

Nota van Uitgangspunten Tiny Houses Gemeente Medemblik

Aanleiding en doel

Er is veel maatschappelijke, beleidsmatige en politieke interesse in allerlei bijzondere woonconcepten. Zo zijn er veel verschillende initiatieven om woningen sneller te realiseren. Daarbij is te denken aan het plaatsen van tijdelijke modulaire (flex)woningen (de vroegere ‘containerwoningen’), maar ook zijn er woningen die direct vanuit de fabriek geplaatst worden met het idee om er voor meerdere jaren te kunnen blijven staan. Zeker als het bestemmingsplan het toelaat en er geen aansluitingen op nutsvoorzieningen nodig is, kan woningbouw op deze manier sneller gerealiseerd worden.

Naast de genoemde manieren waarop sneller woningen te realiseren zijn, bestaan er ook andere smaken voor bijzondere woonvormen. Te denken valt aan collectief particulier opdrachtgeverschap, wooncoöperaties, Knarrenhofjes voor ouderen en Tiny Houses. In algemene zin zullen deze bijzondere woonvormen in de Woonvisie worden belicht.

Op dit moment ontbreekt er duidelijk beleid over bijzondere woonvormen. De gemeente Medemblik ontvangt al regelmatig initiatieven voor Tiny Houses. Uit de initiatieven blijkt echter dat de gemeente en initiatiefnemers vaak een verschillende interpretatie hebben van het concept Tiny Houses. Om te komen tot meer uniformiteit is deze bijlage met uitgangspunten opgesteld. Met deze bijlage wordt ook tegenmoet gekomen aan de motie *Flexwoningen en Tiny Houses* met registratie DOC-22-609611. Door middel van uitgewerkte uitgangspunten worden initiatiefnemers gefaciliteerd met voorwaarden voor Tiny Houses. Met deze voorwaarden kunnen initiatiefnemers gemakkelijker een kansrijk project aanbieden bij de gemeente.

Het Tiny House concept

De eerste Tiny Houses zijn ontstaan door de Tiny House Movement, als reactie op de (woning)crisis in de Verenigde Staten. De sociale beweging die toentertijd met het oprichten van Tiny Houses begon deed dat voornamelijk om kosten te drukken. De kleine huisjes waren namelijk goedkoper en de bewoners namen genoegen met minder materiele zaken.

In de loop van de tijd kwam een duurzaam woon- en leefklimaat centraal te staan bij het Tiny House concept. Tegenwoordig zijn de bewoners vooral gefocust op een minimalistische en milieubewuste levensstijl met meer vrijheid. Het leven in een hechte gemeenschap met voldoende ruimte voor privacy is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Een Tiny House project waarbij de bewoners het terrein delen met mede Tiny House bewoners wordt ook wel een ‘Tiny Village’ genoemd. Volgens stichting Tiny House Nederland is bijna 90% van de Tiny House bewoners in Nederland bereid het terrein te delen met mede Tiny House bewoners.

Er zijn geen expliciete regels die bepalen wat een Tiny House precies is. Er zijn diverse vormen van Tiny Houses, maar bepaalde elementen zijn vaak terug te zien. Voor de gemeente Medemblik is het gewenst om te



komen tot uniformiteit om het overzicht te bewaren, deze elementen vormen dan ook de basis van de uitgangspunten die in dit stuk worden beschreven. Over het algemeen worden Tiny Houses beschouwd als kleine en duurzame woonvoorzieningen die volledig of gedeeltelijk zelfvoorzienend zijn.

Tiny Houses zijn ook geschikt om het hele jaar door in te wonen en hebben doorgaans een oppervlakte van ongeveer 40 vierkante meter. Ze worden voornamelijk gefundeerd op stelconplaten of gebouwd op een trailer. Hierdoor zijn ze relatief makkelijk te verplaatsen, ook al zijn ze niet bedoeld om mee te reizen.

De materialen die voor Tiny Houses worden gebruikt hebben doorgaans een hoge mate van circulariteit. Ook worden de huisjes en het perceel vaak natuur-inclusief ingericht. Dit betekent dat er rekening wordt gehouden met de lokale biodiversiteit en natuurwaarden, door bijvoorbeeld de aanleg van planten op de gevels.

