

NOTITIE intern

Aan Van	Wethouder Fackeldey
Datum	21 juli 2016
Kenmerk	M16-06036 
Onderwerp	Kansen voor Tiny Housing te Lelystad
Kopie aan	

Aanleiding

Volgens 'Notitie Tiny Housing' (woonpioniers, 2016) is de belangstelling voor de bouw en bewoning van kleine huisjes de laatste maanden geëxplodeerd. Ook volgens prof. Jan Latten, UvA-hoogleraar sociale demografie en hoofdemograaf bij het CBS, zet de trend door in het nieuwe jaar. Met de term Tiny Housing, wordt een breed scala aan wooneenheden bedoeld van minder dan 50 vierkante meter.

In het Raadsbesluit van de 24 juni jl. vastgestelde woonvisie wordt de term Tiny Houses ook tweemaal aangehaald;

- *5. Besluit: Daartoe met uitzondering van specifieke woonvormen als bijvoorbeeld "tiny houses" en "kangaroo-woningen", vooral in te zetten op bouwen in het midden en hogere segment.*
- *9. f. Ten aanzien van nieuwbouw: Daarbij ruimte te bieden aan nieuwe woonvormen zoals "tiny houses", studentenwoningen, kangaroo woningen, tussenfasewoningen voor kortlopende huurcontracten (2 jaar) en dergelijke;*

Daarnaast staat in het raadsbesluit:

- *Punt 9.s. "dat voor bijzondere initiatieven of niches een nader voorstel aan de raad kan worden gedaan"*

Met het laten vaststellen van de definitie en uitgangspunten Tiny Housing uit deze notitie wordt uitvoering gegeven aan bovenstaande punten uit het raadsbesluit.

Na de interesses vanuit de raad en de landelijke belangstelling waarbij het gaat om een grote variëteit aan definities, ontwerpen en ideeën rond dit onderwerp is het van belang de uitgangspunten voor de mogelijke Tiny house initiatieven helder te maken. Dit om op voorhand voorbereid te zijn op de initiatieven en ook richting markt reeds aan te geven waar de mogelijke kansen en uitdagingen liggen. Vanuit beleid en stedenbouw is de vraag; *Wat betekent Tiny Housing als aanvulling voor de verschillende woonmilieus in Lelystad en is er ruimte voor concrete projecten Tiny Housing?*

Deze voorliggende notitie zal de nodige achtergrond informatie verschaffen en de overwegingen met betrekking tot Tiny Housing weergeven.

Met bijgevoegde kaart 'Zoeklocaties Tiny Housing Lelystad' (bijlage: 1) wordt aangegeven waar mogelijke locaties zijn, echter wordt per initiatief maatwerk geleverd om te bekijken of deze past binnen de door de gemeente gestelde (ruimtelijke) kaders. Gemeente Lelystad wil ruimte bieden aan initiatieven middels de uitgave van de kaart met zoeklocaties en een eerste experiment Tiny Housing.

1.1. Tiny House beweging

De Tiny House beweging kent zijn oorsprong in de Verenigde Staten waar verschillende groepen zich lijken te interesseren voor het kleine betaalbare wonen. Het gaat hier om een diversiteit van verschillende woningen (allen onder de 50 vierkante meter); zo zijn er de

makkelijk te verplaatsen woningen, de kleine units voor een dicht verstedelijkt gebied en geheel zelfvoorzienende woningen zonder aansluiting in natuurgebieden. Er zijn ook definities 'Tiny Housing' die een minimum van 24 vierkante meter vloeroppervlak hanteren waarbij het vaak gaat om verplaatsbare Tiny Houses. Verschil met Europa is dat Tiny Houses in de Verenigde Staten aan geen enkele bouwvergunning hoeven te voldoen en daar vaak stukken goedkoper zijn.

De ideeën achter Tiny Houses lijken ook in Nederland te leven, men wil naar een autonome, duurzame en bezieldde woning. Hoewel de Tiny House ontwerpen vaak als idyllische retreat solitair in de natuur worden afgebeeld, willen de meeste bouwers en initiatiefnemers juist de krachten bundelen en proberen ze een gezamenlijke plek te organiseren. Het gaat dus vaak om complexen waarbij ook collectieve ruimtes aanwezig zijn. De behoefte aan kleine, lichte en flexibele woonvormen lijkt hand in hand te gaan met de behoefte aan samen leven en delen. De gedeelde faciliteiten kunnen flink op individuele ruimte besparen.

