

50 m² geluk
Een onderzoek naar
Tiny Houses in de
gemeente Voorst



2 december 2019

Z-18-05520_2019-84574

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1.1 Aandachtspunten bij de vraag	3
1.2 Onderzoeksaanpak	3
1.3 Inhoud onderzoek	3
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 1. Wat is een Tiny House?	4
Hoofdstuk 2. Doelgroepen, belangstelling en behoefte	6
2.1 Levensfilosofie doelgroep	6
2.2 Belangstelling woonconcept algemeen	7
2.3 Gemeentelijk woningmarktonderzoek	7
2.4 Lokale belangstelling	8
2.5 Relatie met druk op woningmarkt	10
2.6 Conclusies	10
Hoofdstuk 3. Beleid en regelgeving	12
3.1 Gemeentelijk beleid	12
3.1.1 Visies	12
3.1.2 Buitengebied en de kernen	13
3.2 Stedenbouw en beeldkwaliteit	14
3.3 Randvoorwaarden en succesfactoren	14
3.4 Conclusies	14
Hoofdstuk 4 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	16
4.1 Conclusies belangstelling en behoefte	16
4.2 Conclusies beleid en regelgeving	16
4.3 Beantwoording onderzoeksvraag	17
4.4 Aanbevelingen	17
Bijlage 1. Ruimtelijke (beeld)kwaliteit	18
Bijlage 2. Wet- en regelgeving	20
Animo voor tiny house is in Apeldoorn tot nu toe klein	22
Tiny houses nog geen succesnummer in Apeldoorn, Deventer en Zwolle	23

Inleiding

Er is volop belangstelling voor vernieuwende woonvormen, waaronder Tiny Houses in het bijzonder. Met dit woonconcept, dat is overgewaaid uit Amerika, wordt op verschillende plekken in Nederland geëxperimenteerd. Ze worden gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een eenvoudiger leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk. Ook in de gemeente Voorst is aandacht voor Tiny Houses. De raad heeft in november 2018 een motie aangenomen om een onderzoek te doen naar Tiny Houses om de belangstelling, behoefte, wenselijkheid, locaties en voorwaarden voor het bouwen en/ of bewonen van Tiny Houses in beeld te brengen. Hiervoor hebben we een onderzoeksvraag geformuleerd. De centrale vraag in dit onderzoek is:

Is het wenselijk het concept Tiny Houses in de gemeente Voorst te faciliteren en zo ja in welke vorm en onder welke voorwaarden?

1.1 Aandachtspunten bij de vraag

Er zijn verschillende innovatieve woonconcepten in ontwikkeling. Denk bijvoorbeeld aan concepten gericht op kleiner wonen, duurzaam wonen, tijdelijk wonen, wonen met zorg of vormen van groepswonen met gedeelde voorzieningen. Veelal gaat het om een combinatie van deze aspecten. Tiny Houses is zo'n voorbeeld van een innovatief woonconcept. In de praktijk zien we dat er veel verschillende varianten op het concept Tiny Housing bestaan. Dit leidt soms tot verwarring. In ons onderzoek besteden we daarom extra aandacht aan wat wel en niet onder Tiny Housing wordt verstaan en wat het verschil is met andere vormen van klein wonen, ook wel micro wonen genoemd. Bij micro wonen gaat het niet om tijdelijke maar om vaste woonruimte die voor kleine huishoudens, meestal vanuit het oogpunt van betaalbaarheid, interessant zijn. Aan deze woonvorm wordt ook aandacht besteed in dit onderzoek.

1.2 Onderzoeksaanpak

In deze paragraaf beschrijven we hoe het onderzoek is uitgevoerd en met wie. Ook geven we een beeld van de inhoud van het onderzoek.

Bureauonderzoek en gesprekken

Voor het onderzoek is een werkgroep gevormd vanuit de vakgroepen Ruimte en Economie en Grondzaken. De werkgroep heeft de benodigde informatie verzameld door gebruik te maken van bestaande onderzoeksrapporten over dit onderwerp en informatie uit diverse woningmarktonderzoeken. Online is veel informatie beschikbaar over dit onderwerp. Daarnaast is gebruik gemaakt van de kennis en ervaringen binnen onze eigen gemeente en van andere gemeenten. Hiervoor zijn we onder andere te rade gegaan bij de regiogemeenten en hebben we enkele bestaande projecten bezocht.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek zijn we in gesprek gegaan met externe partijen, waaronder woningcorporatie IJsseldal Wonen, makelaars, belangstellenden en dorpsbelangenverenigingen. Waar nodig hebben we de hulp ingeschakeld van externe deskundigen. Dit alles heeft geleid tot een afrondende conclusie waarbij antwoord wordt gegeven op de onderzoeksvraag en aanbevelingen gedaan worden voor een mogelijk vervolg.

1.3 Inhoud onderzoek

Allereerst hebben we in beeld gebracht wat een Tiny House precies is. Daarbij gaat het om aspecten als mate van zelfvoorzienendheid, verplaatsbaarheid, tijdelijkheid, duurzaamheid, maatvoering, architectuur, het experimentele karakter en het verschil met micro wonen, waarbij sprake is van een permanente woonvorm.

Ten tweede hebben we onderzocht welke doelgroep of doelgroepen hiermee worden bediend. Er wordt een relatie gelegd met de resultaten van het woningmarktonderzoek en een onderscheid gemaakt tussen de huur- en koopsector. Ook wordt ingegaan op de vraag of Tiny Houses voorzien in een (lange termijn) behoefte en hoe groot de belangstelling is voor dit concept.

Als derde hebben we in beeld gebracht wat de (juridische) randvoorwaarden zijn. Denk daarbij aan zaken als de juridische status van Tiny Houses, de relatie met het bestemmingsplan en Bouwbesluit, de verhouding met ons huidige beleid en aspecten als beeldkwaliteit en relatie met omgeving. Ook wordt ingegaan op de rol van de gemeente, locatie en grond en de gevolgen qua bouwcontingenten.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt beschreven wat een Tiny House precies is. In hoofdstuk 2 gaan we in op de doelgroepen, belangstelling en behoefte aan Tiny Houses en andere vormen van klein wonen. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 3 in op de wet- en regelgeving. In hoofdstuk 4 volgende de af-rondende conclusies en aanbevelingen.

Hoofdstuk 1. Wat is een Tiny House?

Regelmatig wordt er in de krant of op televisie aandacht besteed aan Tiny Houses en andere vernieuwende woonconcepten. Vaak ook met initiatiefnemers die echt wat anders willen en buiten de gebaande paden treden. Opvallend is dat er veel variaties van het Tiny House concept bestaan. In dit hoofdstuk brengen we daarom in beeld wat nu precies onder een Tiny House wordt verstaan. Daarbij gaat het om aspecten als de mate van zelfvoorzienendheid, verplaatsbaarheid, tijdelijkheid, duurzaamheid, maatvoering, architectuur, het experimentele karakter en het verschil met micro wonen. Voor het definiëren van een Tiny Houses is gebruik gemaakt van bestaande onderzoeksrapporten¹ over dit onderwerp.

Klein, duurzaam en in beginsel zelfvoorzienend

Een Tiny House is een klein huis, vaak kleiner dan 30m², soms wat groter tot een oppervlakte van maximaal 50m². Er is geen aansluiting nodig op elektriciteits-, gas- en watervoorzieningen, omdat ze in beginsel zelfvoorzienend zijn. Dit betekent dat het verbruik laag moet zijn en de opwekking decentraal (meestal duurzaam). Ook de materialen van een Tiny House zijn duurzaam en/ of circulair.

Verplaatsbaar en tijdelijk

Een andere belangrijke eigenschap is het uitgangspunt van tijdelijke vestiging; de bewoners staan maar een bepaalde tijd op een plaats, waarna ze weer ergens anders heen verhuizen. Dit betekent dat een Tiny House mobiel is: hij kan in zijn geheel verplaatst worden of gemakkelijk worden gedemonteerd. Omdat een Tiny House klein is, is de prijs ook lager dan een gewoon huis. De tijdelijkheid is een belangrijk verschil met micro wonen waarbij het om een permanente woonvorm gaat. Hiervoor zijn andere doelgroepen in beeld. In hoofdstuk 2 gaan we daar uitgebreid op in.

Experimenteel karakter

De ontwikkeling van Tiny Houses zit nog in de experimentele fase. Er is een aantal kleinschalige initiatieven ontwikkeld op locaties waar mensen hun eigen Tiny House hebben gerealiseerd of nog mogen realiseren. Verschillende gemeenten in Nederland zijn gestart met een pilot. Uitgangspunt bij de plaatsing van Tiny Houses is de bijzondere vormgeving en architectuur.

Verschillende vormen

Er zijn veel verschillende vormen van Tiny Houses bekend, zowel individueel als collectief, als eigenaar of als huurder, van heel klein (tot ca 30m²) tot iets groter (tot ca 50m²), aangesloten op reguliere nutsvoorzieningen of meer off-grid. Er is nog weinig bekend over hoe Tiny House bewoners hun leefstijl door de jaren heen ervaren en of voor de al ontwikkelde terreinen blijvende animo is. Op maar enkele tijdelijke locaties zijn Tiny Houses van particulieren in ontwikkeling (bijvoorbeeld Haarlem, Middelburg, Delft, Almere en Nieuwegein). Op andere plekken gaat het om recreatiewoningen of verhuur door een woningcorporatie. Bouwbedrijf Heijmans heeft een concept op de markt gebracht en verkoopt de Heijmans ONE. Deze worden onder andere in de gemeente Nijkerk via de plaatselijke woningcorporatie verhuurd als tijdelijke woonruimte.

