

Gemeenteraad gemeente Berkelland

Zaaknummer : 8349
Onderwerp : locatiekeuze en spelregels tiny houseproject
Verzonden :

26 MEI 2020

Geachte leden van de raad,

In maart 2019 stelde uw raad het beleidskader voor tijdelijke woningen vast. Daarnaast besloot u ruimte te geven aan een tiny houseproject voor maximaal 10 jaar als daar behoefte aan is. Uitgangspunt was dat het initiatief uit de bevolking zou komen. De rol van de gemeente zit in het meedenken en faciliteren waar mogelijk en de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. In deze brief leest u de stand van zaken.

Samenwerking met initiatiefgroep Tiny Housing Berkelland

We hebben Woonpioniers gevraagd ons bij dit project te begeleiden. Inmiddels was er een enthousiaste initiatiefgroep Tiny Housing Berkelland. Zij vormen voor ons de klankbordgroep. Al snel werd duidelijk dat voor het inventariseren van de behoefte helder moet zijn wat een tiny house is, welke spelregels gelden en welke locatie in beeld is. Deze drie punten zijn nu uitgewerkt.

Wat verstaan we onder een 'tiny house'?

De tiny housebeweging staat voor een flexibele, bewuste manier van wonen en leven die gaat over verbinding met elkaar en de zorg voor ons ecosysteem. De drijfveer is minimalistisch en milieubewust wonen in een groene omgeving met mogelijkheid om zelfvoorzienend te leven. Vaak zal sprake zijn van zelfbouw, maar ook een tiny house van een leverancier behoort tot de mogelijkheden. Dit is de intentie van het tiny houseproject in Berkelland, zoals is afgesproken met de initiatiefgroep.

Er zijn ook andere vormen van 'klein wonen'. Denk aan Flexwonen (snelle, betaalbare oplossingen voor een tijdelijke huisvestingsbehoefte), microwonen (klein wonen uit noodzaak) en collectieve woonvormen (community staat voorop). Daar is het tiny house project niet op gericht, al zijn er natuurlijk wel overeenkomsten.

Spelregels als houvast

Een tiny houseproject is experimenteel en innovatief. De planvorming en de toetsing aan beleid en wet- en regelgeving wijkt af van gangbare bouwprojecten. Het is daarnaast een tijdelijk project. Voorafgaand is het goed om spelregels af te spreken. Dat zorgt voor houvast en richting. Bijgevoegde spelregels zijn opgesteld samen met Woonpioniers en de initiatiefgroep. Ze beschrijven de gemeenschappelijke intentie, de rollen en het beoogde beeldkwaliteitsplan. Het is geen knellend kader, bij knelpunten vraagt het om een flexibele en coöperatieve houding om tot oplossingen te komen.

Locatiekeuze

De beoogde locatie is onderdeel van een volkstuinencomplex aan de Zwilbroekseweg in Eibergen, kadastraal bekend als EBG02-K-606. Het is een strook van ongeveer 35 bij 120 meter, inclusief een houtwal. Dit perceel is eigendom van de gemeente Berkelland en is in gebruik van bij de Volkstuinvereniging Eibergen. In overleg met de Volkstuinvereniging Eibergen blijkt het mogelijk om de aanwezige tuinen op dit perceel te verplaatsen naar een nog braakliggend gedeelte van het volkstuincomplex.

Deze locatie is één van de locaties die de initiatiefgroep Tiny Housing Berkelland heeft voorgesteld en voldoet aan de voorwaarden van de initiatiefgroep en de gemeente:

- a. Bij voorkeur gemeentelijke grond (particuliere grond is niet uitgesloten)
- b. In of aan de rand van een kern
- c. Minimale beschikbaarheid van 5 – 10 jaar
- d. Een goede ruimtelijke inpassing met betrekking tot geldende wetgeving
- e. De locatie moet gelegen zijn in het groen. Denk hierbij aan reeds aanwezige bomen, singels en/of struikgewas.
- f. Op een rustige plek gelegen
- g. De locatie moet voldoende groot zijn om ruime percelen te kunnen realiseren. Dit om enerzijds een rommelig campingbeeld te voorkomen en anderzijds voldoende ruimte voor privacy en natuur te bieden.

