

Veenendaal, 4 januari 2021

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij ontvangt u het juridisch stappenplan voor de ontwikkeling van Tiny Houses. Dit stappenplan is opgesteld om meer inzicht te geven in de juridische stappen die genomen moeten worden in een Tiny House ontwikkelproces.

Dit stappenplan kan zowel door burgerlijke gemeenten (in Nederland) als door initiatiefnemers worden gebruikt. Achter elke stap is aangegeven of deze stap van toepassing is op de gemeente en / of de initiatiefnemer(s).

Heeft u vragen of opmerkingen over dit juridische stappenplan, stuur gerust een mail naar [suzanne@quadraat.nu](mailto:suzanne@quadraat.nu).

Met vriendelijke groet,



Suzanne Wassenaar

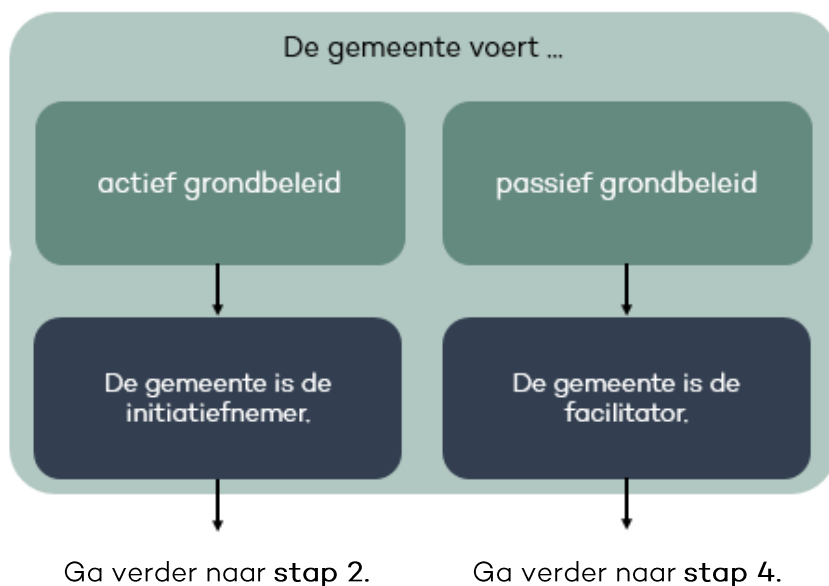
*Projectleider Quadraat Projectmanagement met specialisatie in Tiny Housing*

Bijlagen:      Definitief juridisch stappenplan  
                    Toelichting definitief juridisch stappenplan

## Definitief juridisch stappenplan

Om de rol van de gemeente tijdens dit proces in kaart te brengen is de volgende stap opgesteld:

- Stap 1.** Bepaal de rol van de gemeente in het Tiny House proces: actief of passief (gemeente).



Figuur A.1 Rol gemeente (eigen werk, 2020)

- Stap 2.** Bepaal het type Tiny House: kies uit één of meerdere van de volgende typen (gemeente (indien initiatiefnemer) en initiatiefnemer(s)).