Tiny Housing is wat anders dan tijdelijke, projectmatig klein wonen-concepten, gericht op huisvesting van urgent woningzoekenden (zoals statushouders, studenten of arbeidsmigranten). Deze vorm van klein wonen, ook wel flexwonen genoemd, komt per definitie voort uit schaarste en is niet intrinsiek gedreven. Dit is met name interessant in (stedelijke) gebieden met een overspannen woningmarkt. Dat is hier niet het geval; de druk op de woningmarkt in de gemeente Voorst is groot, maar vooralsnog is er geen sprake van een overspannen markt.

¹ Bronnen: Onderzoeken Stec groep: klein wonen: trend of hype (2017) en Klein wonen: functies, doelgroepen en praktijk (2018); Notitie Tiny Houses, gemeente Apeldoorn;

Bij micro wonen is ook sprake van een oppervlakte van maximaal 50m², maar is sprake van een vaste woonvorm. Micro woningen tellen ook mee in de woningcontingenten en met het micro wonen wordt een doelgroep bediend die vooral op zoek is naar betaalbare woonruimte.

Definitie

In dit onderzoek leggen we ook een relatie met andere vormen van klein wonen en hanteren we de volgende definitie van het Tiny House concept:

- Een klein huis, vaak kleiner dan 30 m² maar maximaal 50 m²;
- Een tijdelijke woonvorm, eenvoudig en snel verplaatsbaar;
- Een woonvorm met een experimenteel karakter en bijzondere architectuur;
- Duurzaam en in beginsel zelfvoorzienend (geen aansluiting op elektriciteits-, gas- en watervoorzieningen)



Hoofdstuk 2. Doelgroepen, belangstelling en behoefte

Nu we een definitie hebben van het Tiny House concept, beantwoorden we in dit hoofdstuk de vraag welke doelgroep of doelgroepen een Tiny House zoeken. Er wordt een relatie gelegd met de resultaten van bestaande onderzoeken en het gemeentelijk woningmarktonderzoek en een onderscheid gemaakt tussen de huur- en koopsector. Ook gaan we in op de vraag of Tiny Houses voorzien in een (lange termijn) behoefte en wat de belangstelling is voor dit concept en andere vormen van klein wonen. Allereerst gaan we in op de levensfilosofie van de doelgroep.

2.1 Levensfilosofie doelgroep

Eenvoudiger levensstijl

Sinds de jaren '50 zijn woningen steeds groter en luxer geworden, ook al zijn de huishoudens steeds kleiner geworden. De Tiny House beweging is ontstaan in Amerika en een reactie op de consumptiemaatschappij, waarbij het besef is ontstaan dat meer spullen en ruimte en de bijhorende kosten niet altijd bijdragen aan een gelukkiger leven. Het idee is een eenvoudiger levensstijl met minder spullen, lagere maandlasten, dicht bij de natuur waarbij de focus ligt op wat echt belangrijk is. Minder afleiding, bewuster leven en je passie najagen. De keuze voor een eenvoudiger levensstijl is desondanks ook vaak mede gebaseerd op een economisch motief.

Vrijheid om te gaan en staan waar je wilt

Mensen die een Tiny House willen, zoeken een kleine, betaalbare woning. Het onderdeel vrijheid is daarbij belangrijk: ze willen een mogelijkheid om hun woning op een mooie plek neer te zetten, bijvoorbeeld een braakliggend terrein dat pas over een aantal jaren wordt ontwikkeld of in de natuur. Je kunt je huis meenemen wanneer je verhuist. Als je een baan elders aangeboden krijgt of je wil een andere omgeving, kun je relatief eenvoudig weg. Dat is een vrijheid die deze doelgroep aanspreekt. Sommige mensen willen veel reizen, maar ook een eigen plek om naar terug te keren zonder zich druk te hoeven maken over de woonlasten. In sommige gevallen is sprake van een collectief van gelijkgestemden, in andere gevallen gaat het om individuen.

Idealistisch motief

De gedachte achter het Tiny House concept is het besef dat de manier waarop we met de aarde omgaan zo niet langer door kan gaan en onze consumptiemaatschappij een negatieve invloed heeft op de natuur. Door zelf zo duurzaam mogelijk te wonen en je eigen ecologische voetafdruk te verkleinen lever je een bijdrage aan de CO₂-reductie. In een Tiny House produceer je minder afval en verbruik je minder energie en water. De huidige woningvoorraad is hier (nog) niet voldoende op ingericht.

Specifieke doelgroep van klein wonen

De doelgroep voor het echte Tiny House concept is beperkt van omvang, zeker als het gaat om inwoners uit de gemeente Voorst. In het onderzoek van de Stec groep² wordt Tiny Housing omschreven als specifieke nichemarkt onder de paraplu van klein wonen. Tiny House bewoners willen duurzaam en dicht bij de natuur leven, met zo min mogelijk spullen. Ook bij andere vormen van klein wonen, ook wel micro wonen genoemd, speelt ontspullen een rol, maar daar komt het op de tweede plek, na de financiële afweging³. Bij het Tiny House concept gaat het vooral om de zorgen om het klimaat (kleine maatvoering en kleinere CO₂ voetafdruk en zelfvoorzienend) en een behoefte aan vrijheid (verplaatsbaar). Qua leeftijd gaat het om verschillende leeftijden, zowel jong als oud, de levensfilosofie is leidend. Bij micro wonen gaat het eerder om het kostenaspect, maar ook daar kunnen in de afwegingen een kleinere voetafdruk of vrijheid om andere dingen te doen een rol spelen.

² Stec Groep: Klein Wonen: trend of hype (juni 2017)

³ Marjolein Jonker, Tiny Housing Nederland (maart 2017)

2.2 Belangstelling woonconcept algemeen

Er blijken uiteenlopende verwachtingen en motieven te bestaan over Tiny Houses en klein wonen. In de meeste gevallen gaat het om de bouw van een individuele (kleine) woning en sommigen zoeken een plek om te wonen met gelijkgestemden. Naast de hiervoor beschreven doelgroep, is er een grotere groep die een aantal aspecten van de Tiny House leefstijl onderschrijft, maar niet steeds wil verhuizen. Ook zijn er mensen die alleen maar kleiner en goedkoper op een vaste plek willen wonen, niet aan comfort willen inleveren en minder de focus leggen op het duurzaamheidsaspect. Zij zoeken eigenlijk een micro woning.

Er is in de gemeente Voorst vooral interesse in het bouwen van een (kleine) woning op locaties in het buitengebied, zoals een agrarisch perceel of bos. Het gaat dan om (bijzondere) plekken waar niet zomaar een woning mag worden gebouwd. Deze interesse is niet zozeer gekoppeld aan de Tiny House filosofie maar geldt in het algemeen: “wie wil er nou geen (kleine) woning bouwen op een mooie locatie zonder al te hoge kosten?” In het geval dat er zomaar overal woningen gebouwd zouden mogen worden, zou de belangstelling niet te overzien zijn. Ook zijn mensen best bereid in eerste instantie iets tijdelijks realiseren en zien ze na verloop van tijd wel weer verder. Echter, de intentie is daarbij wel om permanent op de plek te kunnen blijven wonen. De belangstelling valt of staat met het aspect betaalbaarheid. De bouw- en verplaatsingskosten van een Tiny House zijn relatief hoog, kijkend naar het aantal m² woonoppervlakte en de kwaliteit van het woonproduct. In geval van koop komen daar ook nog de grondkosten bij. Ervaring van andere gemeenten leert dat veel mensen geïnteresseerd zijn, maar om die reden uiteindelijk toch afhaken. Als sprake is van een overspannen woningmarkt, zijn deze afwegingen anders.

Beleidsmatig en planeconomisch zitten er grote verschillen tussen Tiny Houses en micro wonen. Als er geen sprake is van een tijdelijke woonvorm gaat het om permanente locaties die een volwaardige woonbestemming nodig hebben en waarvoor de grondeigenaar een marktconforme prijs moet vragen. Deze microwoningen tellen ook mee qua woningcontingenten. Voor jonge geïnteresseerden (starters) die de levensfilosofie van het Tiny House concept onderschrijven, kan dit een mooie opstap zijn. De tijdelijkheid is voor deze doelgroep die daarna hun wooncarrière mogelijk vervolgt in een gewoon huis, eerder een nadeel dan een voordeel. Micro wonen op een daartoe geschikte locatie is om die reden een interessanter concept voor deze doelgroep, bijvoorbeeld in de vorm van microappartementen.

Lange termijn behoefte onduidelijk

De ontwikkelmarkt voor Tiny Houses is nog erg jong en de courantheid van de Tiny Houses moet nog blijken. De reguliere markt pakt het ontwikkelen van Tiny Houses niet of nauwelijks op. Of het concept op lange termijn een goede toevoeging is, kan op dit moment niet worden bepaald. Er is nog weinig bekend over hoe de Tiny House bewoners hun leefstijl door de jaren heen ervaren. Op maar enkele tijdelijke locaties zijn Tiny Houses van particulieren in ontwikkeling. Er kan sprake zijn van een trend of hype.