Het is een uitbreidingslocatie aan de rand van het dorp. Conform de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland' (vastgesteld door de raad in november 2019) is eerst onderzocht of er een transformatielocatie of inbreidingslocatie beschikbaar was. Vanwege de intentie en de tijdelijkheid was dit niet realistisch en passend. Daarop is een aantal uitbreidingslocaties aan de rand van kernen onderzocht, met name op ruimtelijke inpassing en milieutechnische aspecten. Ruimtelijk gezien sluiten tiny houses aan bij het beeld van een volkstuincomplex. Er is geen sprake van aantasting van de landschappelijke kwaliteit. Omwonenden hebben vanwege de bestaande houtwal nauwelijks zicht op deze tiny houses. Aan het einde van de periode is het terrein desgewenst weer te gebruiken voor volkstuinen.

Vervolg

De bedoeling is om een informatiebijeenkomst te houden voor geïnteresseerden. Vanwege de corona-aanpak zal dit niet via de gangbare weg mogelijk zijn. We zoeken een alternatieve oplossing om met geïnteresseerden in contact te komen. Daarna zal de planvorming starten. De initiatiefnemers hebben een leidende rol, als gemeente zullen we hen faciliteren met advies en opstartkosten. Meer hierover leest u in de spelregels.

Een experimenteel en innovatief project vraagt om lef en het nemen van enig risico. Het uiteindelijke resultaat van dit project is vooraf niet uit te tekenen. De haalbaarheid zal uiteindelijk afhangen van de werkelijke interesse, en daarnaast van bijvoorbeeld de kosten voor aanleg van de infrastructuur, en de ruimtelijke procedures. We hopen dat we met dit project ervaring opdoen met nieuwe woonvormen en nieuwe bouwconcepten en hiermee ook andere inwoners en bouwers inspireren.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers.

drs. J.H.A. van Oostrum

Bijlage: Spelregels tiny houseproject Berkelland

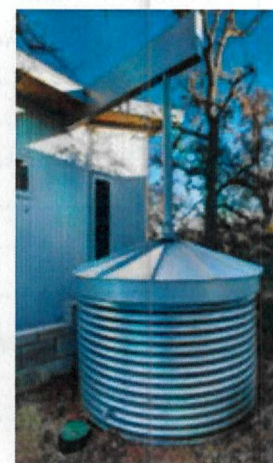
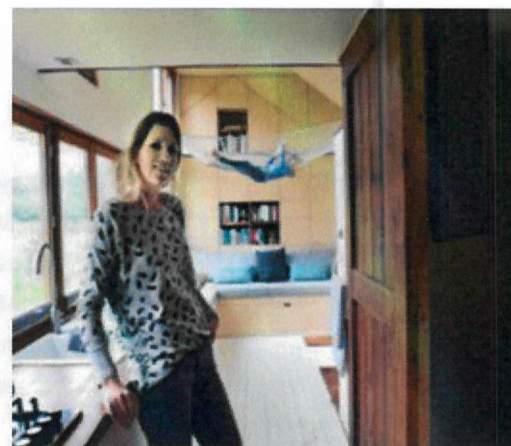
Kopie aan: - Archief - S. Tankink - H. Huiskamp - J.A. Vreemann

gemeente



Berkelland

Spelregels tiny house- project Berkelland



Klein wonen – groot verhaal
6-5-2020



Klein wonen Rijk leven

Gemeente Berkelland – Alie Vreemann, opdrachtgever Wonen

Woonpioniers – Arthur van Lee

Met inbreng van de initiatiefgroep Tiny Housing Berkelland

Borculo, vastgesteld door college gemeente Berkelland op 6 mei 2020

Inhoud

Voorwoord	1
1. Intentie	2
2. Aanpak en rol gemeente.....	3
2.1 Locatiekeuze	3
2.2 Ruimtelijke ordening.....	3
2.3 Basisinrichting en infrastructuur.....	4
2.4 Zakelijke overeenkomst en gebruiksreglement	4
2.5 Zichtbaarheid en communicatie	4
3. Aanpak en rol bewoners	5
3.1 Het tiny house	5
3.2 Collectieve verantwoordelijkheid.....	5
3.3 Aansluitingen.....	6
3.4 Huur en gebruik.....	6
3.5 Open dagen.....	6
3.6 Plaatsen en afvoeren tiny house.....	6
4. Beeldkwaliteit	7
4.1 Het terrein als geheel.....	7
4.2 De directe ruimte rondom elk tiny house	8
4.3 Het tiny house als geheel.....	9
4.4 Detaillering en afwerking.....	10
Bijlage 1: Beoogde beeldkwaliteit	11
Bijlage 2: Ongewenste beeldkwaliteit	12

Voorwoord

Tiny houses zijn in korte tijd razend populair geworden. De tiny housebeweging staat voor een flexibele, bewuste manier van wonen en leven die gaat over verbinding met elkaar en de zorg voor ons ecosysteem. De drijfveer is minimalistisch en milieubewust wonen in een groene omgeving met mogelijkheid om zelfvoorzienend te leven.

