

Beleidsnota Tiny Houses

Gemeente Landsmeer

DATUM 27 juni 2019

TITEL Beleidsnota Tiny Houses

OPDRACHTGEVER Gemeente Landsmeer

AUTEUR(S) George Beentjes
(Visser & Van Dam)

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Wat is een 'Tiny House'?	5
Definitie	5
Op welke manieren kunnen Tiny Houses worden ontwikkeld?	5
3. Regelgeving.....	7
4. Tiny Houses in Landsmeer	11
Waarom?	11
In welke vorm in Landsmeer?.....	11
5. Algemeen toetsingskader	13
Bijlage I: Ruimtelijke procedure	15

1. Inleiding

‘Tiny Houses’ zijn de afgelopen jaren een fenomeen geworden in Nederland. Het zijn hele kleine huisjes die zeer efficiënt zijn ingericht en van alle gemakken zijn voorzien, waardoor ze als volwaardig woonhuis gebruikt kunnen worden. De huisjes zijn zeer energiezuinig, vaak CO₂-neutraal of soms zelfs helemaal zelfvoorzienend. Bewoners kiezen er dan ook bewust voor om kleiner en zuiniger te gaan wonen om zo een kleinere ecologische voetafdruk na te laten. Bovendien willen ze leven met minder spullen, waarmee de nadruk niet langer ligt op het hebben van zoveel mogelijk mooie, dure dingen, maar op een gevoel van vrijheid, geen hoge hypotheek en meer vrije tijd. Steeds meer mensen zijn geïnteresseerd in het zogenoemde ‘ontspullen’ en kleiner wonen¹. In Noord-Nederland is het onderwerp actueel, maar ook dichterbij zijn gemeenten bezig om een weg te vinden in de realisatie van projecten voor Tiny Houses.²

Ook Landsmeer ziet de voordelen van Tiny Houses. Het college heeft vanuit de gemeenteraad de opdracht gekregen om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om Tiny Houses te plaatsen. De behoefte aan woningen voor jongeren en starters en voor ouderen is onveranderd groot en de huidige marktsituatie maakt het voor jongeren lastig om in te stappen in de woningmarkt. De Woonvisie onderschrijft dit. In de Algemene Richtlijnen Woningbouw Landsmeer 2019 - 2024 worden de kwalitatieve ambities voor de doelgroepen genoemd. Tiny Houses zijn één van de ambities voor de doelgroepen jongeren en starters. Al in de Toekomstvisie 2025 werd de steeds nijpender wordende toestand van deze doelgroepen voor de toekomst geschetst. Innovatie en creativiteit moeten worden ingezet om de tekorten het hoofd te kunnen bieden. Met het voorliggende beleidsdocument wordt gebruik gemaakt van deze creativiteit en innovatie. Beschreven staat op welke manier Landsmeer mogelijkheden wil bieden voor Tiny Houses en hoe dat voor initiatiefnemers is vertaald in randvoorwaarden. Wanneer aan de randvoorwaarden wordt voldaan kan worden gerekend op medewerking vanuit de gemeente.

Eerst wordt ingegaan op het begrip Tiny Houses, vervolgens wordt de relevante regelgeving behandeld. Daarna wordt er specifiek ingezoomd op de mogelijkheden in Landsmeer en welke vorm daar het beste bij past. De randvoorwaarden voor de beoordeling van initiatieven worden in het volgende hoofdstuk uitgewerkt. Tot slot wordt ook beschreven met welke ruimtelijke procedure Tiny Houses kunnen worden gerealiseerd.

¹ Zie bijvoorbeeld <https://www.nu.nl/wonen/5575781/groots-leven-in-een-tiny-house.html>

