klankbordgroep bestaat uit mensen die zich gedurende het proces hier voor aanmelden. Dit zijn mensen die op de hoogte gehouden willen worden van de ontwikkeling of mensen die wel interesse hebben in het wonen in een Tiny House, maar zelf nog bezig zijn met hun eigen idee daar omtrent scherper krijgen. Met de focusgroepen hebben we intensief overleg en de klankbordgroep is op passende momenten in het proces geïnformeerd en om input gevraagd.

In het proces dat gelopen is, is het doel altijd driedelig geweest. Enerzijds om te onderzoeken wat een Tiny House nu precies is en anderzijds ook het ontwikkelen van een beleids- of afwegingskader voor toekomstige initiatieven rondom Tiny Houses. Tot slot het onderzoeken of Tiny Houses concreet een plek kunnen krijgen in Nissewaard.

De afwegingen die beschreven staan in dit document zijn tot stand gekomen uit de input die opgehaald en gespiegeld is uit zowel de focusgroepen, klankbordgroep, experts en professionals uit het land en gemeentelijke beleidslijnen. Vanwege het aantal verschillende partijen en expertises die bij het proces betrokken zijn, en de wens om iedereen op de juiste momenten te informeren en betrekken, heeft het gehele proces een langer dan geplande doorlooptijd gekend. Voordeel hiervan is dat de uitgebreide afstemming juist kracht geeft aan de in dit stuk benoemde keuzes en uitgangspunten.

## 4. Uitgangspunten

Een belangrijk doel de ontwikkelde uitgangspunten is om ruimte te geven voor nieuwe initiatieven. Waar voorheen geen richting te geven was aan initiatiefnemers, bieden deze uitgangspunten handvaten om ook op andere locaties Tiny Houses toe te staan. Gebleken is dat het lastig is om op detaillistisch niveau kaderstellend te zijn m.b.t. het ruimte geven voor Tiny Houses. Niet iedere Tiny House past bij iedere locatie, en andersom. Hoewel er een aantal grove gemeentelijke uitgangspunten te benoemen zijn, blijft iedere nieuwe Tiny House maatwerk. Dit neemt niet weg dat elke initiatiefnemer in overleg met de grondeigenaar een initiatief kan ontwikkelen, waarna in overleg met de gemeente gekeken wordt hoe dat initiatief uiteindelijk vorm kan krijgen.

### 4.1 Regelgeving

#### Bouwbesluit

Tiny Houses worden gezien als lastig passend binnen de bouwregelgeving. De vraag is waar de mogelijkheden liggen voor Tiny Houses binnen de bestaande bouwregelgeving. Deze liggen in het bouwbesluit. Het Bouwbesluit 2012 stelt een ondergrens aan de kwaliteit van woningen. Bij een woonfunctie voor particulier eigendom zijn de nieuwbouweisen lager dan bij andere woningen. Dit is gebaseerd op de gedachte dat particuliere bouwers zelf invloed hebben op de kwaliteit van hun woning. Derhalve is de ondergrens aan kwaliteitseisen lager. Dit biedt ruimte aan particuliere bouwers van Tiny Houses.

Een tweede mogelijkheid die het Bouwbesluit biedt is de gelijkwaardigheidsbepaling, welke toestaat af te wijken van een prestatie eis die in het Bouwbesluit is opgenomen. Daarnaast worden er geen eisen gesteld aan aankleding en inrichting (meubilair). Bijvoorbeeld: een slaaploft kan ook een hoogslaper zijn, welke geldt als inrichting. Door meervoudig ruimtegebruik en slimme opbergsystemen toe te passen kan men bij een ruimte die kleiner is dan in de prestatie eis is voorgeschreven op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling toch aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. Het Bouwbesluit geeft met de wijze waarop de prestatie-eisen zijn opgesteld de mogelijkheid voor een zogenoemde gelijkwaardige oplossing voor innovatie te kiezen.

Het aantonen hiervan is een verantwoordelijkheid van de indiener. Deze moet aan het bevoegd gezag (de gemeente) aannemelijk maken dat een van de prestatie eis afwijkende oplossing een gelijkwaardige veilige, gezonde, bruikbare, energiezuinige en milieu prestatie biedt. Voor een particuliere initiatief zal dat vaak betekenen dat een expert wordt geraadpleegd bij het formuleren van een gelijkwaardigheidsargumentatie. De gemeente zal de aanvraag aan de hand van het Bouwbesluit moeten toetsen.