Hiernaast vindt men het belangrijk dat de Tiny Houses energieneutraal zijn. De bewoners maken vaak gebruik van duurzame energiebronnen, zoals windmolentjes en zonnepanelen. Het is echter ook mogelijk om Tiny Houses aan te sluiten op nutsvoorzieningen. Daarnaast vergaren de bewoners regelmatig hun eigen water en voedsel. Hierbij kan gedacht worden aan een waterput, moestuintjes en voedselbossen.

Waar moeten Tiny Houses bij de gemeente Medemblik aan voldoen?

In de onderstaande tabel zijn de uitgangspunten voor Tiny Houses beknopt samengevat. Vervolgens zijn de uitgangspunten verder toegelicht.

Uitgangspunten Tiny Houses	
Doelgroep	• Alleen woongemeenschappen zijn toegestaan • De bewoners moeten lid zijn van een coöperatieve vereniging die aansluit bij het Tiny House concept en de bijbehorende doelen in haar statuten heeft vastgelegd
Locatie	• Tiny Houses mogen zowel in bestaand stedelijk gebied als het landelijk gebied gebouwd worden. • De Tiny Houses mogen niet op erven van bestaande woningen geplaatst worden
Zelfvoorzienend	• Het uitgangspunt is dat de Tiny Houses zo zelfvoorzienend mogelijk zijn • Het is toegestaan om gebruik te maken van nutsvoorzieningen • Het uitgangspunt is het gezamenlijke gebruik van afvalcontainers die op één centrale plaats staan op het perceel



Materiaal	• Het uitgangspunt is hout of andere duurzame materialen die passen in een natuurlijke omgeving • Felle kleuren of wit zijn niet toegestaan
Omvang	• Kleinschalige clusters met minimaal 3 en maximaal 12 Tiny Houses
Vloeroppervlaktes	• Het minimale netto vloeroppervlakte dient te zijn zoals beschreven in het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' • Maximale bruto vloeroppervlakte: 50 m²
Inhoud	• Maximale inhoud van een Tiny House: 200 m³
Hoogte	• Tiny Houses mogen maximaal twee bouwlagen hebben • Maximale nokhoogte: 6 meter
Woonperceel en privé tuin	• Maximale oppervlakte van een woonperceel: 60 m² • Het maximale oppervlakte van de privétuin wordt berekend door het bruto oppervlak van het Tiny House af te trekken van het woonperceel • Een luifel boven de tuin en/of het terras is toegestaan onder voorwaarden
Kelders	• Kelders zijn niet toegestaan
Onderlinge afstand tussen Tiny Houses	• Minimaal 5 meter in verband met de brandveiligheid
Bijgebouw en kas	• Eén gezamenlijk bijgebouw voor gemeenschappelijke spullen van maximaal 4 meter hoog is toegestaan • Maximale netto vloeroppervlakte bijgebouw: aantal Tiny Houses vermenigvuldigd met 3 m² • Eén gezamenlijke kas van maximaal 3 meter hoog is toegestaan onder voorwaarden
Vergunningsvrije bouw van bijbehorende bouwwerken	• De vergunningsvrije bouw van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan en wordt zoveel mogelijk uitgesloten via het omgevingsplan
Parkeergelegenheid	• Eén gezamenlijke parkeerplaats op het perceel



- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• Aantal parkeerplaatsen: raadpleeg de meest actuele parkeernota van de gemeente |
|--|--|

Doelgroep

De gemeente staat alleen woongemeenschappen toe om te wonen in Tiny Houses. Dit is een woonvorm waarbij de bewoners beschikken over een zelfstandige woning met daarnaast gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. De bewoners behouden hun zelfstandigheid en privacy in de eigen woning, maar zijn daarnaast bereid tot een bepaalde mate van gemeenschappelijkheid. Dit uit zich in het samen beheren en gebruiken van gemeenschappelijke voorzieningen en het organiseren van activiteiten.

