

Tiny Houses beleidskader Steenwijkerland

Het beleidskader biedt de mogelijkheid om tijdelijke woonverblijven van beperkte afmetingen te realiseren. De daaraan gestelde voorwaarden wijken af van de gebruikelijke, zodat geïnteresseerden hun wens voor een basaal onderkomen met minimale voorzieningen kunnen realiseren.

De vraag kan worden gesteld of het gemeentebestuur hiermee de samenleving een dienst bewijst. In deze tijd van woningcrisis zouden alle inspanningen op woningbouwgebied gericht moeten zijn om de woningnood te lenigen. Het voorgenomen beleid om Tiny Houses in deze gemeente te realiseren is in geen enkel opzicht een bijdrage daartoe.

Een andere kanttekening, die bij dit beleidskader kan worden geplaatst, is of deze vorm van huisvesting kan voldoen aan de normen van woonkwaliteit, zoals die in de loop der tijden zijn ontwikkeld. In het begin van de vorige eeuw werd een eind gemaakt aan de barre woonomstandigheden, die op het platteland en steden voorkwamen. Om een eind te maken aan het bewonen van plaggenhutten, krotten en erbarmelijke etagewoningen in steden werd de woningwet ingevoerd. Die verplichtte de gemeenten bouwverordeningen op te stellen, waarin eisen moesten worden opgenomen die gezonde, veilige en menswaardige huisvesting moesten bewerkstelligen. Met het verlenen van faciliteiten voor het realiseren van de Tiny Houses op basis van het voorgenomen beleidskader worden die verworvenheden op woongebied, geheel teniet gedaan.

NB. Zonder een woonvergunning, waarin het maximaal aantal toegestane bewoners wordt aangegeven, zullen deze bouwsels kunnen leiden tot mensenwaardige woonsituaties, zoals die jammer genoeg voorkomen rond de huisvesting van arbeidsmigranten.

Het belang van welstand of beeldbepaling van de Tiny Houses krijgt in het beleidskader onvoldoende aandacht. Alles blijkt mogelijk, zelfs op wielen. (Dus handig en praktisch: na de opgelegde tijdelijkheid van 10 jaar, kan het woonverblijf een paar meter worden verplaatst en weer voor de zelfde tijdslimiet worden bewoond.....).

Het risico dat dergelijke bouwsels het aanzien van stad, wijken, dorpen en platteland kunnen schaden wordt onderschat.

Boven genoemde kanttekeningen zijn wellicht met meerdere aan te vullen, maar op zich al voldoende om zware bedenkingen te hebben tegen deze toepassing van Tiny Houses.

Alternatief / MTT houses

Tiny Houses, als tijdelijke woningvorm, kan wel degelijk worden ingezet als bijdrage aan het lenigen van de woningnood. De lange wachtlijsten voor huurwoningen en de beletselen voor starters bij het krijgen van een eigenwoning, vragen om creatieve mogelijkheden om hieraan tegemoet te komen.

Het aspect van tijdelijkheid van Tiny Houses biedt de mogelijkheid deze te bouwen op locaties, die planologisch niet als woongebied zijn bestemd.

De veel tijd vergende procedures kunnen hiermee worden ontlopen.

Omdat de term “Tiny Houses” een beeld oproepen van minimale woonverblijven in de vorm van opgekalefaterde keten en veredelde Pipo wagens verdient het de voorkeur om voor dit alternatief een andere benaming te gebruiken. Daarom zal in dit alternatief voor deze compacte woningvorm de omschrijving “More Than Tiny” house worden gebruikt, afgekort MTT house.

MTT house

Functie en omvang

Voorop gesteld dient te worden dat het ook hier om een **tijdelijke** vorm van permanente huisvesting gaat.

Een MTT house zal aan bepaalde normen van wooncomfort moeten voldoen. Daarvoor dienen de woonfuncties, zoals woon-/slaapverblijf, keuken en bad-/toiletvoorziening voorgeschreven onderdelen vormen van de woonunit. Elk met de minimale afmetingen.

Uiteraard zullen maximale grenzen worden gesteld aan het totale grondoppervlak, bouwhoogte en volume om aan het begrip van compactheid te kunnen voldoen.