Een Tiny House gaat enerzijds vaak over meer vrijheid om te leven. Het leven dat je hebt verrijken door minder gebonden te zijn aan een woonlocatie, met meer ruimte, tijd en geld door minder woonlasten en onderhoud.

Maatschappelijke ontwikkelingen van het laatste decennium zoals de groei van het aantal alleenstaanden, het flexibel werken van zzp-ers, klimaatveranderingen en de mondiale financiële crisis lijken allen een rol te spelen in de Tiny House beweging. Volgens prf. J.J.Latten wilden we lange tijd groter, beter en meer, maar vandaag de dag past micro ons veel beter, micro past bij de nieuwe flexgeneratie die alles in haar mobiel heeft. Daarnaast is er de opkomst van individuele wensen om met een kleine beurs betaalbaar te wonen in een niet standaard huis. Wikihouse en andere organisatie geven tips voor het zelf bouwen en het zelfredzaam wonen

Het wonen in een Tiny House moet dus gaan over het leven in een woning die past bij de wensen of situatie van de bewoners. Velen die (tijdelijk) in een permanente woning willen wonen die voldoende comfort biedt tegen een betaalbare prijs, en waarbij bruikbaarheid wat betreft afmetingen van secundair belang is, zijn nu soms genooddaakt tegen een hoge prijs meer woning af te nemen dan ze eigenlijk willen.

Degenen waarbij de primaire behoefte een (zeer) kleine, betaalbare en makkelijk te onderhouden woning is, lopen vaak tegen de eisen uit het bouwbesluit aan. Dat de overheid burgers willen beschermen door eisen te stellen aan veiligheid en dat ze daarbij ook het klimaat in de gaten houdt door energiezuinigheid mee te nemen wordt begrepen. De keuze om eisen te stellen aan de bruikbaarheid en indeling van de woningen wordt daarentegen vaak met zeer veel onbegrip ontvangen.

1.2 Tiny House initiatieven Nederland

In Nederland zijn verschillende groepen actief op het gebied van Tiny Housing vaak ondersteund door architecten en ontwerp bureaus. Behalve (pilot) woningen en enkele tijdelijke experimenten zijn er nog geen grotere concrete Tiny House buurten of wijken. Momenteel zijn er 24 initiatiefgroepen actief bij Tiny Housing Nederland.

Voor de Tiny House expo in Almere zijn in mei 2016 245 inzendingen binnen gekomen in de volgende categorieën; permanent, tijdelijk en de pioniers (geheel zelfvoorzienend).

Tijdelijke initiatieven zijn eerst als pilotproject voor de bouwexpo op een braakliggende gebied gezet, voor de andere winnaars is ook ruimte gereserveerd. De huisjes van de bouwexpo kunnen nu gehuurd worden, de huur van deze huisjes (€700,- per maand) word echter als hoog werd ervaren. Gezien de unieke bouw en vrijstaande locaties lijkt het huren van Tiny Houses over het algemeen vaak niet heel goedkoop te gaan worden.

Een ander initiatief is het 'Sustainer Home' dat staat op FabCity, een verzameling van zo'n 50 paviljoens met voorbeelden van innovatieve huisvesting op het Java-eiland in Amsterdam. Voor het prototype werd een zeecontainer gebruikt waarmee het een goedkoop ontwerp is.

In Rotterdam is op de daken van monumentale panden huizen het zogenaamde Didden Village gecreëerd, deze behoren tot de typering stadsnomaden Tiny Houses.

Op tinyhousenederland.nl zijn de verschillende landelijke initiatieven en projecten te zien, opvallend is de diversiteit in de initiatieven, enkele initiatieven zijn daadwerkelijk gerealiseerd.

De landelijke belangstelling voor Tiny Housing vertaalt zich naar aandacht van het onderwerp in de gemeentelijke politiek. Opvallend is dat veel gemeenten aangeven ruimte te bieden of een pilot Tiny Housing te willen starten maar een echte definitie Tiny Housing en hoe hier mee om te gaan is veelal nog niet vastgesteld in beleidskaders.

Bij Tiny Housing blijkt het lastig op voorhand vastgestelde kaders te maken, de oplossing is vaak om voor projecten Tiny Housing maatwerk te bieden en in de vorm van een experiment, pilot of tijdelijk project ruimtelijke mogelijkheden te bieden.

