



Initiatiefvoorstel GL aan de gemeenteraad van Wormerland

Onderwerp:	Initiatiefvoorstel fractie GL Tiny Houses	Invullen door Raadsgriffie
Beleidsveld:		RV-nummer: 2017/78
Portefeuillehouder:		Datum: 19 december 2017
Contactpersoon:		Procedure: Inhoudelijke bespreking
Afdeling/team:		
Telefoon:	075 – 651 21 00	
E-mailadres:		



Initiatiefvoorstel GL aan de gemeenteraad van Wormerland

Samenvatting

De Gemeenteraad van Wormerland heeft meerdere malen de wens uitgesproken om te bekijken of zogenaamde Tiny Houses of Small Houses, een waardevolle toevoeging kunnen zijn voor de woningopgave van Wormerland. Ook in de Woonvisie is een verwijzing opgenomen naar Tiny Houses.

Het concretiseren van bouwplannen ten behoeve van Tiny Houses en het aanwijzen van hiervoor geschikte locaties wordt echter tegengehouden door mogelijke beperkingen in het Bouwbesluit 2012 en vigerende bestemmingsplannen.

Dit initiatiefvoorstel bespreekt een aanpak die belemmeringen weg kan nemen. Het schetst vervolgens een aantal kaders die gesteld kunnen worden aan Tiny Houses waarna het college locaties kan aanwijzen die geschikt zijn voor al dan niet tijdelijke plaatsing van Tiny Houses en de gemeenteraad haar fiat kan geven voor deze aanpak.

1. Het voorstel in het kort

Voorgesteld besluit

Akkoord te gaan met het initiatiefvoorstel Tiny Houses om de bouw van Tiny Houses en Small Houses in Wormerland mogelijk te maken.

De Raad besluit

Gezien het initiatiefvoorstel van de raadsleden Halewijn, Doorn en Koelemeijer (GroenLinks) d.d. 6 juni 2017 in te stemmen met het initiatiefvoorstel om de bouw van Tiny Houses en Small Houses in Wormerland mogelijk te maken door:

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde aanpak om beperkingen volgend uit het Bouwbesluit 2012 op te heffen door toepassing van Artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling uit het Bouwbesluit 2012,
2. Akkoord te gaan met de voorgestelde kaders tbv Tiny Houses,
3. Het college opdracht te geven minimaal één locatie aan te wijzen voor een eerste experiment met Tiny Houses en Small Houses.

Beleidskader

Structuurvisie

Woonvisie

Bouwbesluit 2012

Bestemmingsplannen Wormerland

2. Aanleiding/probleem en doel

Aanleiding

GroenLinks Wormerland wil in Wormer en in de kleine kernen Jisp, Wijdewormer, Oostknollendam en Spijkerboor passende woonruimte kunnen bieden voor alle inwoners, vooral voor jongeren en ouderen. Wij zijn van mening dat er anders gebouwd moet worden en dat andere woonvormen mogelijk moeten zijn worden, zodat ook in de kleine kernen voorzieningen behouden kunnen blijven.

Daarom maakt GroenLinks zich in Wormerland met name sterk voor:

- Klimaatneutraal bouwen op een kleinere bebouwd oppervlak met ruimte voor groen,



Initiatiefvoorstel GL aan de gemeenteraad van Wormerland

- Het mogelijk maken dat woningen gesplitst worden,
- Het stimuleren van nieuwe woongemeenschappen.

De woonruimtebehoefte voor de komende decennia zal niet hetzelfde zijn als die van de afgelopen 50 jaar. Ouderen moeten langer doorwerken en leven langer, ook in goede gezondheid, en jongeren hebben een andere invulling van hun leven en andere aspiraties. Single wonen is een belangrijke woonvorm gebleken, maar ook de behoefte aan diversiteit in woonvormen is duidelijk en zal toenemen. Naast deze verschuiving in wensen en benodigde ruimte, spelen ook maatschappelijke en technologische ontwikkelingen een belangrijke rol: meer en meer komt het beeld in zicht van de cradle2cradle off-the-grid woonruimte waarvandaan men met de speedpedelec naar de flexwerkplek reist. Het concept van Tiny Houses past in dit beeld, naast onze verwachting dat het concept een belangrijke factor kan zijn in het bestendigen van sociale cohesie. De woonvorm Tiny Houses, bijvoorbeeld in een woongemeenschap, verdient dus een kans.

In de afgelopen twee jaar is door verschillende raadsfracties gevraagd om uitwerking van beleid voor het kunnen plaatsen van Tiny Houses. De heersende opvatting is dat door de omvang van deze kleine woningen, zij niet volgens het Bouwbesluit 2012 kunnen worden gebouwd. Met name bepaalde prestatie eisen ten aanzien van oppervlak, wanddiktes, daglicht toetreding, e.d. zouden niet realiseerbaar zijn binnen het Bouwbesluit 2012.

