Inpassing tiny en small houses

Tiny en small houses
De gemeenteraad heeft in maart 2020 ingestemd met een initiatiefvoorstel voor de ‘Pilot tiny en small houses’. Tijdens de pilotperiode van drie jaar die op 1 januari 2023 is afgerond, heeft de gemeente ervaring opgedaan met het faciliteren van kleinschalige woonvormen. Een tiny house verschilt van een small house. Er gelden voor beide woonvormen andere uitgangspunten. De woningen zijn van tijdelijke aard en worden na maximaal tien jaar weggehaald. De verschillen zijn met name de doelgroep, het aantal vierkante meters en het wel of niet aansluiten op nutsvoorzieningen. In de praktijk zit het onderscheid met name in de vierkante meters en daarom is er voor gekozen om de maximale oppervlakte van een tiny house te vergroten naar 60 m² en geen onderscheid meer te maken tussen beide woonvormen.

Een belangrijk aspect bij het beoordelen van een tiny of small house is de landschappelijke en ruimtelijke inpasbaarheid. Bij ieder verzoek dat wij ontvangen wordt de plaatsing en inpassing van het plan beoordeeld. In deze menukaart vindt u de bouwstenen voor het inpassen van een tiny of small house binnen de kernen en in het buitengebied. Met deze menukaart willen wij initiatiefnemers informeren en inspireren. Met als doel het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en de haalbaarheid van initiatieven.

Leeswijzer

Op de menukaart wordt eerst een uitleg over het verschil tussen een tiny en een small house gegeven. Vervolgens worden algemene uitgangspunten per thema uitgewerkt. Daarna wordt ingegaan op de technische uitgangspunten en hoe een tiny of small house kan worden ingepast. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de passende locaties voor het plaatsen van een tiny house of small house en aan welke indieningsvereisten een initiatief moet voldoen.

Locaties

Een tiny of small house is wenselijk binnen de functie Wonen of in de nabijheid van een agrarisch bedrijf.

Tiny house

Een tiny house is zelfvoorzienend en heeft een footprint van maximaal 60 m². Het wonen in een tiny house, vergt vanwege de beperkte grootte, een aanpassing van levensstijl. De doelgroep heeft een duidelijke ideologie voor een bewuster en duurzamer leven met een minimale ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp van een tiny house wordt slim gebruik gemaakt van een ruimte en duurzame technologieën. Dit woningtype is zelfvoorzienend, wordt niet op de nutsvoorzieningen aangesloten en is verplaatsbaar. In de praktijk worden de tiny houses wel aangesloten op het riool, dit omdat er afspraken zijn gemaakt met de waterbeheerder ‘Waterschap Rivierenland’ dat indien het tiny house minder dan 40 meter van het riool ligt, op het riool aangesloten dient te worden.

Een andere doelgroep voor tiny houses betreft starters die zich tijdelijk in een dergelijke woning willen vestigen ter overbrugging naar een permanente woning. Een tiny house is zelfvoorzienend en hiermee relatief kostbaar.

Small house

Een small house is niet zelfvoorzienend en heeft een footprint van maximaal 60 m². Een small house wordt niet gebouwd uit ideologische overwegingen, deze woningen zijn bedoeld om te voorzien in een tijdelijke en acute woonbehoefte.
Small houses worden per definitie wel aangesloten aan nutsvoorzieningen en zijn verplaatsbaar. Dit type woning is met name geschikt voor starters op de woningmarkt. Small houses kunnen kansen bieden voor doelgroepen die vanuit het sociaal domein aangeduid zijn als aandachtsgroepen, bijvoorbeeld in de vorm van woonbegeleidingsplekken of Beschermd Thuis. Ook kan deze woonvorm ingezet worden om een tekort aan sociale huurwoningen op te vangen.

Tiny house gelegen aan de A.M.A. van Langeraadweg.

Tiny house gelegen aan de Brandwijksedijk.

Algemene uitgangspunten

Situering
- Wordt geplaatst op minimaal drie meter afstand van de perceelgrens van derden.
- Mag alleen over de wetering geplaatst worden wanneer hier al bebouwing aanwezig is.
- Er dient rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarden.
- Hebben een onderlinge afstand van minimaal zes meter, binnen een woonkern mogen de houses aan elkaar worden gebouwd.

Landschappelijke inpassing
- Dient met streekeigen beplanting te worden ingepast, waarbij binnen de woonkern extra aandacht is voor privacy.
- Niet in open polderlandschap plaatsen.

Waarborgen tijdelijkheid
- Dient in het geheel of in delen verplaatsbaar te zijn.
- Mag niet op vaste fundering worden geplaatst.