In Nijmegen heeft een groep stadsnomaden mobiele woningen op een braakliggend terrein geplaatst. Er wordt nu nog uitgezocht of het initiatief van de stadsnomaden passen binnen de bouwregels en of inschrijving binnen de BRP (voorheen GBA) mogelijk zal zijn. De grootste vraagtekens staan niet achter de technische aspecten van Tiny Housing maar ook achter het vinden van een betaalbaar plekje om te kunnen wonen. Kleine kavels, van onder de 150 m² of onder de 100 m², zijn vaak nog niet beschikbaar. Stedenbouwkundige plannen kennen een dergelijke verkaveling vaak nog niet. De vraag is echter in hoeverre huidige doelgroepen geïnteresseerd zijn in het kopen van eigen grond. De pacht of huur daarvan is misschien een veel aantrekkelijker optie voor een woonwens die veelal gaat over vrijheid en flexibiliteit.

Anderzijds zouden stedenbouwkundige plannen waarbinnen bewust wordt gekozen voor een Tiny House aanpak, de voordelen van klein wonen voor een veel grotere groep, één die niet perse uit pioniers en zelfbouwers bestaat, toegankelijk kunnen maken.

De tendens lijkt te zijn dat steeds meer gemeenten dit ook ambiëren, zo heeft Nijmegen in de woonvisie opgenomen ruimte te willen geven aan tijdelijke, alternatieve woongroepen op braakliggende gronden en is in Weert groen licht gegeven voor de tijdelijke plaatsing van 30

Heymans One woningen (verplaatsbaar huis voor eenpersoonshuishouden) in opdracht van woningcorporatie Wonen Limburg.

Op de vraag of minimale eisen aan afmeting en volumes binnen ruimtelijke plannen wellicht een knelpunt vormen stelt de federatie ruimtelijke kwaliteit (FRK) dat naar alle waarschijnlijkheid vooral de bouwwetgeving voor kleine huizen in de weg zal gaan zitten.



Figuur 3: Didden Village, Rotterdam

1.4. Definitie Tiny Houses Lelystad

Een Tiny house heeft vaak een onderscheidende architectonische kwaliteit en heeft verschillende verschijningsvormen van geheel zelfvoorzienend tot aangesloten op alle netwerken en voorzieningen.

Een belangrijk onderscheid is echter het verschil tussen verplaatsbare en vaste Tiny Houses. Op de vraag hoe om te gaan met verplaatsbare Tiny Houses is landelijk gezien nog geen eenduidig antwoord te geven. De vooral in Amerika populaire verplaatsbare Tiny House krijgt in Nederland te maken met bouwbesluiten, woonwagenwetgeving, stalling, gedoogbeleid, en bestemmingsplannen. In Lelystad wordt nadrukkelijk een onderscheid gezien tussen Tiny Houses, woonwagens en recreatieve woningen.

Onder een Tiny house verstaat Lelystad: een, al dan niet mobiel, huisje:

- met een kleiner oppervlak dan 50 m²;
- als primaire, zelfstandige, volwaardige woning op kleine schaal, maar niet als tweede woning, recreatiewoning of woonwagen;
- dat gebouwd is vanuit de bewuste behoefte om een meer eenvoudig, duurzaam leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk;
- waarbij bij het ontwerp en de bouw slim gebruik wordt gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën en kwaliteit en vormgeving belangrijk zijn, en
- dat bedoeld is voor permanente bewoning door een huishouden.

1.3 Ruimtelijke wet- en regelgeving Tiny Housing

Nu er al over de definitie van Tiny Houses vele verschillende meningen lijken te zijn is waarmee het vaststellen van een eigen gemeentelijke definitie noodzaak is, is het duidelijk er nog geen landelijke exacte wet- en regelgeving is. Tiny House Nederland heeft hiertoe een werkgroep Tiny House wet- en regelgeving opgericht.

