

Gemeente Noordoostpolder

Ruimtelijke Visie Tiny Houses

De gemeente Noordoostpolder heeft de ambitie om alternatieve woonvormen zoals Tiny Houses mogelijk te maken. In deze ruimtelijke visie geven we aan onder welke voorwaarden we willen meewerken aan Tiny Houses en hoe we sturing willen geven aan de uitvoering daarvan.



Ambitie:

De gemeente Noordoostpolder wil het mogelijk maken om Tiny Houses te realiseren voor verschillende doelgroepen.

Uitgangspunten:

Om deze ambitie ten uitvoer te brengen willen we:

- 1. De uiteenlopende behoefte van verschillende doelgroepen koppelen aan uitvoeringsscenario's:
 - * Tiny House Off Grid;
 - * Tiny House Buitengewoon;
 - * Tiny House Projectbouw
 - * Tiny Huur House.*
- 2. Meewerken aan verschillende locaties voor de uitvoering van deze scenario's en hiervoor randvoorwaarden uitwerken.*

Begrippen Tiny Houses

In deze tekst gebruiken wij de term "Tiny House". Hiermee maken we nadrukkelijk een onderscheid tussen Tiny Houses en ander vormen van kleinschalig wonen zoals micro-appartementen, (sta)caravans en normale kleine huisjes. Het verschil zit in de filosofie achter Tiny Houses: "gelukkig zijn met minder". Met andere woorden een ideologische woonvorm waarin de ecologische voetafdruk zo klein mogelijk is door zelfvoorzienend te wonen in een natuurrijke omgeving. Dit kan verschillende vormen aannemen, van minimalistisch tot luxe. Van stedelijk wonen tot buitengebied, van eigen voedsel verbouwen tot bij-vriendelijke tuinen aanleggen. Tiny Houses hoeven niet grondgebonden te zijn, maar zijn ook geen massaproductie stacaravans. Bewoners willen een eigen adres hebben, klein maar fijn wonen in een ruime groene jas.

De gemeente Noordoostpolder hanteert de volgende definitie:

Een Tiny House is een primaire, zelfstandige kleine woonvorm (maximaal 50m² aan bouwvlak) met een beperkte ecologische voetafdruk. Het huisje is energiezuinig en staat in een omgeving die zich leent tot zelfvoorzienend wonen.

Status van de visie

De visie is sturend voor het proces om deze woonvormen mogelijk te maken, geeft richting, maar is geen uitvoeringsplan. Dit maakt het mogelijk om het experiment aan te gaan met het gevraagde maatwerk.

Er is duidelijk behoefte aan deze woonvorm in de gemeente Noordoostpolder. We hebben deze integrale visie ontwikkeld om sturing te geven aan de manier waarop we op met Tiny Houses omgaan en om invulling te geven aan de politieke wens van ons college. In het Coalitieakkoord 2018-2022 is opgenomen: "*nieuwe woonruimten en -typen zoals Tiny Houses krijgen de ruimte*" (Uitdaging 4: Noordoostpolder aantrekkelijker maken, onder "veranderende woonwensen").

De ontwikkeling van Tiny Houses is steeds in beweging. Nieuwe bouwvormen worden ontwikkeld en allerlei ontwerpen bedacht, waarvan een deel op de markt komt of door bewoners zelf gebouwd wordt. We kunnen deze ontwikkelingen moeilijk voorspellen en daarom is het lastig om duidelijke (juridische) richtlijnen op te stellen. In de toekomst zullen we dit beleid verder ontwikkelen en borgen. Daarvoor is tijd nodig om kennis en ervaring op te doen. Om toch onderbouwd en eenduidig te kunnen reageren op actuele aanvragen is deze richtlijn ontwikkeld. De visie blijft daarom een momentopname waarbij technische ontwikkelingen, wetgeving, jurisprudentie en praktijkervaringen voortschrijdend inzicht met zich mee zullen brengen.

Ruimtelijke Visie Tiny Houses

Ambitie:

De gemeente Noordoostpolder wil het mogelijk maken om Tiny Houses te realiseren voor verschillende doelgroepen.