Vertegenwoordigers van de Wormerlandse raadsfracties hebben op 28 maart 2017 tijdens een informatieavond olv vertegenwoordigers van "Tiny House Nederland" kennis kunnen nemen van het fenomeen Tiny Houses. Het is opgevallen dat er vanuit de inwoners van Wormerland en daar buiten een grote belangstelling is voor deze alternatieve manier van wonen. Maar ook is duidelijk geworden dat er belemmeringen zijn waarmee initiatiefnemers zich geconfronteerd zien worden. Het samenwerkingsverband "Tiny House Nederland" adviseert enkele gemeenten in Nederland over deze materie en heeft ook met de ministeries van BZK en I&M veelvuldig contact gehad.

Aanvankelijk zouden enkele gemeenten, waaronder Almere en Castricum, vanuit een pilot ervaringen opdoen met het vrijgeven van kavels tbv Tiny Houses. Hiervoor werd een beroep gedaan op de Crisis en Herstelwet. Het Bouwbesluit 2012 zal in de komende jaren overgaan in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). Een conceptversie van het Bbl is recent bij de Tweede Kamer voorgesteld. In dit concept waren alle bruikbaarheidseisen volledig geschrapt en golden voor bijvoorbeeld trappen en daglicht de lage eisen voor bestaande bouw. De Tweede Kamer is hiermee helaas niet akkoord gegaan.

Ter compensatie hebben gemeenten binnen het Bbl de bevoegdheid gekregen tot het stellen van maatwerkregels. De gemeente dient in het omgevingsplan aan te geven om welk gebied het gaat en waar men op kleine schaal afstand doet van de bruikbaarheidsvoorschriften. De gemeenteraad moet wel instemmen met het voorstel van het college van B&W om af te wijken van de prestatie-eisen.

Door de afwijzing van de Tweede Kamer van de deregulering van de prestatie-eisen is er weinig tot geen ruimte meer voor het aanvragen van een experimentele status volgens de Crisis en Herstelwet t.b.v. Tiny Houses volgens BZK. Er is immers geen sprake van een experiment, de bouw past binnen de kaders van de huidige regelgeving.

Uit de vragen van de betreffende gemeenten blijkt dat Bouwtoezicht mogelijk niet voldoende getraind is om die ruimte binnen het Bouwbesluit op te zoeken. Specialisten



Initiatiefvoorstel GL aan de gemeenteraad van Wormerland

van BZM en I&M melden dat er geen weigeringsgrond nodig is voor de vergunning op basis van het gelijkwaardigheidsbeginsel, er dient sprake te zijn van toekenningsgrond.

Probleem

Mede door een oproep aan gemeenten om een experimentele status aan te vragen bij het ministerie van BZK is het ministerie overstelpt met vragen van gemeenten, waaruit blijkt dat er veel onduidelijkheid bestaat over hoe Tiny Houses in te passen zijn in de huidige bouwregelgeving. Het standpunt van BZK is dat Tiny Houses een interessante innovatieve optie zijn voor het groeiende aantal een- en tweepersoonshuishoudens.

Particulier Bouw

Het Bouwbesluit 2012 geeft kwaliteitsambities weer, bijvoorbeeld gericht op de bescherming van mensen die willen wonen in te kleine huizen. Daarbij is er verschil tussen Particuliere Bouw en Projectontwikkelaars/Woningcorporaties. Voor particuliere bouw zijn de voorschriften afwijkend, gebaseerd op de gedachte dat particuliere bouwers zelf controle op het bouwproces uitoefenen om de kwaliteit van hun eigen woning te waarborgen. De ondergrens aan kwaliteitseisen is daarom voor deze categorie lager. Bijvoorbeeld: de minimale afmeting van het niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een woning binnen de categorie particuliere bouw, is 10 m² (gelijk aan bestaande- en tijdelijke bouw) ten opzichte van 18 m² voor nieuwbouw. Deze verruiming van de prestatie-eisen biedt ruimte aan particuliere bouwers van Tiny Houses.

De gelijkwaardigheidsbepaling

Een tweede mogelijkheid die het Bouwbesluit biedt is de gelijkwaardigheidsbepaling, artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, welke toestaat af te wijken van de prestatie eis. Die afwijking moet wel voldoende beargumenteerd worden. Voor particuliere bouw zal dit in de praktijk betekenen dat men de hulp van een architect inroept bij het formuleren van een gelijkwaardigheidsargumentatie. De indiener moet immers aannemelijk maken dat de gekozen oplossing gelijkwaardig is. De rol van de gemeente ligt bij het faciliteren van de indiener en zij kan ervoor kiezen de indiener te ondersteunen bij de aanvraag. De ambtenaren van de afdeling Bouwtoezicht hebben geen extra vaardigheden nodig voor de beoordeling, maar men moet wel goed de grenzen van de bouwregelgeving kennen. Het is van belang dat de gemeente haar taak hierin serieus neemt en Bouwtoezicht zal van de traditionele achterdocht voor zaken die afwijken af moeten stappen.