De grootste horde die moet worden genomen om het permanent wonen in een Tiny House mogelijk te maken zoals ook de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit (FRK) aangeeft, is het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit 2012 staan de voorschriften waaraan een woning moet voldoen om middels een omgevingsvergunning een legale status voor permanente bewoning te verkrijgen. Deze voorschriften gaan naast eisen over brand- en constructieveiligheid en energiezuinigheid, ook over bruikbaarheid. In het geval van bruikbaarheid gaat het dan vooral over afmetingen en dat is nu juist het punt waar de meeste discussie over is. Wil je permanent in een (nieuw te bouwen) Tiny House wonen, dan geeft het huidige bouwbesluit weinig tot geen ruimte om dat mogelijk te maken.

Het Bouwbesluit 2012 kent voor permanente bewoning de hoofdcategorie: woonfunctie. Deze is dan weer onderverdeeld in drie subcategorieën: woonwagons, voor studenten en andere woonfunctie. Een woning wordt alleen als woonwagons gezien als deze valt onder de definitie van woonwagons zoals deze wordt gegeven in het bouwbesluit: woonfunctie op een perceel bestemd voor het plaatsen van een woonwagons. Het is dus vrijwel uit te sluiten dat Tiny Houses, in welke vorm dan ook, hieronder gaan vallen. 'Voor studenten' is nog zo'n subcategorie waar het gros van de (aspirant-)bewoners niets mee kan (omgekeerd hebben studenten wel veel baat bij kleinere woningen). In beide gevallen zijn de eisen aan onder andere afmetingen en isolatie minder streng dan in de laatste categorie: andere woonfunctie. Hierin staan de voorschriften met hun eisen waaraan een nieuw te bouwen woning moet voldoen. Het bouwbesluit gaat echter niet over zaken als vorm, materiaalkeuze en kleur van de woning. Daar gaat in principe de welstand over.

Nu kent het Bouwbesluit 2012 sinds 1 juli 2015 versoepelde eisen voor particulieren die zelf een woning (laten) bouwen. De eisen aan de bruikbaarheid zijn wat betreft afmetingen versoepeld, als ook de verplichting om voor nutsvoorzieningen op het distributienet te zijn aangesloten. De afmetingen blijven echter ook hier een probleem.

Particulieren die niet zelf kunnen, willen of mogen bouwen en dus via een andere partij een woning willen kopen of huren, vallen niet onder de versoepelde regeling van particulier opdrachtgeverschap en worden geconfronteerd met de nog zwaardere eisen zoals ze al gelden voor reguliere woningen.

Ook de overheid begint de laatste jaren in te zien dat woonwensen om een meer individuele benadering vragen. De Omgevingswet 2018 heeft onder zich het nieuwe bouwbesluit: Besluit bouwwerken leefomgeving. Hierin komen, voor zover nu bekend, de eisen aan de bruikbaarheid (grotendeels) te vervallen. Hoe groot je het van binnen wilt hebben, mag je dan zelf bepalen. Echter, de eisen aan de isolatie blijven behouden wat zorgelijk is voor degenen die echt klein willen wonen. De zware eis van goede isolatie is een vertaling van de wens om extra energiezuinig te (moeten) bouwen in 2020 als gevolg van Europese regelgeving. Om die eis niet te eenzijdig op energiezuinige installaties zoals zonnepanelen en warmtepompen te leggen is ervoor gekozen om een groot deel ervan met isolatie op te vangen. Voor grote woningen is dat natuurlijk geen punt, maar voor kleine woningen, zoals Tiny Houses, is het dat wel.

Om het wonen in Tiny Houses in welke vorm dan ook mogelijk te maken is er een verandering in wetgeving nodig en dan met name in het nieuwe bouwbesluit. Een uitkomst is echter dat het mogelijk is om via de Crisis- en herstelwet (Chw) een experimentele status aan te vragen, waarbij wordt afgeweken van bepaalde voorschriften uit het huidige bouwbesluit en eventueel aanverwante wet- en regelgeving. Het doel van deze wet is om te experimenteren met de wetgeving en deze al dan niet versneld te doen laten gelden. Daarnaast is het de bedoeling dat de Crisis- en herstelwet opgaat in de Omgevingswet 2018. Alle experimenten die dan succesvol zijn gebleken en waar voldoende draagvlak voor is, zowel vanuit het land als vanuit de politiek, zullen hun weg vinden naar de nieuwe omgevingswet.

