

## TINY HOUSES



**Markescheiding  
Gasselternijveen**

## Inhoud

Inleiding.....	- 2 -
Uitgifteprocedure .....	- 3 -
Kavel .....	- 4 -
Bouw- en woonrijp maken .....	- 4 -
Vergunningen.....	- 5 -
Stedenbouwkundige randvoorwaarden .....	- 6 -
Duurzaamheid/klimaatbestendig .....	- 7 -
Eisen/voorwaarde CPO .....	- 7 -
Uitgifte.....	- 9 -





## Inleiding

De gemeente Aa en Hunze is in april 2023 gestart met een pilot voor het realiseren van tiny houses. We hebben voor een pilot gekozen omdat dit een nieuwe woonvorm is voor onze gemeente. Met deze pilot willen we onderzoeken of er belangstelling is voor deze woonvorm en hoe we hier in onze gemeente invulling aan kunnen geven. Uit de behoeftepeiling van juni 2023 bleek vervolgens dat er belangstelling is voor deze nieuwe woonvorm.

In december 2023 is besloten de pilot uit te voeren op een locatie aan de Markescheiding in Gasselternijveen. Het gaat om een deel van perceel GST K 593 (zie luchtfoto). Deze locatie kan eveneens tijdelijk, voor maximaal 10 jaar, ingezet worden voor deze woonvorm.

Het doel van dit kavelpaspoort is om uitgebreide informatie te verstrekken over de uitgangspunten en voorwaarden die van toepassing zijn op de uitvoering van deze pilot. Het omvat een gezamenlijk perceel, bedoeld voor een georganiseerde groep, het zogenaamde collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), waarop minimaal 8 en maximaal 12 tiny houses worden uitgegeven in erfpacht. Onder het kopje 'Voorwaarden CPO' in dit kavelpaspoort wordt dit nader toegelicht.

Voorafgaand aan de definitieve uitgifte van de kavel, wordt deze maximaal drie maanden in reservering gehouden. In deze drie maanden moet het plan van de CPO definitief worden uitgewerkt (tiny houses en terreininrichting) en moet de omgevingsvergunning worden aangevraagd.



## Uitgifteprocedure

Uitgifte vindt plaats aan een CPO. Afhankelijk van de belangstelling uit de vooraankondiging wordt het verloop van de verdere procedure bepaald.

Voorafgaande aan de definitieve uitgifte van de grond in erfpacht, wordt deze in reservering gegeven voor maximaal 2 maanden. In deze periode worden de plannen van de CPO definitief uitgewerkt en de vergunning aangevraagd.



- Voor wat betreft de (vuilwater)riolering legt de gemeente deze aan zoals aangegeven op de kaveluitgifte tekening (zie vorige blz.) Bewoners kunnen op deze leiding een aansluiting maken. De aansluiting op de gemeentelijke (vuilwater)riolering is verplicht evenals de aansluiting op de waterleiding.
- Het schone hemelwater, afkomstig van het dakoppervlak en erfverharding, moet op het perceel worden geborgen en vervolgens worden hergebruikt of vertraagd worden afgevoerd in de bodem. Om een veilige marge aan te houden hanteren wij een inhoud/berging van 90 mm regenwater per m2 verharding (terrassen + inritten + dakvlakken). *Bijvoorbeeld voor een tiny house is het oppervlak 50 m2 en voor de berging 5 m2. Samen is dit 55 m2. U dient dan een infiltratiekrat te kiezen met een berging van (55 m2 x 90 mm) 4950 liter.*
- Het woonrijp maken van het perceel wordt georganiseerd door de CPO o.a. aanleg voetpaden (waterdoorlatende half verharding, zoals split en grind) en verlichting. Van belang is een groene inrichting van de kavel die aansluit bij de ambities op het gebied duurzaamheid.
- De gemeente legt t.b.v. de opstelplaats voor de containers een verharding aan, eventueel met afschermdende beplanting.
- De gemeente legt om de uit te geven kavel en in overleg met de CPO aan een strook opgaande beplanting/haag. Deze strook wordt niet mee uitgegeven maar het beheer en onderhoud ligt bij de CPO.

