

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Vergadering van 27 mei 2025

Beleid en Uitvoering - Team
Ruimtelijke ontwikkeling en projecten

9 **2025_B&W_00382** **Informatienota aangepaste tiny houses beleid -
informereren**

Samenstelling:

Aanwezig:

Melvin Smit, locoburgemeester en voorzitter; Trijn Jongman, wethouder; Marcel Scheringa, wethouder; Miriam Slomp-Dekkers, wethouder; M.W. de Graaf, gemeentesecretaris

Afwezig:

Rob Bats, burgemeester

Samenvatting

Het beleid voor tiny houses is geëvalueerd en aangepast om aan te sluiten bij de wensen om meer ruimte te geven aan innovatieve woonvormen. De voorkeur van energieneutraal bouwen met duurzame materialen is losgelaten, en de tiny houses kunnen worden aangesloten op nutsvoorzieningen. Het college heeft het aangepaste beleid op 20 mei 2025 vastgesteld.

Informatienota

Inleiding

In de Woonagenda is opgenomen dat we ruimte willen geven aan innovatieve woonvormen. We streven naar 10-20% nieuwe woonvormen, zoals tiny houses. Op 25 oktober 2022 stelde het college het beleidskader tiny houses Steenwijkerland vast.

Evaluatie

Zoals afgesproken is dit beleid geëvalueerd. Tot nu toe zijn er geen vergunningen voor tiny houses afgegeven. Dit komt onder andere omdat geïnteresseerden vaak geen eigen kavel hebben en moeilijk een hypotheek krijgen voor een tijdelijke woning. Ook waren er eisen rondom energieneutraal bouwen en was de vergunningstermijn beperkt tot 10 jaar. Dit hebben we aangepast om zo beter aan te sluiten bij de wensen van onze inwoners.

Aanpassingen:

- Tiny houses kunnen nu worden aangesloten op nutsvoorzieningen.
- De voorkeur voor energieneutraal bouwen met duurzame materialen is losgelaten.
- Het aantal jaren voor een vergunning is verlengd van maximaal 10 naar 15 jaar.
- De ruimtelijke voorwaarden zijn duidelijker omschreven.

Toekomst

In 2025 voeren we een woningmarktonderzoek uit. Dit onderzoek zal uitwijzen of er behoefte is aan permanente tiny houses op een door de gemeente aangewezen kavel. Afhankelijk van de uitkomst ontwikkelen we een beleidsnotitie 'klein wonen'. Tot die tijd behandelen we aanvragen voor permanente of meerdere tiny houses op maat.

Kernboodschap

Het aangepaste beleid tiny houses van 20 mei 2025 biedt duidelijkere regels en meer mogelijkheden voor inwoners. Naast het beleid voor (pré-)mantelzorgwoningen hebben we nu een volledig pakket voor tijdelijke woningen op eigen erf. Uit het woningmarktonderzoek van 2025 zal blijken of er ook een wens is naar de permanentere woonvorm.

Afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek gaan we aan de slag met het ontwikkelen van beleidsnotitie 'klein wonen' waarin we dat deel mogelijk willen maken. Tot die tijd zijn aanvragen over permanente of meerdere tiny houses op een locatie maatwerk binnen dit aangepaste beleid.

Consequenties voor de gemeente

n.v.t.

Communicatie

Er wordt een persbericht uitgestuurd met de argumenten uit de kernboodschap.

Vervolg

n.v.t.

Besluit

De informatienota over het aangepaste beleid vast te stellen en in werking te laten treden daags na bekendmaking in het gemeenteblad.

Bijlagen

1. Evaluatie beleidskader tiny houses Steenwijkerland 2024.pdf
2. Beleidskader tiny houses Steenwijkerland 2025.pdf

Evaluatie beleidskader tiny houses Steenwijkerland - 3 mei 2024

Op 25 oktober 2022 heeft het college van B&W van de gemeente Steenwijkerland het beleidskader tiny houses Steenwijkerland vastgesteld. Het doel van dit beleidskader is om ruimte te bieden aan de ontwikkeling van tiny houses in onze gemeente.

Afgesproken is om na een jaar dit beleidskader te evalueren. Eind 2023 zijn er drie sessies gevoerd met collega's VTH en RO om te analyseren wat de ervaringen zijn met het gebruiken van het beleidskader. Hierin zijn zowel de interne bevindingen, als ook de terugkoppelingen van initiatiefnemers meegenomen.

Interesse in klein wonen

Na het persbericht en de mededeling dat Steenwijkerland beleid heeft voor het realiseren van tiny houses zijn er verschillende geïnteresseerden geweest die contact hebben opgenomen. Er was niet alleen interesse in de minimalistische vorm van een tiny house, maar ook over het klein wonen in het algemeen.