Een makkelijker oplossing voor de indiener is te kiezen voor een bestaand (markt) product dat door de bouwer al getoetst is aan het bouwbesluit. Dit product moet dan wel nog voldoen aan andere uitgangspunten, zoals welstand.

#### Bestemmingsplan/omgevingsplan

Naast de bouwregelgeving is er ook nog de planologisch juridische regeling; het bestemmingsplan en na inwerkingtreding van de omgevingswet het omgevingsplan.

Het bestemmingsplan (of omgevingsplan) geeft regels omtrent het gebruik van de gronden weer en de bouw mogelijkheden. De bekende initiatieven voor Tiny Houses in Nissewaard pasten niet binnen de vigerende regelingen. Dit had veelal te maken met het ontbreken van een woonbestemming of een bouwvlak.



De gemeente heeft verschillende mogelijkheden om een initiatief toch mogelijk te maken; afwijken van het bestemmingsplan/omgevingsplan of het maken van een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan.

Bij een afwijking kan enkel het (in detail bekende en) aangevraagde gefaciliteerd worden. Bij een nieuw bestemmingsplan kan toekomstgericht mogelijkheden geboden worden.

Met de komst van de omgevingswet (verwachte inwerkingtreding 1-1-2021) bestaat het instrument bestemmingsplan niet meer. Op dat moment moet gekeken worden naar het omgevingsplan.

Wanneer een initiatief hierin niet past kan er voor die specifieke locatie een omgevingsplan worden opgesteld of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verleend.

Handvatten voor de afweging of de gemeente dergelijke instrumenten in wil zetten worden gegeven middels deze beleidsnotitie.

### Welstand

Om er voor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit bij de bouw van Tiny Houses behouden blijft en versterkt wordt, heeft de gemeente een aantal instrumenten voor handen. Afhankelijk van de kwaliteitsambities kunnen de instrumenten op verschillende momenten in het ruimtelijk proces worden ingezet.



#### *Welstandsnota*

In de welstandsnota zijn verschillende welstandsregimes opgenomen. De welstandscommissie en de stedenbouwkundige toetsen het initiatief aan het beleid van de gemeente zoals verwoord in de welstandsnota en/of het betreffende beeldkwaliteitsplan.

Door het unieke karakter van Tiny Houses verhouden deze zich ietwat scheef ten opzichte van de beschreven regimes. Er bestaat behoefte om de ruimtelijke kwaliteit extra aandacht te geven.

#### *Dialoog ruimtelijke kwaliteit*

Middels een keukentafelgesprek gaat een onafhankelijke consultant in gesprek met de initiatiefnemer en de gemeente om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de gewenste kwaliteit in beeld te brengen. Uitkomst van het gesprek is een kanskaart.

#### *Handreiking ruimtelijke kwaliteit*

Per locatie worden gebiedskenmerken beschreven. Er wordt een stappenplan opgenomen inclusief een aantal ontwerpprincipes aan de hand waarvan de initiatiefnemer zijn initiatief kan vormgeven zodat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of versterkt.

*De donkergroene instrumenten vormen het bestaande ruimtelijke kwaliteitsbeleid. De lichtgroene instrumenten kunnen worden ingezet om handvatten te geven aan de kwaliteitsambitie/het streven naar een unieke kwaliteit.*

Bij uitwerking van initiatieven gaat de gemeente uit van gebruik van de 'Dialoog ruimtelijke kwaliteit' om de ruimtelijke kwaliteit van specifieke locaties verder vorm te geven. Dit wordt verder toegelicht bij het proces (hoofdstuk 5).

## 4.2 Gemeentelijke uitgangspunten

Naast de technische regels, heeft de gemeente ook een rol wat betreft de ruimtelijk planologische inpassing. Het gaat hierbij dan om de uitgangspunten wanneer de gemeente mee wil werken aan de benodigde planologische inpassing en de uitgangspunten voor wat betreft afwijken van de vastgestelde welstandsnorm.