2.3 Gemeentelijk woningmarktonderzoek

Vergrijzing en toename 1- en 2 persoonshuishoudens

Het gemeentelijk woningmarktonderzoek is uitgevoerd in 2019 en geeft een goed beeld van de woningmarkt voor de korte en lange termijn. Het onderzoek laat een toename zien van het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens in de gemeente Voorst. Het is echter niet zo dat 1- en 2 persoonshuishoudens allemaal op zoek zijn naar een kleine woning⁴. Integendeel, een groot deel van deze doelgroep woont in of is op zoek naar een reguliere (gezins)woning of appartement.

De toename van het aandeel kleine huishoudens is een ontwikkeling die ook in onze woonvisie Aantrekkelijk Voorst wordt beschreven. Daarnaast zien we een trend van vergrijzing. Het overheidsbeleid is gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen. De verhuisbereidheid onder ouderen is in zowel de koop als huur laag.

Toename vraag minder grote, comfortabele woningen in sociale huur

De trends van toename van het aandeel kleine huishoudens en de vergrijzing zijn het sterkst waarneembaar in de sociale huur; circa 80% van de actief woningzoekenden in de sociale huur bestaat uit 1- en 2 persoonshuishoudens. Ook is de doelgroep ouderen hier relatief groot. Het woningmarktonderzoek laat voor de sociale huur naast een toenemende vraag naar grondgebonden woningen wel een toenemende vraag naar minder grote, comfortabele woningen zien. Er is dan wel sprake van permanente (niet tijdelijke) woonvormen. Voor de nieuwbouw in de sociale huur is het van belang rekening te houden met deze veranderende vraag. Multifunctionele wonin-

⁴ Woningmarktonderzoek gemeente Voorst, 2019

gen met twee slaapkamers (eventueel als nultredenwoning te realiseren) bieden daarbij veel perspectief voor de toekomst.

Tekort aan gezinswoningen in de koop

Ook in de koopsector is een toename van het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens zichtbaar. Door de vergrijzing zijn er ook in de gemeente Voorst steeds meer woningen die bewoond worden door ouderen van wie de kinderen het huis al uit zijn en die vervolgens samen of alleen een gezinswoning bewonen. Het percentage ouderen (1- en 2 persoonshuishoudens) dat bereid is om te verhuizen is zoals aangegeven echter heel laag. Dit heeft tot gevolg dat deze gezinswoningen niet of nauwelijks op de markt komen. De belangstelling in de koop komt vooral vanuit de groep gezinnen, waardoor –enigszins paradoxaal- de komende jaren vooral extra gezinswoningen nodig zijn voor de groei van het aantal huishoudens.

Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid is er wel een voorkeur van woonconsumenten voor goedkopere en/ of meer op de levensstijl afgestemde woonvormen. Dit geldt voor een deel van de doelgroep ouderen maar ook onder jongeren is behoefte aan kleinere –en daarmee betaalbare- woonvormen. Voor de toekomst betekent dit dat er niet alleen maar ruime gezinswoningen moeten worden gebouwd, maar dat ook verschillende woonvormen voor kleine huishoudens –variërend in grootte en woningtype- worden toegevoegd. Dit is ook mede afhankelijk van de geschiktheid van de locatie. Locaties die dicht bij het centrum en de voorzieningen liggen, lenen zich over het algemeen meer voor een wat compactere bebouwingsstijl. In de huur zien we de vraag naar compacte woningen sterker terug dan in de koop.

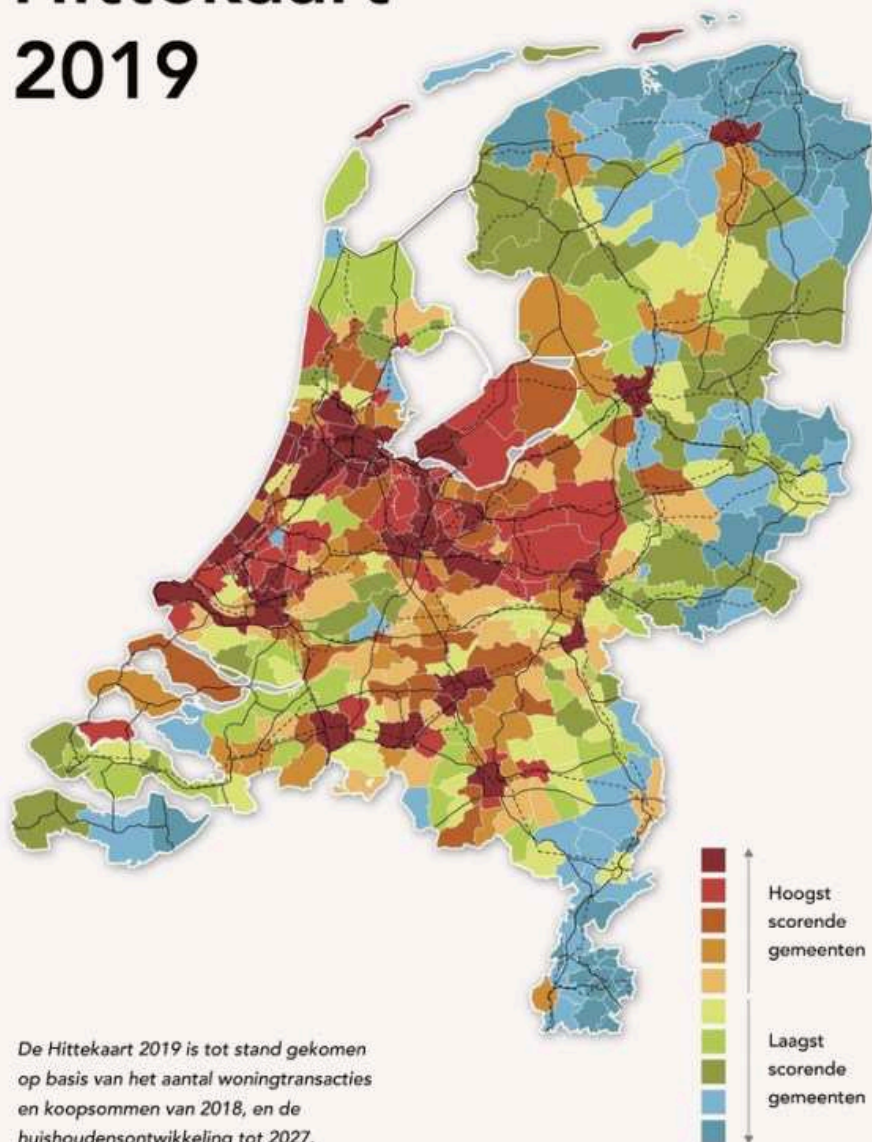
2.4 Lokale belangstelling

Navraag bij makelaars en ontwikkelende partijen (lokale bouwbedrijven) in de gemeente leert dat niet of nauwelijks vraag is naar Tiny Houses. Wel komen er regelmatig vragen voor tijdelijke woonruimte met spoed, bijvoorbeeld vanwege een scheiding. Het gaat dan meestal om particuliere huur. Ook is er wel belangstelling voor kleinere, permanente woonvormen (micro wonen). Daarnaast hebben we met de belangenverenigingen gesproken over hoe zij hier tegenaan kijken. Vanuit de belangenverenigingen wordt aangegeven dat de belangstelling in de dorpen voor deze tijdelijke woonvorm voor mensen met een idealistisch motief en eenvoudige, milieubewuste leefstijl, heel klein is. Ook de prijs-kwaliteitverhouding speelt hierbij een rol. Wel wordt enthousiast gereageerd op het duurzaamheidsaspect en de betaalbaarheid van het concept. Voor klein wonen als permanente woonvorm wordt wel meer belangstelling verwacht. De locatie speelt hierbij een belangrijke rol. De suggestie wordt gedaan om bij functieverandering in het buitengebied ook ruimte te bieden voor vernieuwende woonvormen, zoals micro wonen. En om een keer een pilot project te doen, als hiervoor een initiatief komt.

Hoe groot de vraag exact is, is moeilijk te zeggen. In sommige steden in West en Midden Nederland worden op tijdelijke locaties zoals grote braakliggende bouwterreinen, Tiny Houses neergezet. Daar is de krapte op de woningmarkt echter zo groot dat deze situatie niet te vergelijken is met de woningmarkt in onze regio. In de gemeente Apeldoorn is recent een pilot gestart op een tijdelijke locatie. De belangstelling hiervoor leek vooraf groot, maar het aantal mensen dat zich daadwerkelijk heeft ingeschreven is op één hand te tellen (zie ook bijlage 3, krantenberichten Stentor juni en november 2019).

Woningcorporatie IJsseldal Wonen heeft aangegeven geen belangstelling te hebben voor tijdelijke woningen in de vorm van Tiny Houses. Dit heeft te maken met de relatief hoge bouwkosten (prijs/kwaliteitverhouding). Wel zien ze mogelijkheden in andere vormen van micro-wonen, op daartoe geschikte locaties voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Zeker nu in de sociale huursector gewerkt wordt met jongerencontracten, waar je met behoud van punten na vijf jaar kan doorstromen naar een andere woning. Ook willen ze experimenteren met vormen van conceptueel bouwen waarbij betaalbaarheid en duurzaamheid speerpunt zijn.

