

Ons kenmerk: CONCEPT



Relatie met:



---

# Tiny Houses gemeente Schagen

Beleidsregels

13 oktober 2022

---

Reg.nr.: CONCEPT

**Inlichtingen bij**

Team Ruimtelijke Ontwikkeling

# Beleidsregels Tiny Houses

'Hoe kunnen we correct en adequaat omgaan met Tiny Houses initiatieven?'

## 1.1. Schagen biedt duidelijkheid over de ontwikkeling van Tiny Houses

De raad van de gemeente Schagen heeft in de vergadering van 30 maart 2021 een motie aangenomen waarin het college verzocht wordt om een plan van aanpak op te stellen voor het ontwikkelen van Tiny Houses in de gemeente Schagen en hiervoor een gebied aan te wijzen waar met Tiny Houses geëxperimenteerd mag worden. In de afgelopen periode is geconstateerd dat er behoefte is aan duidelijkheid bij initiatiefnemers die een Tiny House willen ontwikkelen. De beleidsregels in dit document zorgen ervoor dat initiatiefnemers duidelijkheid krijgen over wat de gemeente onder een Tiny House verstaat, wat voor type locaties de gemeente geschikt en ongeschikt acht voor Tiny Houses en welke uitgangspunten van toepassing zijn. Voor het tweede gedeelte van de motie is in 2021 het C-veld aan de oostkant van Schagen aan de Leng aangewezen.

Tiny Houses zijn de afgelopen jaren een fenomeen geworden in Nederland. Het zijn hele kleine huizen die zeer efficiënt zijn ingericht en van alle gemakken zijn voorzien, waardoor ze als volwaardig (mobiel) woonhuis gebruikt kunnen worden. De huisjes zijn vaak zeer energiezuinig, mogelijk CO<sub>2</sub>-neutraal of soms zelfs helemaal zelfvoorzienend. Bewoners kiezen er dan ook bewust voor om kleiner te gaan wonen om zo minder geld aan de woning uit te geven en ook om een kleinere ecologische voetafdruk na te laten. Ze willen dus leven met minder spullen, waarmee de nadruk niet langer ligt op materialisme, maar op een gevoel van vrijheid, geen hoge hypotheek en meer vrije tijd. Een Tiny House is van origine geen oplossing voor volkshuisvestingsproblematiek zoals de problematiek van urgent woningzoekenden of statushouders.

### Wat is een Tiny House?

Om de realisatiekans te vergroten kiest de gemeente Schagen er bewust voor om een ruime basisdefinitie van een Tiny House te hanteren, namelijk:

*'Een zelfstandige grondgebonden woning voor tijdelijke bewoning (maximaal 10 jaar) door één huishouden, met een bruto oppervlak van maximaal 35 m<sup>2</sup>, en een bruto inhoud van maximaal 125 m<sup>3</sup>. Bij de bouw en inrichting van de woningen wordt gebruik gemaakt van duurzame innovatieve technologieën die geen overlast geven aan aangrenzende woonpercelen'.*

## 1.2. Algemeen toetsingskader

### Hoe klein kan een Tiny House zijn?

Het Bouwbesluit bevat de voorschriften waaraan een woning moet voldoen om permanent te kunnen bewonen. Die voorschriften gaan over brandveiligheid, constructieve veiligheid, energiezuinigheid en bruikbaarheid. De gemeente Schagen stelt geen minimale eis voor het bruto oppervlak van Tiny Houses. Tiny Houses moeten aan het Bouwbesluit voldoen.

### Hoe groot kan een Tiny House zijn?

De vraag bij welke grootte een huis niet meer 'tiny' is, roept veel discussie op. Wij houden een bruto vloeroppervlak (footprint<sup>1</sup>) van 35 m<sup>2</sup> aan. Deze grens komt voort uit de omgevingsvisie van de gemeente Schagen, waarin is vastgelegd dat een 'gewone' woning een minimale bruto vloeroppervlakte heeft van 35 m<sup>2</sup>. Daarnaast houden we een bruto volume van maximaal 125 m<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Met footprint bedoelen wij het bebouwd oppervlak in m<sup>2</sup> dat door het Tiny House wordt ingenomen. Dit oppervlak is inclusief toevoegingen zoals bijvoorbeeld een veranda.

aan. Met deze maten onderscheidt een Tiny House zich nog duidelijk van een kleine woning. We hanteren een maximaal bouwvolume in plaats van een maximale bouwhoogte om de ontwerper van het Tiny House meer vrijheid te bieden voor inventieve oplossingen. Voor ons is een Tiny House één bouwvolume (gebouw).