### **8 tiny houses**

- De gemeente legt t.b.v. 8 tiny houses aan de oostzijde van het perceel een aansluiting/inrit op de openbare weg aan.
- De gemeente legt t.b.v. 8 tiny houses in de openbare ruimte 8 parkeerplaatsen aan.

### **10 tiny houses**

- De gemeente legt t.b.v. 10 tiny houses aan de oostzijde van het perceel een aansluiting/inrit op de openbare weg aan.
- De gemeente legt t.b.v. 10 tiny houses in de openbare ruimte 10 parkeerplaatsen aan.

### **12 tiny houses**

- De gemeente legt t.b.v. 12 tiny houses aan de oost- en westzijde van het perceel een aansluiting/inrit op de openbare weg aan.
- De gemeente legt t.b.v. 12 tiny houses in de openbare ruimte 12 parkeerplaatsen aan.

### **Overig**

- Elke woning krijgt een eigen adres (inschrijving BRP).
- Postbussen worden collectief geplaatst en centraal bij de toegangsweg door en voor rekening van de CPO.
- Huishoudelijk afval wordt ingezameld en opgehaald bij de ingang van het perceel. Hier worden bovengrondse verzamelcontainers (1x grijs, 1x oranje) geplaatst. De gemeente stelt een compostvat beschikbaar en daarnaast een afvalpas voor het afvalbrengstation in Gieten.

### **Vergunningen**

De locatie voor de pilot tiny houses heeft de bestemming Agrarische cultuurgrond. Het is niet mogelijk op grond van deze bestemming tiny houses te realiseren. De gemeente heeft daarom een aanvraag omgevingsvergunning in voorbereiding om dit mogelijk te maken, het gaat alleen om de omgevingsvergunning voor gewijzigd gebruik. Met deze omgevingsvergunning wordt de strijdigheid met het omgevingsplan opgeheven voor wat betreft strijdig gebruik van de gronden voor wonen en wordt het mogelijk gemaakt de bouwrijpwerkzaamheden uit te voeren (zie kopje bouw- en woonrijp maken).

De CPO vereniging/stichting zal daarna nog een gezamenlijke aanvraag omgevingsvergunning moeten indienen voor het plaatsen en de uitvoering van de tiny houses. Ook de inrichting van het uit

te geven perceel (zie kopje bouw- en woonrijp maken) moet meegenomen worden in deze aanvraag omgevingsvergunning.

De bouwregelgeving sluit in veel gevallen niet aan op het buiten gewone karakter en gebruik van de tiny houses. Daarom kiezen we voor maatwerk bij de bouwplantoetsing<sup>1</sup>. De tiny houses worden als tijdelijk bouwwerk getoetst. Dit betekent dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan het planologisch kader (omgevingsplan/verleende omgevingsvergunning), voorwaarden kavelpaspoort, waaronder CPO bepalingen, en aan de technische regelgeving (Voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving).

We kiezen hierbij voor een maatwerkoplossing door te toetsen aan een aantal geselecteerde onderdelen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) te weten: constructieve veiligheid, brandveiligheid en gezondheid. Hiervoor moet de aanvrager gegevens aanleveren waarop toetsing plaatsvindt. Voor de overige onderdelen van het Bbl hoeft de aanvrager geen gegevens aan te leveren. Voor deze onderdelen gaan wij uit van de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar en gebruiker. Dit wordt ook in de vergunning opgenomen. Hieronder de gegevens mbt de maatvoering op een rij.

### **Uitgangspunten voor 12 tiny houses op een rij:**

Oppervlakte kavel CPO	3915 m <sup>2</sup>
Uitgifte in erfpacht	10 jaar maximaal
Aantal tiny houses	12 (twaalf)
Kavel tiny house	150 m <sup>2</sup>
Oppervlakte tiny house	50 m <sup>2</sup>
Oppervlakte berging	5 m <sup>2</sup> individueel of 1 hoofdgebouw (zie bouw en woonrijp maken)
Aanvullende verharding/vlonder	10 m <sup>2</sup> maximaal
Afstand tussen tiny houses	5 m minimaal
Hoogte goot of dakrand	3 m maximaal
Hoogte nok van een kap	5 m maximaal
Hoogte berging	3 m maximaal

<sup>1</sup> we maken een voorbehoud ten aanzien van bezwaar en beroepsmogelijkheden ingevolge de wettelijke bepalingen.

