

TINY HOUSE EN MODULAIR WONEN IN DE HAARLEMMERMEER

Zó doe je dat binnen de visie en richtlijnen van de gemeente



VOLHARDEND EN MAATSCHAPPELIJK EN ECOLOGISCH GEDREVEN

Circulair Wonen in Haarlemmermeer is een 10-koppige initiatiefgroep met een 650+ achterban. En een betrokken netwerk van duurzame bouwers, (landschaps-)architecten, sociaal ontwikkelaars, grondeigenaren, boeren en besluitvormers.

Wij zetten ons in voor *anders wonen* in de Haarlemmermeer. (Zelfvoorzienende) wijkjes waar klein, duurzaam en betaalbaar gewoond kan worden bij elke kern van de Haarlemmermeer en aan de rand van bewoond gebied en natuur. Liefst in combinatie met (nieuw) groen en voedselproductie als ons gedeelde ideaal.



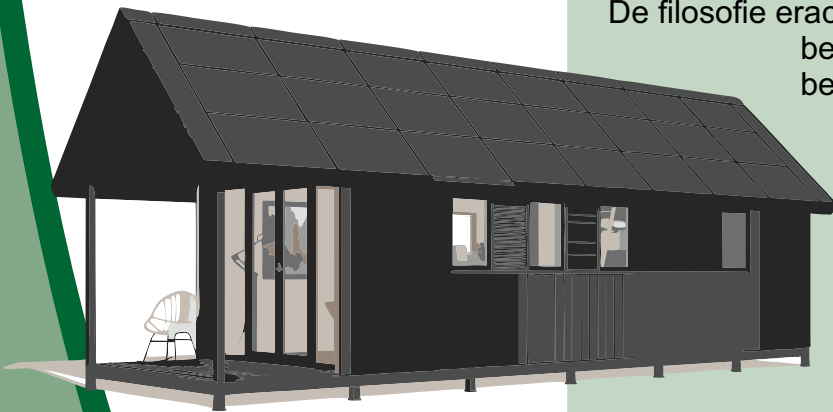
TINY HOUSE EN MODULAIR WONEN

TINY HOUSE

Een tiny house is een volwaardige, vrijstaande woning op kleine schaal. De bouw van de huisjes gebeurt in de fabriek en is snel, duurzaam en met innovatieve technologieën en slimme ruimtelijke oplossingen.

De filosofie erachter is meer dan alleen klein en betaalbaar wonen. Het is de behoefte aan een bewuster en eenvoudiger leven, minder gericht op consumeren en met een kleine ecologische voetafdruk. En met meer aandacht voor de natuur en omgeving.

Tiny houses kunnen off- en on grid functioneren of half/half.



Mill Home - Smart Tiny Houses

MODULAIR WONEN

Een modulaire woning bestaat uit individuele in de fabriek gebouwde modules die op locatie op de gewenste positie geplaatst worden.

Ze worden net als tiny houses duurzaam en met een minimale impact op het milieu gebouwd.

Voordeel van modulair wonen is dat de woningen naar wens verkleind of juist uitgebreid kunnen worden. Bijvoorbeeld in het geval van gezinsuitbreiding of mantelzorg.

Ze kunnen in groepjes op een slim energienetwerk aangesloten worden, eventueel met een waterbesparende installatie.

TROUBA
Designing Contemporary Houses



EN WIE ZIJN NU EIGENLIJK DE DOELGROEPEN?

Tiny houses zijn niet alleen voor starters...

Ik ben net gescheiden en vrees dat ik op straat kom te staan.



Ik ben een/wij zijn senior(en) en wil(en) graag nog zelfstandig kunnen blijven wonen



Ik ben een starter en kan maar geen betaalbare woning vinden.



Ik ben alleenstaande ouder en kan mijn woonlasten nauwelijks betalen



Ik heb een groen hart en wil mijn ecologische voetafdruk verminderen



Ik ben single en de helft van mijn huis gebruik ik niet, dat kan anders.



TINY HOUSE ALS ANTWOORD OP...

Tiny housing is een integraal antwoord op een aantal grote maatschappelijke- en klimatologische uitdagingen in de gemeente Haarlemmermeer en in Nederland als geheel.

TEKORT BETAALBARE WONINGEN VOOR STARTERS, ALLEENSTAANDEN EN EENOUDERHUISHOUDENS

In Nederland is een groot tekort aan sociale huurwoningen en starterswoningen. Slechts 2% van het woningaanbod in de Randstad is onder de €150.000. Dit is tevens de maximum hypotheek voor een eenverdiener met modaal inkomen. De wachttijd voor een sociale huurwoning is in diverse steden meer dan 20 jaar. En het aantal eenpersoonshuishoudens blijft stijgen, naar 3,5 miljoen in 2050.

Betaalbare nieuwbouw voor diverse woonmilieus is hard nodig. De Haarlemmermeer bouwt 20.000 tot 30.000 nieuwe woningen vóór 2040. Maar bouwen kost tijd.