1.5 Crisis en herstelwet en Tiny house Initiatieven

Enkele Tiny house initiatieven zullen binnen het bouwbesluit besluit vallen maar velen enkel alleen al vanwege afmetingen niet, voor de resterende, afwijkende bouw wensen bij Tiny Houses die geen grondslag vinden in de wetten en regelgeving, zoals het omgevingsrecht en het versoepelde Bouwbesluit 2012 (1 juli 2015), is er dus de mogelijkheid om een project toe te voegen aan de Crisis- en herstelwet (ChW). Via de ChW is het mogelijk om op experimentele basis vrijstelling te krijgen voor specifieke wet- en regelgeving zoals bijvoorbeeld minimale afmetingen van woningen in het Bouwbesluit 2012. Voorbeelden van projecten zijn: de grondgebonden woningen in particulier opdrachtgeverschap in Almere en het Ecodorp Boekel.

Twee keer per jaar start de procedure om het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet te wijzigen (de zogenoemde tranches). Hiermee kan een initiatief Tiny Housing afwijken van het bouwbesluit 2012. Gemeenten kunnen hiervoor het gehele jaar door projecten aanmelden, de sluitingsdata voor deze procedures waarna deze in behandeling worden genomen zijn echter 1 maart 2017 en 1 oktober 2017. Omdat het gaat om een aanpassing in een 'algemene maatregel bestuur' geldt hierna nog een procedure van 9 maanden om te kijken of er mogelijk afgeweken kan worden. De vrijstelling van het bouwbesluit is hierna nog 10 jaar geldig.

Momenteel ligt er een initiatief Tiny Housing wat na collegebesluit ingediend wordt voor een vrijstelling uit het Bouwbesluit in het kader van de 16^e Tranche van de ChW. Dit project zal dan een experimentele status krijgen.

2. Tiny Housing Lelystad

Lelystad profileert zich als een stad die ruimte geeft aan woonwensen, Tiny Houses zouden in die zin ook mogelijk moeten zijn. Met een relatief lage grondprijs is Lelystad een gemeente waar men woningen vindt met een goede prijs- kwaliteitsverhouding. Lelystad heeft een sub-urbaan woonmilieu en is een goede stad voor starters en jonge gezinnen. Men krijgt hier meer vierkante meters en een kwalitatief betere woning voor een lagere prijs. De aanname dat nieuwe vestigers ook om deze redenen naar Lelystad trekken is bevestigd in verschillende onderzoeken (WoON, 2015).

De vraag is of het Lelystadse woonmilieu geschikt is voor Tiny Houses, dit gezien het feit dat deze vaker of in een dicht verstedelijkt gebied of in een natuurlijke omgeving geplaatst worden. De Tiny House doelgroep van alleenstaanden past misschien niet geheel in het bij uitstek sub-urbane woonmilieu dat Lelystad heeft. Daarentegen is het betaalbaar en autonoom wonen in Lelystad erg kansrijk, bijvoorbeeld als men kijkt naar de welstandsvrije gebieden en de wens om te experimenteren. En daarbij neemt ook in Lelystad het aantal eenpersoonshuishoudens toe (WoON, 2015).

Omdat er vanuit de markt tot voor kort nog geen aanvragen waren voor de locaties voor Tiny Houses was het lastig alvast een gebied aan te wijzen voor verkaveling. Aantallen, oppervlakten en het voorzieningen niveau waren nog niet te voorspellen. Als men kijkt naar de omgevingsfactoren is een gebied kansrijk als het gaat om een groen en afwisselend gebied waar bijvoorbeeld (tijdelijk) geen formele welstandstoets nodig is en bijvoorbeeld vrijwillige welstand plaatsvindt.

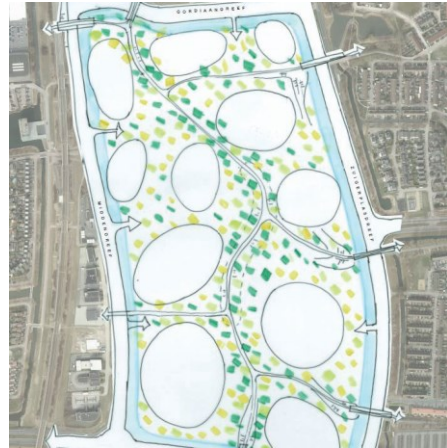
2.1 Mogelijke Locaties, kaart zoeklocaties

Met de kaart '*Tiny Housing zoeklocaties Lelystad*' wil Lelystad aangeven open te staan voor initiatieven door alvast aan te geven waar mogelijkheden zijn. Daarbij wil Lelystad ook mogelijke initiatieven alvast faciliteren door enkele ruimtelijke opties weer te geven.