Uitgangspunten:

Om deze ambitie ten uitvoer te brengen willen we:

- 1. De uiteenlopende behoefte van verschillende doelgroepen koppelen aan uitvoeringsscenario's:
 - * Tiny House Off Grid;*
 - * Tiny House Buitengewoon;*
 - * Tiny House Projectbouw*
 - * Tiny Huur House.**
- 2. Meewerken aan verschillende locaties voor de uitvoering van deze scenario's en hiervoor randvoorwaarden uitwerken.*

De visie nader toegelicht

De Gemeente Noordoostpolder wil graag meewerken aan alternatieve woonvormen. Eén van deze woonvormen is het Tiny House. Ook in onze gemeente is er een duidelijke behoefte aan dergelijke huisjes en om de Noordoostpolder aantrekkelijker te maken als woongebied willen we graag ervaring opdoen met deze experimentele manier van wonen. We hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

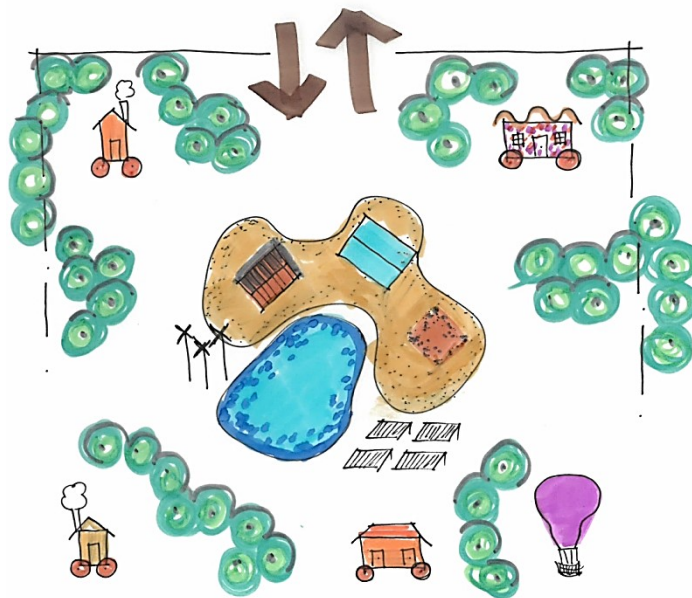
Uitgangspunt 1: De uiteenlopende behoefte van verschillende doelgroepen koppelen aan uitvoeringsscenario's:

In deze gemeente werken we opgavegericht. We hebben met verschillende doelgroepen te maken die om veelsoortige redenen een Tiny House willen realiseren. We pakken deze behoeften daarom op verschillende manieren aan. Dit geeft ons de kans om te differentiëren in de voorwaarden waar onder we meewerken aan deze initiatieven.

De potentiële bewoners hebben gemeen dat ze een eigen onderkomen willen (met een eigen adres), een kleine woonoppervlakte in een ruime omgeving. Los daarvan hebben ze uiteenlopende belangen, die we in doelgroepen kunnen clusteren.

De doelgroepen verschillen in de manier waarop ze zich willen organiseren en waar ze willen wonen. Sommige bewoners willen alles zelf regelen; anderen in samenwerking met een projectontwikkelaar. Een groep bewoners, die wel de filosofie van "gelukkig zijn met minder" omarmt, maar niet de middelen heeft om zelf een huisje te realiseren wil graag een dergelijk huisje huren. Sommige bewoners willen absoluut in het buitengebied wonen; anderen dicht bij alle voorzieningen. Om deze opgaven gericht aan te pakken hebben voor deze uiteenlopende doelgroepen vier scenario's bedacht:

Scenario: Tiny House Off Grid



Doelgroep Tiny House Off Grid

De bewoners van deze huisjes zijn overtuigd van een minimalistische leefstijl. Alles staat in het teken van een kleine ecologische voetafdruk en zelfvoorziening. Ze hebben een op maat gemaakte huisje, soms verrijdbaar, soms grondgebonden. Een groene omgeving is belangrijk, deels voor voedsel verbouwing. De bewoners hebben niet altijd een eigen auto en zijn daarom graag op fietsafstand van voorzieningen en openbaar vervoer.

Diensten

Het huisje is energieneutraal en zelfvoorzienend, losgekoppeld van diensten als elektra, water en riool. Energie wordt zelf opgewekt (op het huisje of op het terrein). Water wordt opgevangen via het huisje, het terrein of voorzien uit grondwater via een waterput. Grijswater en rioolwater worden op het terrein verwerkt (bijvoorbeeld via een helofytenfilter of een composttoilet). Afval wordt zo veel mogelijk circulair verwerkt, maar afspraken worden met de gemeente gemaakt over eventuele verwijdering van onbruikbaar materiaal.