### Nissewaard

In Nissewaard wordt primair gekozen voor permanente Tiny Houses en niet voor tijdelijke Tiny Houses.

Permanente Tiny Houses dragen het meeste bij aan de wens voor meer woondifferentiatie. Wel wordt steeds gekeken naar de totale aantal Tiny Houses in verhouding tot de woningvoorraad en de behoefte naar deze specifieke woonvorm.

Daarnaast is de behoefte bij de betrokken leden van de focusgroep, als eerste spiegeling voor de geïnteresseerde groep in Nissewaard, voornamelijk gericht op permanente bewoning.

Een verdere vertaling van de vraag 'wat is een Tiny House in Nissewaard' levert een aantal algemene uitgangspunten op. Wanneer een initiatief voldoet aan deze kenmerken, wil de gemeente verder kijken naar de specifieke inpassing op een beoogde locatie.

- **Grootte**

Het woonoppervlak is maximaal 50 m<sup>2</sup>. Er zal bij de planologische inpassing niet de mogelijkheid worden geboden tot afwijking voor een groter woonoppervlak.

- **Verschijningsvorm**

De verschijningsvorm is in basis vrij, maar moet wel een unieke kwaliteit uitstralen. Hierbij is het streven naar een goede balans tussen diversiteit en inpassing in de omgeving.

Iedere vorm en materiaal van de woning is in principe geschikt. Wel dient aangesloten te worden bij de ruimtelijke kenmerken uit de omgeving en waar mogelijk andere (beleids)doelstellingen van de gemeente zoals duurzaamheidsdoelstellingen. De stedenbouwkundige en welstandscommissie spelen een rol in het beoordelen hiervan.

Om de verschijningsvorm en de inpassing van de woning verder vorm te geven moet, aan de hand van een basisontwerp, gebruik worden gemaakt van de 'Dialogo ruimtelijke kwaliteit'. Belangrijk bij het basisontwerp is dat de ruimtelijke kwaliteiten uit de omgeving worden meegenomen en in ingepast in het ontwerp. Dit uit zich onder andere in materiaalgebruik, kleurstellingen en situering op de locatie.

- **Clustering of alleenstaand**

Belangrijk is dat de keuze voor clustering of een enkele Tiny House aansluit bij een aantal aspecten. Zo moet aangesloten worden bij de gebiedskenmerken. Feitelijk is een Tiny House gebiedsvreemd, maar in gebieden wel inpasbaar. Het karakter van de Tiny House-beweging komt het beste tot zijn recht in kleine woonclusters. Tiny Houses moeten dus ontwikkeld worden in kleine clusters, waarbij de kleinschaligheid behouden dient te blijven.

- **Verhouding openbaar – privé**

Kenmerkend voor een Tiny House is de open uitstraling naar de omgeving. Dit uit zich ook in de verhouding openbaar – privé.

Bij de ontwikkeling van Tiny Houses wordt ervan uitgegaan dat alle benodigde voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, op het eigen terrein worden gerealiseerd. Wel dient hierbij een open uitstraling naar de omgeving geborgd te worden. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting door de situering van de woning op het perceel.

Ook kan in gezamenlijkheid een groter perceel ontwikkeld worden waarbij gezamenlijke voorzieningen op een meer openbare manier georganiseerd worden. Hierbij is wel nog steeds het uitgangspunt dat deze binnen het totale beschikbare kavel/plot opgelost worden. Wanneer deze wel binnen de individuele kavel opgepakt worden dient een open uitstraling naar de omgeving het uitgangspunt te zijn. Dit moet tot uiting komen door bijvoorbeeld de situering van de woning en de voorzieningen.

#### - **Duurzaam**

Deze woonvorm gekenmerkt door de inzet op het gebied van duurzaamheid. Hierbij dient aansluiting gezocht te worden met de door de gemeente gestelde duurzaamheidsdoelstellingen.

Verwacht wordt dan ook dat er in Tiny Houses in Nissewaard maatregelen getroffen worden om te zorgen dat de woonvorm duurzaam is. Hieronder worden maatregelen verstaan die bijdragen aan:

- Toename opwekking van duurzame energie en besparing van energieverbruik ;
- Zorgvuldiger omgaan met grondstoffen, (bouw)materialen en afval ;
- Vergroten van bestendigheid tegen het veranderende klimaat.