² <https://www.hetkanwel.nl/2017/07/04/haarlem-zegt-ja-tegen-10-tiny-houses/>

2. Wat is een 'Tiny House'?

Definitie

Het principe van een Tiny House komt oorspronkelijk uit de Verenigde Staten, waar tijdens de (huizen)crisis de Tiny House Movement is ontstaan. Mensen raakten hun huis kwijt en konden moeilijk aan een woning komen, waardoor er initiatieven ontstonden om zelf een huis te bouwen. Deze werden op trailers gebouwd, om de wetgeving omtrent minimale afmetingen van (vaste) huizen te omzeilen. Op een trailer werden ze in de VS namelijk wettelijk aangezien voor lading op een aanhanger, in plaats van een woning. Uiteindelijk groeide dit fenomeen uit tot een aparte beweging met de filosofie van met minder genoeg nemen en een leven creëren dat draait om wat werkelijk belangrijk is, met de nadruk op minder materiële zaken. Van oorsprong is een Tiny House daarom geen oplossing voor volkshuisvestingsproblematiek zoals urgent woningzoekenden, statushouders of studenten. Landsmeer heeft echter de visie dat Tiny Houses kunnen worden gerealiseerd vanuit een combinatie van een duurzaamheidsfilosofie én een behoefte aan woningen. Jongeren kunnen proeven van de filosofie wanneer zij starten in een Tiny House. Wanneer de tijd rijp is en de financiële mogelijkheden er zijn kan de stap worden gezet naar een grotere gangbare eengezinswoning, of indien de filosofie is aangeslagen kunnen mensen hun droom najagen om zelf een Tiny House te realiseren.

De volgende definitie van een Tiny House wordt gehanteerd:

'Een al dan niet mobiele, volwaardige, permanent bewoonde woning van maximaal 50 m² die een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk achterlaat.'

Aanvullend geldt dat een Tiny House zelfvoorzienend of 'off-grid' (los van het lichtnet) kan zijn. Daaruit vloeit voort dat in Landsmeer de voorwaarde wordt gesteld dat een Tiny House niet onderheid is en gemaakt is van een lichte materialen (dus niet van (bak)steen). De gedachte hierachter is dat Tiny Houses een verplaatsbaar en tijdelijk karakter hebben. Ze moeten kunnen worden vervoerd op eigen wielen, danwel op een aanhangwagen of ander vervoersmiddel.

Op welke manieren kunnen Tiny Houses worden ontwikkeld?

Hieronder wordt een algemeen kader beschreven op de verschillende manieren hoe Tiny Houses kunnen worden ontwikkeld.

Tijdelijk of permanent

De keuze voor al dan niet tijdelijke locaties voor Tiny Houses komt vanzelfsprekend voort uit het tijdelijke en verplaatsbare karakter van Tiny Houses. In tegenstelling tot de meest voorkomende gebouwde woningen van steen zijn de Tiny Houses ontstaan uit pure noodzaak om mobiel te moeten zijn vanuit regelgeving. Dit (r)evolueerde in de filosofie om met minder te willen leven en onafhankelijker te zijn van (financiële) voorzieningen. Vanuit dit oogpunt is het ook logisch om alleen tijdelijk locaties toe te staan. Een andere belangrijke reden kan voortkomen uit het feit dat Tiny Houses nog steeds een vrij nieuw fenomeen zijn waarvan nog niet alle gevolgen inzichtelijk zijn.

Gemeenten willen eerst ervaren of een locatie voor Tiny Houses wel ‘werkt’ en zien het als een proeftuin. Tijdelijke realisatie kan daarvoor uitkomst bieden.

Wanneer de realisatie van een locatie voor Tiny Houses niet voldoet aan het bestemmingsplan, dan kan er een omgevingsvergunning voor worden aangevraagd. De gemeente kan vervolgens een omgevingsvergunning verlenen voor een periode van maximaal 10 jaar.

Ook kunnen er op grond van de Wet ruimtelijke ordening ‘voorlopige bestemmingen’ worden aangewezen in een bestemmingsplan. Dit kan voor een periode van maximaal 5 jaar. De Crisis- en herstelwet geeft de mogelijkheid om deze termijn te verlengen tot 10 jaar. De gemeente Delft heeft gebruik gemaakt van deze optie. Deze optie heeft meerwaarde wanneer duidelijk is welke permanente bestemming er na de voorlopige bestemming gewenst is. Indien er geen andere ontwikkelingen dan de tijdelijke functie aan de orde zijn, is het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan een doelmatigere optie.

Het permanent mogelijk maken van Tiny Houses behoort ook tot de mogelijkheden. Een voorbeeld hiervan is een locatie bij Techum, Leeuwarden. Via een permanente omgevingsvergunning of via een bestemmingsplan kan de planologisch-juridische basis worden gecreëerd. Wanneer duidelijk is dat Tiny Houses permanent op een locatie gewenst zijn is dit een optie.

Huur of koop

In de meeste gevallen zal voor het realiseren van een locatie waar meerdere Tiny Houses worden gerealiseerd worden gekozen voor huur. In het geval de gemeente eigenaar is van de grond is dat ook de meest voor de hand liggende keuze, zodat gemeenten de grond kunnen verhuren en op een later moment eventueel kunnen verkopen voor een andere ontwikkeling. Of het verkopen van de grond voor de Tiny Houses haalbaar is, is in belangrijke mate afhankelijk van welke doelgroep er moet worden bediend. Als jongeren en starters een doelgroep zijn, is huur realistischer dan koop in verband met de hoge koopprijs van de grond.