Parkeren
- Dient plaats te vinden op eigen terrein.
- Dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen Molenlanden.
- Er mag geen extra inrit worden gerealiseerd.
- Parkeren dient uit het zicht plaats te vinden.

Verschijningsvorm
- De uiterlijke verschijningsvorm dient te passen in de omgeving.
- De buitenzijde dient uitgevoerd te worden in duurzame materialen.
- Het bouwwerk dient herkenbaar te zijn als tiny of small house.

Grootte
- De footprint van een tiny of small house is maximaal 60 m².
- Bestaat uit maximaal één bouwlaag met eventueel een vliering.
- Een berging mag maximaal 6 m² per house zijn en bij minimaal vier tiny of small houses mag er een gemeenschappelijke ruimte worden opgericht met een toevoeging van 10 m².
- Een overkapping dient open aan drie zijden open te zijn en is onderdeel van de footprint van 60 m².

Participatie
- Vooraf dient er overleg plaats te vinden met omwonenden (omgevingsdialoog) en dit wordt schriftelijk vastgelegd. Wij hebben een leidraad ‘Participeren bij ruimtelijke initiatieven’ opgesteld waar u meer informatie kan vinden over participatie en hoe dit aan te pakken. Voor een aanvraag van het bouwen van een tiny of small house kan worden gekeken naar categorie 1 op www.molenlanden.nl/participatie

Milieu
- De woonvorm mag geen belemmering vormen voor omliggende bedrijven.

Inpassing tiny en small houses

Technische uitgangspunten

- Dient energieneutraal te zijn.
- Energieopwekking met zonnepanelen is een pré.
- Regenwateropvang en filtratie vinden plaats op eigen terrein.
- Indien de afstand van het perceel, waarop het tiny of small house staat, tot het riool meer dan 40 meter is, kan er gebruik worden gemaakt van alternatieve sanitatie (in overleg met het Waterschap Rivierenland).
- Dient bereikbaar te zijn voor hulpdiensten, zoals brandweer, politie en ambulance.
- Mogen aangesloten worden op nutsvoorzieningen.
- Bij voorkeur wordt er een duurzame toiletvoorziening, zoals een droog- of composttoilet geplaatst.

Gebruiksregels

- Omgevingsvergunning is geldig voor maximaal 10 jaar, hierna dient een nieuwe locatie gevonden te worden.
- Mogen niet recreatief gebruikt worden.
- Mogen niet worden ingezet als tweede (bedrijfs)woning en zijn niet toegestaan binnen een bedrijfsbestemming (behalve agrarisch).
- Zijn niet toegestaan op campings of andere recreatieve bestemmingen.

Indieningsvereisten

- Situatietekening bestaand en nieuw (1:500) inclusief parkeren en ontsluiting.
- Plattegrond (1:100).
- Gevelaanzichten en doorsneden (1:100).
- Landschappelijk inpassingsplan.
- Principedetails (1:5).
- Begeleidend schrijven (aanleiding en toelichting).

Benodigde onderzoeken

- Historisch milieukundig bodemonderzoek conform NEN-5725.
- Ecologisch onderzoek.
- Archeologische waarden uit het omgevingsplan kunnen mogelijk leiden tot archeologisch onderzoek.
- Weidevogelgebieden en stiltegebieden kunnen mogelijk leiden tot een geluidsonderzoek.

Richtlijnen per locatie

Binnen de functie Wonen

- Dient minstens 1 meter achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst.
- Dient aangesloten te worden op de kaprichting van het hoofdgebouw, maar zeker ook op het verkavelingspatroon (de bebouwing is leidend).
- Parkeren uit het zicht.
- Niet plaatsen in een doorzicht.
- Mag alleen over de wetering geplaatst worden wanneer hier al bebouwing aanwezig is.

Binnen de functie Agrarisch

- Dient nabij de bebouwing (of in de nabijheid van de bedrijfswoning) geplaatst te worden, maar wel minstens op 30 meter afstand ten zichte van een geur- en of geluidsbron.
- Dient milieukundig een burgerwoning te zijn.
- Niet plaatsen in een doorzicht dan wel in het open polderlandschap.
- Dient aan te sluiten op het verkavelingspatroon en op de verkavelingsrichting.
- Niet te dicht op een poldersloot plaatsen.
- Mag alleen over de wetering geplaatst worden wanneer hier al bebouwing aanwezig is.

Vragen?

Mocht u naar aanleiding van de menukaart nog vragen hebben, kan u deze stellen door een e-mail te sturen naar infobouwzaken@jouwgemeente.nl of u kan bellen naar 088 - 75 15 000.