Om de woongemeenschap te waarborgen dienen de bewoners lid te zijn van een vereniging die aansluit bij het Tiny House concept en de bijbehorende doelen in haar statuten heeft vastgelegd. Dit past bij de onderliggende filosofie dat Tiny Houses bewoond worden door een hechte gemeenschap die er bewust voor kiest om duurzaam en minimalistisch te wonen. Ook zorgt een georganiseerde gemeenschap voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeenschappelijke ruimte wordt op deze manier namelijk georganiseerd onderhouden.

Het is niet de bedoeling dat Tiny Houses worden verkocht of verhuurd aan individuen die los staan van de woongemeenschap. Nieuwe huurders of kopers moeten daarom lid worden van de vereniging voordat ze er mogen wonen.

Locatie

De Tiny Houses mogen niet op erven van bestaande woningen geplaatst worden. Tiny Houses kunnen zowel in bestaand stedelijk gebied als in het landelijk gebied gerealiseerd worden. Dit is mits het niet midden in het open landschap wordt gesitueerd, maar meer aansluitend aan stedelijke functies zoals woonkernen en recreatieparken.

Zelfvoorzienend

Het uitgangspunt is dat Tiny Houses zelfvoorzienend zijn. Denk hierbij aan de eigen vergaring van water, voedsel en energie. De eigen verwerking van afval(water), voor zover dat is toegestaan, valt ook onder zelfvoorzienendheid. Het is ook mogelijk om gebruik te maken van nutsvoorzieningen.

In het landelijke gebied zijn perceeleigenaren zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hun afvalwater. Dat kan bijvoorbeeld met behulp van een septic tank of rietfilter. Als de riolering in de buurt van het perceel ligt, is het eventueel mogelijk om hierop aan te sluiten. Over het algemeen is er echter geen riolering aangelegd in het landelijke gebied.

Het uitgangspunt is dat er enkele gezamenlijke afvalcontainers worden gebruikt die op één centrale plaats staan op het perceel. Een afzonderlijke afvalcontainer bij elk Tiny House past namelijk niet in een natuurlijke omgeving en sluit niet aan bij het gemeenschapsgevoel dat hoort bij het Tiny House concept.

Materiaal

Het uitgangspunt is hout of andere duurzame materialen die passen in een natuurlijke omgeving. Dit sluit namelijk aan bij het duurzame karakter van Tiny Houses. Bij het gebruik van hout is het wel belangrijk dat de bossen waaruit het hout wordt geoogst op een duurzame manier worden beheerd. Ook passen houten huisjes goed bij de natuurlijke omgeving waarin de Tiny Houses worden gerealiseerd. Het is niet toegestaan om felle kleuren of wit te gebruiken voor de huisjes, want dit past niet bij de natuurlijke omgeving.

Omvang

De filosofie achter de Tiny House beweging komt het beste tot zijn recht in kleine woonclusters. Op deze manier worden de hechte gemeenschappen met een minimalistisch leven gewaarborgd. De gemeente staat daarom minimaal 3 en maximaal 12 Tiny Houses toe per locatie.

Vloeroppervlaktes

Voor de bouw van Tiny Houses zijn de bouwregels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) van kracht. Het Bbl geeft aan wat de minimumvloeroppervlaktes en de bijbehorende voorwaarden van de wijze van inrichten zijn.

De vraag bij welke grootte een huis niet meer als Tiny House gezien kan worden, roept veel discussie op. De gemeente heeft besloten dat het maximale bruto vloeroppervlakte 40 m² bedraagt. Hierdoor blijven de Tiny Houses kleinschalig, maar is er ook voldoende ruimte voor de belangrijke voorzieningen.

Inhoud

De maximale inhoud van een Tiny House bedraagt 200 m³. Hierdoor blijft er vrijheid om de vorm van de huisjes zelf te bepalen en wordt de kleinschaligheid gewaarborgd.

Hoogte

Er zijn twee bouwlagen toegestaan met een maximale nokhoogte van 6 meter gemeten van aansluitend terrein. Dit verhoogt vooral de leefbaarheid voor gezinnen met kinderen. Zo kunnen de kinderen bijvoorbeeld op een aparte verdieping slapen.