Particulier, ontwikkelaar of woningcorporatie

Tiny Houses kunnen particulier worden ontwikkeld. Dit gebeurt meestal wanneer er sprake is van een solitaire Tiny House. Wanneer echter sprake is van meerdere Tiny Houses is het meestal een ontwikkelaar of woningcorporatie die de huisjes ontwikkelt. Gemeenten exploiteren niet snel zelf, maar verhuren de grond aan een exploitant of woningcorporatie. Daardoor houdt de gemeente grip op de ontwikkeling en kan het profiteren van de huuropbrengsten waarmee kan worden geïnvesteerd in bijvoorbeeld nieuwe (permanente) locaties. In Haarlem is een locatie beschikbaar gesteld voor de tijdelijke vestiging van 10 Tiny Houses. Deze locatie wacht op een definitieve ontwikkeling en tot die tijd worden de Tiny Houses verhuurd door Elan Wonen. Wanneer binnen de looptijd van de plaatsing van de Tiny Houses de locatie permanent wordt ontwikkeld heeft de gemeente Haarlem toegezegd dat de Tiny Houses gedurende 10 jaar altijd een locatie zullen hebben binnen de gemeente.

3. Regelgeving

De bouw van Tiny Houses loopt tegen heel wat wet- en regelgeving aan. Desondanks zijn of worden er toch al een aantal projecten gerealiseerd. Er liggen dus wel degelijk mogelijkheden om met de regels om te gaan. Hieronder wordt eerst het Rijks- en provinciaal beleid belicht en vervolgens overige aspecten kort beschouwd.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In dit beleid zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Deze Structuurvisie is vertaald in regels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met deze regels. Deze hebben onder meer betrekking op hoofdwegen, hoofdspoorwegen, defensie, Rijksvaarwegen, kustverdediging, de elektriciteitsvoorziening en de Waddenzee en het waddengebied. Een locatie voor Tiny Houses is niet in strijd met deze belangen.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat sprake moet zijn van 'zorgvuldig ruimtegebruik' wanneer sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Specifiek wordt hierover gesteld:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG), een motivering waarom niet binnen het BSG in die behoefte kan worden voorzien”.

Als we kijken naar de behoefte in relatie tot de Tiny Houses dan kan worden gesteld dat de behoefte aan woningen in de regio groot is. Dit wordt onderschreven door de regionale afspraken (RAP). Het realiseren van locaties voor Tiny Houses binnen BSG heeft de voorkeur, aangezien de ladderonderbouw daarmee snel gemotiveerd kan worden en er ook ruimte is binnen BSG in Landsmeer.

Provinciaal beleid

Het Provinciale beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie NH2050. Het juridisch bindende document voor gemeenten is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Met betrekking tot woningbouw wordt in de Omgevingsvisie gesteld dat woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden wordt gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. Tiny Houses binnen de dorpskernen sluiten hier goed op aan.

De PRV bepaalt dat het toevoegen van woningen in principe binnen BSG plaatsvindt en wanneer de woningbehoefte regionaal is afgestemd er wordt voldaan aan de PRV. Dit pleit voor realisatie binnen BSG, de behoefte kan via het RAP worden aangetoond.

Het Bouwbesluit

Om een nieuwbouwwoning in aanmerking te laten komen voor permanente bewoning moet het voldoen aan de eisen die worden gesteld in het Bouwbesluit. Voornamelijk de eisen op het gebied van bruikbaarheid, wat onder andere te maken heeft met afmetingen, zijn vaak voor de kleine huisjes niet

haalbaar. Voor particulieren die zelf een woning (laten) bouwen zijn deze eisen wel lager (artikel 1.12a Bouwbesluit), maar nog altijd moeilijk haalbaar in het kader van Tiny Houses.