### *Tiny Houses: tijdelijk of permanent?*

Bij Tiny Houses speelt de vraag of deze tijdelijk of permanent bewoond kunnen worden. De gemeente Schagen kiest nadrukkelijk niet voor permanente bewoning maar wel voor het mogelijk maken van tijdelijke bewoning van Tiny Houses. Deze keuze komt voort uit het tijdelijke en verplaatsbare karakter van de woonvorm. Een andere belangrijke reden komt voort uit het feit dat een Tiny House een fenomeen is waarvan nog niet alle gevolgen inzichtelijk zijn. We willen eerst ervaren of een locatie voor Tiny Houses wel 'werkt' en zien het als een proeftuin. Tijdelijke bewoning biedt daarvoor de uitkomst. Bij tijdelijke bewoning staat het Tiny House op een tijdelijk locatie. Het Tiny House is eenvoudig verplaatsbaar (binnen 24 uur) en vormgegeven conform de uitgangspunten uit het toetsingskader van Tiny Houses zoals de grootte, inrichting en duurzaamheid.

Bij tijdelijke initiatieven is het belangrijk ervoor te zorgen dat deze ook tijdelijk blijven en te voorkomen dat het een permanent karakter krijgt. Om de tijdelijkheid te borgen geven wij een vergunning af voor maximaal 10 jaar.

Naast tijdelijke en permanente bewoning kan ook off-grid bewoning onderscheiden worden. Bij off-grid bewoning is de Tiny House volledig zelfvoorzienend. De Tiny House is niet aangesloten op nutsvoorzieningen. Off-grid Tiny Houses zijn zeer duurzaam, genereren hun eigen energie en voorzien in hun eigen waterbehoefte. De gemeente Schagen kiest ervoor om Tiny Houses zoveel mogelijk off-grid te laten bewonen, omdat dit passend is bij de filosofie van deze woonvorm.

### *Wie ontwikkelt Tiny Houses?*

Tiny Houses moeten in de gemeente Schagen particulier worden ontwikkeld. De gemeente Schagen ziet Tiny Houses niet als een oplossing voor volkshuisvestelijke problemen zoals urgent woningzoekenden en statushouders en sluit daarom ontwikkelaars en initiatiefnemers anders dan particulieren uit. Particulieren kunnen zich verenigen in een CPO groep, conform het CPO beleid van de gemeente Schagen. Wij zien Tiny Houses als een kleinschalige ontwikkeling die bij inwoners ontstaat vanuit ideologie. De gemeente Schagen kiest ervoor een faciliterende en niet een ontwikkelende rol op zich te nemen waar het Tiny Houses betreft.

## 1.3. Specifiek toetsingskader

### *Locatie: binnen de bebouwde kom*

We kunnen meewerken aan het plaatsen van Tiny Houses op locaties die niet de bestemming bedrijf, bedrijventerrein en recreatie hebben en die niet in eigendom zijn van de gemeente. Aan het plaatsen van Tiny Houses in openbaar groen werken we niet mee. Uitgangspunten bij de beoordeling zijn:

- 🏠 Er dient voldaan te worden aan het beleid van andere overheden. Eventuele toestemmingen van deze overheden dienen door aanvrager zelf te worden aangevraagd;
- 🏠 Het Tiny House staat op een tijdelijk locatie (maximaal 10 jaar);
- 🏠 Het uiterlijk van de Tiny Houses sluit aan bij de ruimtelijke kenmerken van de omgeving (zie de Waardenkaart van de Omgevingsvisie). Bij geclusterde plaatsing streven we naar een goede balans tussen diversiteit en inpassing in de omgeving;
- 🏠 Tiny Houses hebben een bruto vloeroppervlak van maximaal 35m<sup>2</sup> en een bruto inhoud van maximaal 125 m<sup>3</sup>;