Hittekaart 2019



De Hittekaart 2019 is tot stand gekomen op basis van het aantal woningtransacties en koopsommen van 2018, en de huishoudensontwikkeling tot 2027.

Figuur 2.1 Hittekaart 2019, bron: BPD.

2.5 Relatie met druk op woningmarkt

Het succes van klein wonen hangt samen met een goede locatie. Op gemeentelijke schaal gaat dit over bereikbaarheid van voorzieningen en sfeer, op landelijk niveau over groei, balans of krimp van het aantal huishoudens. Huishoudens kiezen voor klein wonen, op plekken waar zij een compromis moeten maken tussen vierkante meters en leefstijl. De druk op de woningmarkt is daarbij een belangrijke factor.

Figuur 2.1 geeft een goed beeld van de actuele druk op de woningmarkt (Hittekaart 2019, BPD). Op deze kaart wordt onderscheid gemaakt tussen (donker) rode, groene en blauwe gemeenten. Gemeente Voorst is op deze kaart donkergroen weergegeven. Dit houdt in dat de woningmarkt in balans is. Balansgebieden kennen ook spanning op de woningmarkt, maar vooral in kwalitatieve zin. Ons woningmarktonderzoek laat zoals gezegd een tekort aan gezinswoningen zien. In de (donker)rode gemeenten is de druk op de woningmarkt het hoogst. Dit zijn vooral de stedelijke gebieden in het midden en westen van Nederland. In deze gebieden is de behoefte aan klein wonen het grootst, maar ook op juiste plekken in de groene balansregio's (in centra, dicht bij voorzieningen en openbaar vervoer) kan dit woningtype iets toevoegen aan het woningaanbod.

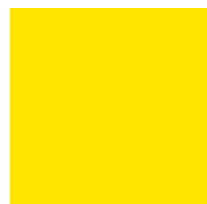
In de (donker)rode gebieden waar de druk op de woningmarkt het hoogst is of sprake is van een overspannen woningmarkt, ligt het meer voor de hand om snel wooneenheden toe te voegen om in de urgente/ tijdelijke woonbehoefte te voorzien. Het gaat dan om kleine woonunits – flexibele, prefab woonmodules- die seriematig geproduceerd worden en veelal worden neergezet op tijdelijke locaties, met als doel in een urgente/tijdelijke woonbehoefte te voorzien. Bewoners zijn bijvoorbeeld starters, flexwerkers, statushouders of mensen uit de opvang. Dit wordt ook wel flexwonen genoemd. Flexwonen kan ook interessant zijn in de blauwe gebieden, waar op termijn krimp verwacht wordt en de woningen over een paar jaar weer weggehaald kunnen worden. Bij tijdelijke tekorten in de woningmarkt (10-20 jaar) kunnen tijdelijke woonvormen een oplossing bieden. Zij fungeren dan als flexibele schil om de woningvoorraad. Dit is in de gemeente Voorst niet aan de orde. Vooral in de gebieden met een overspannen woningmarkt worden de Tiny Houses neergezet, om in afwachting van de nieuwbouwprojecten op grote bouwplaatsen toch tijdelijke woonruimte te creëren. Tiny Houses vormen een bijzonder vraaggericht segment en bedienen een niche doelgroep. Deze concurreren slechts beperkt met de bestaande woningvoorraad.

Klein wonen spreekt specifieke doelgroepen aan en voorziet in een structurele behoefte. Het concept is echter ook kwetsbaar, omdat er in tijden waarin er meer spanning staat op de woningmarkt, meer vraag zal zijn naar dit concept dan in tijden waarin de woningmarkt meer ontspannen is en er ook gekozen kan worden voor een –betaalbaar en groter- alternatief. Kleine woningen zijn voor een kleinere doelgroep geschikt dan reguliere woningen.

2.6 Conclusies

- De echte Tiny House doelgroep heeft veelal een idealistisch motief, gaat voor een eenvoudiger, milieubewuste leefstijl, zoekt de vrijheid om te gaan en staan waar je wilt en is op zoek naar een tijdelijk woonconcept.
- Deze Tiny House doelgroep, met bijbehorende levensfilosofie, is een specifieke nichemarkt onder de paraplu van klein wonen. De doelgroep is heel beperkt van omvang in de gemeente Voorst. De belangstelling voor dit concept is klein.
- Vanuit de reguliere woningmarkt (lokale bouwbedrijven, corporatie) is er weinig belangstelling voor het Tiny House concept. De lokale bouwbedrijven en woningcorporatie willen zich richten op permanente woonvormen. Dit heeft ook te maken met het gegeven dat er hier geen sprake is van een overspannen woningmarkt.
- De lange termijn behoefte voor Tiny Houses is onduidelijk. Er kan sprake zijn van een trend of hype. Om die reden ligt het nu gemeentebreed faciliteren van dit woningtype niet voor de hand.
- Er is een toename van het aandeel kleine huishoudens in de gemeente, vooral door de vergrijzing. De toename betekent echter niet één-op-één dezelfde toename van het aantal benodigde kleine woningen. Veel ouderen blijven zo lang mogelijk in hun eigen woning wonen en kleine huishoudens zijn lang niet altijd op zoek naar een kleine woning.

- Er is zeker wel belangstelling voor klein wonen (micro wonen) op een daartoe geschikte locatie, maar het motief van deze groep is vooral betaalbaarheid en/of een op de levensstijl afgestemde woonvorm. Vooral voor starters is dit een aantrekkelijk concept. In de huur zien we de vraag naar compacte (geclusterde) woonvormen sterker terug dan in de koop.



Hoofdstuk 3. Beleid en regelgeving

Wanneer een plan voor een Tiny House wordt ingediend, wordt dit op dezelfde manier beoordeeld als andere plannen. Hierbij wordt onder andere gekeken naar: past het binnen ons beleid, welke mogelijkheden biedt het bestemmingsplan en hoe zit het qua stedenbouw, ruimtelijke inpasbaarheid en welstand. Bij beoordeling van plannen wordt ook gekeken naar draagvlak in de omgeving en uiteraard ook naar de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. De relevante landelijke wet- en regelgeving voor de beoordeling van Tiny Houses is opgenomen in bijlage 2 van dit rapport. In dit hoofdstuk kijken we in hoeverre de Tiny Houses aansluiten bij ons gemeentelijk beleid. Daarbij kijken we naar onze visies maar zoomen we ook in op de bestemmingsplannen voor de kernen, het buitengebied en ons functieveranderingsbeleid.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Visies

Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst


Onze Ruimtelijke Toekomstvisie is de kapstok voor het beoordelen van initiatieven in het buitengebied en in de kernen. De basis voor deze visie is onze identiteit, oftewel wie zijn we, wat karakteriseert ons en wie willen we zijn. Kort samengevat is Voorst te karakteriseren als een gemeente waar mensen graag wonen en werken, waar mensen van heinde en ver naartoe komen om er te verblijven en te recreëren en beschikt de gemeente over een aantal krachtige bouwstenen zoals de kwaliteit van ons landschap, de bijzondere cultuurhistorie, de dorpse schaal, de krachtige sociale samenhang in onze gemeente maar ook het element duurzaamheid. Voor wat betreft planontwikkeling en de beoordeling van nieuwe initiatieven staat de toetsing aan deze bouwstenen centraal. Ook is het uitgangspunt vastgelegd dat wij bouwen naar behoefte, voor de korte en lange termijn, door een benadering die zich richt op kwaliteit en passend in de omgeving. Bij de beoordeling van de wenselijkheid van Tiny Houses zal getoetst worden aan deze bouwstenen die bijdragen aan onze identiteit.

Woonvisie Aantrekkelijk Voorst

De woonvisie gaat – binnen de algemene kaders van de Ruimtelijke Toekomstvisie- specifiek in op het onderdeel wonen. De visie is gebaseerd op vier pijlers:

- Aantrekkelijke woongemeente;
- Betaalbaarheid & beschikbaarheid;
- Kwaliteit van de woningvoorraad (verduurzaming) en;
- Vergrijzing en wonen met zorg.

Voor wat betreft dit onderzoek zijn vooral de pijlers Aantrekkelijke woongemeente en Betaalbaarheid & beschikbaarheid de relevante pijlers. In onderstaand schema zijn de speerpunten per pijler schematisch weergegeven.

Aantrekkelijke woongemeente Voorst 	<ul style="list-style-type: none">• Nieuwbouw naar behoefte door een kwalitatieve benadering• Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen• Leefbare kernen en ruimte voor kleinschalige initiatieven en experimentele woonvormen• Gemeente Voorst als 'groene hart' van de Stedendriehoek
Betaalbaarheid en beschikbaarheid 	<ul style="list-style-type: none">• De woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen• Vergroten van het goedkope koopwoningaanbod• Vergroten van het aanbod sociale huurwoningen• Betaalbaar bouwen• Huishoudens wonen in een woning die past bij hun inkomen• Realiseren taakstelling statushouders• Voorkomen van betaalbaarheidsproblematiek
Kwaliteit van de woningvoorraad 	<ul style="list-style-type: none">• Woningverbetering in de particuliere sector• Woningverbetering in de sociale huursector• Faciliteren van lokale initiatieven
Vergrijzing en wonen met zorg 	<ul style="list-style-type: none">• Geschikt woningaanbod voor ouderen• Ouderen ondersteunen in het zo lang mogelijk zelfstandig wonen• Ruimte voor kleinschalige woon-zorginitiatieven• Woonaanbod voor overige zorgdoelgroepen (o.a. GGZ / VG)

De visie en speerpunten samengevat in een schema.