Als uitzonderingsmogelijkheid is in het Bouwbesluit de gelijkwaardigheidsbepaling opgenomen. Dit houdt in dat van het bouwbesluit afgeweken mag worden als de bouwer aannemelijk kan maken dat de gekozen oplossing gelijkwaardig is aan de oplossing die is voorgeschreven in het bouwbesluit. Een zelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu moet gewaarborgd worden. Dit biedt mogelijkheden om creatief met de gestelde eisen om te gaan. Over het algemeen beslist het college van B&W of er sprake is van een gelijkwaardige oplossing. De onderbouwing hiervoor moet goed zijn en geadviseerd wordt om dat met gespecialiseerde architecten te formuleren. Inmiddels gaat de ontwikkeling zo snel dat op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling de meeste Tiny Houses kunnen voldoen aan het bouwbesluit, mits het gaat om tijdelijke bouw. De eisen die worden gesteld aan tijdelijke bouw zijn namelijk minder zwaar dan voor permanente bouw.³ Door Tiny Houses tijdelijk neer te zetten is het eerder mogelijk om hieraan te voldoen.

Een doorkijk naar de Omgevingswet laat zien dat er in het toekomstige Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) - als vervanger van het Bouwbesluit - deze gelijkwaardigheidsmogelijkheid nog steeds biedt. Het grootste deel van de regels in dit besluit is uitgewerkt in de vorm van doel- en middelvoorschriften. Aan het doelvoorschrift moet altijd voldaan worden, het middelvoorschrift biedt een betrouwbare werkwijze om aan het doelvoorschrift te voldoen. Hieraan is via artikel 4.7 van die wet een flexibiliteitsbepaling verbonden. Dit geeft in praktisch alle gevallen het recht om een andere maatregel toe te passen die gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke maatregel in het besluit. Hiermee worden ook innovatieve oplossingen die nog niet in regelgeving zijn vastgelegd mogelijk gemaakt.

Dat de ontwikkeling snel gaat blijkt uit het feit dat er Tiny Houses worden gemaakt die voldoen aan de permanente eisen van het Bouwbesluit. De Tiny Houses die worden geplaatst aan de Zwemmerslaan in Haarlem zijn mobiel, maar voldoen daarnaast ook aan de permanente eisen. Dit maakt het zoeken naar gelijkwaardige oplossingen niet meer nodig en zorgt voor zekerheid en snelheid bij de vergunningverlening.

Het tijdelijk beschikbaar stellen van locaties brengt echter wel onzekerheid met zich mee wat betreft de toekomst en of er vervolglocaties beschikbaar komen. Zoals hierna onder 'financiering' wordt beschreven heeft dit ook gevolgen voor het rond krijgen van de financiering. Desondanks zijn verreweg de meeste Tiny House projecten tijdelijk. Het is dan wel belangrijk om van tevoren goede, duidelijke afspraken op papier te zetten om te voorkomen dat tijdelijk overgaat in permanent. Overigens past tijdelijkheid wel goed binnen de filosofie van de Tiny House Movement. In het geval van sociale huur is het op grond van de Wet Doorstroming Huurmarkt alleen mogelijk om tijdelijke huurcontracten te sluiten met jongeren.

Bestemmingsplan

Omdat Tiny Houses minder ruimte nodig hebben dan reguliere woningen, zijn ook locaties interessant die eerder niet voor woningbouw in aanmerking kwamen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan stroken restgroen of overblijvende stukken grond bij een nieuwe woonontwikkeling. Bovendien zijn door de tijdelijkheid ook braakliggende terreinen een optie waar (voorlopig) niets gebeurt. Dit brengt echter

³ Artikel 1.14 Bouwbesluit 2012

met zich mee dat initiatieven niet altijd in het bestemmingsplan passen, want juist ook locaties die niet voor wonen bestemd zijn komen in aanmerking. Plaatsen die wel die bestemming hebben genieten dan ook de voorkeur, zodat het minder problemen oplevert in de realisatie. Van het bestemmingsplan kan tijdelijk worden afgeweken, maar er kan ook permanent de mogelijkheid worden gegeven voor Tiny Houses. Dit heeft zoals reeds aangegeven de gemeente Leeuwarden gedaan, in samenspraak met omwonenden. Op deze manier konden welstandsrichtlijnen en andere eisen vastgelegd worden. Zo wilde de buurt geen tijdelijke Tiny Houses op wielen, waardoor het een wijkje met alleen permanente varianten wordt. Het vastleggen van welstands- en inrichtingseisen kan via een beeldkwaliteitsplan, dat na vaststelling aan het geldende welstandsbeleid wordt toegevoegd.