Om bij te dragen aan bovenstaande doelen zijn tal van maatregelen in en om een Tiny House mogelijk. Een plan voor een Tiny House moet in ieder geval maatregelen op het gebied van duurzaamheid bevatten. Met een duurzame maatregel kan o.a. gedacht worden aan:

- Toepassen van zonnepanelen of een windwokkel ter stroomvoorziening;
- Toepassen van verschillende vormen van (duurzame) isolatie;
- Grote mate van (her)gebruik van (duurzame) materialen of hergebruik van (groen) afval;
- Toepassingen ter vergroting van het waterbergend vermogen van de kavel, zoals een sedumdak of geen verharding op de kavel;
- Toepassingen ter reductie van hittestress;

Bij een initiatief dient concreet aangetoond te worden hoe dit initiatief bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen.

#### - **Off-grid**

Off-grid initiatieven zijn denkbaar. Aandachtspunt hierbij 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. 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 gekozen wordt en hoe deze in de ruimte ingepast worden. Aan de hand daarvan zal de gemeente verder in gesprek gaan met de initiatiefnemer.

#### - **Financiën**

In beginsel is het uitgangspunt dat een plan dat is gevormd voor de realisatie van Tiny Houses geen negatief resultaat laat zien. Wat betekent dat de grondopbrengsten en/of overige baten hoger of gelijk zijn aan de te maken kosten die benodigd zijn om het plan te realiseren.

### 4.3 Locatie uitgangspunten

Een Tiny House is per definitie een gebiedsvreemd object. Belangrijk is dus om een goede afweging te maken op welke locaties Tiny Houses gewenst zijn en welke randvoorwaarden hierbij gelden.

Om te beginnen moet gekeken worden naar de bestaande gebiedskwaliteiten. Het toevoegen van Tiny Houses moet de gebiedskwaliteiten versterken, bijvoorbeeld door verbinding van de bebouwde omgeving met het landschap.

Verder zijn er ook verdere algemene uitgangspunten te benoemen.

Zo moet er in zijn algemeenheid gekeken worden naar bestaande bebouwingsstructuren.

Uitgangspunt is om aan te sluiten bij bestaande woonstructuren zoals het bestaand stads- en dorpsgebied, (woon)linten en boerenerven, mits het cluster in lijn met de handreiking ruimtelijke kwaliteit, landschappelijk wordt ingepast.

Het toevoegen van clusters van Tiny Houses in open landschap worden niet toegestaan.

Ook milieutechnische aspecten zijn van belang. Zo kan geluid van bijvoorbeeld een weg of bedrijvigheid een negatieve invloed hebben op het toekomstige woon- en leefklimaat waardoor de beoogde locatie niet of minder geschikt is.

Andere aspecten die hier ook invloed op kunnen hebben zijn bijvoorbeeld veiligheid, geur en licht.

#### **Perceel inrichting**

Bij de inrichting van het perceel moet verder nog rekening worden gehouden met de aanleg van openbare voorzieningen. Deze kunnen per initiatief verschillend zijn. Hierbij moeten in ieder geval de volgende onderwerpen uitgewerkt worden;

- Ontsluiting van het perceel op de openbare weg
- Mogelijk aanleg van een infrastructuur binnen de ontwikkellocatie. Zowel bovengronds als ondergronds
- Riolering, kabels en leidingen, wegen, trottoirs
- Parkeren (zowel eigen behoefte als voor bezoekers welke openbaar toegankelijk moeten zijn)
- Water
- Verkeer
- Openbare verlichting
- Civiel technische kunstwerken
- Openbaar groen
- Spelen
- Afvalinzameling
- Hondenuitlaatstroken

Ook het onderhoud van bovengenoemde aspecten moet hierbij meegenomen worden.

Deze aspecten moeten bij het initiatief allemaal uitgewerkt worden. Dit kan in verschillende stadia van het ontwerp. Uitgangspunt hierbij is wel dat de kosten van de nodige voorzieningen voor rekening van de initiatiefnemer komen. Bij een groter gebied/kavel kunnen de kosten voor openbare voorzieningen gedragen worden door meerdere initiatiefnemers.