UITDAGING

Kleinschalig wonen betekent betaalbaar wonen, maar toch de vrijheid van een vrijstaande woning ervaren. Deze huisjes kosten gemiddeld tussen de €20.000 en €80.000

Door slimme indeling van ruimte en innovatieve technologieën zijn het volwaardige woningen die binnen enkele maanden gebouwd worden.

Van een uniek ontwerp met dorps karakter, tot meerdere huisjes met één uitstraling of zelfs een stapelbaar concept.

ANTWOORD

KLIMAATVERANDERING

De klimaatcrisis vraagt om het drastisch terugdringen van stikstofuitstoot.

Warmte, elektriciteit en brandstoffen moeten in 2030 voor 50% en in 2050 volledig afkomstig zijn uit duurzame bronnen. Een deel lokaal geproduceerd en met circulaire werkwijzen.

UITDAGING

Tiny houses en modulaire woningen worden bijna altijd circulair gebouwd met duurzame en biobased materialen, inclusief materialenpaspoort. Na de bouw worden ze met een dieplader naar de bestemming gebracht. Ook geen zwerfbouwafval of bouwoverlast op locatie dus.

Hout slaat CO2 op, terwijl (productie en gebruik van) beton, steen en metaal juist CO2 uitstoot.

Daarnaast is het leven in een tiny house vaak (deels) zelfvoorzienend en/of gericht op een zo klein mogelijke voetafdruk.

ANTWOORD

GROEN EN BIODIVERSITEIT

Net als een diversiteit aan woningaanbod is ook een diversiteit aan dier- en plantsoorten cruciaal voor een leefbaar Haarlemmermeer.

Om aan de vraag van woningen te kunnen voldoen moet stevig worden gebouwd. Maar hiermee verdwijnt het groen in de (rand)steden. Hoe zorg je dat je kunt verdichten én vergroenen tegelijkertijd?

UITDAGING

Ooit een tiny house wijkje gezien zonder groen? Wonen in een tiny house betekent wonen en leven in evenwicht met de natuur.

Biodiversiteit zorgt voor schoon water, vruchtbare grond en een stabiel klimaat.

Dit kan in de vorm van bijvoorbeeld een tiny forest of een voedselbos bij de huisjes. Maar denk ook aan een combinatie met kringloop landbouw, in samenwerking met een agrariër.

ANTWOORD

GEZONDHEID

Nederland beweegt te weinig. Jongeren hebben overgewicht. Gezondheidsverschillen tussen arm en rijk zijn groot. En zo is er nog een hoop te winnen op het gebied van een gezondere leefstijl.

UITDAGING

Gezond en bewust leven met respect voor je leefomgeving wordt voor de huidige generatie steeds belangrijker. Minder bezit, meer geluk. Je eigen eten verbouwen. Meer naar buiten en bewegen, weg met die telefoon.

Laat dat nou bij uitstek de tiny house filosofie zijn!

Daarnaast is wonen in een houten gebouw veel gezonder.

ANTWOORD

MAATSCHAPPELIJKE EN SOCIALE BETROKKENHEID

Een toename van eenzaamheid onder ouderen. Steeds meer psychische problemen onder jongeren. Gemeentes staan voor flinke sociale uitdagingen.

Participatie en zelfredzaamheid waren nog nooit zo belangrijk.

UITDAGING

Bijna elk tiny house initiatief in Nederland werkt, naast energieneutraal wonen, aan een sociaal of duurzaam project op eigen terrein om elkaar en de wijk te betrekken. Denk aan een educatiecentrum voor kringlooplandbouw/het nieuwe bouwen, lokale voedselvoorzieningen, mantelzorgwoningen of tiny forest plantdagen.

ANTWOORD

MAAR VOLDOET EEN TINY HOUSE AAN HET BOUWBESLUIT DAN?

De omgevingsvisie van de Haarlemmermeer biedt ruimte voor slimme en duurzame initiatieven van bewoners. De nieuwe omgevingswet maakt daarnaast maatwerk mogelijk en vraagt gemeenten om meer coulance en medewerking.

Tiny houses en modulaire woningen zijn beide permanent en tijdelijk in te zetten. Modulaire woningen voldoen aan het bouwbesluit. Tiny houses kunnen via de gelijkheidsbepaling getoetst worden aan het bouwbesluit.

BESTEMMING WONEN:

Aanvraag omgevingsvergunning

Om een woning te mogen bouwen heb je een omgevingsvergunning nodig. Toekenning van deze vergunning wordt getoetst aan het Bouwbesluit 2012, de minimum eisen voor veilig en gezond wonen.

Tiny house voldoet aan bouwbesluit?

- ✓ — Voor particuliere bouw (of opdracht tot) bestaat een aparte categorie binnen het bouwbesluit, waardoor een aantal secties in het besluit al buiten beschouwing blijven.

Daarnaast biedt de gelijkheidsbepaling ruimte om af te wijken van de prestatie-eisen, zonder afbreuk te doen aan veiligheid en comfort.