Wanneer de Omgevingswet in werking treedt zal één omgevingsplan alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Landsmeer vervangen. Het omgevingsplan biedt de mogelijkheid om ruimer, globaler en flexibeler te bestemmen. Ook hoeft niet meer aannemelijk te worden gemaakt dat een bepaalde functie er ook daadwerkelijk zal komen. Er hoeft alleen aangegeven te worden dat een bepaalde functie er 'kan' komen. Deze motivering is minder verstrekkend en zorgt er ook voor dat onderzoekslasten kunnen worden verschoven naar het moment dat een functie daadwerkelijk actueel is. Uiteindelijk blijft er de mogelijkheid om een omgevingsvergunning aan te vragen wanneer een initiatief niet in het omgevingsplan past.

Welstand

Hoe een Tiny House ook wordt vormgegeven, het levert een bijzonder straatbeeld op. Dat betekent dat de Welstandscommissie er extra aandacht voor zal hebben. Speciale aandacht zal er daarom moeten zijn voor de omgeving, zodat de context van het plan en de locatie klopt. Denk bijvoorbeeld aan het gebruik van natuurlijke materialen, het plaatsen van huisjes achter een groenvoorziening, zodat ze verminderd invloed hebben op het straatbeeld. Het is ook denkbaar dat het juist de bedoeling is om de Tiny Houses in het straatbeeld te betrekken. Ook het maken van afspraken over onderhoud, schoonhouden en overlast in een Vereniging van Eigenaren in de fase voorafgaand aan de daadwerkelijke ontwikkeling zijn belangrijk. Op die manier kan de vrees die wellicht bestaat voor verpaupering en overlast worden verminderd en zelfs weggenomen. Een locatie met Tiny Houses kan mooi en kwalitatief hoogwaardig blijven, daar zijn inmiddels voorbeelden van. Zoals eerder aangegeven biedt een beeldkwaliteitsplan zekerheid over een afgestemde landschappelijke inpassing met welstandsafspraken.

Wet Basisregistratie Personen

Volgens de Wet Basisregistratie Personen is het verplicht voor bewoners om ingeschreven te staan op het woonadres. Dit geldt dus ook voor bewoners van tijdelijke Tiny Houses. Gebruikmaken van een briefadres bij iemand anders, zoals soms gebruikt wordt bij bewoners van voertuigen of vaartuigen, is niet toegestaan voor Tiny Houses, want dat is voor andere situaties bedoeld. Hier werden de nodige problemen mee verwacht, maar vaak blijkt dat, wanneer aan de bestemming wonen voldaan wordt (of tijdelijk wonen mogelijk is gemaakt via een omgevingsvergunning), de uitgifte van tijdelijke woonadressen mogelijk blijkt.

Financiering

Ondanks dat de lagere kosten een groot voordeel van Tiny Houses zijn, blijkt de financiering vaak voor problemen te zorgen. Grond is duur, zeker in Landsmeer. Het kopen van grond zorgt daardoor al voor

hoge kosten. Dit kan opgelost worden door huur of pacht van grond of een combinatie met een woningcorporatie. Maar ook dan komen er kosten kijken bij het bouwrijp maken. Door het zelfvoorzienend maken van de huisjes hoeven geen nutsvoorzieningen aangelegd te worden, maar worden de kosten van de woningen zelf wel hoger. Bovendien zorgt de tijdelijkheid van de projecten ervoor dat de kosten in een zeer korte tijd afgeschreven moeten worden, aangezien er geen garanties gegeven kunnen worden dat er een volgende locatie beschikbaar komt. Hierdoor zien veel banken af van hypotheekverstrekking voor Tiny Houses. Spaargeld of een lening bij familie is daar snel vereist. Door als gemeente actief deel te nemen aan een project kan dit wel de bereidheid bij de banken vergroten. Inmiddels worden de aanschafkosten voor een zelfvoorzienende Tiny House steeds lager door de doorontwikkeling van installaties. Bijvoorbeeld installaties voor waterzuivering en de opwekking van energie. Ook worden steeds meer Tiny Houses in serie gemaakt waardoor de kosten lager worden.

Nutsvoorzieningen

In principe is het verplicht voor woningen om aangesloten te zijn op de nutsvoorzieningen. Toch zijn steeds meer Tiny Houses autarkisch en hebben ze deze aansluitingen dus helemaal niet nodig. Dan maakt het de realisatie, zeker bij tijdelijke locaties, veel makkelijker als er geen nutsvoorzieningen aangelegd hoeven te worden. Met het gelijkwaardigheidsbeginsel kan ook van deze regels afgeweken worden. Bovendien zijn particulier gebouwde woningen al uitgesloten van enkele verplichte aansluitingen. Overigens verschillen de mogelijkheden per voorziening, zelf gezuiverd drinkwater moet bijvoorbeeld regelmatig worden gecontroleerd. Wel zijn er met behulp van de juiste regels mogelijkheden binnen het bouwbesluit om Tiny Houses volledig zelfvoorzienend te plaatsen. Er zijn inmiddels daarom ook standaard Tiny Houses die volledig off-grid zijn. Wie de kosten voor de aansluitingen draagt indien deze niet off-grid zijn, kan worden geregeld via anterieure overeenkomsten.