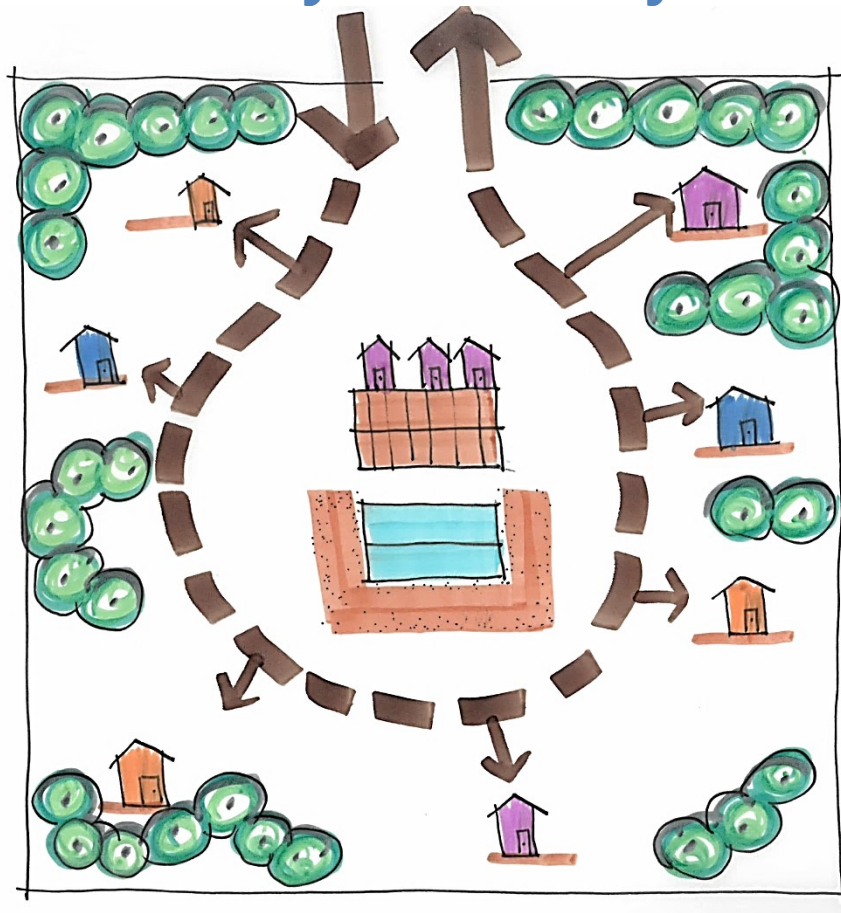
Terrein en omgeving

Een groep van deze huisjes staat ruim opgezet in een natuurlijk ogende omgeving. Het terrein ligt het liefst niet in een woonwijk, maar aan de rand van een dorp (of de stad Emmeloord). Het perceel wordt redelijk vrij ingericht en beplanting biedt privacy voor elke individueel huisje. Er is genoeg zon en ruimte om voedsel te kweken in een gezamenlijke moestuin of voedselbosje. Er is ook ruimte voor gezamenlijke faciliteiten zoals opvang van oppervlaktewater, opwekking van energie, een werkplaats en schuur.

Organisatie

De bewoners organiseren zich samen, bijvoorbeeld in een Vereniging van Eigenaren. Ze hebben liever zo weinig mogelijk regelgeving van boven af en zorgen in de eerste plaats zelf voor onderlinge afspraken zoals het bepalen en handhaven van regels over kwaliteitsstandaarden, beheer en onderhoud.

Scenario Tiny House Buitengewoon



Doelgroep Tiny House Buitengewoon

De bewoners van deze huisjes zijn overtuigd van zelfvoorzienend wonen. Alles staat in het teken van eigen voedsel kweken en weidse uitzichten in het buitengebied. Het Buitengewoon huisje is een mooi ontworpen huisje met of zonder wielen (grondgebonden of verrijdbaar). Sommige bewoners willen zich permanent vestigen, andere willen er tijdelijk wonen, om daarna (met of zonder huisje) weer te vertrekken. Ze hebben vaak een eigen auto en omdat ze in het buitengebied niet vlak bij voorzieningen wonen.

Diensten

Het huisje is energiezuinig en zo veel mogelijk zelfvoorzienend, maar hoeft niet losgekoppeld te zijn van diensten als elektra, water en riool. Energie wordt gedeeltelijk zelf opgewekt (op het huisje of op het terrein). Afval wordt zo veel mogelijk circulair verwerkt, maar afspraken worden met de gemeente gemaakt over eventuele verwijdering van onbruikbaar materiaal.