### **Stedenbouwkundige randvoorwaarden**

- 🏡 tiny house: plat dak, hellend dak of een kap.
- 🏡 tiny house: hoogte dakrand of goothoogte is maximaal 3 meter.
- 🏡 tiny house: nokhoogte van een kap is maximaal 5 meter.
- 🏡 berging: plat dak en hoogte dakrand is maximaal 3 meter.
- 🏡 De materialisatie van de tiny house en de berging is duurzaam.
- 🏡 Materialen gevels: hout, begroeide gevels en biobased materialen, zie voor uitleg: <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/projecten/nieuwe-bouwcultuur/voorbeeldprojecten/wat-is-biobased-bouwen>
- 🏡 Materialen daken: hout, gepatineerd zink, begroeide daken en biobased materialen.
- 🏡 Gedekte kleuren.
- 🏡 Zonnepanelen, warmtepompen en regenwateropvang integreren in de architectuur.

### **Referentiebeelden**





### Duurzaamheid/klimaatbestendig

Ook op andere manieren kunt u met uw tiny house en tuin bijdragen aan een klimaatbestendigheid en biodiversiteit. U kunt hier denken aan de volgende mogelijkheden:

- 🏡 Groene daken
- 🏡 Groene gevels
- 🏡 Nest- en vleermuiskasten in de gevels of aan bomen
- 🏡 Regenton voor de opvang en het gebruik van regenwater
- 🏡 Duurzame energieopwekking zoals zonnepanelen
- 🏡 Variatie in (inheemse) beplanting van de tuin
- 🏡 Circulair hergebruik afval

## **Eisen/voorwaarde CPO**

### **Definitie CPO conform de wet**

In artikel 1.1.1. onder 1 sub f van de Bro is de volgende definitie gegeven aan CPO:

*situatie dat [...] een groep van burgers – [...] georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.*

Deze definitie bepaalt dat sprake is van een CPO als het de volgende kenmerken bevat:

1. een groep van burgers;
2. verenigd in een rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens overeenkomst;
3. tenminste economische eigendom verkrijgt van de grond;
4. volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt voor:
  - a. het gebruik van de eigen grond;
  - b. het ontwerp van de eigen woning;
  - c. de bouw van de eigen woning.