4. Tiny Houses in Landsmeer

Waarom?

Zoals de Woonvisie 'Goed Wonen in Landsmeer' uit 2016 beschrijft zijn er in de gemeente Landsmeer, net zoals op veel andere plekken in Nederland, aanwijsbare problemen op het gebied van volkshuisvesting. Door de vergrijzing ontstaat er een behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarnaast zijn er al langere tijd problemen voor jongeren en starters om te 'beginnen' op de woningmarkt. Betaalbare woningen zijn er vrijwel niet en inschrijfduur voor sociale huurwoningen is zeer lang. Amsterdam bouwt 10.500 woningen voor jongeren en studenten tot 2022 en zet in op een maximale huurprijs waar zij grondeigenaar is⁴. Bovendien staat de betaalbaarheid van woningen verder onder druk door een oplopende stijging van de bouwkosten.

Al in de Toekomstvisie 2025 uit 2013 werd uitgesproken dat er een gedifferentieerd woningaanbod moest zijn dat aansluit bij de nieuwe tijd. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe door onder meer vergrijzing en tegelijkertijd is er behoefte aan voldoende woningen voor starters. De Toekomstvisie geeft ruimte voor eigen ideeën en om ondernemend en innovatief te zijn. Gezien de schaarse uitbreidingsruimte die Landsmeer nog heeft (eigenlijk is het vrijwel alleen inbreidingsruimte) dient er ook effectief met de ruimte om te worden gegaan.

Op dat punt komen de Toekomstvisie en de Woonvisie bij elkaar in dit document. De innovatie van de Tiny House-beweging biedt kansen voor de huisvestingsproblematiek van jongeren, starters en senioren. In de Algemene Richtlijnen Woningbouw Landsmeer 2019 – 2024 is daarom ook expliciet de mogelijkheid van Tiny Houses genoemd.

Het principe van Tiny Houses sluit tenslotte perfect aan bij de duurzaamheidsambities van Landsmeer. Deze zijn vastgelegd in de Duurzaamheidsvisie 2018 - 2024. Tiny Houses zorgen voor een kleinere voetafdruk per woning voor één- of tweepersoons huishoudens. De hoeveelheid bouw materiaal per woning is veel kleiner en de veelal zelfvoorzienende Tiny Houses zorgen voor een veel lager verbruik van gas, elektriciteit en water. Bovendien hebben Tiny Houses in vergelijking tot reguliere woningen veel lagere bouwkosten en zijn daardoor betaalbaarder.

In welke vorm in Landsmeer?

In hoofdstuk 2 is een algemeen beeld gegeven op de verschillende manieren hoe Tiny Houses kunnen worden ontwikkeld. In deze paragraaf worden de verschillende manieren beargumenteerd specifiek op de mogelijkheden die Landsmeer te bieden heeft.

Tijdelijk

Omdat de grond dat in aanmerking kan komen voor wonen in Landsmeer steeds schaarser wordt en na Luijendijk-Zuid niet (snel) een nieuwe woonwijk zal worden gerealiseerd is het verstandig om bewust en weloverwogen met de bestemming van de grond om te gaan. In eerste instantie zijn tijdelijke Tiny Houses aantrekkelijk, omdat in Landsmeer nog geen ervaring is met het invullen van een Tiny House locatie. Op deze wijze kan zowel door de gemeente als door een ontwikkelende partij (en

⁴ Bron: 'Amsterdam bouwt nog 10.500 studentenwoningen', ANP, 28 februari 2019

uiteindelijk ook door de gebruiker) kunnen worden uitgetest of het 'werkt'. Gezien de huidige lage aanschafprijs van een Tiny House is een tijdelijke situatie aantrekkelijk haalbaar.

Een permanente locatie door middel van een omgevingsvergunning of een bestemmingsplan zorgt ervoor dat er een planologisch recht ontstaat. Wanneer na verloop van tijd blijkt dat Tiny Houses op een locatie toch niet wenselijk zijn, heeft het heel wat voeten in de aarde om de locatie om te zetten. Denk daarbij aan de planologische procedure en de kans op planschadeclaims.