Woonperceel en privétuin

De maximale oppervlakte van een woonperceel bedraagt 60 m². De maximale oppervlakte van een privétuin wordt berekend door de bruto vloeroppervlakte van de begane grond van het Tiny House af te trekken van de grootte van het woonperceel. Bij een woonperceel van 60 m² en een bruto vloeroppervlakte van 50 m² betekent dat maximaal 10 m² aan privétuin. Met deze maximale oppervlaktes wordt het kleinschalige karakter van Tiny Houses beschermd.

Het is toegestaan om een luifel te plaatsen boven de tuin en/of het terras. De luifel mag maximaal 10% van de bruto oppervlakte van het Tiny House betreffen. Het dient een overstek te zijn *zonder zijwand(en)* en zonder gefundeerde vloer.

Kelders

De aanleg van een kelder is niet toegestaan. Het is namelijk niet de bedoeling dat er onder de grond extra woonoppervlak voor Tiny Houses wordt gerealiseerd. De huisjes dienen klein in omvang blijven. Daarnaast bevinden Tiny Houses zich voornamelijk op natuurlijke locaties en is het niet de gewenst om de bodem daar te verstoren.

Onderlinge afstand tussen Tiny Houses

Er zijn geen regels die bepalen welke afstand er tussen Tiny Houses gehouden moet worden voor de brandveiligheid. In de praktijk wordt vijf meter afstand als voldoende brandveilig beschouwd. De onderlinge afstand tussen de Tiny Houses moet daarom minimaal vijf meter zijn. In overleg met de Veiligheidsregio kan hier eventueel van afgeweken worden.

Bijgebouw en kas

Er is één gezamenlijk bijgebouw voor gemeenschappelijke spullen toegestaan. Tiny Houses mogen naast dit gezamenlijke bijgebouw geen afzonderlijke bijgebouwen hebben. Dit past bij de onderliggende filosofie dat Tiny Houses door een hechte gemeenschap bewoond worden. De netto vloeroppervlakte van het gemeenschappelijke bijgebouw wordt berekend door het aantal Tiny Houses te vermenigvuldigen met 3 m². De maximale hoogte van het bijgebouw bedraagt 4 meter.

Het is toegestaan om een gezamenlijke kas te bouwen voor de vergaring van eigen voedsel. De kas mag maximaal 3 meter hoog zijn en moet geconcentreerd zijn bij de andere bebouwing. De toegestane grootte van de kas is afhankelijk van het aantal Tiny Houses en wordt in overleg met de gemeente bepaald. Het is niet de bedoeling dat de kas gebruikt wordt voor commerciële doeleinden.

Vergunningsvrije bouw van bijbehorende bouwwerken

De vergunningsvrije bouw van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan en wordt zoveel mogelijk uitgesloten via het omgevingsplan. Dit omvat ook de uitbreiding van Tiny Houses. Het is namelijk de bedoeling dat de Tiny Houses hun kleinschalige karakter behouden en de omgeving zo natuurlijk mogelijk blijft.

Parkeergelegenheid

Er moet één gezamenlijke parkeerplaats gerealiseerd worden op het perceel van het Tiny House project. Voor het minimumaantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar de geldende parkeernota van de gemeente.

Nadere uitgangspunten Tiny Houses

Privaatrechtelijke overeenkomst

Het gebruik of de koop van de grond tussen de gemeente en initiatiefnemers van de Tiny Houses moet worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Het is de bedoeling dat de initiatiefnemers zich verenigen in een coöperatieve vereniging of een ander rechtspersoon voor de gemeenschap. Hierdoor wordt recht gedaan aan de doelgroep en ontstaat er één rechtspersoon en aanspreekpunt.

Verantwoordelijkheden

De rekening en risico van het totale plan wordt geheel gedragen door de initiatiefnemers. Hieronder valt ook het maken van afspraken over onderhoud, schoonhouden en overlast. Het uitgangspunt is dat de rechtspersoon voor de gemeenschap de afspraken over onderhoud, schoonhouden en overlast regelt en vastlegt. Hierdoor wordt verpaupering en overlast voorkomen.