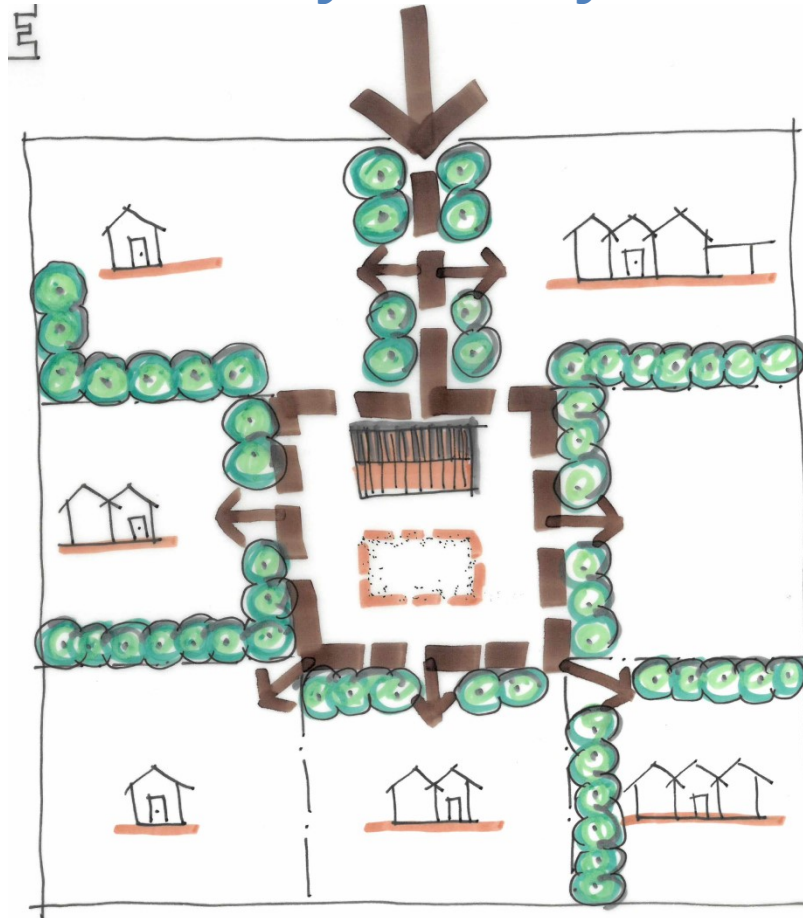
Terrein en omgeving

Elk individueel huisje heeft genoeg ruimte voor een eigen tuin. De groep huisjes staat ruim opgezet op een (voormalig) boerenerf. Het terrein ligt in het buitengebied (of aan de rand van een dorp). Er is genoeg zon en ruimte om eigen voedsel te kweken in een gezamenlijke moestuin of voedselbosje. Er is ook ruimte voor gezamenlijke faciliteiten zoals opvang van oppervlaktewater, opwekking van energie, een werkplaats en schuur.

Organisatie

De bewoners organiseren zich samen, bijvoorbeeld in een Vereniging van Eigenaren. Ze hebben liever zo weinig mogelijk regelgeving van boven af en zorgen in de eerste plaats zelf voor onderlinge afspraken zoals het bepalen en handhaven van regels over kwaliteitsstandaarden, beheer en onderhoud. Om de uitvoeringsmogelijkheden te vergroten wordt een samenwerking met Mercatus gezocht.

Scenario Tiny House Projectbouw:



Doelgroep Tiny House Projectbouw

De meeste bewoners van deze huisjes hebben hun werkzame leven achter zich en willen nu in relatieve luxe kunnen wonen zonder hoge woonlasten. Ze hebben vaak een camper om lange reizen te maken, maar als ze thuis komen in de Noordoostpolder willen ze kunnen genieten van een mooie omgeving en culturele voorzieningen. Sommige bewoners zijn weer jonger, maar hebben dezelfde behoeften. Dit gemêleerd gezelschap omarmt de filosofie van "gelukkig met weinig", maar hoeft niet zelfvoorzienend te zijn. De huisjes zijn grondgebonden, onder architectuur ontworpen en stralen kwaliteit uit.

