

Notitie n.a.v. motie Tiny Houses van 13 november 2018

10 april 2019

Naar aanleiding van de door de raad aangenomen motie is de volgende informatie. .

Motie Tiny Houses

Op 13 november 2018 heeft de raad unaniem een motie aangenomen met als onderwerp Tiny Houses. In de motie wordt overwogen dat:

- het concept van Tiny Houses wellicht goede mogelijkheden biedt om de jeugd te behouden in de kernen van de gemeente
- dat er in het licht van de huidige dure huizenmarkt creatief gekeken moet worden naar het onderwerp huisvesting en dat het gaat om primaire, volwaardige woningen op kleine schaal (maximaal 50 m²), met aandacht voor kwaliteit en vormgeving
- Tiny Houses zich kenmerken doordat zij gericht zijn op de primaire woonbehoefte, veelal beschikken over innovatieve technologieën, (deels) zelfvoorzienend zijn en dus een kleine ecologische voetafdruk hebben.
- Tiny Houses veelal gezien worden als opstap/doorstroming naar reguliere huisvesting
- zij voor 10 à 20 jaar worden gebouwd op grond die in erfpacht beschikbaar is gesteld.

In de motie is uitgesproken het concept Tiny Houses dermate interessant te vinden dat moet worden onderzocht welke mogelijkheden er in Dinkelland bestaan voor dit concept. Om deze reden heeft de raad het college verzocht om te onderzoeken welke concrete mogelijkheden er zijn voor de realisering van Tiny Houses in Dinkelland, waarbij het onderzoek betrekking moet hebben op alle kernen in de gemeente, dat Tiny Houses worden gezien als opstap naar reguliere huisvesting en dat actieve betrokkenheid van, en overleg met, de kernraden deel uitmaakt van het onderzoek.

De resultaten dienen in mei 2019 aan de gemeenteraad te worden voorgelegd.

Gesprek met stichting Tiny Housing Twente

De stichting Tiny Housing Twente bestaat uit vijf personen die werken als docent, consultant, of professional in de bouwwereld. De stichting heeft als doel om wonen in wijkjes met Tiny Houses in Twente mogelijk te maken.

Op 18 december 2018 is er overleg geweest tussen gemeente (wethouder B. Blokhuis, beleidsmedewerker H. Engelbertink) en de stichting Tiny Housing Twente (drie personen). Hieronder volgen enkele highlights uit het overleg.

Tinyhouses geeft workshops over wonen in een Tiny House. Het idee van Tinyhouses is dat er een community ontstaat, waarbij voorzieningen (bijvoorbeeld een grasmaaier) gezamenlijk worden aangeschaft. Ervaring leert dat mensen van uiteenlopende leeftijd interesse hebben in het wonen in een Tiny House. Er zijn plannen in Hengelo (hier wordt, mits gemotiveerd, afgeweken van het bouwbesluit) en Enschede (plan is stilgelegd). Bewoners willen een groene omgeving met winkels nabij, meestal hebben ze namelijk geen auto. Tiny Houses hebben een huisnummer of standplaats nodig en ongeveer 150 m² grond. Vanwege duurzaamheid is het wenselijk om één locatie aan te wijzen waar Tiny Houses geplaatst mogen worden. Elektra wordt op een centraal punt aangesloten (container) en vanuit daar verdeeld naar de wooneenheden. De locatie wordt ingericht als een erf. Afgesproken is om eerst de reacties van de kernraden af te wachten en daarna een vervolggesprek te hebben over de mogelijke locatie.

Meldingen van interesse

Personen die interesse hebben in het wonen in een Tiny House in Dinkelland, hebben op verschillende manieren hun interesse kenbaar gemaakt aan de gemeente. Aanmeldingen kwamen binnen via de kernraden, bij de raadsfractie van D66 (thans Burgerbelangen Dinkelland) en direct bij de gemeente. Dinkelland. Vanwege privacywetgeving worden de persoonlijke gegevens niet vrijgegeven.