Figuur 3.1 De pijlers en speerpunten van de woonvisie schematisch samengevat

Binnen de pijler Betaalbaarheid & beschikbaarheid is betaalbaar bouwen een van de speerpunten. Daarbij wordt aangegeven dat we -gezien de woningmarkt- niet iedereen kunnen bedienen en onze grootste rol ligt in het bedienen van de woonvraag van terugkerende huishoudens. Voor de jongeren die in de gemeente willen blijven wonen, leveren we maatwerk.

Binnen de pijler Aantrekkelijke woongemeente is een van de speerpunten om te zorgen voor geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Ook willen we ruimte bieden voor kleinschalige initiatieven en experimentele nieuwe woonvormen. De nadruk ligt hierbij op kleinschaligheid, maatwerk en inbreiding. Onder deze voorwaarden past een vernieuwende woonvorm als Tiny Houses binnen de kaders van de woonvisie.

3.1.2 Buitengebied en de kernen

Het grootste deel van ons woningbouwprogramma wordt ingezet voor in- en uitbreiding van de kernen omdat hier de grootste woonvraag ligt. Maar ook in het buitengebied worden woningen toegevoegd. In deze paragraaf lichten we het beleid voor het buitengebied en de kernen toe.

Bestemmingsplan buitengebied

Een Tiny House wordt aangemerkt als woning. Op basis van ons bestemmingsplan voor het buitengebied is een woning alleen bij recht toegestaan binnen de woonbestemming of als sprake is van een (agrarische) bedrijfswoning. De bouw van (tijdelijke) woningen, anders dan mantelzorgwoningen, is op basis van het bestemmingsplan Buitengebied daarbuiten niet bij recht mogelijk. Wanneer sprake is van mantelzorg kan er onder voorwaarden wel een –in delen verplaatsbare- tijdelijke mantelzorgwoning geplaatst worden met een maximale oppervlakte van 100m², zowel binnen het bouwvlak als op gronden met de aanduiding ‘erf’ of ‘achtererfgebied’. Ook kan dit in bestaande bijgebouwen worden gerealiseerd. Vaak is dit vergunningvrij mogelijk. Op overige gronden in het buitengebied is (tijdelijke) bouw van woningen niet bij recht toegestaan. Het is wel mogelijk om dit via een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan tijdelijk te faciliteren. In bijlage 2 is de wet- en regelgeving voor Tiny Houses samengevat weergegeven.

Functieveranderingsbeleid buitengebied

Op het moment dat er sprake is van een (permanente) toevoeging van woningen in het buitengebied is ons functieveranderingsbeleid van toepassing. Bij ons functieveranderingsbeleid staat de te behouden identiteit van onze gemeente zoals verwoord in de Ruimtelijke Toekomstvisie, en dan specifiek die van het buitengebied- centraal. Er is daarbij een forse tegenprestatie nodig om één – en in uitzonderingssituaties twee- extra woningbouwtitel(s) te verkrijgen met behulp van een bestemmingsplanwijziging. Dit gaat dan bijvoorbeeld om locaties die cultuurhistorisch waardevol zijn, waar een maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd, er sprake is van karakteristieke panden/plekken en/of locaties waar vanuit landschappelijk of recreatief oogpunt een meerwaarde kan worden behaald en er wordt gekeken naar de mate van innovatie en duurzaamheid. Er kan in het kader van functieverandering ook worden gekozen voor een kleine woning.

De meeste aanvragen die tot nu toe zijn binnengekomen voor het plaatsen van een Tiny House hebben geen raakvlak met bovenstaande. Het gaat regelmatig om het realiseren van een Tiny House op een onbebouwd stuk agrarische grond solitair gelegen of in een lint met bebouwing. Datzelfde geldt voor vragen van mensen die een woning willen bouwen. Op basis van bovenstaande geldt voor het toestaan van deze microwoningen met een permanent karakter hetzelfde als voor andere woonvormen in het buitengebied. Buiten de reguliere woonbestemmingen om – waarbinnen iemand een woning tot maximaal 750m³ mag realiseren, brengt het toestaan van extra (micro)woningen onvoldoende ruimtelijke kwaliteitswinst met zich mee. Ruimtelijk gezien is dit niet wenselijk.

Bestemmingsplannen voor de kernen

De bestemmingsplannen voor de kernen staan het toevoegen van woningen anders dan mantelzorgwoningen ook niet bij recht toe. Het is juridisch gezien wel mogelijk om via een buitenplanse afwijking van onze bestemmingsplannen de bouw van Tiny Houses tijdelijk te faciliteren.

Bestemmingsplannen voor nieuwbouw

Tiny Houses zijn een tijdelijke vorm van klein wonen. In onze lopende nieuwbouwplannen is hier geen ruimte voor opgenomen. Tot nu toe is er ook nog weinig aandacht in nieuwbouwplannen voor vaste vormen van klein wonen, micro wonen. De stedenbouwkundige structuur is hier niet op ingericht. Niet elke locatie leent zich ook voor micro wonen of is in dezelfde mate geschikt voor de doelgroep 1- en 2persoonshuishoudens. In het algemeen geldt dat locaties dicht bij de voorzieningen/ kernen compacter gebouwd wordt en interessanter zijn voor deze doelgroep. Hoewel

slechts een deel van deze doelgroep ook klein wil wonen, gaan we hier bij inbreidingsplannen voor de kern Twello wel in voorzien.

3.2 Stedenbouw en beeldkwaliteit

Tiny Houses hebben vanwege de tijdelijkheid geen gevolgen voor het woningbouwcontingent, waardoor dit wellicht – in tegenstelling tot permanente woonvormen – een betere oplossing lijkt. Echter, solitaire of een aantal Tiny Houses gegroepeerd op een stuk agrarische grond, is ook vanwege de tijdelijke aard ruimtelijk gezien niet wenselijk in het buitengebied. Het is lastig om dit concept – ondanks de tijdelijkheid – aan te laten sluiten op de doelen die wij nastreven in het buitengebied. Wellicht dat er in de toekomst, bijvoorbeeld bij grootschalige herontwikkeling van een (voormalig) agrarisch bedrijf of erf, ruimte ontstaat. Op voorhand passen de Tiny Houses onvoldoende in het beeld van ons buitengebied, maar de planvorming in het kader van functieverandering kan enige ruimte bieden. In elk geval is de relatie van de Tiny House met de omgeving van belang. In bijlage 1 van dit rapport is een uitgebreide analyse van ruimtelijke (beeld) kwaliteit en Tiny Houses en micro wonen opgenomen.

3.3 Randvoorwaarden en succesfactoren

Los van de (on)mogelijkheden die onze bestemmingsplannen bieden voor de realisatie van een tijdelijke Tiny House zijn ook algemene randvoorwaarden van toepassing. Ook bij een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor een Tiny House moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is het mogelijk dat moet worden voldaan aan bepaalde (milieu)regelgeving zoals de Wet geluidhinder. Een en ander is afhankelijk van de locatie en komt bij een eventuele uitwerking verder aan de orde.

Tijdelijkheid waarborgen

Het is voor de gemeente van essentieel belang dat de tijdelijkheid van een Tiny House is gegarandeerd. Het instrument handhaving is daarvoor niet voldoende. Tijdelijkheid kan worden gewaarborgd door tijdelijke initiatieven alleen toe te staan op locaties waar binnen afzienbare tijd gebouwd wordt. Of afspraken te maken met een woningcorporatie over gebruik van (gemeentelijke)gronden. Op dit moment heeft de gemeente hiervoor geen geschikte locaties beschikbaar. In geval iemand een woning bouwt op zijn perceel, is het overigens wel mogelijk om een Tiny House te plaatsen tot de woning klaar is.

Woningbouwcontingenten

Vanwege de tijdelijkheid hebben Tiny Houses geen gevolgen voor de woningbouwcontingenten. In tegenstelling tot het buitengebied – waarbij we de landelijke kwaliteiten willen behouden en versterken – bieden de kernen wellicht meer ruimte voor dergelijk initiatieven. Dit zal dan wel met een tijdelijke afwijking geregeld kunnen worden. Een juiste locatie vinden voor deze initiatieven is lastig. Een locatie die binnen afzienbare termijn wordt herontwikkeld waarbij op die manier de tijdelijkheid gegarandeerd is, biedt wellicht kansen.

Succesfactoren

Uit het onderzoek van Stec blijkt een aantal succesfactoren voor Tiny Houses⁵. Dat zijn een lage bebouwingsdichtheid, eigen verantwoordelijkheid van deelnemers (zelfbouw is cruciaal), duurzaamheid en tijdelijk gebruik. Deze voorwaarden nemen we mee als randvoorwaarden in dit onderzoek.