Ook in de gemeente Berkelland kloppen mensen aan met de wens om in een tiny house te kunnen wonen. In maart 2019 stelde de raad van de gemeente Berkelland het beleidskader voor tijdelijke woningen vast. Daarnaast besloot de gemeente om de behoefte aan tiny houses te inventariseren en ruimte te geven aan een tiny houseproject voor maximaal 10 jaar.

We hebben Woonpioniers gevraagd ons hierin te begeleiden. De enthousiaste initiatiefgroep Tiny Housing Berkelland fungeerde als klankbordgroep. Al snel werd duidelijk dat er behoefte was aan spelregels. Wat is de intentie achter het project, wie pakt welke rol en welk beeldkwaliteitsplan hebben we voor ogen?

Werken aan een tiny houseproject vraagt van de toekomstige bewoners pioniersgeest, creativiteit en innovatief vermogen. Als gemeente zullen we gaan experimenteren met het afwijken van gangbare bouwregels en ruimtelijke ordening. Ook omwonenden hebben belangen. Het opstellen van dit kader helpt om daar van tevoren in alle openheid met elkaar over te spreken. Er lopen onderzoeken naar een locatie. Met de initiatiefnemers gaan we de vraag nu verder verkennen.

We starten in eerste instantie met één tijdelijk project om ervaring op te doen. De ambitie is om vijf tot tien huisjes te realiseren, voor een periode van maximaal tien jaar. Niet alleen omdat bij tijdelijkheid gemakkelijker iets is te realiseren, ook omdat tijdelijkheid past bij de aard van de tiny housebeweging. Dat betekent wel dat deelnemers aan het eind van het project zelf dus weer zorgen voor een nieuwe plek of een andere creatieve draai aan hun woonsituatie geven.

Ik hoop en verwacht dat het eerste tiny houseproject ons allen gaat inspireren tot anders bouwen en wonen. We zien kansen in flexibele woonoplossingen om in te spelen op een tijdelijke vraag of een veranderende vraag. Naast tiny houses denken we ook aan tijdelijke woningen in bestaand vastgoed, verplaatsbare of demontabele woningen, of aan eenvoudig te veranderen woningen, passend bij de levensfase.

*Maikel van der Neut,
Wethouder Wonen Gemeente Berkelland*

1. Intentie

Waarom een tiny houseproject in Berkelland? In welke beweegredenen vinden de gemeente en de tiny housebewoners elkaar? Voor eenieder die deel wil nemen aan het project is het belangrijk zich met deze intentie te kunnen verbinden.

Onze gezamenlijke intentie is een tiny houseproject te realiseren waarbij innovatie voorop staat. Niet alleen wat (bouw)techniek betreft, maar ook sociaal gezien en wat levensstijl betreft maken *we innovatieve, duurzame keuzes*. Wonen in dit tiny houseproject is geen (financiële) noodoplossing, maar juist een bewuste, vrije stap die gaat over consuminderen, ecologisch verantwoord bouwen, hedendaags noaberschap, zorg voor ons ecosysteem en (deels) zelfvoorzienend leven. De centrale behoefte achter deze innovatieve keuzes is: *wat minder huis en wat meer kwaliteit van leven*, voor onszelf en voor het leven om ons heen.

Aan een innovatief project zoals dit zit per definitie een *experimenteel randje*, dat is ook de charme ervan. Dat verlangt van ons, wanneer we tegen knelpunten aanlopen, een flexibele en coöperatieve houding. Daarom is het belangrijk dat we met elkaar blijven communiceren, als het goed gaat, maar juist ook als iets misschien eens stroef gaat. Als laatste is het belangrijk te benoemen dat we ons *open en positief* opstellen richting de buurt en de media.

We zijn ons ervan bewust dat tiny houses soms flink in de spotlights komen te staan. En misschien zal niet iedereen onze keuzes (direct) begrijpen. Dat respecteren we.



Minitopia Poeldonk ('s Hertogenbosch). Bron: <http://www.minitopia.eu>

2. Aanpak en rol gemeente

Wat kunnen de gemeente en de tiny housebewoners van elkaar verwachten? Wie pakt wat aan? Hoofdstuk 2 beschrijft de aanpak en rol van de gemeente. In hoofdstuk 3 die van de tiny housebewoners.