Gelijkheidsbepaling



Voor de bouw van een tiny house worden slimme ruimtelijke oplossingen bedacht en innovatieve technologieën gebruikt. Deze voldoen niet altijd één op één aan de prestatie-eisen van het bouwbesluit. De gelijkheidsbepaling maakt het mogelijk om met een goed onderbouwde argumentatie aannemelijk te maken dat er sprake is van een gelijkwaardige oplossing. Een goed voorbeeld is de molenaarstrap, steiler en soms ook smaller dan een gewone trap. Op basis van gelijkwaardigheidsargumentatie is deze goedgekeurd.

Tiny house voldoet aan welstandseisen?



Tiny houses en modulaire woningen zijn er in allerlei soorten en maten. Er zal dus altijd aan de uiterlijke eisen van een bouwwerk kunnen worden voldaan, zoals benoemd in de welstandsnota van de gemeente.



BESTEMMING AGRARISCH: WONEN BIJ DE BOER OF PARTICULIERE GRONDBEZITTERS

Foto: Marjolein in het Klein

Bestemmingswijziging ten behoeve van functiecombinatie!



Een combinatie van landbouw, natuur en wonen om stikstofuitstoot te verminderen of kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren. Bijvoorbeeld door innovatieve vormen van functiecombinatie te stimuleren op agrarisch grondgebied. Denk aan een boer die een stuk land omvormt tot voedselbos met aan de rand tiny houses. Wat de boer verliest aan inkomsten wordt gecompenseerd met woonopbrengsten.

Ruimte voor Ruimte regeling



De (provinciale) Ruimte voor Ruimte regeling wil verval van agrarische bebouwing tegengaan om de kwaliteit van het landelijk gebied te verhogen.

Via een grondexploitatieovereenkomst met de gemeente is er mogelijkheid om een storend gebouw, zoals een kassencomplex of leegstaande stal, te slopen en invulling te geven aan een alternatief bouwwerk. De woning(en) moeten kleiner zijn dan het oorspronkelijke gebouw en passen in de omgeving.

Dit gebeurt in samenwerking met de gemeente en de grondeigenaar.



Foto: Linda den Besten

OVERIGE BESTEMMINGEN: VAN ERFGOED TOT BRAAKLIGGEND TERREIN PAUZEGROND PLACEMAKING

(Tijdelijke) ontheffing bestemming



Als grond geen woon- of bouwbestemming heeft kan mogelijk tijdelijk of permanent afgeweken worden van het bestemmingsplan via een versnelde procedure.

Zie ook Provincie Noord-Holland Woonagenda

Kruimelregeling



Een kruimelvergunning is een snelle route om van het bestemmingsplan af te wijken. Binnen de reguliere voorbereidingsprocedure van acht weken moet het college van B&W een besluit nemen (eventueel verlenging van zes weken).

Wonen in een tiny house valt onder de restcategorie, kruimel 11: ander tijdelijk gebruik van gronden of bouwwerken. Met een maximum termijn van tien jaar.

ZO'N PIPOWAGEN ZEKER? DE SOORTEN HUISJES

Kleinschalige woningen zijn er in alle soorten en maten. Van uniek, eigen tiny houseontwerp tot gestandaardiseerd ontwerp met een strakke en moderne uitstraling, of een stapelbaar concept met meerdere appartementen in een woonvilla met aanpasbare gevel. Alles behalve een Pipo de clown wagenpark dus!

Deze diversiteit maakt, waar nodig, combineren voor diverse doelgroepen aantrekkelijk. Denk aan een mooie (modulaire) woonvilla, passend in het straatbeeld, met daarachter vrije ontwerpen van tiny houses.



BOSM  **N**

Mill  **Home**
smart tiny houses

eco  **cabins**.com

REDEFINING HOUSING
SIMPLE | SMART | SUSTAINABLE



DEZE GEMEENTES GINGEN DE HAARLEMMERMEER VOOR

Meer dan 15 gerealiseerde tiny house initiatieven door heel Nederland. Tientallen woonprojecten in voorbereiding. Tiny- en micro wonen is een gegeven. Ondersteund door meer dan 100 gemeenten. Leer van deze succesvolle Tiny house woonprojecten, in kaart gebracht door Tiny house Nederland (en dit is nog niet eens alles!).

Op <https://tinyhousenederland.nl/overheid/geslaagde-projecten/> vind je een overzicht van alle geslaagde Tiny House Projecten tot nu toe:

Alkmaar	- Marjolein in het Klein
Almere	- Bouwexpo-TinyHousing
Delft	- Pionierskwartier
Den Bosch	- Stichting Minitopia
Den Haag	- Proeftuin Erasmusveld
Den Helder	- Falgatuinen
Groningen	- Westpark
Groningen	- Woldwijk
Hardegarijp	- Mill Home Tiny House straatje
Harderwijk	- Rappad in de wijk Drielanden
Heemskerk	- Regenbooghuisjes
Hengelo	- Tubantia
Katwijk	- De Duinvallei
Leeuwarden	- De Zuidlanden



Startende Tiny House projecten



Tiny House projecten in vergevorderd stadium