M.b.t. de eisen voor de technische kwaliteit en duurzaamheid gelden in principe de huidige gebruikelijke (volgens het bouwbesluit) en/of nader te bepalen normen. Minimale afwijkingen zijn denkbaar vanwege het niet permanente karakter van dit woonconcept.

Welstand/Beeldbepaling

De gebruikelijke welstandseisen dienen ook aan deze compacte woningvorm te worden gesteld. De samenleving heeft recht om de gebruikelijke

beeldbepalende toetsen ook voor de MTT houses te laten gelden. Het niet permanente karakter mag geen vrijbrief zijn voor allerlei soorten bouwsels, die qua vorm en kleur de toets van “welstand” niet kunnen doorstaan.

Toepassing van MTT houses

Huur

De gemeente stelt een locatie beschikbaar voor de realisering van MTT houses. Een woningcorporatie of projectontwikkelaar realiseert en exploiteert de woningen.

Woningen dienen als voorportaal voor bewoning van reguliere huurwoningen, maar ook voor starters, in afwachting van mogelijkheden voor aanschaf van een eigen huis bij een gunstiger woningmarkt. Een dergelijk complex van MTT houses fungeert derhalve als doorstroomfunctie voor starters en aspirant huurders.

Particulier initiatief

Ook is denkbaar dat een coöperatie van geïnteresseerden initiatiefnemer is en de realisering van een complex, inclusief pacht of verwerving van de percelen, voor haar rekening neemt. Zelfbouw behoort dan ook tot de mogelijkheden.

Een individuele geïnteresseerde kan in eigen beheer, op een zelf “verworven” locatie, een MTT house realiseren. De locatie dient te liggen op het perceel van een bestaande woning. Voor de voorziening van riolering en elektra dient gebruik te worden gemaakt van de aansluitingen van deze woning.

Het bij de bestaande woning behorende perceel dient een minimale oppervlak te hebben. Te denken valt aan 1000 a 2000 m².

Minimale en maximale afstanden tot de bestaande woning is vereist om ruimtelijke verrommeling te voorkomen. Afstanden van 20 respectievelijk 50 meter zouden hiervoor kunnen gelden.

Voor ontsluiting op de openbare weg dient bij voorkeur gebruik te worden gemaakt van de voorziening van het bestaande gebouw.

Vergunningen

Een bouwvergunning wordt verleend voor 5 jaar, met verlengingstermijnen van 2x 5jaar, afhankelijk van staat van onderhoud, veiligheidsoverwegingen en mogelijke planologische ontwikkelingen.

Tevens dient een woonvergunning met dezelfde termijnen te worden overwogen, teneinde het oneigenlijk gebruik van de woning te voorkomen. Omdat deze woningen bedoeld zijn voor starters en aspirant huurders dient

het wonen ook alleen worden vergund aan maximaal 3 personen, waarvan 1 onder de 10 jaar.

Bedoeling notitie

Bovenstaande notitie is bedoeld om een beeld te schetsen van een alternatief voor het gemeentelijke beleidskader Tiny Houses. Het pretendeert niet compleet te zijn te zijn, is vatbaar voor verbeteringen en dient verder te worden uitgewerkt. Hopelijk kan het bijdragen aan het besef dat de samenleving gebaat is bij initiatieven, die echt aan de huisvestingsbehoefte tegemoet komen. Wenselijker dan mogelijkheden aan te dragen voor de verwezenlijking van ideële woonwensen van enkelingen, met gevolgen die mogelijk conflicteren met publieke belangen.

Voor de behandeling van de Woonagenda 2022 heb ik eerder mijn visie op het fenomeen Tiny Houses aan de raadsfracties, alsmede aan de betrokken medewerkers van de gemeente kenbaar gemaakt. Daarbij tevens mijn concept voor een MTT house voorgelegd, als voorbeeld voor een type “doorstroomwoning” als in deze notitie beschreven.

Voor nadere toelichting en/of overleg ben ik graag bereid.

NB De gemeente Ooststellingwerf heeft op mijn verzoek de “Notitie Tiny Houses in Ooststellingwerf” aan mij verstrekt. Een doorwrocht en gedegen beleidsadvies, waarin naast mogelijkheden en pluspunten ook de risico’s en valkuilen uitvoerig worden behandeld.

Bij deze notitie steekt het beleidskader van onze gemeente toch wel schamel af.