

## RAADSINFORMATIEBRIEF

**VAN HET COLLEGE VAN B&W**  
**VOOR** de gemeenteraad  
**CC**  
**DATUM** 16 maart 2021  
**ONDERWERP** Tiny houses

Beste meneer, mevrouw,

In de raadsinformatiebrief van 20 oktober 2020 hebben wij u geïnformeerd over het voornemen om beleidsregels op te stellen waarbij wordt het mogelijk wordt om tijdelijke vergunningen te verlenen voor het plaatsen van tiny houses.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de vaststelling van deze beleidsregels. U treft de beleidsregels in de bijlage.

Bijlagen RIB:

- Beleidsregels tijdelijk tiny houses Krimpenerwaard 2021

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,  
de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

mr. R.S. Cazemier

# Beleidsregels tijdelijke tiny houses Krimpenerwaard 2021

Inhoud:	pagina:
• Inleiding	2
• Doel beleidsregel	2
• Voor wie doen we het?	2
• Afbakening toepassingsbereik	2
• Beleidskeuzes en voorwaarden	2
▪ Binnen de bebouwde kom	2
▪ In het buitengebied	3
• Indieningsvereisten en vergunningaanvraag	3
• Overige voorwaarden en aandachtspunten	4
• Inwerkingtreding	4
• Titel	4

## **Inleiding**

In 2017 is de Woonvisie vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de gemeente Krimpenerwaard concreet wil werken aan innovatieve concepten zoals tiny houses. Af en toe wordt de gemeente al benaderd met vragen over deze nieuwe woonvorm. Op dit moment zijn er nog geen kaders of beleidsregels opgesteld. Er lijkt voldoende belangstelling te bestaan om een pilot periode te starten. De looptijd van de pilot is 5 jaar. Daarna volgt een evaluatie en wordt bekeken of dit beleid een permanent karakter krijgt.

## **Doel beleidsregel**

Het vaststellen van een aantal beleidsuitgangspunten om initiatieven te beoordelen en deze vernieuwende en innovatieve woonvorm tijdelijk mogelijk te maken. Het doel van deze pilot is om ervaring op te doen met deze woonvorm. Omdat de woningen een tijdelijk karakter hebben kan geëxperimenteerd worden zonder dat er een onomkeerbare situatie ontstaat. Dit laatste is vooral van belang omdat het beleid van andere overheden nog niet voldoende voorziet in dergelijke woonvormen. De pilot periode kan gebruikt worden om hiermee te experimenteren en te onderzoeken op welke wijze dit inpasbaar is.

## **Voor wie doen we het?**

Wonen in een tiny house is een basis voor een bewuster en duurzamer leven met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. De eigenaar van een tiny house wil zelfvoorzienend zijn en bewust en duurzaam leven. Dit kunnen ook starters op de woningmarkt zijn of mensen die tijdelijk in een tiny house willen wonen ter overbrugging naar een permanente woning.

## **Afbakening toepassingsbereik**

De beleidsregels zijn bedoeld om te experimenteren met het tijdelijk plaatsen van tiny houses. Of een tiny house op een specifieke locatie geplaatst kan worden hangt mede af van het beleid van andere overheden zoals Provincie en Hoogheemraadschap. De beleidsregels bieden hiervoor geen grondslag. De beleidsregels geven alleen antwoord op de vraag in hoeverre vanuit de gemeente kan worden meegewerkt met een initiatiefvoorstel. De beleidsregels zijn van toepassing bij particuliere initiatieven. Initiatieven op gronden van de gemeente vallen buiten de reikwijdte van deze beleidsregels.

## **Beleidskeuzes en voorwaarden**

### *Binnen de bebouwde kom*

Tiny houses kunnen solitair of geclusterd geplaatst worden. Binnen de bebouwde kom is het plaatsen van een tiny house als hoofdwooning binnen een woonbestemming mogelijk. Daar is een omgevingsvergunning voor nodig waarbij voldaan moet worden aan de regels in het bestemmingsplan. Aanvrager dient daarbij aan te tonen dat het tiny house voldoet aan het Bouwbesluit, direct of op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling.

Bij een andere bestemming, geclusterde plaatsing of geclusterde plaatsing binnen de woonbestemming is een procedure nodig om tijdelijk af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Afhankelijk van het verzoek kan daaraan medewerking worden verleend. Geen medewerking wordt verleend aan het plaatsen van tiny houses op een bedrijventerrein, volkstuinen(complex), camping of andere recreatieve bestemming. Uitgangspunten bij de beoordeling zijn:

- Tijdelijkheid, maximaal 5 jaar met een eventuele verlenging van nog een keer 5 jaar
- Het uiterlijk van de tiny houses sluit aan bij de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Bij geclusterde plaatsing streven we naar een goede balans tussen diversiteit en inpassing in de omgeving
- Tiny houses hebben een footprint van maximaal 36m<sup>2</sup> en een gebruiksoppervlakte van maximaal 50m<sup>2</sup>
- Tiny houses hebben een maximale hoogte van 4 meter
- Parkeergelegenheid dient op eigen terrein gerealiseerd te worden op basis van het parapluplan parkeren van de Krimpenerwaard (of diens rechtsopvolgers)
- Een tiny house is verplaatsbaar, energie neutraal en gebouwd van duurzame materialen
- De voorkeur gaat uit naar off grid functioneren maar een elektra- en wateraansluiting is mogelijk. De kosten komen voor rekening van de eigenaar. Een gasaansluiting behoort niet tot

de mogelijkheden. Ook het plaatsen van een gastank of vergelijkbare voorziening is niet mogelijk

- Het tiny house mag geen belemmering opleveren voor omliggende (agrarische) bedrijven

### In het buitengebied

Het geclusterd plaatsen van tiny houses in het buitengebied valt buiten de reikwijdte van deze beleidsregels. Dergelijke initiatieven zullen apart beoordeeld worden conform de uitgangspunten die zijn opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie. Een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de locatie is daarbij leidend. Omdat de kaders voor dergelijke ontwikkelingen elders geregeld zijn voorziet deze beleidsnotitie niet in concrete regels voor deze initiatieven.