Via de kernraden zijn de volgende reacties ingekomen ingekomen:

- Kernraad Weerselo (4 personen hebben interesse getoond)

- Saasveld (geen concrete belangstelling)
- Deurningen (geen belangstelling)
- Rossum (wellicht belangstelling).

In totaal hebben veertien personen hun interesse kenbaar gemaakt om in een Tiny House te gaan wonen in Dinkelland, te weten:

- vier personen uit Denekamp
- vier uit Weerselo
- één uit Tilligte
- één uit Ootmarsum
- één uit Rossum
- drie onbekend.

Verhoudingsgewijze betekent dat ongeveer één belangstellende per 1850 inwoners van de gemeente.

Eén particulier in Denekamp heeft interesse kenbaar gemaakt om een locatie in Denekamp beschikbaar te stellen voor Tiny Houses en 1 particulier in Rossum.

Het fenomeen Tiny Houses

Een eenduidige definitie is er niet, maar vaak streven de bewoners naar een kleine ecologische voetafdruk van niet meer dan 30 m² en zo mogelijk zelfvoorzienend. Een tiny house is doorgaans bedoeld als een tijdelijke oplossing voor een woonprobleem. De bewoners zullen na verloop van tijd in veel gevallen doorstromen naar een reguliere woning. Soms worden Tiny Houses na verloop van tijd verplaatst naar een andere locatie, ze moeten dus in principe mobiel zijn. Tiny Houses kosten ongeveer 30.000 tot 65.000 euro.

Tiny Houses staan in principe in stedelijk gebied (vanwege de wens voor een kleine ecologische voetafdruk in relatie tot de nabijheid van voorzieningen).

Een braakliggend terrein dat op termijn ontwikkeld wordt, kan een goede plek zijn voor Tiny Houses. Besloten kan worden om uitsluitend mee te werken aan locaties op gemeentelijke grond (meer regie mogelijk) of ook op particuliere terreinen

Tijdelijke initiatieven moeten tijdelijk zijn en niet na verloop van tijd permanent worden. Handhaving van tijdelijke bouwwerken verloopt in de praktijk altijd moeizaam. Daarom kan het beste een ontwikkeling met Tiny Houses worden mogelijk gemaakt, als er werkelijk een plan is om de locatie redelijkerwijs te herontwikkelen na afloop van een bepaalde periode. Indien niet bekend is of en/of wanneer de grond wordt herontwikkeld, kan deze grond beter niet gebruikt worden.

Bij particuliere gronden is het moeilijker om de tijdelijkheid van een project af te dwingen. Het afdwingen van een tijdelijkheid zou kunnen geschieden door dit privaatrechtelijk overeen te komen met de eigenaar en voor de vergunning te eisen dat de tijdelijkheid wordt aangetoond, dit moet echter worden gehandhaafd (bewerkelijk) en biedt geen garantie.

Indien een Tiny House wel permanent bewoond wordt, dan zijn de reguliere eisen aan een woning van toepassing, waaronder dat er een woonbestemming moet zijn en voldaan moet worden aan eisen uit bijvoorbeeld Wet geluidhinder

Als de tijdelijkheid van een Tiny House wordt omgezet in een permanente status, dan komt de woning voor rekening van het woningbouwcontingent en moet het planologisch geregeld worden, met een toets aan strengere normen, bijvoorbeeld ten aanzien van geluid.

Bestemmingsplan en vergunningen:

Op een perceel met een woonbestemming kan relatief eenvoudig een Tiny House geplaatst worden. In de praktijk zal een Tiny House normaal gesproken niet rechtstreeks voldoen aan de planregels (bv dakhelling, minimale goothoogte, welstand) en zal een afwijking moeten worden toegepast. Bij een andere bestemming dan wonen, zal voor het verlenen van medewerking in principe altijd een tijdelijke omgevingsvergunning op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) moeten worden verleend.