Als het gaat om kleine aantallen Tiny Houses of geheel zelfstandige Tiny Houses op kleinere kavels, dan zijn er op verschillende locaties verdichtingsmogelijkheden te vinden, voor grotere aantallen moet men uiteraard uitwijken naar andere gebieden.

Op de kaart wordt onderscheid gemaakt in zelfvoorzienende en op het voorzieningennet aangesloten Tiny Houses. In de stadsranden zijn zoeklocaties voor beide zelfvoorzienende huisjes of aangesloten huisjes. Bij de kust gaat het enkel over zoeklocaties zelfvoorzienende en (indien mogelijk) drijvende Tiny Houses.

Binnenstedelijk kan het gaan om de campuszone (omgeving scholengemeenschap De Rietlanden), hier is ruimte voor definitievere en gezamenlijke vormen van Tiny Houses die goed passen in de park-achtige omgeving. Ook de wijk Warande en haar omgeving biedt mogelijkheden voor kleine woningen waarbij rekening moet worden gehouden met contracten die er liggen wat betreft het wel of niet aansluiten op de voorzieningen. De gemeente dient hierbij ten alle tijde de actieve regie te houden zodat plannen niet gaan conflicteren met lopende initiatieven. Bij elk initiatief zal Lelystad kijken naar de toegevoegde waarde in woon- en omgevingskwaliteit. Nader onderzoek naar locaties vindt plaats op het moment dat de concrete initiatieven zich aandienen.



Figuur 2, situatieschets Campus zone

2.2 Tiny Housing, ruimtelijke voorwaarden Lelystad

In Lelystad houden we zoveel mogelijk vast aan de definitie dat Tiny Houses kleiner zijn dan 50 vierkante meter, hele kleine huisjes worden als minder wenselijk gezien en de huisjes moeten een onderscheidende architectonische kwaliteit hebben en passend zijn in de omgeving.

Bij het onderzoek naar het vinden van een concrete locatie binnen de zoekgebieden kunnen er mogelijk ruimtelijke, milieutechnische, economische of maatschappelijke beperkingen verbonden zijn aan deze locatie die de uitvoerbaarheid bemoeilijken, deze worden echter verder onderzocht indien een concrete locatie in beeld is.

Samenvattend zijn er de volgende knelpunten met betrekking tot mogelijke initiatieven:

- Specifieke spelregels ten aanzien van Tiny Houses zijn nog niet geformuleerd in bijv. bestemmings- of beeldregieplannen.
- Indien er initiatieven worden ingediend op de locaties waar wonen volgens het bestemmingsplan niet mogelijk is dan kan aan het initiatief medewerking worden verleend door middel van een herziening van het bestemmingsplan (doorlooptijd circa 1 jaar) of door middel van een uitgebreide procedure tot afwijking van het bestemmingsplan (doorlooptijd 26 weken). Een bestemmingsplan wordt door de raad vastgesteld en bij een uitgebreide procedure is meestal een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig.
- Tiny House initiatieven moeten voldoen aan het bouwbesluit en de overige bestaande wet- en regelgeving.
- Als een project dat wordt ingediend om een in de Crisis- en herstelwet bepaalde vrijstelling te krijgen voor bijvoorbeeld het Bouwbesluit 2012, geldt deze vrijstelling voor een periode van maximaal 10 jaar.
- Een Tiny House dient aan het in het betreffende gebied geldende welstandsbeleid te voldoen. Enkele gebieden zijn welstandsvrij.
- Initiatieven moeten voldoen aan het parkeerbeleidsplan; deze maakt geen uitzondering voor deze woningtypologie

Elk initiatief wordt apart beoordeeld om te kijken of er planologische medewerking kan worden verleend.