Locatie toegewezen vanuit gemeente

We kregen vaak de vraag waar de tiny houses mochten komen, vooral vanuit de gedachte dat de gemeente zelf grond had aangewezen. Als gemeente hebben wij hier geen gronden voor aangewezen. Het beleid geeft ruimte aan initiatiefnemers om met een eigen locatie te komen en daar vervolgens een aanvraag voor in te dienen. Dit was dan ook in veel gevallen de boodschap die we geïnteresseerden mee konden geven.

Tiny house op eigen kavel

Er waren ook geïnteresseerden die al wel met een eigen locatie kwamen en daar vervolgens wat meer informatie over wilden. Wat de mogelijkheden zijn, bijvoorbeeld qua locaties (bestemmingen) en ook voor wat betreft bouwhoogte, oppervlaktelaten, of iets soortgelijks. In die gevallen hebben we het tiny house beleid nader toegelicht. Waarna de geïnteresseerden aangaven om hier nader naar te gaan kijken.

Er is tot op heden nog géén vergunningsaanvraag ingediend voor het plaatsen van een tiny house op een perceel.

Conclusie evaluatie

Dat het ondanks de vele initiële interesse in het mogen bouwen/plaatsen van een tiny house nog niet heeft geleid tot een vergunningsprocedure heeft een aantal verschillende oorzaken, die hieronder worden genoemd.

- *Aanvrager beschikt niet over eigen locatie*
Wanneer initiatiefnemers zelf een locatie moesten zoeken werd de interesse vaak al minder. Dat maakt het een hele andere uitdaging, want de geïnteresseerde moet opzoek naar iemand bij wie er tijdelijk gewoond kan worden.
- *Verzoek voor het plaatsen van een/meerdere tiny house(s) op de bestemming agrarisch (met waarden).*
Bestemmingen die geen bebouwing toestaan zijn binnen het beleidskader voor tiny houses uitgesloten. Hier is vanwege het landschappelijke karakter een solitaire of een clustering van

tiny house(s) niet wenselijk. Onder andere vanwege het beleid uit het bestemmingsplan, als de relatie met het toevoegen van woningen in het buitengebied (KGO).

Vaak komt dan de vraag om af te wijken van het beleidskader. Dit is dan weer niet de bedoeling. Aangezien het beleidskader zo is opgesteld dat wanneer een initiatief voldoet aan de kaders een tiny house vergund kan worden. En er niet een uitgebreide ruimtelijke procedure opgestart hoeft te worden.

- *Ruimtelijke kaders*

Het beleid bevat vooral technische kaders. Over de ruimtelijke kaders, bijvoorbeeld waar een tiny house mag staan op de kavel, zijn geen heldere kaders meegegeven. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de afstand tot de woning of de plaats in het landschap.

- *De maatvoering en geen bijgebouwen is een belemmering.*

Vaak werd gevraagd of het niet wat hoger, of groter mocht worden. Het niet toestaan van bijgebouwen vonden velen ook een gemis. We hebben hiervan aangegeven dat wij ons aansluiten bij de landelijke richtlijnen voor tiny houses, kleine woningen zonder bijgebouwen, tenzij dit noodzakelijk is ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

- *Geen hypotheek bij tijdelijke huisvesting*

Voor een tijdelijke tiny house kan geen hypotheek verkregen worden. Wat voor veel starters, die klein wonen als optie zien, betekent dat ze er financieel geen uitvoering aan kunnen geven.

- *Woningbehoefte*

Mensen overwegen een tiny house vanuit de zoektocht naar een woning, veel meer dan vanuit de minimalistische gedachte van de tiny house bewoning.

Beleidskader tiny houses Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland wil haar inwoners de mogelijkheid bieden om tijdelijk te wonen in tiny houses (kleine huisjes) bij iemand op het erf. Het toevoegen van tijdelijke tiny houses zorgt voor meer flexibiliteit in de woningvoorraad.

Voor het plaatsen van een tiny house heeft u een [vergunning](#) nodig. Waar deze vergunning aan moet voldoen leest u hieronder in de voorwaarden.

Artikel 1: Begripsbepalingen

Bijlage 1 bevat de begripsbepalingen voor de toepassing van dit beleid.