Diensten

Het huisje is energiezuinig, maar wel gekoppeld aan diensten als elektra, water en riool. Omdat ze soms maanden lang weg zijn hebben ze extra behoefte aan veiligheid en terreinonderhoud kopen ze hiervoor gemeenschappelijk diensten in. Afvalscheiding vindt op het terrein plaats en containers worden door de gemeente verwijderd.

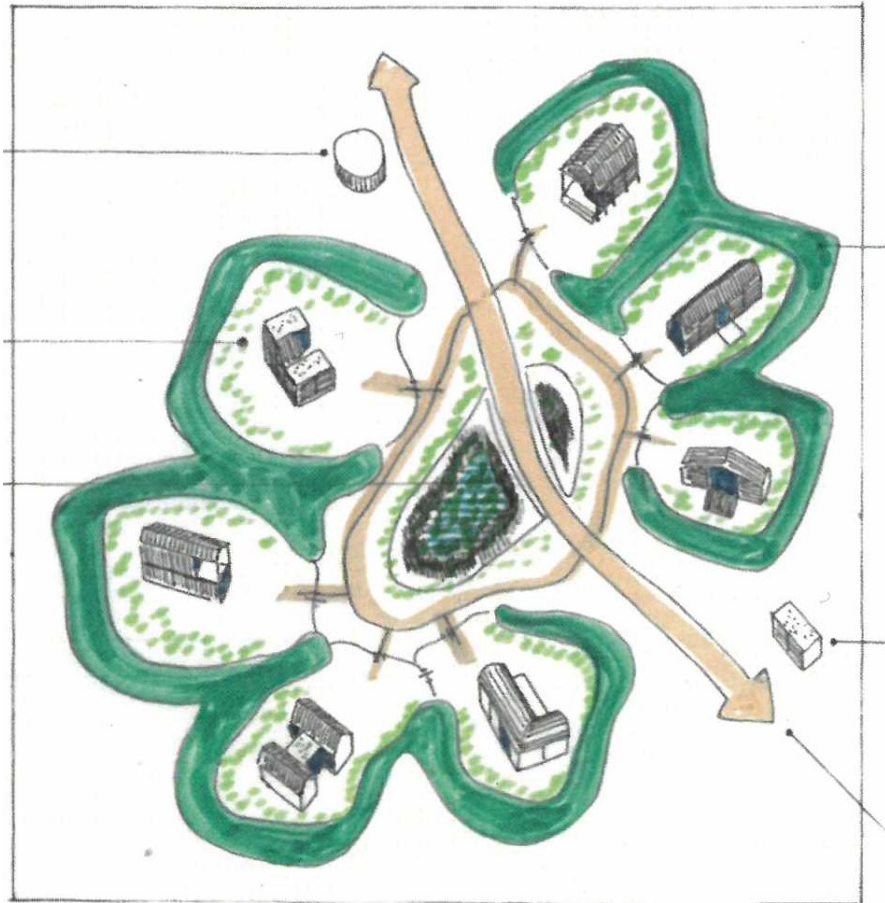
Terrein en omgeving

Elk individueel huisje heeft genoeg ruimte voor een eigen tuin die ingericht kan worden om de biodiversiteit te bevorderen. Bewoners die ontzorgd willen worden kunnen ook kiezen voor een gemeenschappelijke tuin. Er is ruimte voor een eigen parkeerplaats (desgewenst voor een auto plus camper). Het terrein ligt in of dicht bij Emmeloord.

Organisatie

De bewoners organiseren zich samen, bijvoorbeeld in een Vereniging van Eigenaren. Ze zorgen in de eerste plaats zelf voor onderlinge afspraken zoals het bepalen en handhaven van regels over kwaliteitsstandaarden, beheer en onderhoud.

Scenario Tiny Huur House:



Doelgroep Tiny Huur House

De bewoners van deze huisjes omarmen de filosofie van een Tiny House, maar hebben niet de financiële middelen om een eigen huisje te realiseren. Mercatus wil hen graag daarin faciliteren door huisjes te bouwen voor de verhuur. De huisjes zijn toonbeelden van deze experimentele vorm van wonen, onder architectuur ontworpen naar behoeften van de eerste bewoner.

Diensten

De huisjes zijn energiezuinig. Voor de andere nutsvoorzieningen is Mercatus bereid deze huisjes af te stemmen op de situatie. Een samenwerking wordt gezocht met de andere groepen zoals Tiny House Buitengewoon. Afhankelijk van de groep waarbij ze zich aansluiten zijn de huisjes geheel of gedeeltelijk zelfvoorzienend.