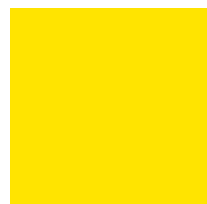
3.4 Conclusies

- Zowel onze Ruimtelijke Toekomstvisie als Woonvisie bieden ruimte voor vernieuwende woonvormen, zoals Tiny Houses. Daarbij wordt benadrukt dat het gaat om kleinschaligheid, maatwerk en inbreiding.
- Het overall of bij recht toestaan van Tiny Houses in het buitengebied is vanuit het oogpunt van stedenbouw en beeldkwaliteit niet wenselijk. Dit past ook niet binnen onze toekomstvisie en woonvisie.
- In ons bestemmingsplan buitengebied is het toevoegen van woningen anders dan mantelzorgwoningen bij recht niet toegestaan. Extra ruimte creëren in het buitengebied voor Tiny Houses is juridisch mogelijk maar sluit niet aan op ons functieveranderingsbeleid voor het buitengebied. Als we in het kader van functieverandering hoge eisen stellen aan toevoegen van

⁵ Klein wonen, trend of hype, juni 2017

extra woningen en er sprake moet zijn van ruimtelijk verbeterde situatie, zou het niet logisch zijn om dit los te laten bij Tiny Houses.

- De bestemmingsplannen voor de kernen staan het toevoegen van woningen anders dan mantelzorgwoningen bij recht niet toe. Het is juridisch gezien wel mogelijk om via een buitenplanse afwijking van onze bestemmingsplannen de bouw van Tiny Houses tijdelijk te faciliteren.
- In de bestemmingsplannen voor onze nieuwbouwplannen is nog weinig aandacht voor klein wonen. De stedenbouwkundige structuur is hier niet op ingericht.
- De tijdelijkheid van een Tiny House moet gegarandeerd zijn. Het instrument handhaving is daarvoor niet voldoende. Tijdelijkheid is gegarandeerd als er sprake is van de realisatie van een opvolgend bouwplan.
- Tiny Houses hebben vanwege het tijdelijk karakter geen gevolgen voor de woningcontingen-ten. Als er sprake is van een vaste woonvorm (zoals micro wonen) tellen deze wel mee.
- Succesfactoren voor Tiny Houses zijn: lage bebouwingsdichtheid, eigen verantwoordelijkheid deelnemers (zelfbouw is cruciaal), duurzaamheid en tijdelijk gebruik.



Hoofdstuk 4 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit onderzoek samengevat. Tot slot wordt antwoord gegeven op de in dit rapport gestelde onderzoeksvraag of het wenselijk is het concept Tiny Houses te faciliteren.

In dit rapport is het Tiny House concept als volgt gedefinieerd:

- Een klein huis, vaak kleiner dan 30m² maar maximaal 50m²;
- Een tijdelijke woonvorm, eenvoudig en snel verplaatsbaar;
- Een woonvorm met een experimenteel karakter en bijzondere architectuur;
- Duurzaam en in beginsel zelfvoorzienend (geen aansluiting op elektriciteits-, gas- en watervoorzieningen)

4.1 Conclusies belangstelling en behoefte

– **Beperkte omvang doelgroep**

De echte Tiny House doelgroep heeft veelal een idealistisch motief, gaat voor een eenvoudiger, milieubewuste leefstijl en zoekt de vrijheid om te gaan en staan waar je wilt. Deze doelgroep, met bijbehorende levensfilosofie, die op zoek is naar een tijdelijk woonconcept, is heel beperkt van omvang in de gemeente Voorst. Dit is een niche in een nichemarkt van het klein wonen.

– **Geen belangstelling vanuit de markt**

Woningcorporatie IJsseldal Wonen en lokale ontwikkelaars zijn niet enthousiast over deze tijdelijke woonvorm. Dit heeft te maken met de tijdelijkheid, de prijs-kwaliteitverhouding en de woningmarkt die hier niet overspannen is zoals in sommige andere delen van het land.

– **Belangstelling vanuit bewoners voor tijdelijke woonvorm minimaal**

Aan de belangenverenigingen is de vraag voorgelegd of zij verwachten dat er belangstelling is in hun kern voor deze woonvorm. Vanuit de belangenverenigingen wordt hier niet positief op gereageerd. Vanuit de Fliegerhorst in Teuge is wel belangstelling voor dit concept. Voor de meeste mensen geldt dat zij op zoek zijn naar een vaste woonvorm. Er is wel belangstelling voor kleinere vormen van wonen, micro wonen, maar dan niet van tijdelijke aard.

– **Kleine huishoudens willen niet altijd klein wonen**

Er is een toename van het aandeel kleine huishoudens in de gemeente zichtbaar voor zowel de korte als lange termijn. De toename betekent echter niet één-op-één dezelfde toename van het aantal benodigde kleine woningen. Er is zeker belangstelling voor klein wonen (micro wonen) op een vaste plek, maar het motief hiervoor is vooral betaalbaarheid. Daarnaast speelt de locatie een belangrijke rol.

– **Lange termijn behoefte is onduidelijk**

Of het toevoegen van Tiny Houses voor de lange termijn een goede oplossing is, is niet duidelijk. Er kan sprake zijn van een trend of hype. Om die reden is het nu gemeentebreed faciliteren van dit woningtype niet wenselijk en ligt een kleinschalige pilot meer voor de hand. Voorwaarde hierbij is wel dat het initiatief hiertoe van inwoners zelf moet komen. Voor de pilot in de gemeente Apeldoorn is tot nu toe weinig concrete belangstelling gebleken.

4.2 Conclusies beleid en regelgeving

– **Extra bebouwing in het buitengebied sluit niet aan op ons beleid**

Extra tijdelijke bouwmogelijkheden creëren in het buitengebied – zoals een Tiny House – is juridisch mogelijk maar sluit niet aan op ons functieveranderingsbeleid voor het buitengebied. In het kader van functieverandering stellen we hoge eisen aan het toevoegen van extra woningen en moet er sprake zijn van een ruimtelijke verbetering. Het ligt niet voor de hand om dit los te laten bij Tiny Houses. Ook onze Ruimtelijke Toekomstvisie en Woonvisie bieden alleen ruimte voor vernieuwende woonvormen als sprake is van kleinschaligheid en maatwerk.

– **De tijdelijkheid moet gegarandeerd zijn**

Dit is voor de gemeente een belangrijke voorwaarde. De ervaring leert dat de handhaafbaarheid van tijdelijke woonvormen nogal eens tot problemen leidt. Het instrument handhaving ten spijt, is de daadwerkelijke tijdelijkheid niet altijd gewaarborgd. Tijdelijkheid wordt wel gegarandeerd als duidelijk is dat er binnen afzienbare tijd een andere invulling is voor de betreffende locatie. In het buitengebied is dit meestal niet het geval.

- **Geen woningcontingenten**
Tiny Houses hebben geen gevolgen voor de woningcontingenten vanwege het tijdelijk karakter. Bij permanente woonvormen zoals micro wonen is dat wel het geval.

4.3 Beantwoording onderzoeksvraag

Is het wenselijk het concept Tiny Houses in de gemeente Voorst te faciliteren en zo ja in welke vorm en onder welke voorwaarden?

Tiny House is een vernieuwende woonvorm die op veel sympathie kan rekenen. Op het eerste gezicht lijkt het een fraaie oplossing om betaalbare woonruimte toe te voegen in de gemeente met een bijzondere architectuur. Echter naast voordelen heeft het concept ook een aantal nadelen die het niet wenselijk maken om deze tijdelijke woonvorm gemeentebreed te faciliteren. Dit geldt zowel voor het buitengebied als de kernen. Wel zien we ruimte voor een kleinschalige pilot. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- Tijdelijke woonvormen passen niet bij onze –niet stedelijke en niet overspannen- woningmarkt. De behoefte aan tijdelijke woonvormen is heel beperkt. De vraag ligt hoofdzakelijk bij permanente woonvormen. Deze hebben gevolgen voor onze woningcontingenten die we vooral willen gebruiken voor in- en uitbreiding van onze kernen.
- De belangstelling en behoefte aan tijdelijke woonvormen is minimaal. De markt reageert ook niet enthousiast op deze woonvorm. Dit heeft ook te maken met de prijs-kwaliteitverhouding van Tiny Houses.
- De handhaafbaarheid van tijdelijke woonvormen is een probleem. Om dit te kunnen waarborgen is het nodig dat sprake is van een tijdelijke locatie.
- Het toestaan van Tiny Houses in het buitengebied sluit niet aan op ons functieveranderingsbeleid waarbij we hoge eisen stellen aan de bouw van extra woningen.
- Vanuit het oogpunt van stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit geldt dat Tiny Houses met bijbehorende gronden en bebouwing moeilijk in een harmonieus bestaand omgevingsbeeld van dorps wonen of het buitengebied in te passen zijn.

Het onderzoek is breder ingestoken waarbij we ook gekeken hebben naar permanente vormen van klein wonen, ook wel micro wonen genoemd. Dit heeft geleid tot de volgende aanbevelingen.