Plaatsing van solitaire tiny houses in het buitengebied is onder voorwaarden mogelijk binnen alle daar aanwezige bestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'bedrijventerrein'. De volgende beleidsregels van toepassing:

- Tijdelijkheid, maximaal 5 jaar met een eventuele verlenging van nog een keer 5 jaar
- Het tiny house is landschappelijk inpasbaar waarbij het 'Krimpenerwaards kookboek' als inspiratiekader dient
- Het uiterlijk van het tiny house is passend in de omgeving waarbij het 'Krimpenerwaards kookboek' als inspiratiekader dient
- Tiny houses hebben een footprint van maximaal 36m<sup>2</sup> en een gebruiksoppervlakte van maximaal 50m<sup>2</sup>
- Tiny houses hebben een maximale hoogte van 4 meter
- Het tiny house dient geplaatst te worden binnen het bestaande bouwvlak, danwel bij het ontbreken van een bouwvlak, in het bestemmingsvlak waar op grond van het bestemmingsplan bebouwing is toegestaan. Per bouwvlak of bestemmingsvlak mag maximaal 1 tiny house geplaatst worden. Uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van het plaatsten van een tiny house is niet mogelijk
- Tiny houses worden niet geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Voor wat betreft de situering wordt aangesloten bij de bouwregels in het bestemmingsplan
- De maximaal toegestane afmetingen van bestaande bijbehorende bouwwerken, vergunningvrij of op basis van het bestemmingsplan, wordt ten tijde van de aanvraag om vergunning niet overschreden. Door het plaatsen van het tiny house mag de hiervoor genoemde oppervlakte met max 36m<sup>2</sup> worden overschreden.
- Het tiny house is verplaatsbaar, energie neutraal en gebouwd van duurzame materialen
- Tiny houses worden niet aangesloten op de nutsvoorzieningen en functioneren volledig off grid
- Het tiny house mag geen belemmering opleveren voor omliggende (agrarische) bedrijven
- Het tiny house wordt niet gebruikt voor recreatieve doeleinden of als tweede woning en dient bewoont te worden door de eigenaar/vergunninghouder
- Tiny houses zijn niet toegestaan op volkstuinen(complexen), campings of andere recreatieve bestemmingen
- Bijgebouwen zijn niet toegestaan, behalve bijgebouwen die noodzakelijk zijn voor het mogelijk maken van off grid bewoning. Voor dergelijke bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 5m<sup>2</sup> bovenop de hiervoor genoemde maten
- Parkeergelegenheid dient op eigen terrein gerealiseerd te worden op basis van het parapluplan parkeren van de Krimpenerwaard (of diens rechtsopvolgers).
- Er dient voldaan te worden aan het beleid van andere overheden. Eventuele toestemmingen van deze overheden dienen door aanvrager zelf te worden aangevraagd (denk daarbij aan bijvoorbeeld de toestemming van het Hoogheemraadschap voor lozing op het oppervlaktewater).
- Aanvrager dient aan te tonen dat het tiny house voldoet aan het Bouwbesluit (na inwerking treden van de Omgevingswet het Besluit bouwwerken leefomgeving), direct of op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling.

### **Indieningsvereisten vergunningaanvraag**

Voordat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend wordt eerst door middel van een vooroverleg beoordeeld of het initiatief voldoet aan deze beleidsregels en de overige wettelijke

vereisten. Op die manier wordt de haalbaarheid onderzocht en wordt voorkomen dat aanvrager onnodige kosten maakt.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend conform de wettelijke vereisten zoals beschreven in het besluit omgevingsrecht (mor) aangevuld met een motivering waarin is opgenomen op welke wijze het initiatief past binnen deze beleidsregels. Bij geclusterde plaatsing maakt ook een inrichtingsplan deel uit van de aanvraag.

### **Overige voorwaarden en aandachtspunten**

In alle gevallen blijven de wettelijke vereisten van toepassing. Bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit worden de geldende visies en beleidskaders gehanteerd. Een goede ruimtelijke ordening en een gezond woon- en leefklimaat staan voorop. Daarnaast wordt van aanvrager verwacht dat deze de omgeving betreft bij de planvorming en een verslag overlegt waaruit blijkt op welke wijze invulling hieraan is gegeven en wat er is gedaan om eventuele bezwaren weg te nemen. De uitkomsten worden betrokken bij de besluitvorming op de aanvraag omgevingsvergunning.

### **Inwerkingtreding.**

Dit beleid treedt in werking op de eerste dag na de dag waarop zij op grond van de Algemene wet bestuursrecht is bekendgemaakt.

### **Titel**

Deze beleidsregel kan worden aangehaald met de citeertitel 'Beleidsregels tijdelijke tiny houses Krimpenerwaard 2021'.