Daarnaast zijn er versoepelde eisen voor tijdelijke bouw en worden er geen eisen gesteld aan aankleding en inrichting. Bijvoorbeeld: een slaaploft kan ook een hoogslaper zijn, welke geldt als inrichting. Het Bouwbesluit stelt geen eisen aan de inrichting. Door meervoudig ruimtegebruik en slimme opbergsystemen toe te passen kan men tot een toepasbare gelijkwaardigheidsargumentatie komen.

3. Toelichting

Uitvoering/Realisatie

Zoals uit de probleembeschrijving blijkt kan een oplossing voor de bouw van Tiny Houses geboden worden als:

1. het louter om particuliere initiatieven gaat,
2. er wordt beoordeeld op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling,
3. de gemeente in het omgevingsplan plaatsen aanwijst waar men op kleine schaal afstand doet van de bruikbaarheidsvoorschriften.



Initiatiefvoorstel GL aan de gemeenteraad van Wormerland

Voor de gelijkwaardigheidsbepaling (artikel 1.3 Bouwbesluit) draait het dan om de volgende onderdelen:

1. Veiligheid
2. Bescherming van de gezondheid
3. Bruikbaarheid
4. Energiezuinigheid
5. Bescherming van het milieu

Er moet met betrekking tot deze vijf onderdelen eenzelfde mate geboden worden vergeleken met de prestatie eisen uit het Bouwbesluit. Het doel van een particuliere initiatiefnemer moet zijn om te voldoen aan de prestatie-eis en er dient gelijkwaardigheid aangetoond te worden als men afwijkt van het Bouwbesluit.

Dit is geenszins een vrijbrief voor het bouwen van een woning met slechte kwaliteit. Als er strijd is met de prestatie-eis moet de indiener aannemelijk maken (dus niet hard aantonen) dat zijn keuze gelijkwaardig is. Hij/zij moet dus formeel een beroep doen op Artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling. Daarbij is het van belang dat de gemeente, en niet de provincie, het bevoegd gezag is. In geval van verschil van inzicht kan de particuliere initiatiefnemer een beroep doen op de Commissie Gelijkwaardigheid (www.atgb.nl).

Kaders

Naar aanleiding van de informatieavond maar ook als gevolg van de informatie die over het onderwerp Tiny Houses in pers en publicaties is verschenen, is een bepaald beeld ontstaan van de type woningen die onder de noemer Tiny Houses kunnen worden gezien.

Het lijkt daarom wenselijk om particuliere initiatiefnemers bepaalde kaders mee te geven waarbinnen zij moeten kunnen opereren.

1. Het gaat in alle gevallen om zogenaamde grondgebonden woningen,
2. De toewijzing van locaties tbv Tiny Houses zal semi-permanent zijn, met een minimale duur van 5 jaar en een maximal duur van 15 jaar,
3. De gemeente wijst locaties aan waar minimaal 5 Tiny Houses geplaatst kunnen worden.
4. Door het semi-permanente karakter mogen woningen niet aard- en nagelvast worden gebouwd.
5. Woningen hebben een maximaal bebouwd oppervlak van 40m². Hiermee zijn ook zgn. Small Houses ("klaine hoisies") realiseerbaar.
6. De eisen t.a.v. het vigerend bestemmingsplan zijn van toepassing.
7. Bewoners zullen zich verenigen in een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap zodat de gemeente slechts met één partij onderhandelt over de totstandkoming van het initiatief.
8. Initiatiefnemers dragen zorg voor de bouw en inrichting van een gemeenschappelijke buitenberging (conform artikel 4.30 Bouwbesluit).
9. Woningen krijgen voor zover mogelijk, de beschikking over een aansluiting op de nutsvoorzieningen Water, Riolering en Elektra.

Alternatieven

n.v.t.



Initiatiefvoorstel GL aan de gemeenteraad van Wormerland

Financiële middelen

n.v.t.

Betrokkenen

Omgevingsdienst

Communicatie

Het is van belang om betrokkenen van de Omgevingsdienst (Bouw en Woningtoezicht) op de hoogte te brengen van deze aanpak, de toetsingscriteria en de toepassing van de gelijkwaardigheidsbepaling

De gemeente treft voorbereidingen om belangstellenden te laten verenigen in een CPO door middel van een Burgerinitiatief.

Bijlagen

-



Initiatiefvoorstel GL aan de gemeenteraad van Wormerland

Initiatiefvoorstel fractie GL Tiny Houses

RV-nummer: 2017/78
Datum: 19 december 2017
Procedure: Inhoudelijke procedure

De raad van de gemeente Wormerland

gezien het initiatiefvoorstel van de fractie van Groen Links d.d.: 6 juni 2017;

gezien de memo met reactie van het college van B&W d.d.: 13 november 2017;

Besluit:

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde aanpak om beperkingen volgend uit het Bouwbesluit 2012 op te heffen door toepassing van Artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling uit het Bouwbesluit 2012,
2. Akkoord te gaan met de voorgestelde kaders tbv Tiny Houses,
3. Het college opdracht te geven minimaal één locatie aan te wijzen voor een eerste experiment met Tiny Houses en Small Houses.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Wormerland, gehouden op 19 december 2017

de griffier,

de voorzitter,

I.P. Vrolijk

P.C. Tange