2.1 Locatiekeuze

De gemeente gaat op zoek naar een geschikt stuk grond in of aan de rand van een kern. We zoeken naar een locatie voor minimaal 5 jaar en zo mogelijk 10 jaar. Dat is bij voorkeur gemeentelijke grond, zodat we samen afspraken kunnen maken over de termijn van het gebruik. Een particuliere locatie sluiten we echter niet uit. Wat type locatie betreft denken we aan (langdurig) braakliggende terrein(tjes), herstructureringslocaties, volkstuinen of aan terreinen waar toezicht gewenst is.

In eerste instantie zoeken we naar locaties in de kern of nabij de kern. Daarin volgen we de rijksregels van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (laddertoets). Als binnen de kern geen mogelijkheden zijn, komen locaties aan de rand van de kern in beeld. Bouwen in het buitengebied is de allerlaatste optie, hiervoor is compensatie nodig, bijvoorbeeld sloop van overtollig (agrarisch) vastgoed. Daarnaast gelden uiteraard ook de overige regels van 'goede ruimtelijke ordening', zoals de regels uit milieu- en natuurwetgeving en veiligheid.

2.2 Ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

De kans is groot dat een locatie niet beschikt over een woonbestemming. De gemeente maakt tijdelijke woningen mogelijk via een zogenaamde

'kruimelontheffing'. Dit is een omgevingsvergunning met een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan op basis van bijlage II, artikel 4, lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor). De periode is maximaal 10 jaar. Verlenging voor een langere periode dan 10 jaar is niet mogelijk. Het is een snelle procedure. Een dergelijke aanvraag hoeft niet langs de raad en moet binnen acht weken door het college van B&W worden behandeld.

Omgevingsvergunning

Voor een tiny house is een omgevingsvergunning nodig. De tiny house-bewoner vraagt deze aan bij de gemeente. Het **Bouwbesluit** is niet toegespitst op tiny houses. Ruimte voor afwijking is wel mogelijk. Op grond van de zogenaamde [gelijkwaardigheidsbepaling](#) mag op een andere manier aan een voorschrift uit het Bouwbesluit 2012 worden voldaan dan is aangegeven. Voorwaarde is dat de gekozen oplossing minstens dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als met het betreffende voorschrift is beoogd. Een THOW (tiny house On Wheels) vergunnen hoort bij tijdelijke locaties tot de mogelijkheden.

De tiny house-bewoners zorgen dus zelf voor het aanleveren van een ontwerp dat voldoet aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit en de juiste documenten, zoals berekeningen en technische tekenwerk. Ze kunnen hiervoor, net als eenieder ander, advies of ondersteuning inwinnen bij professionals zoals bouwtechnici en architecten. De gemeente is bereid de tiny house-bewoners terzijde te staan, mocht dit thema een te groot struikelblok blijken te zijn. Gezien de innovatieve aard van het project en de wens te leren van tiny houses, is het bijvoorbeeld denkbaar dat de gemeente budget voor een workshop of afgebakende begeleiding wat betreft de vergunningaanvraag beschikbaar stelt.

Beeldkwaliteit

Bij het ontwerp van een woning (en ook in de ruimtelijke inrichting van een gebied) gelden normaliter gemeentelijke welstandscriteria en aanvullende beeldkwaliteitsplannen. Omdat deze niet toegespitst zijn op tiny houses, is vanuit de gemeente een beeldkwaliteitsplan toegevoegd (hoofdstuk 4). Daarmee wil de gemeente een aantrekkelijke uitstraling van het project bewerkstelligen, dat anderen inspireert. Zodra een geschikte locatie in beeld is, zal de gemeente aangeven welke criteria voor die specifieke locatie gelden.

2.3 Basisinrichting en infrastructuur

De gemeente zal, in samenwerking met de tiny housebewoners, een basaal plan opstellen met betrekking tot de basisinrichting en infrastructuur van het terrein. Vervolgens voert de gemeente regie op de uitvoering. Om de huurkosten te beperken kunnen de tiny housebewoners een helpende hand bieden.

Aansluitingen

De tiny houses worden minimaal aangesloten op drinkwater en riolering (een helofytenfilter sluiten we op voorhand niet uit). Elektra en internet hoort tot opties. Off-grid wonen is in eerste instantie niet de opzet, vanuit oogpunt vanuit bescherming van de gezondheid, veiligheid en milieuaspecten. Afwezigheid van elektra beperkt de bruikbaarheid van de woning en individuele batterijen voor opslag is geen duurzame oplossing. De keuze voor een collectieve of individuele voorziening wordt bepaald samen met de tiny housebewoners.

Parkeren

Bij gebrek aan voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving zullen extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het terrein.