De vorm die voor Landsmeer in eerste instantie het beste is, is daarom de tijdelijke vorm. Wanneer na een proefperiode van bijvoorbeeld 10 jaar blijkt dat het wel of geen wenselijke ontwikkeling is, kan daar een vervolgstap op worden genomen. Dit betekent dat na 10 jaar de locatie weer wordt vrij gemaakt, danwel dat er een permanente vergunning wordt verleend of een bestemmingsplan voor de locatie wordt gemaakt. Ook is het mogelijk dat de Tiny House locatie wordt verplaatst naar een nieuwe (braakliggende) locatie waarvoor een tijdelijke vergunning wordt verleend. De locatie die achterblijft kan dan bijvoorbeeld worden ontwikkeld voor een andere doelgroep uit de Algemene Richtlijnen Woningbouw Landsmeer 2019 - 2024. Een ander voordeel van tijdelijke ontwikkeling is dat er moet worden gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanuit het geluidsaspect, maar een hogere waarde is niet nodig omdat de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

Huur van de Tiny Houses

Omdat in eerste instantie sprake zal zijn van een tijdelijke situatie ligt het ook voor de hand om te werken met een huursituatie. Wanneer een tijdelijke omgevingsvergunning van 10 jaar wordt verleend, kan een huurcontract met eenzelfde duur worden gesloten. Vanwege de Wet Doorstroming Huurmarkt zijn deze tijdelijke contracten alleen toegestaan aan jongeren, maar aangezien dit een van de doelgroepen is waarvoor Landsmeer ruimte zoekt kan dit een prima pilot zijn. Na de pilot moet duidelijk zijn of het een permanente locatie kan worden, waarna een koopsituatie aantrekkelijker wordt.

Wanneer direct voor koop wordt gekozen duwt dit de situatie al meer in een permanente situatie. Koop in combinatie met een tijdelijke situatie is financieel lastig rond te krijgen, aangezien banken niet snel krediet zullen verstrekken voor een dergelijke korte periode met een onduidelijke toekomst. Een erfpachtconstructie kan hierbij helpen.

Woningcorporatie

Gezien de insteek van dit beleid (zie hoofdstuk 5) dat er gemeenteground wordt aangewend voor de realisatie van Tiny Houses, kan de gemeente dus partij zijn in de realisatie. Gezien de veranderde rol van gemeentes bij ruimtelijke ontwikkelingen in de zin dat de gemeente steeds meer faciliteert en zoveel mogelijk over laat aan de markt is de gemeente geen aangewezen partij om de locatie ook te gaan exploiteren. De gemeente zou de grond kunnen verhuren aan een woningcorporatie. De corporatie koopt Tiny Houses en verhuurt deze aan de doelgroep(en). Via de jaarlijkse prestatieafspraken kunnen afspraken worden vastgelegd. Eventueel kan dit ook via aparte overeenkomsten.

Het is ook mogelijk om de exploitatie door een andere partij dan een woningcorporatie te laten verzorgen. Dezelfde constructie is dan van toepassing en afspraken zullen worden vastgelegd via anterieure exploitatieovereenkomsten.

5. Algemeen toetsingskader

In dit hoofdstuk zullen de randvoorwaarden worden beschreven waaraan locaties voor Tiny Houses dienen te voldoen. Wanneer de gemeente beoordeelt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan medewerking worden verleend aan een planologische procedure voor de realisatie van Tiny Houses.

1. *Locaties*

De locaties zijn eigendom van een gemeente, corporatie of betreffen een inbreidingslocatie zoals bedoeld in de Algemene Richtlijnen Woningbouw Landsmeer 2019 - 2024 van de gemeente. Overige particuliere gronden (zoals achtertuinen of andere onbebouwde gronden) vallen niet onder het voorliggende beleid.

2. *Afmetingen*

Een Tiny House heeft conform de definitie uit dit beleid een maximale grondoppervlakte van 50 m². De maximale hoogte bedraagt 6,2 meter.

3. *Onderlinge afstand*

Tussen Tiny Houses wordt een afstand aangehouden van maximaal 6 meter.