- 🏠 Bijgebouwen zijn niet toegestaan (ook niet vergunningsvrij): bergruimte is inpandig en telt mee bij het bruto oppervlak. Uitzonderingen hierop zijn bijgebouwen die noodzakelijk zijn voor het mogelijk maken van off-grid bewoning. Voor dergelijke bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 5m<sup>2</sup> bovenop de hiervoor genoemde maten;
- 🏠 Als er meerdere (minimaal drie) Tiny Houses bij elkaar op een terrein staan, kan er ruimte geboden worden voor een gezamenlijke berging (maximaal vloeroppervlakte 6 m<sup>2</sup> en inhoud 15 m<sup>3</sup>), mits dit landschappelijk inpasbaar is;
- 🏠 Parkeergelegenheid dient op eigen terrein gerealiseerd te worden op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Schagen;
- 🏠 Betrekken van omwonenden: de gemeente verwacht van de initiatiefnemer 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;
- 🏠 Ieder Tiny House staat op een perceel van minimaal 75 m<sup>2</sup>;
- 🏠 Er dient voldaan te worden aan de LIOR (of diens rechtsopvolgers) van de gemeente Schagen;
- 🏠 Een Tiny House is zoveel mogelijk energieneutraal en gebouwd van duurzame en circulaire materialen;
- 🏠 Het Tiny House is verplaatsbaar en staat niet op een fundering;
- 🏠 Een Tiny House mag geen belemmering opleveren voor omliggende bedrijven;
- 🏠 Het Tiny House wordt niet gebruikt voor recreatieve doeleinden of als tweede woning;
- 🏠 In de huurovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen;
- 🏠 Afgesproken wordt dat de initiatiefnemer na afloop van de termijn de locatie achterlaat zoals deze is aangetroffen (geen onomkeerbare gevolgen);
- 🏠 Als binnen 40 meter van de perceelsgrens riolering aanwezig is, geldt een wettelijke verplichting om daarop aan te sluiten voor wat betreft het afvalwater. De initiatiefnemer betaalt de (gevolg)kosten die nodig zijn voor de aanleg, uitbreiding en/of vergroting van het openbaar rioolstelsel. Ook de kosten voor de huisaansluitingen zijn voor de initiatiefnemer. Als riolering op meer dan 40 meter van de perceelsgrens aanwezig is, wordt maatwerk toegepast. De kosten voor verwijdering zijn ook voor rekening van de initiatiefnemer;
- 🏠 De voorkeur gaat uit naar off-grid functioneren maar een elektra- en wateraansluiting is mogelijk. De kosten voor aanleg, aansluiting en verwijdering zijn voor rekening van de initiatiefnemer;
- 🏠 Een gasaansluiting behoort niet tot de mogelijkheden. Ook het plaatsen van een gastank of vergelijkbare voorziening is niet toegestaan.

#### Locatie: buiten de bebouwde kom

Het plaatsen van Tiny Houses buiten de bebouwde kom is niet toegestaan.

#### 1.4. Overige 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/evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een gezond woon- en leefklimaat staan voorop.

**GEMEENTE Schagen**

**Ik wil een Tiny House bouwen**, bekijk dan eerst de beleidsregels voor Tiny Houses in de gemeente Schagen

**Grootte van een Tiny House**

**Ook al is een Tiny House klein, het moet wel voldoen aan:**

- ✓ Het Bouwbesluit / gelijkwaardige regel
- ✓ Welstand
- ✓ De bouwverordening
- ✓ en het bestemmingsplan

Hier kan je alle uitgangspunten lezen:

De vormen de hoogte bedenk jij!

Max. **35 m<sup>2</sup>** + **125 m<sup>3</sup>**

Het kan wel zo zijn dat bij bepaalde locaties het ontwerp beoordeeld wordt of het past op de plek maar dit vertellen we je van te voren.

Overal waar je een gewone woning mag bouwen kan je ook een Tiny House bouwen!