Groen, paden en verlichting

Het ontwerpplan geeft een globaal beeld van de positionering van de tiny houses, de padenstructuur, de groene inrichting van het terrein (bijvoorbeeld een centrale moestuin) en de verlichting. Wat betreft het aanleggen van paden en groen, reiken de tiny housebewoners een helpende hand.

2.4 Zakelijke overeenkomst en gebruiksreglement

Tussen de locatie-eigenaar, de op te richten vereniging (of andere rechtsvorm) en de individuele bewoners zijn zakelijke overeenkomsten nodig over de vergoeding voor de grond en het gebruik van het terrein. Bij keuze voor een gemeentelijke locatie heeft de gemeente voorkeur voor een huur- of pachtovereenkomst met een gebruiksreglement voor het gehele terrein met de vereniging. De vereniging sluit vervolgens individuele overeenkomsten met de tiny housebewoners. De hoogte van de huur/pacht is mede afhankelijk van de te maken inrichtingskosten. De uitdrukkelijke intentie is om dit project voor 10 jaar te realiseren, gezien de benodigde investeringen. Vanwege de experimentele aard van het project, heeft deze in eerste instantie een duur van vijf jaar. Verlenging vindt plaats na een evaluatie, georganiseerd door de gemeente. Alleen als de grondhuurovereenkomst, het gebruiksreglement of de in dit document omschreven intentie, rolverdeling en beeldkwaliteit niet meer worden nageleefd, kan de gemeente besluiten om het project te beëindigen.

2.5 Zichtbaarheid en communicatie

De gemeente geeft graag zichtbaarheid aan het project en zal zo af en toe een open dag of kleinschalig evenementje willen organiseren op het terrein (eerder jaarlijks dan maandelijks). Daarnaast zullen er communicatie-uitingen zijn over dit project.

3. Aanpak en rol bewoners

Wat kunnen de gemeente en de tiny housebewoners van elkaar verwachten? Wie pakt wat aan? Dit hoofdstuk beschrijft de aanpak en rol van de tiny housebewoners.

3.1 Het tiny house

De tiny housebewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de bekostiging, het ontwerp, de bouw, de fundering, het plaatsen en weer afvoeren van hun tiny house. Voor elk tiny house is een aparte omgevingsvergunning nodig. Zoals onder 3.2 Ruimtelijke ordening- omgevingsvergunning verder staat beschreven verwacht de gemeente hierin een zelfstandige houding van de tiny house-bewoners.

Wanneer desondanks een struikelblok in de vergunningsaanvraag ontstaat, zal de gemeente in nauwe samenwerking met de tiny house-bewoners op zoek gaan naar een passende oplossing. Normaliter wordt een bouwwerk getoetst aan lokale welstandscriteria, als onderdeel van de omgevingsvergunning, om een zekere beeldkwaliteit te garanderen. Omdat deze criteria niet toegespitst zijn op tiny houses gelden aanvullende beeldkwaliteitseisen, zoals in hoofdstuk 4 is beschreven.

3.2 Collectieve verantwoordelijkheid

Zoals in 2.3 Basisinrichting en infrastructuur beschreven stelt de gemeente, in samenwerking met de tiny housebewoners, een plan op voor de basisinrichting van het terrein. Grotendeels voert de gemeente dit plan uit, maar enkele elementen daarin zijn de collectieve verantwoordelijkheid van de tiny housebewoners. Dit betreft in ieder geval de volgende punten:

Fundering en verharding tiny house

De bewoners bekostigen zelf de fundering (en eventuele sondering), dan wel de verharding waarop hun tiny house komt te staan. Ondanks dat niet elk soort tiny house noodzakelijkerwijs een fundering nodig heeft zorgt een iets verhoogd en verhard "bed" rondom een tiny house voor droge voeten en een opgeruimd beeld. In de keus voor het soort verharding trekken de tiny housebewoners als groep één lijn. Dit punt komt ook terug onder 4.2.1 van het Beeldkwaliteitsplan. Te denken valt aan (betonnen) stelconplaten of (houten) steenschotten.

Paden en groen

De tiny housebewoners dragen gezamenlijk zorg voor onderhoud van het terrein. Zo mogelijk helpen zij mee met de aanleg van paden en groen, ook om de huur/pacht te beperken. De gemeente zou bijvoorbeeld houtsnippers kunnen leveren waarmee de tiny house-bewoners volgens het ontwerp van de basisinrichting paden kunnen aanleggen (zie foto D). Ook zou de gemeente, indien nodig voor de aantrekkelijkheid van het terrein, groen kunnen leveren dat de bewoners zelf planten.