Terrein en omgeving

Elk individueel huisje heeft genoeg ruimte voor een eigen tuin. In sommige gevallen zijn meerdere huisjes aan elkaar gekoppeld. Er is genoeg zon en ruimte om eigen voedsel te kweken in een gezamenlijke moestuin of voedselbosje met een gezamenlijke schuur en werkplaats.

Organisatie

Mercatus faciliteert deze groep om een eigen huurhuisje te realiseren en gaat met de bewoners een huurcontract aan.

Uitgangspunt 2: Meewerken aan verschillende locaties voor deze scenario's en hiervoor randvoorwaarden uitwerken.

De Gemeente Noordoostpolder wil voor alle inwoners de kwaliteit van hun leefomgeving waarborgen, ook voor bewoners van Tiny Houses. Tegelijk willen we ruimte voor experiment laten en zoeken we daarom naar een mate van vrijheid binnen de gestelde kaders. De gemeente zet zich in om per scenario één locatie planologisch mogelijk te maken.

Om de ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving te borgen creëren we randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn de voorwaarden waaronder we willen meewerken aan deze woonvormen en hebben betrekking op de ruimtelijke structuren en beeldkwaliteitseisen. Binnen deze randvoorwaarden maken we verdere afspraken over de planologische afwikkeling, de bouwregels en de uitvoering. Hierin willen we niet al te voorschriftelijk zijn, maar vooral de bewoners stimuleren om zelf met voorstellen te komen hoe ze denken aan deze eisen te voldoen.

Randvoorwaarden kwaliteit leefomgeving

De Gemeente Noordoostpolder hecht waarde aan de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving. Dit geldt ook voor Tiny Houses. Om te voorkomen dat deze experimentele woonvorm rommelig wordt, moet er aan bepaalde eisen voldaan worden. Bewoners moeten aantonen welke beeldkwaliteitseisen ze collectief gaan handhaven.

Om een onderscheid te maken tussen Tiny Houses en andere vormen van kleinschalig wonen worden extra eisen gesteld aan de omgeving waarin ze staan. Passend bij de filosofie van een klein ecologische voetafdruk, moeten initiatiefnemers aantonen wat ze gaan doen om ecologische diversiteit te bevorderen. Voorbeelden hiervan zijn: geen schuttingen te plaatsen maar aaneengeschakelde groene afhechting: inheems plantenmateriaal te gebruiken; een bloemrijk gazon te planten, op een insectvriendelijke gemaaid; eigen voedsel te verbouwen met de principes van een voedselbos (meerjarige polyculturen). Naast ecologische maatregelen moeten bewoners aantonen op welke maatregelen ze gaan toepassen voor toekomstbestendig bouwen. Voor circulair bouwen valt te denken aan hergebruik van materialen. Voor klimaat adaptieve maatregelen valt te denken aan regenwater opvang en tegengaan van hitte stres met beplanting.

Planologie

We willen per scenario één locatie planologisch mogelijk maken. Om Tiny Houses op permanente locaties mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor "proefdraaien op tijdelijk basis" kan worden volstaan met een afwijking van het bestemmingsplan, een veel lichtere en kortere procedure.

We zoeken naar de mogelijkheden binnen het huidige vigerend beleid om de kwaliteit planologisch te regelen. Een manier om dit te doen is bijvoorbeeld het bouwoppervlak te beperken tot 50m² om te voorkomen dat er allerlei bijgebouwen geplaatst worden. Fietsenstalling, een gezamenlijke schuur en werkplaats wordt dan op een gemeenschappelijk terrein geregeld.

Bouwregels

We hebben in Nederland zaken rondom woningbouw heel goed geregeld. Zo goed, dat het lastig is om alternatieven bouwvormen, zoals Tiny Houses, te realiseren. De krappe binnenruimte van een Tiny House vraagt om slimme oplossingen. De eisen voor minimum afmetingen van badkamers, trappen en plafonhoogtes in het Bouwbesluit passen niet altijd hierbij. We willen graag onderzoeken welke ruimte er zit in de interpretatie van de regels.

Praktische afspraken

Om Tiny Houses mogelijk te maken faciliteren we initiatiefnemers met duidelijke afspraken over onderwerpen als grondprijs, ontsluiting, gebruiksovereenkomsten, huisnummering en openbare nutsvoorzieningen.