Na afloop van de vergunde termijn kan de bewoner worden verplicht om de situatie te herstellen zoals die was ten tijde van de vergunningafgifte. Vijftien jaar is mogelijk maar kan door bewoners en omwonenden worden ervaren als niet of nauwelijks tijdelijk. Er kunnen kortere termijnen worden gehanteerd.

In de Woningwet (artikel 7, 7a) zijn de ontheffingsmogelijkheden voor technische eisen weergegeven.

Volgens de Woningwet is een Tiny House een gebouw. Vanwege het gebruik als woning moet een Tiny House een woonbestemming hebben.

Bouwbesluit:

Het bouwbesluit geldt ook voor tijdelijke vergunningen. Tiny Houses voldoen zelf vaak niet aan het Bouwbesluit. Voor een tijdelijk bouwwerk (maximaal 15 jaar) gelden in het Bouwbesluit lagere eisen dan reguliere bouw. Als voldaan wordt aan deze lagere eisen (artikel 5.16 Bor), dan kan een vergunning worden afgegeven. Indien niet voldaan wordt aan het Bouwbesluit, dan kan op basis van artikel 1.3 Bouwbesluit afgeweken worden van een functionele eis, zolang de prestatie-eisen wel worden gehaald, deze gaan over mate veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energieprestaties. Van gezondheidseisen als niet wonen op vervuilde grond kan niet worden afgeweken.

Tiny Houses moeten wel van goede kwaliteit zijn. Dit betekent onder meer dat er een goede vorstvrije fundering moet zijn.

Aansluiting nutsvoorzieningen (Stichting Tiny Houses hanteert stroomcontainer)

Tiny Houses zijn tijdelijke voorzieningen en dat zou een reden kunnen zijn om niet te veel gemeenschapsgeld in geïnvesteerd te hebben. Er worden in principe geen nutsvoorzieningen aangelegd,. Hiermee worden bewoners gestimuleerd om zelfvoorzienend te zijn en wordt voorkomen dat er kosten moeten worden gemaakt: eerst om ze te realiseren, vervolgens om ze te verwijderen of om ze aan te passe. Niet meewerken is beter dan overeenkomen dat de bewoners zelf de voorzieningen betalen, omdat dan wordt uitgesloten dat de bewoners achteraf niet willen of kunnen betalen voor het aanpassen of verwijderen van de aansluitingen en de kosten alsnog voor rekening van de gemeente komen. Als het niet mogelijk is om zelfvoorzienend te zijn, dan kan wellicht een oplossing worden bedacht die betaalbaar is en aansluit bij het tijdelijke karakter, of einde van de vergunningstermijn een blijvende meerwaarde voor de omgeving oplevert.

Beeldkwaliteit en aansluiting bij omgeving:

Voor tijdelijke gebouwen zoals Tiny Houses is er geen welstandstoezicht. Wel kunnen er bij de planontwikkeling afspraken worden gemaakt over de ruimtelijke inpassing van de Tiny Houses in de omgeving, bijvoorbeeld ten aanzien van groenstructuren, aantallen, verschijningsvormen, parkeren.

Woningbouwcontingent

Tijdelijke bouw gaat niet ten kosten van het woningbouwcontingent.

Afspraak geen ander terrein te hoeven aanbieden:

De gemeente zou er goed aan doen af te spreken dat zij niet verplicht is om een ander terrein aan te bieden na afloop van de vergunning voor een Tiny House. Als er uitsluitend onkosten in rekening worden gebracht en geen huurprijs, dan is er sprake van een gebruiksovereenkomst. Als er huur in rekening wordt gebracht, dan is de huurder namelijk beschermd middels het huurrecht en is het moeilijker om het terrein te ontruimen.

In een privaatrechtelijke overeenkomst kunnen meerdere zaken worden vastgelegd, bijvoorbeeld over de tijdelijkheid, aansluitingen op nutsvoorzieningen en parkeren.

Vervolgstep

- overleg plannen met fractie BBD en stichting Tiny Houses