### **Voorwaarden CPO**

- Onder CPO wordt een vorm van projectontwikkeling verstaan waarbij een groep gezamenlijk opdrachtgever is voor hun eigen tiny houseproject.
- De groep heeft een juridische vorm (vereniging of stichting) waarbij vastligt wie namens de groep bevoegd is overeenkomsten te sluiten, overleg te voeren en betalingen te verrichten. Dit is notarieel vastgelegd. De gemeente ontvangt een kopie van de inschrijving en statuten.
- Bij de oprichting van de rechtspersoon, in de vorm van een vereniging of stichting, is de doelstelling vastgelegd.
  - I. De doelstelling is in ieder geval het realiseren van minimaal 8 en maximaal 12 tiny houses ten behoeve van de deelnemers in de CPO.
  - II. Het doel is het hele proces voor de ontwikkeling van de tiny houses te doorlopen.
  - III. De tiny houses die gerealiseerd worden zullen door de deelnemers van de CPO-groep worden bewoond.
  - IV. Het doel van de rechtspersoon is niet het maken van winst.
- Het bestuur van een CPO bestaat uit minimaal drie natuurlijke personen. De deelnemers vormen niet anderszins een samenlevingsverband (gezin, echtpaar, samenwonenden e.d.). Rechtspersonen (bedrijven) kunnen geen onderdeel uitmaken van het bestuur.
- Een huishouden kan geen lid zijn van meerdere CPO groepen en daarom zich niet meerdere malen inschrijven. Indien geconstateerd wordt dat een huishouden zich heeft aangesloten bij meerdere CPO groepen, leidt dit tot ongeldigheid van beide inschrijvingen.
- Een CPO groep bestaat bij inschrijving uit ten minste het aantal huishoudens (natuurlijke personen) gelijk aan het te realiseren aantal tiny houses. (Bij 10 tiny houses, 10 huishoudens etc).
- Een CPO groepslid moet ten tijde van de inschrijving 18 jaar of ouder zijn (dit geldt ook voor CPO groepsleden die zich later bij de CPO groep voegen).
- Voor een complex project als het realiseren van tiny houses is kennis en ervaring belangrijk. Zodra een locatie is toegewezen aan geïnteresseerden, zorgen zij voor een professionele procesbegeleider die tevens fungeert als contactpersoon voor de gemeente.
- De gemeente stelt een bedrag van 5.000,- euro beschikbaar op declaratiebasis voor de inzet van een professionele procesbegeleider die helpt bij het oprichten van de CPO en de aanvraag van de omgevingsvergunning.
- Indien wordt besloten tot het aangaan van een huurovereenkomst voor de tiny houses, dient deze overeenkomst ter beoordeling aan de gemeente te worden voorgelegd.
- Indien wordt besloten tot het aangaan van een financiële regeling voor de aanschaf van de tiny houses, dient deze overeenkomst ter beoordeling aan de gemeente te worden voorgelegd.



- Het op te richten CPO zorgt voor een schriftelijke machtiging voor de door hen gekozen procesbegeleider/ adviseur. Uit de machtiging moet de rol en bevoegdheid van de adviseur blijken.
- Naast de procesbegeleider moet altijd minstens één bestuurslid van het CPO aanwezig zijn bij een overleg met vertegenwoordigers van gemeente Aa en Hunze.
- Zolang er nog geen tiny houses zijn toegewezen aan een deel van de deelnemers, hebben alle deelnemers zeggenschap over de gang van zaken binnen de CPO, iedereen heeft een stem.
- De CPO moet heldere selectiecriteria hanteren voor de verdeling van de kavels voor de tiny houses. De gemeente heeft geen rol in het bepalen wie wel of geen woning krijgt.
- Er wordt door de CPO een lijst van belangstellenden voor het CPO bijgehouden en regelmatig geactualiseerd. Deze lijst is inzichtelijk voor de deelnemers.
- De CPO-groep moet voldoen aan bepaalde financiële vereisten. Een van de vereisten is dat er een waarborgsom verschuldigd is bij aanvang van de erfpacht ter hoogte van het totale canon bedrag dat in het eerste jaar verschuldigd is aan de gemeente.

## **Uitgifte**

- Uitgifte van de gehele kavel voor 12 tiny houses (ongeveer 3915 m2 groot) in CPO middels erfpacht (met een afhankelijk opstalrecht).
- Erfpacht periode 10 jaar.
- Kosten erfpachttakten zijn voor CPO vereniging.
- Afhankelijk van het plan is het eventueel verplicht om een erfdienstbaarheid te vestigen. De notaris zal dit alsdan opnemen in de akte.
- De canon bedraagt maximaal 155,- euro per maand, per tiny house.
- De totale canon wordt jaarlijks middels 1 factuur in rekening gebracht bij de CPO vereniging.
- Jaarlijkse aanpassing canon CPO, maximaal 5%.
- CPO is verantwoordelijk voor invulling van de kavels.

*Indien strikte toepassing van de bepalingen van het kavelpaspoort voor de koper leidt tot een onevenredig nadelige beperking, kan de CPO groep het college van B&W schriftelijk en gemotiveerd verzoeken om daarvan af te mogen wijken. Om toestemming te kunnen verlenen dient de voorgestelde afwijking te voldoen aan het doel en de strekking van de bepaling waarop deze betrekking heeft. Het college heeft bij de beoordeling van het verzoek tot afwijking een discretionaire bevoegdheid om te besluiten of afgeweken mag worden.*