4.4 Aanbevelingen

- **Ruimte bieden voor een kleinschalige pilot, als hiervoor een concreet initiatief komt van een groep geïnteresseerden**
Gezien de uitkomsten van dit onderzoek is het niet wenselijk om als gemeente op voorhand grond of locaties aan te wijzen voor Tiny Houses. Wel kan ruimte worden geboden voor een kleinschalige pilot, als hiervoor een concreet initiatief komt van een groep geïnteresseerden. Voorwaarde is wel dat het initiatief vanuit de samenleving komt. De succesfactoren voor Tiny Houses zijn: een lage bebouwingsdichtheid, eigen verantwoordelijkheid van deelnemers (zelfbouw is cruciaal), duurzaamheid en tijdelijk gebruik. De Fliegerhorst in Teuge is hiervoor een geschikte locatie.
- **Meer aandacht besteden aan andere (waaronder kleinere en/of vernieuwende) woonvormen in onze nieuwbouwplannen in de kernen**
Dit kan door in te zetten op een variatie in woningtypologieën en kavelgroottes. In onze lopende nieuwbouwplannen is nog weinig aandacht voor micro wonen. De stedenbouwkundige structuur is hier niet op ingericht. Afhankelijk van de locatie (zoals in of nabij het centrum, dichtbij voorzieningen en openbaar vervoer) en de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt, is dit een punt van aandacht bij onze nieuwbouw. De toename van 1- en 2 persoonshuishoudens vraagt ook om andere woningen dan alleen maar eengezinswoningen. Dit geldt zowel voor (sociale) huur als koop. Voorbeelden zijn geclusterde vormen van micro wonen in de sociale huur (zoals kleine appartementen) of levensloopbestendige woningen voor ouderen. Ook de aandacht voor duurzaamheid kan meegenomen worden in onze nieuwbouwplannen. Een mogelijk voorbeeld hiervoor zijn de school- en spoorlocaties in Twello.
- **Meer aandacht besteden aan het stimuleren van andere vernieuwende woonvormen bij onze functieveranderingsplannen in het buitengebied**
Voor het buitengebied geldt dat ons functieveranderingsbeleid kansen biedt om ook vernieuwende woonvormen te realiseren. Er is ruimte voor maatwerk.

Bijlage 1. Ruimtelijke (beeld)kwaliteit

Algemeen

Ruimtelijke kwaliteit gaat om méér dan alleen het beeld. Ruimtelijke kwaliteit omvat alle aspecten van goede ruimtelijke ordening, juist gebruik, goede woon- en werkomgeving en welbevinden. Het gaat daarbij om het samenbrengen van al die aspecten met het juiste, daarbij passende omgevingsbeeld. Beeldkwaliteit gaat (ook) over “schoonheid”, is niet absoluut of universeel en toch aannemelijk te maken. Het gaat om de juiste verhouding tussen “harmonisch op gaan in” en “variatie”. Het beeld van een omgeving is essentieel om zich ermee te kunnen identificeren. Het is een identiteitsdrager en daarom zijn begrippen als cultuurhistorie of culturele herkenbaarheid van groot belang. Cultuurhistorie refereert aan een collectief geheugen omtrent de eigen wortels of omtrent gezamenlijk beeld van of associatie met een plek of omgeving.

Voorbeeld: De rauwe, industriële stijl van hergebruikte fabrieksterreinen, bijvoorbeeld, voldoet in het geheel niet aan de meer traditionele smaak van “strak en netjes”. Hoewel de stijl ondertussen steeds meer “mainstream” aan het worden is, wordt ze met broedplaatsen en een hippe en creatieve wereld geassocieerd. Een verzorgde omgeving heeft een kwaliteit waar mensen zich thuis voelen, een onafgewerkte industriële wereld net zo goed. Maar worden beiden op een onbewuste wijze gemengd, dan ontstaat noch het ene, noch het andere beeld en ook geen ruimtelijke beeldkwaliteit. In dat geval zal ook geen groepsidentificatie met de plek ontstaan.

Ruimtelijke kwaliteit en een omgeving die als mooi wordt ervaren zijn belangrijk voor het zich verbonden voelen met de plek en het woonwelbevinden. In de gemeente Voorst zijn (gebieds-) identiteit en ruimtelijke kwaliteit in vele beleidsstukken verankerd, zoals in de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst en de Woonvisie.

Tiny Houses en micro wonen vergeleken met woonwagenvakanties

De vergelijking met woonwagenvakanties kan helpen om de ruimtelijke consequenties van het verschijnsel “klein wonen” te onderzoeken.

Woonwagenvakanties behoren doorgaans bij een identificeerbare groep, met een eigen culturele achtergrond. De (theoretische) verplaatsbaarheid van de woonwagens is onlosmakelijk met hun nomadische historie en hun cultuur verbonden. De herkenbare beelden die daarbij horen helpen de vakanties om zich, als leden van een groep of leefstijl, daarmee te identificeren en onderscheiden. Dat die beelden zich moeilijk verenigen met meer reguliere woon- of werkomgevingen behoeft geen betoog.

Tiny Houses staan voor een leefstijl van vrijheid en klimaatbetrokkenheid en daar horen tijdelijkheid, verplaatsbaarheid en een specifiek eigen beeld bij. Hoewel de culturele achtergronden en beweegredenen zeer verschillend zijn heeft deze groep met de woonwagenvakanties gemeen dat het specifieke, niet-reguliere omgevingsbeeld onderdeel is van hun groeps-identiteit. Kleine woonruimte en verplaatsbaarheid zijn ook overeenkomsten tussen beide groepen. Net als bij woonwagenvakanties laat dat specifieke beeld zich niet zomaar verenigen met rustige, verzorgde dorpse omgevingen of het buitengebied met zijn agrarische wortels.

Micro wonen is minder gebonden aan een specifieke beweging of eenduidige overtuiging en mist het aspect van verplaatsbaarheid en zelfvoorzienendheid. Deze vorm kan daardoor waarschijnlijker iets makkelijker aansluiting vinden bij bestaande (dorpse of cultuurhistorische) beelden, zonder de identiteit van de minder afgebakende doelgroep te missen.

Weinig ruimte en zich wijzigende omstandigheden

Alle genoemde woonvormen hebben met elkaar gemeen dat weinig woonruimte voorhanden is. Er is geen surplus aan ruimte voor extra berging, hobby of gewijzigde omstandigheden. Behoeftes aan privacy en andere zich ontwikkelende woonwensen zullen meestal tot een behoefte aan meer ruimte leiden. Bij woonwagenvakanties leidt dat in de praktijk vaak tot een moeilijk te beheersen aanwas van allerhande bijgebouwen. Ook Tiny Houses zijn door de aard ervan (verplaatsbaar) maar niet uitbreidbaar, behalve door het bijplaatsen van extra bebouwing. In beide gevallen kan uitbreiding ertoe leiden dat de woning niet meer aan de begrip Tiny House of micro wonen voldoet. Het is realistisch om te verwachten dat de zeer kleine woonvormen sneller uitbreidingsbehoefte zullen genereren dan grotere woonvormen. Zoals bij sommige alternatieve woonvormen soms voorkomt zal dat snel tot een onrustiger omgevingsbeeld leiden, door een groter aandeel buitenopslag of meer (eigenzinnige) bijgebouwen. Het ruimtelijke beeld komt daarmee al snel in het gedrang.

Uitbreidbaarheid versus doorstromingsnelheid kleine woningen, en het effect hiervan op woningbehoefte, kavelgrootte en beheersbaarheid omgevingsbeeld

In geval van micro wonen zou de woning als kleine woning kunnen worden gebouwd en in de loop der tijd worden uitgebreid. Dat vraagt echter wel percelen van voldoende maat en er zal in de stedenbouwkundige opzet rekening met verschillende scenario's moeten worden gehouden. De be-

nodigde kavelgrootte beperkt de betaalbaarheid. De beheersbaarheid van het beeld zal bijzondere aandacht behoeven.

Ook kan gekozen worden voor kleine kavels en (zeer) beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Dit zal, bij gewijzigde omstandigheden of woonwensen de doorstroming naar andere, grotere woningen bevorderen en de grondprijs blijft dan laag. De druk op uitbreidingsmogelijkheden zal groot blijven en dus is ook bij deze keuze een toegespitst beheersregime nodig.

Beheersbaarheid en de culturele wens van de doelgroep en locatiekeuze

Naarmate de doelgroep eigenzinniger is en/of de keuze wordt gemaakt om meer vrijheid te bieden voor bebouwing en (architectuur)beelden, zal het omgevingsbeeld eerder/meer verrommelen of niet goed aansluiten op het omliggende omgevingsbeeld. De beelden zullen door bewoners van gebieden met een andere aard als beeldverstorend worden ervaren en zodoende hun woonbeleving aantasten. Teveel restricties in woonmogelijkheden of vormgeving zal echter al snel tot een kloof met de wensen van de doelgroep leiden, zeker bij Tiny Houses.

Eigenschappen van de locaties afgezet tegen ruimtelijke kwaliteit

De soms specifieke doelgroep en de daardoor afwijkende omgevingsbeelden maken dat het voor de hand ligt enigermate afgeschermd, "eigen" locaties te zoeken. De beheersbaarheid en de te verwachten druk op het omgevingsbeeld leiden ook tot die aanbeveling.

Micro wonen zou ook in een meer reguliere omgeving ingepast kunnen worden, maar uitbreidbaarheid en de beheersbaarheid van het omgevingsbeeld vragen wel om een toegespitste benadering van ruimtelijke kwaliteit.

