

Vraag d.d.	: 12 juni 2025
Onderwerp	: 9.c Beleid 'Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk', Tiny houses
Van	: Edwin van Onna GL-PvdA Bergeijk
Afhandeling door	: Wethouder Wijnen en Wethouder Kuijken
Afgehandeld d.d.	: 26 juni 2025

Tijdens de GZ-vergadering van 10 juni gaf wethouder Wijnen bij het agendapunt 9.c Beleid 'Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk' aan dat 8 Tiny houses mogelijk zouden zijn vanuit 'Maatwerk Collectieve Woonvormen'; met de kanttekening dat een initiatief aan een aantal regels moet voldoen die door de provincie zijn vastgesteld en dat dit een aparte aanvraag zal zijn.

In het raadsbesluit staat verder: Voor het ontwikkelen van collectieve woonvormen wordt aangesloten bij provinciaal beleid. Zo is het op basis van provinciaal beleid enkel mogelijk om een dergelijk initiatief te realiseren op een bestaand bouwperceel in het landelijk gebied. Voor de ontwikkeling van collectieve woonvormen zien we met name kansen door het koppelen van (toekomstige vrijkomende) bedrijfslocatie(s) (incl. bedrijfsbebouwing) in het landelijk gebied aan een kleinschalige woonvorm die beheerd wordt door een stichting of vereniging.

In het raadsbesluit staat specifiek onder 4.3 Maatwerk collectieve woonvormen: Wanneer er sprake is van de realisatie van een collectieve woonvorm gelden aanvullend of in afwijking van de uitgangspunten hierboven de volgende randvoorwaarden:

- Collectiviteit dient geborgd te worden in een coöperatie, stichting of vereniging;
- Het dient te gaan om sociale of middeldure huur;
- De doelgroep en collectiviteit dient geborgd te worden in het plan;
- Naast fysieke kwaliteitsverbetering dient sprake te zijn van een sociale innovatie.

Vragen:

1.
 - Wat wordt onder 'bestaande bouwperceel verstaan? Worden feitelijk (voormalige) bedrijfslocaties bedoeld?
 - Mochten in de oude situatie Tiny houses ook enkel op bestaande bouwpercelen in het landelijk gebied worden gebouwd?
2.
 - Was er in de oude situatie bij de bouw van Tiny houses sprake van een huurconstructie met een overkoepelende organisatie, of konden deze ook los van een plan geplaatst worden?
 - Betekent de nieuwe beleidsregel dat initiatiefnemers geen eigen gebouwd of gekocht Tiny House mogen plaatsen? Op zichzelf staand, of als onderdeel van een collectieve woonvorm?
3.
 - Waar vinden we de provinciale regels op dit onderwerp?
 - In welke vorm, of op welke manier kan Bergeijk afwijken de provinciale regels?

Antwoord

Allereerst dient duidelijk te zijn wat wordt verstaan onder een tiny house in dit geval. Conform de provinciale verordening betreft een tiny house een woning met een maximale inhoudsmaat van 150 m³. Daarnaast heeft men vaak het beeld dat dergelijke tiny houses vrijstaande kleinere woningen zijn. Ook in de provinciale verordening wordt hier op ingespeeld.

In relatie tot het voorliggende beleid is het enkel mogelijk om tiny houses op te richten middels een collectieve woonvorm. Het realiseren van kleinere woningen (max. 8 in een bouwmassa van max. 1.000 m³) middels categorie B2 wordt niet gezien als tiny houses, gezien dit binnen één bouwmassa dient plaats te vinden en het niet over vrijstaande kleinere woningen gaat. In de beantwoording wordt dan ook in gegaan op de opties voor een collectieve woonvorm.

1. - De definitie van een bestaand bouwperceel wordt in het gemeentelijk beleid gelijkgesteld aan de definitie wat is opgenomen voor 'bestaand bouwperceel' in de Omgevingsverordening Noord-Brabant: *'Bouwperceel waarbinnen het geldende omgevingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat.'*

- Een collectieve woonvorm, wat kan bestaan uit de realisatie van tiny houses, kan op basis van de provinciale verordening enkel binnen bestaande bouwpercelen worden opgericht. Op basis van de voorgaande provinciale verordening diende dergelijke initiatieven ook binnen bestaande bouwpercelen plaats te vinden.

2. – De regeling m.b.t. tot de ontwikkeling van een collectieve woonvorm, wat kan bestaan uit de realisatie van tiny houses, is in de voormalige en huidige provinciale verordening gelijk gebleven. Zo dient er onveranderd sprake te zijn van het borgen collectiviteit, de doelgroep, en sociale innovatie. Middels sociale of middeldure huur is dit het beste te borgen, zonder de collectiviteit in de toekomst te verliezen. Per casus wordt gekeken hoe dergelijke voorwaarden het beste te borgen zijn, in afstemming met de provincie. Gemeentelijk beleid was er in de huidige situatie niet voor Tiny Houses (De ontwikkeling van Tiny Houses aan Weebosserweg was een pilot).

Het ontwikkelen van vrijstaande tiny houses ('los' van een plan) kon op basis van het voorgaande provinciale beleid onder de Ruimte-voor-ruimte regeling. Er werd toen nog geen onderscheid in woningtypen waardoor de omvang van kwaliteitsverbetering voor een grotere ruimte-voor-ruimte-woning even groot was als voor een tiny house.

- Het plaatsen van een eigen Tiny Houses zal als permanente solitaire woning niet mogelijk zijn in het landelijk gebied van gemeente Bergeijk.

3. - Voor de provinciale regels m.b.t. collectieve woonvormen wordt verwezen naar artikel 5.58 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- Gemeentelijk beleid kan de provinciale kaders verduidelijken/ aanscherpen. Een versoepeling van de provinciale regeling is niet mogelijk.