Gemeenschappelijke berging

De tiny houses beschikken óf over een eigen inpandige/aangebouwde opbergruimte óf over een gemeenschappelijke opbergruimte in een schuur of overkapping. Bij een eigen bergruimte wordt deze meegenomen in de vergunningsaanvraag. Losstaande schuurtjes, hokken, overkappingen en timmerwerken zijn niet toegestaan. Ook niet vergunningsvrij (zie verder 4.1 onder g).

3.3 Aansluitingen

De gemeente verzorgt één of meerdere aansluitpunten op, drinkwater en riool tot op een nader te bepalen afstand van de tiny houses. Een helofytenfilter sluiten we nog niet uit. De bewoners overleggen of ze ook kiezen voor aansluitingen op elektra en internet. Als gekozen wordt voor één collectieve voorziening, sluiten de tiny housebewoners sluiten hun huisje zelf aan op dit aansluitpunt. De vereniging/andere rechtsvorm zorgt voor de contracten met de leveranciers van de nutsvoorzieningen en de individuele afrekening.

3.4 Huur en gebruik

Uitgangspunt is dat de tiny housebewoners gezamenlijk een vereniging of andere rechtsvorm vormen. De tiny housebewoners betalen een vergoeding voor het gebruik van de grond en de voorzieningen en zorgen zelf voor de tiny house. Als aanvulling op de grondhuurovereenkomst stellen de tiny housebewoners, in samenwerking met de gemeente, een gebruiksreglement op. Hierin staan uitgangspunten en afspraken over de onderlinge omgang en verantwoordelijkheden.

3.5 Open dagen

De tiny house-bewoners zeggen toe dat ze, in afstemming met de gemeente en alleen tijdens bepaalde gelegenheden, de deuren openzetten voor het publiek. Dit zal eerder jaarlijks dan maandelijks zijn.

3.6 Plaatsen en afvoeren tiny house

De tiny housebewoners zorgen zelf voor het plaatsen en afvoeren van hun tiny house. Afhankelijk van de locatie, kan het nodig zijn hiervoor rijplaten aan te brengen.



Tiny houses Hengelo (O). Bron: <https://tinyfindy.nl>



Tiny houses Alkmaar. Bron: www.tinyhousenederland.nl

4. Beeldkwaliteit

Eén van de pijlers van de tiny housebeweging is de behoefte aan vrijheid. De vrijheid om zelf te ontwerpen, te bouwen en te kunnen gaan en staan waar je wil. Zonder torenhoge hypotheek en met niet te veel spullen. Een levensstijl die bruist van innovatieve oplossingen en waar een hoop van te leren valt.

Dat betekent in een land als Nederland, waar we dicht op elkaar leven en daarom een hoop afspraken hebben gemaakt, dat het voor tiny housebewoners en de gemeente zoeken is naar een balans tussen ruimte voor experiment en het waarborgen van een aantrekkelijk beeld. Vandaar dit op tiny houses toegespitste beeldkwaliteitsplan; het resultaat van overleg met zowel de gemeente als de tiny house-bewoners zelf. Een richtlijn met wat duidelijke aandachtspunten maar daarbinnen een hoop vrijheid. Veiligheid, gezondheid en voorkomen van milieuschade staan echter voorop (zie ook 2.2).

Zoals in hoofdstuk 2 is omschreven, zullen we na het vinden van een locatie kijken of dit beeldkwaliteitsplan de geldende welstandscriteria (gedeeltelijk) vervangt of aanvult. Het plan richt zich op vier niveaus, dus niet alleen op het tiny house zelf, namelijk:

1. Het terrein als geheel.
2. De directe ruimte rondom elk tiny house.
3. Het tiny house als geheel.
4. De afwerking en detaillering van het tiny house.

Tussen haakjes staan verwijzingen naar foto's in bijlage 1 (beoogde beeldkwaliteit en bijlage 2 (ongewenste kwaliteit).

4.1 Het terrein als geheel

Niet alleen de kwaliteit van de tiny houses zelf maar juist ook de inrichting van het terrein als geheel heeft natuurlijk veel invloed op het totaalbeeld. Daarom gelden de volgende criteria.