4. *Perceelsoppervlakte per Tiny House*

Iedere Tiny House staat op een perceel van maximaal 100 m²

5. *Bijgebouwen bij de Tiny House zijn niet toegestaan*

Gezien de behoorlijke inhoud die kan worden gerealiseerd met de afmetingen gegeven onder punt 2, is opslag binnen de Tiny House mogelijk. Een gezamenlijk bijgebouw voor de stalling van fietsen behoort wel tot de mogelijkheden, waarbij het gebouw een maximale hoogte van 3 meter mag hebben en de oppervlakte wordt bepaald door het aantal Tiny Houses te vermenigvuldigen met 3 m².

6. *Bestaand water en bomen worden gerespecteerd*

Er dient minimaal 5 meter afstand te worden bewaard van waterlopen om onderhoud mogelijk te laten blijven en bestaande bomen worden gerespecteerd en indien niet anders mogelijk is, wordt een boom door een andere boom vervangen op een andere plek.

7. *Parkeren*

De parkeerkencijfers van het CROW zijn uitgangspunt, maar hier kan gemotiveerd van worden afgeweken. Vanwege de wenselijkheid van woningen voor jongeren, starters en ouderen, wordt is een soepelere omgang met de parkeereisen ook wenselijk. Deze doelgroepen rechtvaardigen in combinatie met een pilotproject een lagere parkeernorm. Bovendien past een lagere parkeernorm bij de filosofie achter Tiny Housing.

8. *Beeldkwaliteitsplan*

In het beeldkwaliteitsplan worden concrete en onderbouwde voorstellen gedaan om de Tiny Houses in te passen op een wijze waarmee de plaatselijke kernkwaliteiten worden versterkt

en de beeldkwaliteit wordt verbeterd. Rekening houden met de omgeving en omliggende functies is van belang. Ook is de situering i.v.m. energieopwekking een aandachtspunt. De gemeente Landsmeer wil het pilotproject laten zien, wat betekent dat het project niet hoeft te worden weggestopt achter bebouwing of begroeiing. Uiteraard dient rekening te worden gehouden met de bestaande omgeving. Maar de aandacht mag worden gevestigd op het uitdragen van een leefstijl, voorlichting en het experimentele karakter.

9. *Landsmeeders*

Het uitgangspunt is dat de te realiseren Tiny Houses bedoeld zijn voor Landsmeeders.

Bijlage I: Ruimtelijke procedure

Het meest voor de hand liggend is dat Tiny Houses tijdelijk worden gerealiseerd. Permanente locaties zijn een optie, als de mogelijkheid daarvoor wordt geboden. In deze bijlage wordt voor beide mogelijkheden beschreven hoe zij ruimtelijk mogelijk kunnen worden gemaakt.

Tijdelijk

Het uitgangspunt van dit beleid is dat er in eerste instantie een tijdelijke locatie wordt ontwikkeld. De Wabo biedt de mogelijkheid om een tijdelijke vergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan voor een periode van maximaal 10 jaar. De grondslag hiervoor is artikel 4, lid 11 van Bijlage II van het Bor. Aangezien locaties binnen de gemeente op voorhand nooit zullen zijn afgestemd op het toegestane gebruik in het bestemmingsplan is afwijken van het bestemmingsplan dus altijd noodzakelijk. Deze afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan valt onder de reguliere Wabo-procedure van 8 weken met een verlenging van maximaal 6 weken. De aanvraag dient te worden vergezeld van een ruimtelijke motivering, waarin naast de beschrijving van de ontwikkeling wordt getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Tevens worden de van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten getoetst, zoals geluid, verkeer, externe veiligheid en ecologie.

De afspraken over de doelgroepen, kostenverdeling en verplichtingen na afloop van de tijdelijke situatie kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

Wanneer grond wordt verhuurd dient nog een recht van opstal te worden gevestigd, dit is niet nodig bij een erfpachtconstructie.

Permanent

Wanneer duidelijk is dat een locatie geschikt is om te dienen als permanente locatie voor Tiny Houses, dan kan worden gekozen voor een bestemmingsplan. De voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het voorliggende beleid kunnen in de regels van het bestemmingsplan worden verwerkt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de realisatie van de Tiny Houses onderbouwd net als in de ruimtelijke motivering bij een tijdelijke vergunningssituatie zoals hiervoor is beschreven. De onderbouwingseis is bij de permanente situatie zwaarder. Bijvoorbeeld geldt er wél de eis van het vaststellen van een hogere waarde bij overschrijding van de geluidsnormen.

In het bestemmingsplan kan worden vastgelegd dat de Tiny Houses moeten worden verhuurd in de sociale sector. De basis hiervoor is artikel 3.1.2 Bro. Overige afspraken over kostenverdeling, terreininrichting en overige verplichtingen kunnen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.