Tiny Houses zijn moeilijk in een harmonieus bestaand omgevingsbeeld van dorps wonen of het buitengebied in te passen en zullen al snel detoneren. Tijdelijke locaties, waarvan de tijdelijkheid goed herkenbaar of in het oog springt is, bieden voor Tiny Houses interessante mogelijkheden, die een lossere beheersregime verdragen. Bijvoorbeeld op tijdelijk vrijkomende bedrijfsplekken of in afwachting van definitieve woningbouw.



Bijlage 2. Wet- en regelgeving

In de ruimtelijke ordening maken we onderscheid tussen stedelijk en niet-stedelijk gebied. Op basis van artikel 1.1.1 onder h van het Bro wordt onder (bestaand) stedelijk gebied verstaan: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Veelal heeft dit betrekking op gronden gelegen binnen de bebouwde kommen van steden en dorpen, de kernen genoemd.*

Onder niet-stedelijk gebied verstaan we in hoofdlijnen het buitengebied in onze gemeente. In vergelijking met stedelijk gebied, zijn dit de gronden gelegen buiten de bebouwde kom van de kernen. Veelal hebben deze gronden een agrarische bestemming met her en der verspreid woonbestemmingen. Andere bestemmingen zoals natuur en recreatie komen ook voor in het buitengebied.

Tiny Houses kunnen worden gerealiseerd op gemeentegrond (al dan niet met een verkoop- of erfpachtconstructie) of particuliere grond. Ook hiervoor gelden dan twee aparte toetsingssporen. Bij het onderstaande wordt overigens uitgegaan van de categorie 'sociaal' (< €200.000)

Grond in eigendom van de gemeente:

Via bestemmingsplan, erfpachtvoorwaarden of privaatrechtelijke afspraken bij de grondverkoop (zoals een verkoopcontract, anterieure overeenkomst, kettingbeding of kwalitatieve verplichting) kunnen gemeenten sturen op de beoogde kwaliteitsaspecten.

Voor een experiment is het mogelijk interessant om met een erfpacht- en opstalconstructie te werken. De grond blijft dan eigendom van de gemeente. Het gebruik van de grond en de Tiny House wordt middels een erfpacht- en opstalconstructie geregeld. Op die manier blijf je enigszins regie houden over de grond en tijdelijkheid.

Grond in eigendom van particulier:

De anterieure overeenkomst biedt mogelijkheden om kwaliteitseisen te stellen.

Tijdelijke particuliere bouw (max. 10 jaar)

1. Kleine buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan
 - *Artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo*

Op grond van de kruimellijst (Bijlage II, artikel 4, lid 11, Bor) mogelijk om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Het gaat dan om een periode van maximaal 10 jaar.

- *Mogelijk binnen én buiten de bebouwde kom*
2. Omgevingsvergunning bouwen (en aanverwante vergunningen)

Toetsen aan:

- *Bouwbesluit 2012*

Toetsingsniveau: bestaande bouw. Minder strenge eisen, zoals Rc minimaal 1,3m2K/W en geen EPC-eis. Vanwege duurzaamheidsgedachte is het in dit kader mogelijk beter om juist het strengere niveau (nieuwbouw) te hanteren

- *Overeenkomstig artikel 12a, lid 3 van de Woningwet is voor een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 2.23 van de Wabo het welstandsvereiste buiten toepassing verklaard.*

Permanente particuliere bouw (dit is micro wonen)

1. Bestemming 'wonen' mogelijk maken via:
 - *Nieuw bestemmingsplan of*
 - *Grote afwijking van het bestemmingsplan*
 - *Aandacht voor parkeernormen*
2. Omgevingsvergunning activiteit bouwen (en aanverwante vergunningen)

Toetsen aan:

- *Bouwbesluit 2012*

Toetsingsniveau: nieuwbouw (particulier)

Strengere eisen, zoals EPC van ten hoogste 0,4

- *Welstand*

Locatieafhankelijk (geldend beeldkwaliteitsplan of welstandsnota)

- *Apv (inrit en overige zaken)*

Roerend of onroerend?

Voor beide sporen geldt dat er discussie kan zijn of een Tiny House als roerend of onroerend moet worden gezien. Eén en ander is afhankelijk van de situatie en type Tiny House. Het gaat dan om de vraag of een Tiny House duurzaam met de grond verenigd is. Is dat het geval, dan is het Tiny House onroerend. Dit wordt verder geïnterpreteerd met de vraag of een Tiny House naar zijn aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven.

Het bovenstaande is van belang voor de vraag welke constructie je moet hanteren. Alleen huur van de grond of juist een erfpachtconstructie? De vraag is dan ook van belang voor financieringsmogelijkheden van dergelijke Tiny Houses. Vooral roerende zaken kunnen moeilijk worden gefinancierd.



Animo voor tiny house is in Apeldoorn tot nu toe klein

Er is tot nu toe weinig animo voor een zogenoemd tiny house in Apeldoorn. Daarbij is het ook de vraag of de gemeente die kleine huisjes op de juiste manier mogelijk gaat maken, klinkt het in de lokale politiek. Toch is het de moeite een experiment te houden, vindt bijna iedereen.

Johannes Rutgers 28-06-19, 08:01 Laatste update: 08:51

- Tiny houses worden al jaren in heel Nederland genoemd als een nieuwe woonvorm die in meerdere opzichten succesvol kan zijn. De gemeente Apeldoorn stelt daarom bij Zuidbroek plek beschikbaar voor tien van dit soort kleine woningen. In dit geval zijn ze niet meer dan 28 vierkante meter groot. Ze moeten off grid blijven; dat betekent dat ze niet zijn aangesloten op stromend water, riool, elektra of andere voorzieningen. Het gaat om een experiment van vijf jaar.

Tijdens een politieke bespreking van de opzet van dat plan, vertelde wethouder Jeroen Joon gisteravond dat de animo tot nu toe heel klein is. Eerder gaven circa 145 mensen bij de gemeente aan belangstelling te hebben voor het wonen in een tiny house. Die groep is geïnformeerd over het experiment. Daarvan hebben tot nu toe 'drie of vier' mensen geantwoord nog steeds interesse te hebben, stelt Joon.

300 euro

Een aantal politieke partijen meent dat de 300 euro huur per maand (te) fors is, of dat het off grid-principe wellicht afschrikt. Daarnaast is het voor sommige partijen de vraag of het wel aan de overheid is een dergelijk project uit te voeren. Toch is het volgens een overgrote meerderheid goed om het experiment in elk geval aan te gaan. De proef zal er dan ook komen; alleen het CDA neigt naar een 'nee' als er binnenkort over gestemd wordt.

Bron: de Stentor, juni 2019

Tiny houses nog geen succesnummer in Apeldoorn, Deventer en Zwolle

Daar waar [her en der in de regio al tiny houses verschijnen](#), is er in de steden Apeldoorn, Deventer en Zwolle vooralsnog geen sprake van wijkjes met deze nieuwe woonvorm. Er wordt echter wel gewerkt aan het scheppen van mogelijkheden voor de mini-huisjes, die ruimte bieden aan starters op de woningmarkt of voor mensen die zo duurzaam mogelijk willen wonen. Dit is de stand van zaken.

Sander Lindenburg 11 nov. 2019 Laatste update: 16:04

„We hebben in **Deventer** nog geen tiny houses gebouwd, maar in het plan [Tuinen van Zandweerd](#) wordt dit expliciet mogelijk gemaakt. Afhankelijk van de stikstofdiscussie en de bestemmingsplanprocedure, kunnen tiny houses vanaf eind 2020 worden gebouwd”, laat woordvoerder Maarten-Jan Stuurman weten. „Er hebben zich diverse belangstellenden gemeld. In het ontwerp bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd is omschreven wat we in dit project onder een tiny house verstaan, waar deze tiny houses gepland zijn en welke voorwaarden worden gesteld. Meer daarover is te vinden op [Ruimtelijkeplannen.nl](#). Ook de provincie Overijssel gaat onderzoeken of tiny houses in het landelijk gebied een plek

Wat is een tiny house?

11-11-2019, 10:30

22 seconden
context

Volgens woordvoerder Sam Rademaker van de gemeente **Zwolle** zijn er wel enkele initiatiefnemers voor een tiny house in zijn gemeente, maar zijn er nog geen concrete projecten. „Wanneer iemand een klein huis wil bouwen gelden dezelfde processen als bij een groter huis. Bijvoorbeeld het verkennen van een locatie en het aanvragen van vergunningen. Zwolle wil ruimte bieden aan vernieuwende, creatieve en betaalbare woonconcepten zoals beschreven in de Woonvisie 2017-2027.”

Bij de gemeente **Apeldoorn** zeggen ze over de trend die onder andere door series op [YouTube](#) en [Netflix](#) aan populariteit wint: „[Op onze website](#) is er tot nu toe zo'n tweehonderd keer aangegeven dat mensen op de hoogte gehouden willen worden, dus er is wel belangstelling. Hoe ver die belangstelling gaat, weten we uiteraard niet, dat zal blijken als we de daar navraag naar gaan doen”, zegt Nanne Dorren namens de gemeente. „Mensen kunnen op een eigen kavel een tiny house bouwen. Daarnaast gaat de gemeente een stuk eigen grond beschikbaar stellen, daar kunnen mensen een stukje huren. Dit najaar gaan we actief vragen, door midden van een advertentie, of mensen daar belangstelling voor hebben.”