- a. Het beeld van een kleine, innovatieve nederzetting is gebaat bij minstens vijf en maximaal tien tiny houses.
- b. Het terrein heeft zo mogelijk een open, naar buiten gericht karakter en schermt zich niet van de buitenwereld af. De situering van de tiny houses op het terrein is gericht op openheid, maar met ruimte voor privacy. Voorafgaand maken de bewoners samen met de gemeente een 'stedenbouwkundige' opzet.
- c. De positionering van de tiny houses is niet star, zoals in een strak rijtje. Een rijtje klinkt keurig, maar kan wat kneuterig aandoen en associaties met een stacaravanpark opwekken. Belangrijk is dat tussen de tiny houses juist wat ruimte is en dat ze, zo mogelijk, speels verdeeld staan op het terrein.
- d. Auto's staan op reeds bestaande, naburige parkeerplaatsen of op een duidelijke, eigen parkeerplaats aan de rand van het tiny house-project. Auto's staan niet naast de tiny houses zelf.
- e. In plaats van een willekeur aan paden en (half)verharding denken de tiny housebewoners gezamenlijk na over de padenstructuur van het terrein. Daarbij verdient een wat breder opgezette entree die fungeert als herkennings- en verzamelpunt de voorkeur. Afhankelijk van het terrein zou dit wellicht ook meer een middelpunt kunnen zijn, als het ware een pleintje, waar wat fraaie banken staan, te gebruiken door de

bewoners en voor bezoekers op open dagen. Dit kan bijvoorbeeld ook een collectieve moestuin zijn (zie foto I). De paden naar de afzonderlijke tiny houses toe zijn niet te fors en het liefst van halfverharding, zoals houtsnippers (zie foto D en J).



- f. Het groen op het terrein is liever divers dan eenzijdig. Wilde bloemen, eetbare gewassen, bomen (of boompjes) en wat hoger groen dat schaduw geeft is allemaal welkom en nodigt uit tot avontuur. Strakke, omzoomde grasveldjes en strenge, hoge hagen zijn minder gewenst. Aan de andere kant van het spectrum willen we voorkomen dat het groen een verwaarloosde indruk geeft.
- g. De tiny houses beschikken ofwel overeen inpandige of aangebouwde opbergruimte of een opbergruimte in een gemeenschappelijk schuur of overkapping. Losstaande schuurtjes, hokken, overkappingen en timmerwerken zijn niet toegestaan (zie foto L en O). Dit punt komt terug in de te zijner tijd op te stellen (privaatrechtelijke) grondhuurovereenkomst. Zo'n gemeenschappelijke schuur hoeft

geen ingewikkeld hoogstandje te zijn. Eenvoud en een rustige, natuurlijke gevel zijn juist prima en passen bij de beeldkwaliteit van de tiny houses zelf.

- h. Op het terrein staat een aantrekkelijk, kundig opgemaakt informatiebord waarop wat te lezen valt over het tiny houseproject (zie foto F).

4.2 De directe ruimte rondom elk tiny house

De tiny housebewoner zorgt zelf voor inrichting en onderhoud van de directe ruimte rondom de tiny house. Dit is zijn of haar eigen "space".

- a. Alle tiny houses dienen op eenzelfde soort, iets opgehoogde, verharde ondergrond te komen staan, die wat ruimer is bemeten dan de bruto voetafdruk van het tiny house zelf. Dit geeft een eenduidig, rustig beeld en voorkomt verzakken en wateroverlast. Materialen als stelconplaten of steenschotten zijn hiervoor geschikt. Dit "kader" zou ook wat ruimer mogen zijn om daarmee direct als terras te dienen. Ook dan heeft het de voorkeur dat de bewoners voor de afmetingen van dit kader één lijn hanteren (zie foto G en J).
- b. Vlonders rondom de tiny houses zijn toegestaan, mits passend bij de stijl van het tiny house en goed afgewerkt.
- c. Schuttingen en schermen zijn niet toegestaan. De aangewezen manier om privacy te creëren is ten eerste door de tiny houses goed ten opzichte van elkaar te positioneren en ten tweede door het bestaande of door nieuw groen te benutten. Ook flinke bakken met groen bieden mogelijkheden.

- d. Uit oogpunt van gezondheid, milieu en bruikbaarheid heeft aansluiting op drinkwater, riolering en elektra voorkeur. Off-grid toepassingen zijn met het oog op innovatie niet op voorhand uitgesloten. Wel is het van belang goed over de visuele impact daarvan na te denken (zie foto H). Dit is een belangrijk punt dat vaak misgaat. Willekeurig geplaatste installaties, zoals pv-panelen, wateropslagtanks, waterfilters maar ook een slecht onderhouden composthoop geven al snel een onaantrekkelijk beeld. Net zoals in het oog springende kabels en amateuristisch leidingwerk. En dat is jammer, omdat zo'n beeld al snel afleidt van het achterliggende verhaal (zie foto L en O).