## **5. Proces initiatief**

Wanneer er een concreet initiatief is, kan deze volgens een vaste weg aan de gemeente worden voorgelegd. Dit is dezelfde route als gebruikt wordt voor alle ruimtelijke initiatieven.

Deze is te vinden op de gemeentelijke website.

### **Schetsfase**

Om het initiatief te kunnen behandelen moeten vooraf een aantal dingen bedacht worden.

Er wordt een schetsinitiatief van gevraagd. Hierin wordt de basis van het idee uitgewerkt. Dit vraagt een eerste overzicht van de locatie met een eerste idee van de indeling, een korte uiteenzetting van de kenmerken van het initiatief (bv. op het gebied van duurzaamheid, voorbeelden van het uiterlijk van de woning, etc).

### **Uitwerken**

Vanuit het schetsinitiatief wordt het ontwerp verder uitgewerkt. Dit gebeurt door de initiatiefnemer, in samenspraak met de gemeentelijke medewerkers zoals bijvoorbeeld een stedenbouwkundige, adviseur buitenruimte of beleidsmedewerker en externen zoals een consultant (van bijvoorbeeld Dorp, Stad en Land) welke gebruik maakt van de Dialoog ruimtelijke kwaliteit.

### **Definitief maken**

Na het uitwerken van het initiatief tot een ontwerp en inrichting wat aansluit bij zowel het idee van de initiatiefnemer als bij de gemeentelijke uitgangspunten, kan worden toegewerkt naar het definitief maken van het ontwerp.

Dit wordt afgesloten met het aanvragen van de noodzakelijke vergunningen en uiteindelijk de uitvoering van het initiatief.

Het gehele proces vraagt inzet van zowel de initiatiefnemer als van de gemeentelijke organisatie. Conform de legesverordening en de wettelijke mogelijkheden zullen hiervoor kosten in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. Verdere kosten welke samenhangen met het initiatief komen ook voor rekening van de initiatiefnemer.

## 6. Toelichting: Gemeentelijke pilot

De gemeente wil, om aan de beleidsdoelstellingen (woningdifferentiatie, verduurzaming) tegemoet te komen, een eerste pilot binnen de gemeente faciliteren. Deze pilot zal voldoen aan de eerder genoemde uitgangspunten. Hiervoor worden verschillende aspecten door de gemeente opgezet en begeleid.

Een belangrijk aspect is het vinden van geschikte locaties. Bij locaties wordt niet alleen gekeken naar de (GREX) gronden van de gemeente maar ook naar andere gronden zoals groenstroken, particuliere gronden, gronden van waterschap of recreatieschap. Hierbij is 'Om Denken' noodzakelijk omdat er bij veel, in potentie kansrijke locaties, financiële, planologische of andere belemmeringen zijn. Daarna kan er per locatie worden bekeken wat de randvoorwaarden / uitgangspunten zijn omdat de verschillen tussen de locaties groot zijn.

De gemeente zal een pilotlocatie verder onderzoeken, het gesprek met de omgeving aangaan en de eventuele uitgifte van de kavels in combinatie met de planuitwerking verder begeleiden.

### Kavelgrootte

De kavelgrootte is afhankelijk van het totale ontwikkelingskavel. Richtlijn hierbij is wel 100 – 200 m<sup>2</sup>. Met deze oppervlakte wordt de kleinschaligheid van het concept behouden, maar is er wel ruimte voor woon- en leefkwaliteit.

### Financiën

In het geval Tiny Houses gerealiseerd worden op grond in eigendom van de gemeente, zal de gemeente gronduitgifte als uitgangspunt hanteren. De gemeente hanteert het uitgangspunt dat een plan financieel haalbaar moet zijn, wat wil zeggen dat de grondopbrengst de boekwaarde plus bijkomende investeringen op en rondom het grondgebied moet dekken.

### Uitgangspunten

Voor de ruimtelijke invulling van een pilotlocatie wordt uitgegaan van de uitgangspunten zoals eerder in dit stuk vermeld. Detailuitwerking is afhankelijk van de specifieke locatie. De ruimtelijke kwaliteiten van de locatie dienen hiervoor in beeld te worden gebracht en dienen als vertrekpunt.