Artikel 2: Toetsingskader

2.1 Algemene voorwaarden voor de realisatie van een tiny house

1. Het tiny house moet gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden op het bouwperceel van de hoofdwoning, zoals die, inclusief vergunningsvrije mogelijkheden, zijn vastgelegd in het (tijdelijke) [omgevingsplan Steenwijkerland](#) en het [Besluit bouwwerken leefomgeving](#) (Bbl).
2. Tiny houses zijn in ieder geval niet mogelijk op een bedrijventerrein, volkstuinen(complex), agrarisch, agrarisch met waarden, bos, natuur, camping of andere recreatieve bestemmingen.
3. Een vergunning voor het tiny house wordt verleend voor maximaal 15 jaar.
4. Het tiny house is maximaal 4 meter hoog, heeft een vloeroppervlakte van maximaal 36 m2 en een gebruiksoppervlakte van maximaal 50 m2.
5. De buitenkant van het tiny house dient geen lichte contrasterende kleuren te bevatten.
6. Het tiny house krijgt een eigen huisnummer.
7. Ten minste één bewoner van het tiny house moet als hoofdgebruiker ingeschreven zijn bij de gemeente Steenwijkerland op het adres van het tiny house.
8. Het tiny house mag niet recreatief worden gebruikt.
9. Kadastrale splitsing ten behoeve van het realiseren van het tiny house is niet mogelijk.
10. Het realiseren van het tiny house geeft geen recht om in de toekomst een extra permanente woning te realiseren op het perceel.
11. De initiatiefnemer dient omwonenden tijdig te informeren over de geplande plaatsing van het tiny house.

12. Parkeren dient op eigen terrein te worden gerealiseerd volgens vergde Nota parkeernormen Steenwijkerland 2015 (of diens rechtsopvolgers). De aanwezigheid van het tiny house mag in geen geval extra onevenredige druk opleveren voor de openbare parkeervoorzieningen.
13. Er mag geen extra oprit worden gerealiseerd ten behoeve van het tiny house.
14. Het tiny house moet passend zijn op de locatie en mag de woonsituatie niet verslechteren of zorgen voor milieuproblemen. Initiatiefnemer dient dit aan te tonen, gemeente zal dit beoordelen en kan aanvullende informatie vragen.
15. Voor het afvoeren van riool- en regenwater moeten passende maatregelen getroffen worden. De aanvrager dient tijdig contact op te nemen met de gemeente, aangezien er verschillende rioolssystemen met eigen voorwaarden zijn. Werkzaamheden in grond van de gemeente worden uitgevoerd in opdracht van de gemeente, en de kosten worden bij de eigenaar in rekening gebracht, tenzij anders overeengekomen.
16. Bijgebouwen en andere bouwwerken met een dak zijn alleen mogelijk als die nodig zijn om off-grid (zonder een gas-, water-, licht- of rioolaansluiting) in het tiny house te kunnen wonen. Een bijgebouw en andere bouwwerken met een dak hebben gezamenlijk een vloeroppervlakte van maximaal 5 m² (dit komt bovenop de hierboven genoemde maximale afmetingen).
17. Het tiny house mag geen belemmering opleveren voor (ruimtelijke ontwikkelingen van) omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.
18. Het tiny house moet verplaatsbaar en of demontabel zijn.
19. Het tiny house moet – naast de gemeentelijke regels – ook voldoen aan de regelgeving van andere overheden. Zoals de [Provinciale Omgevingsverordening](#).
20. Voor de technische eisen van het tiny house moet worden voldaan aan de bepalingen uit het vigerende [Besluit bouwwerken leefomgeving](#) (Bbl).

2.2: Specifieke voorwaarden van het tiny house per hoofdwoning

1. Per hoofdwoning mag één tiny house worden gerealiseerd.
2. Het tiny house wordt gerealiseerd als losse woonunit op het perceel van de hoofdwoning.
3. Het tiny house wordt geplaatst binnen het achtererfgebied van het perceel, tenzij anders wordt aangegeven in het omgevingsplan.

2.3: Aanvullende voorwaarden buiten de bebouwde kom

1. Het tiny house wordt landschappelijk ingepast en de ontwikkeling draagt bij aan het behoud en waar mogelijk de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
2. Het tiny house komt binnen het bestaande bouwvlak of – als er geen bouwvlak is – in het bestemmingsvlak waar bebouwing is toegestaan. In een bouwvlak of bestemmingsvlak kan maximaal één tiny house komen.

3. De bebouwingsmogelijkheden zoals genoemd in artikel 2.1 lid 1 van dit beleid mogen worden overschreden met 36 m², mits niet meer dan 60% van het totale achtererfgebied bebouwd wordt.

Gaat het om één tiny house en heeft de locatie een woonbestemming?

Wanneer uw plan/verzoek voldoet aan de gestelde randvoorwaarden genoemd in art. 2 dan is het tiny house mogelijk. Er moet dan nog wel een Omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dit kunt u doen via de [website](#).