Zie ook:

- Het algemeen toetsingskader
- Het specifiek toetsingskader
- Overige aandachtspunten

### Bijlage 1: Regelgeving

Ook bij de bouw van Tiny Houses geldt wet- en regelgeving. Desondanks is of wordt er al een aantal projecten gerealiseerd. De mogelijkheden om met de regels om te gaan zijn er dus.

Hieronder wordt het van toepassing zijnde beleid belicht en worden vervolgens overige aspecten kort beschouwd.

### *Rijksbeleid*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat sprake moet zijn van 'zorgvuldig ruimtegebruik' wanneer sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Specifiek wordt hierover gesteld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien". Omdat in Schagen de bouw van Tiny Houses alleen binnen de bebouwde kom wordt toegelaten en er sowieso pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij 12 of meer woningen, is de verwachting dat artikel 3.1.6 lid 2 Bro geen belemmering vormt bij de ontwikkeling van Tiny Houses.

### *Provinciaal beleid*

Het Provinciale beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie NH2050. Het juridisch bindende document voor gemeenten is de Omgevingsverordening en de Omgevingsregeling van de provincie. Met betrekking tot woningbouw wordt in de Omgevingsvisie gesteld dat woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden wordt gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Verduurzaming van de totale voorraad is het uitgangspunt. Tiny Houses binnen de bebouwde kom sluiten hier goed op aan. De Omgevingsverordening bepaalt dat het toevoegen van woningen in principe binnen stedelijk gebied plaatsvindt en dat hierbij de woningbehoefte regionaal is afgestemd. Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn ontwikkelingen van minder dan 12 woningen, aan de randen van de kernen, ook mogelijk.

### *Het Bouwbesluit*

Een woning moet voldoen aan de eisen die worden gesteld in het Bouwbesluit. Voornamelijk de eisen voor bruikbaarheid en bepaalde afmetingen van oppervlakten, zijn voor deze kleine woningen niet haalbaar. Voor particulieren die zelf een woning (laten) bouwen zijn deze eisen wel lager (artikel 1.12a Bouwbesluit), maar nog altijd moeilijk haalbaar voor Tiny Houses.

Als uitzonderingsmogelijkheid is in het Bouwbesluit de gelijkwaardigheidsbepaling opgenomen. Dit houdt in dat van het bouwbesluit afgeweken mag worden als het aannemelijk gemaakt wordt dat de gekozen oplossing gelijkwaardig is aan het gestelde in het bouwbesluit. Een zelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu moet gewaarborgd worden. Dit biedt mogelijkheden om creatief met de gestelde eisen om te gaan.

Het college van B&W beslist of er sprake is van een gelijkwaardige oplossing. De onderbouwing hiervoor moet goed zijn en geadviseerd wordt om dat met specialisten te formuleren.

Inmiddels gaat de ontwikkeling zo snel dat op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling de meeste Tiny Houses kunnen voldoen aan het bouwbesluit, mits het gaat om tijdelijke bouw. De eisen die worden gesteld aan tijdelijke bouw zijn namelijk minder zwaar dan voor permanente bouw.

Dat de ontwikkelingen snel gaan blijkt uit het feit dat er Tiny Houses worden gemaakt die voldoen aan de permanente eisen van het Bouwbesluit. Dit maakt het 'zoeken' naar gelijkwaardige oplossingen niet meer nodig en zorgt voor zekerheid en snelheid bij de vergunningverlening.

### *Het Besluit bouwwerken leefomgeving*

De toekomstige Omgevingswet en het bijbehorende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) - als vervanger van het Bouwbesluit – biedt ook deze gelijkwaardigheidsmogelijkheid.

### *Bestemmingsplan*

Een Tiny House moet net als een reguliere woning voldoen aan het bestemmingsplan. Als een Tiny House niet direct bij recht mogelijk is, kan hiervoor het bestemmingsplan aangepast worden of er kan tijdelijk van worden afgeweken met een omgevingsvergunning.