4.3 Het tiny house als geheel

Van een afstandje bezien is het fraai wanneer de tiny houses zowel als "bonte verzameling" maar toch ook als één familie herkenbaar zijn. Daarom is het belangrijk wat over de formaten en algehele uitstraling van de huisjes te zeggen.

- a. Een tiny house heeft een maximaal bruto vloeroppervlak van 50 m² en maximaal 150 m³ inhoud. De hoogte is maximaal 4,5 meter (buitenmaat) indien gelijkvloers, dan wel 6 meter (buitenmaat) bij aanwezigheid van een verdiepingsvloer. Voor het bruto vloeroppervlak worden alle verdiepingsvloeren, vloeren onder schuine wanden en de vloer van bijvoorbeeld een berging meegerekend. Dit betekent in de praktijk dat een ruim, gelijkvloers tiny house valt te ontwikkelen, maar ook een tiny house met een wat compactere voetafdruk en een volwaardige tweede verdieping.
- b. Elk tiny house straalt innovatie en eigenheid uit. Dat wil zeggen dat keetjes, pipowagens, (sta)caravans, chalets en andersoortige traditionele standaardoplossingen niet zijn toegestaan (zie foto M, N,

R en Q). Ook niet in aangepaste vorm. Tenten, yurts en campers vallen ook buiten dit project. Het benutten van een bestaand basismateriaal, zoals een zeecontainer, puur als basis voor een eigen ontwerp, is bespreekbaar maar niet bij voorbaat toegestaan. Innovatieve (modulaire) bouwconcepten die de markt aanbiedt zijn mogelijk. De tiny house-bewoner hoeft overigens niet zelf de ontwerper en/of bouwer van zijn of haar huisje te zijn, maar kan ook een professionele partij inschakelen.

- c. De tiny houses zijn mobiel en kunnen aan het eind van het project eenvoudig worden getransporteerd of gedemonteerd. Vaak staan tiny houses op wielen maar dat hoeft niet. Transport per dieplader of in elementen is ook denkbaar. Kosten voor transport en bijvoorbeeld rijplaten zijn voor de tiny housebewoner zelf.
- d. De tiny houses zien er van buitenaf, na plaatsing, af en opgeruimd uit. Dat wil onder andere zeggen dat het dak, de gevel en de kozijnen na plaatsing hun uiteindelijke vorm hebben. Het interieur kan ter plaatste verder worden afgewerkt, zolang het tiny house van buiten en de ruimte rondom het tiny house opgeruimd blijven.
- e. In de omgevingsvergunning en het gebruiksreglement wordt een maximale bouwperiode van het huisje afgesproken (bijvoorbeeld drie maanden), om overlast voor andere bewoners te beperken.

4.4 Detaillering en afwerking

Ook al is er op papier een fraai ontwerp ontstaan, wanneer de detaillering en afwerking rammelen kan een tiny house snel iets goedkoops en amateuristisch uitstralen.

- a. De uitdaging voor de tiny housebewoners is het maken van een duurzaam huisje met zo mogelijk natuurlijke, duurzame materialen die ons ecosysteem zo min mogelijk belasten. Hout, staal en glas, hennepvezel, wol, stro, cellulose en leem zijn daar enkele voorbeelden van. Wanneer de tiny housebewoner vanuit technisch of budgettair oogpunt andere keuzes maakt, dienen deze goed onderbouwd te zijn. In de kern gaat het erom dat iedere deelnemer zich bewust is van de ecologische impact van zijn of haar huisje, ook qua uitstraling (zie foto N).
- b. De tiny houses hebben een rustige, natuurlijke uitstraling wat materialen en kleuren betreft (zie foto A, B, C en E). Kunstzinnige uitspattingen verdienen niet de voorkeur (zie foto P en R).
- c. Dakgoten, leidingwerk, kabels en pijpen dienen het liefst weggewerkt of anders weldoordacht opgenomen te zijn in het definitieve ontwerp. Juist omdat in tiny houses vaak innovatieve installaties worden toegepast gaat dit snel mis (zie foto L en O). Een in het oog springende grijze pvc-dakgoot of afvoerpijp kan een verder goed ontwerp verknoeien. Juist met wat aandacht voor dit punt valt een amateuristisch beeld eenvoudig te voorkomen.

- d. Omdat dit tiny houseproject tot maximaal tien jaar duurt speelt onderhoud een belangrijk rol in de beeldkwaliteit; de tiny houses dienen in een goed toonbare conditie te worden gehouden.



Bouwexpo Tiny Housing Almere. Bron: <https://bouwexpo-tinyhousing.almere.nl>

Bijlage 1: Beoogde beeldkwaliteit



Bijlage 2: Ongewenste beeldkwaliteit