2.3 Uitgangspunten Tiny House initiatieven

Omdat men landelijk gezien nog zoekende is naar mogelijke beleidskaders en wet- en regelgeving rondom Tiny Housing, is duidelijk dat voor elk initiatief maatwerk geleverd moet gaan worden. Om de initiatieven zoveel mogelijk praktisch uitvoerbaar te maken is het niet

wenselijk vastomlijnde beleidskaders en regels op te stellen; wel stelt gemeente Lelystad verschillende uitgangspunten Tiny Housing :

- De kaart *Zoeklocaties 'Tiny Housing Lelystad'* (bijlage: 1) als eerste concept-kader te hanteren voor mogelijke locaties en voor de actieve promotie van Tiny house mogelijkheden te Lelystad;
- Elk concreet Tiny House initiatief wordt individueel beoordeeld (maatwerk).
- Tiny house initiatieven moeten passen binnen de stedenbouwkundige structuur en de stedenbouwkundige ontwikkelingen.
- Indien een Tiny House initiatief afwijkt van het bouwbesluit is er de mogelijkheid om hiervan af te wijken doordat de gemeente het initiatief met projectlocatie indient voor een vrijstelling in het kader van de Crisis- en Herstelwet. De aangegeven afwijking uit het projectvoorstel geldt dan als ondergrens.
- Er is overeenstemming onder de grondbezitters van de mogelijke locatie.
- Er is draagvlak voor de Tiny House(s) in de omgeving

Bij het uitgangspunt dat een initiatief individueel wordt beoordeeld bedoeld men dat er maatwerk gekeverd wordt bij de beoordeling en ondersteuning van een initiatief. Zo dienen initiatieven financieel haalbaar te zijn en geen lopende grondexploitaties in de weg te zitten. Ook wordt er bij de ontwerpen gekeken naar in hoeverre een initiatief kwaliteit toevoegt op het gebied van welstand, innovatie en duurzaamheid.

2.4 Experiment Tiny Housing, initiatieven Lelystad

Op de ontwikkeldag van 7 oktober jl. is met verschillende partijen en de OBL over Tiny Housing gesproken maar er was destijds nog weinig animo. Er zijn enkele concrete initiatieven geweest met partijen over Tiny Housing waarvan de meesten zich nog erg in de oriëntatiefase bevinden. Zo was er een gesprek met een Tiny House pionier verbonden aan de Tiny house Nederland, welke adviezen geeft aan de gemeente over (pilot) Tiny house projecten en ook een gesprek met een andere initiatiefnemer.

Tiny Housing kan ook mogelijk gezien worden in het kader van CPO waarbij groepen particulieren zich organiseren om gezamenlijk kleinschalige woningprojecten te realiseren, indien gewenst kan de koppeling gemaakt worden tussen deze twee woonvormen.

Daarnaast is er ook een ontwikkelaar met een initiatief gesproken, het ontwerp voor een Tiny House is geheel zelfvoorzienend (behoudens de drinkwatervoorziening), dit voorstel wordt nog nader uitgewerkt en doorontwikkeld. Wat in ieder geval duidelijk is, is dat dit initiatief op enkele punten niet voldoet aan het bouwbesluit. Hiertoe zal dit project worden aangemeld voor de tranche van 1 maart voor de Crisis en Herstelwet om indien het project goed beoordeeld wordt de mogelijkheid te hebben om binnen de gestelde locatie contouren van het project van het bouwbesluit af te wijken.

Duidelijk is dat er nog geen vastomlijnde spelregels zijn met betrekking tot Tiny Housing, de eerste initiatieven zullen dan ook in eerste instantie als experiment of pilot gezien moeten worden. Met de nieuwe Omgevingswet 2018 wil het kabinet de regels voor ruimtelijke projecten vereenvoudigen en bundelen, mogelijk dat de afmetingen uit het Bouwbesluit hierin al versoepeld zijn. In de geest van deze wet zouden de initiatieven Tiny Housing al gezien kunnen worden. Na de eerste ervaringen met een initiatief is het mogelijk wenselijk de kaders nog nader uit te werken.

Communicatie en vervolg

Bijgevoegde kaart 'Zoeklocaties Tiny Housing Lelystad' zal worden vastgesteld door de raad. Hierna zal via een persbericht en sociale media openbaar worden gemaakt dat Lelystad actief de ruimte voor Tiny Housing wilt aanbieden; de boodschap luidt "Lelystad biedt ruimte voor Woonwensen" dus ook voor Tiny Houses mogelijkheden, ook in relatie met CPO's.

Bij gesprekken met marktpartijen zal de Tiny House zoeklocatie kaart gepresenteerd worden. Daarnaast zal de kaart met zoeklocaties actief gepromoot worden in de media en onder de aandacht gebracht worden van de Tiny House ontwikkelaars.