Omdat Tiny Houses minder ruimte nodig hebben dan reguliere woningen, zijn ook locaties interessant die eerder niet voor woningbouw in aanmerking kwamen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan overblijvende stukken grond bij een nieuwe gebiedsontwikkeling. Bovendien zijn door de eventuele tijdelijkheid ook braakliggende terreinen waar (voorlopig) niets gebeurt een optie.

### *Omgevingsplan*

Wanneer de Omgevingswet in werking treedt zal één omgevingsplan alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Schagen vervangen. Het omgevingsplan biedt de mogelijkheid om ruimer, globaler en flexibeler te bestemmen. Ook hoeft niet meer aannemelijk te worden gemaakt dat een bepaalde functie er ook daadwerkelijk zal komen. Er hoeft alleen aangegeven te worden dat een bepaalde functie er 'kan' komen. Deze motivering is minder verstrekkend en zorgt er ook voor dat onderzoekslasten kunnen worden verschoven naar het moment dat een functie daadwerkelijk actueel is. Uiteindelijk blijft er de mogelijkheid om een omgevingsvergunning aan te vragen wanneer een initiatief niet in het omgevingsplan past.

### *Welstand*

Een Tiny House zal ook getoetst worden aan de welstandsnota van de gemeente Schagen. Hierbij is geen onderscheid met andere gebouwen.

### *Wet Basisregistratie Personen (BRP)*

Volgens de Wet Basisregistratie Personen is het verplicht voor bewoners om ingeschreven te staan op het woonadres. Dit geldt dus ook voor bewoners van tijdelijke Tiny Houses. Gebruikmaken van een briefadres bij iemand anders, zoals soms gebruikt wordt bij bewoners van voertuigen of vaartuigen, is niet toegestaan voor Tiny Houses, dit is voor andere situaties bedoeld. Hiermee werden problemen mee verwacht, maar vaak blijkt dat, wanneer aan de bestemming wonen voldaan wordt (of tijdelijk wonen mogelijk is gemaakt via een omgevingsvergunning), de uitgifte van tijdelijke woonadressen mogelijk blijkt.

### *Nutsvoorzieningen*

In principe is het verplicht voor woningen om aangesloten te zijn op de nutsvoorzieningen. Toch zijn er steeds meer Tiny Houses die deze aansluitingen helemaal niet nodig hebben. Dat maakt de realisatie, zeker bij tijdelijke locaties, veel makkelijker omdat er geen nutsvoorzieningen aangelegd hoeven te worden. Met het gelijkwaardigheidsbeginsel kan ook van deze regels afgeweken worden. Bovendien zijn particulier gebouwde woningen al uitgesloten van enkele verplichte aansluitingen.

Overigens verschillen de mogelijkheden per voorziening. Zelf gezuiverd drinkwater moet bijvoorbeeld regelmatig gecontroleerd worden door het waterschap. Wel zijn er met behulp van de juiste regels mogelijkheden binnen het bouwbesluit om Tiny Houses volledig zelfvoorzienend te maken. Er bestaan inmiddels standaard Tiny Houses die volledig off-grid zijn. De kosten voor de aansluitingen indien deze niet off-grid zijn, komen voor rekening van de initiatiefnemers.

### Bijlage 3: Wat is landelijk waargenomen/geleerd bij de ontwikkeling van Tiny Houses

- 🏠 *Geld besparen:* We geven gemiddeld 42% van ons inkomen uit aan wonen. De prijzen voor een kant-en-klaar tiny house beginnen bij 40.000 euro. Als je hier een lening voor aangaat, is deze een stuk sneller afbetaald dan de gemiddelde hypotheek.
- 🏠 *Tijd creëren:* We besteden een groot deel van onze tijd aan het verdienen van geld, zodat we de hypotheek van ons grote huis kunnen betalen. Als je lagere woonlasten hebt, hoef je in principe dus niet meer zo veel te werken en heb je meer vrijheid om te doen waar je echt blij van wordt.
- 🏠 *Ontspullen:* spullen maken ons niet gelukkig, maar toch blijven we ze (aangemoedigd door menig marketeer) fanatiek verzamelen. In een Tiny House is simpelweg geen plek voor al die spullen.

CONCEPT