Gaat het om één tiny house op een locatie zonder woonbestemming? Of wil de initiatiefnemer meerdere tiny houses plaatsen (op een locatie met of zonder woonbestemming)?

Dan is sprake van maatwerk. Het tiny house sluit aan bij de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Gaat het om meerdere tiny houses dan kijkt de gemeente naar een goede balans tussen de inpassing in de omgeving en de diversiteit aan woningen. Een kwaliteitsverbetering van de locatie is daarbij leidend.

Artikel 3: Verwijderen tiny house

3.1 Vergunning en termijn

Wanneer de in de vergunning gestelde termijn verstrijkt, moet het tiny house van het terrein worden verwijderd.

3.2 Terrein terugbrengen naar oorspronkelijke staat

De eigenaar is ook verplicht om het terrein terug te brengen naar de oorspronkelijke staat.

3.3 Kosten en uitvoering van herstel

Het herstel moet op eigen kosten gebeuren en op tijd uitgevoerd worden.

3.4 Handhaving door de gemeente

Als deze verplichting niet wordt nageleefd, zal de gemeente handhaven, bijvoorbeeld door een boete op te leggen of het herstel zelf uit te voeren, op kosten van de eigenaar.

3.5 Doel van de regels

Het doel is om het terrein netjes en in goede staat achter te laten.

Artikel 4: Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig deze beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens zeer bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 5: Inwerkingtreding

De beleidsregel treedt in werking 1 dag na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

Bijlage 1: begripsbepalingen

Achtererfgebied:

Het gedeelte van het bouwperceel dat 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw ligt en evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied. Deze lijn mag het hoofdgebouw niet opnieuw kruisen of in het bouwperceel achter het hoofdgebouw komen.

Bouwperceel:

Een stuk grond waarop, binnen de bestemming en de regels die het omgevingsplan daaraan heeft gegeven, bebouwing die bij elkaar hoort (een hoofdgebouw met bijgebouwen en andere bouwwerken) mag worden geplaatst.

Bouwvlak:

Het gebied binnen een perceel waar bebouwing volgens het geldende bestemmingsplan of omgevingsplan is toegestaan.

Hoofdwoning:

De woning op het perceel die als belangrijkste woonruimte dient en waar de eigenaar en/of gebruiker permanent woont.

Off-grid:

Het zelfstandig voorzien in de benodigde basisvoorzieningen, zoals water, energie en afvalverwerking, zonder aansluiting op het openbare netwerk (gas, water, elektriciteit, riolering).

Ruimtelijke kwaliteit:

De visuele en functionele eigenschappen van een gebied die de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en integratie van gebouwen en voorzieningen in de natuurlijke en bebouwde omgeving beïnvloeden.

Tijdelijke woning:

Een woning die voor een specifieke periode wordt geplaatst, doorgaans met het oog op experimenten, alternatieve woonvormen of tijdelijke woonbehoeften, en met de nadruk op het beperkte karakter van het verblijf.

Tiny house:

Een tijdelijke verplaatsbare of niet-verplaatsbare woning van beperkte afmetingen, ontworpen als een alternatieve woonvorm. Een tiny house voldoet aan de specifieke afmetingen en voorwaarden die in dit beleidskader worden beschreven (maximaal 36 m² vloeroppervlakte, maximaal 4 meter hoog, etc.).

Vergunningsvrije mogelijkheden:

Bouwwerken die zonder vergunning van de gemeente gebouwd mogen worden, zoals gedefinieerd in het omgevingsplan en onder de regelgeving van de Omgevingswet.

Woonunit:

Een verplaatsbare of demontabele woning die tijdelijk en niet op een vaste fundering geplaatst wordt. Dit begrip kan relevant zijn voor de beoordeling van bepaalde tiny houses.

Vloeroppervlakte:

Het vloeroppervlak is de bruto vloeroppervlakte van een gebouw of ruimte, gemeten vanaf de binnenkant van de buitenmuren. Dit omvat het totale oppervlak van de vloer in een gebouw, zonder rekening te houden met de dikte van de muren (behalve wanneer deze muur breder is dan 10 cm).

Gebruiksoppervlakte:

De gebruiksoppervlakte wordt gemeten vanaf de binnenmuren van een pand en omvat alle ruimtes die toegankelijk zijn en effectief gebruikt kunnen worden, zoals woonkamers, slaapkamers, keukens

en werkruimtes. Het omvat echter niet de oppervlakte van gemeenschappelijke ruimtes (zoals trappenhuizen of gangen) of technische ruimten (zoals installatieruimtes).