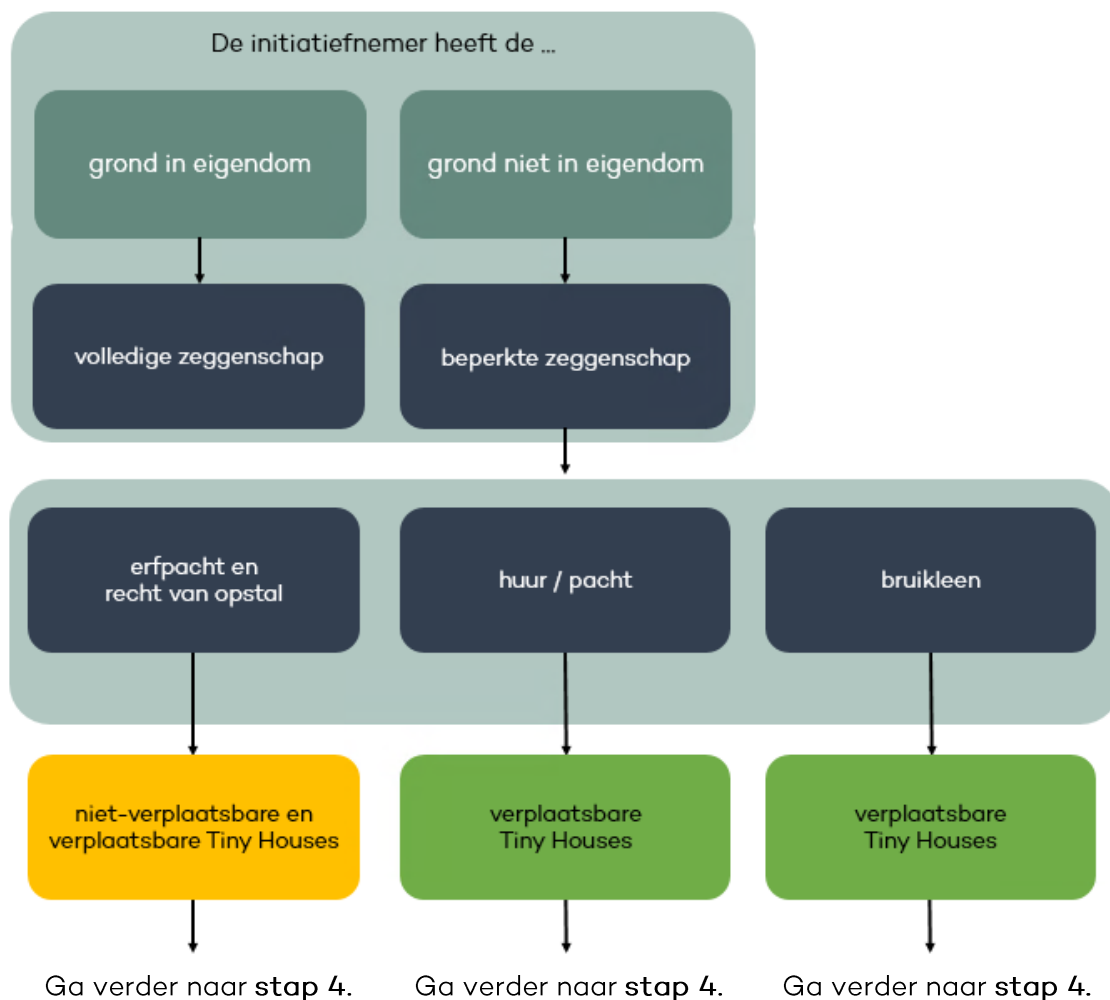
Indien nog niet bepaald is welk type gewenst is, kan deze stap overgeslagen worden.

Typ e	(Niet-)verplaatsbaar	Zelfvoorzienend	Kleur in stappenplan	
1	Niet-verplaatsbaar	Ja	N.v.t.	
2	Niet-verplaatsbaar	Nee	N.v.t.	
3	Verplaatsbaar	Ja		
4	Verplaatsbaar	Nee		

Tabel A.1 Typen Tiny Houses (eigen werk, 2020)

De kleuren in de laatste twee kolommen van tabel A.1 komen terug in de stappen van het stappenplan. Indien het bepaalde type niet-verplaatsbaar is (type 1 en / of 2), zal alleen naar de gele uitkomsten gekeken moeten worden. Alle juridische mogelijkheden kunnen ingezet worden voor de verplaatsbare Tiny Houses, daarom maakt de kleur voor verplaatsbare Tiny Houses niet uit.

**Stap 3.** Bepaal de locatie en onderzoek de grondeigendoms- en zeggenschapsrechten (gemeente (indien initiatiefnemer) en initiatiefnemer(s)).

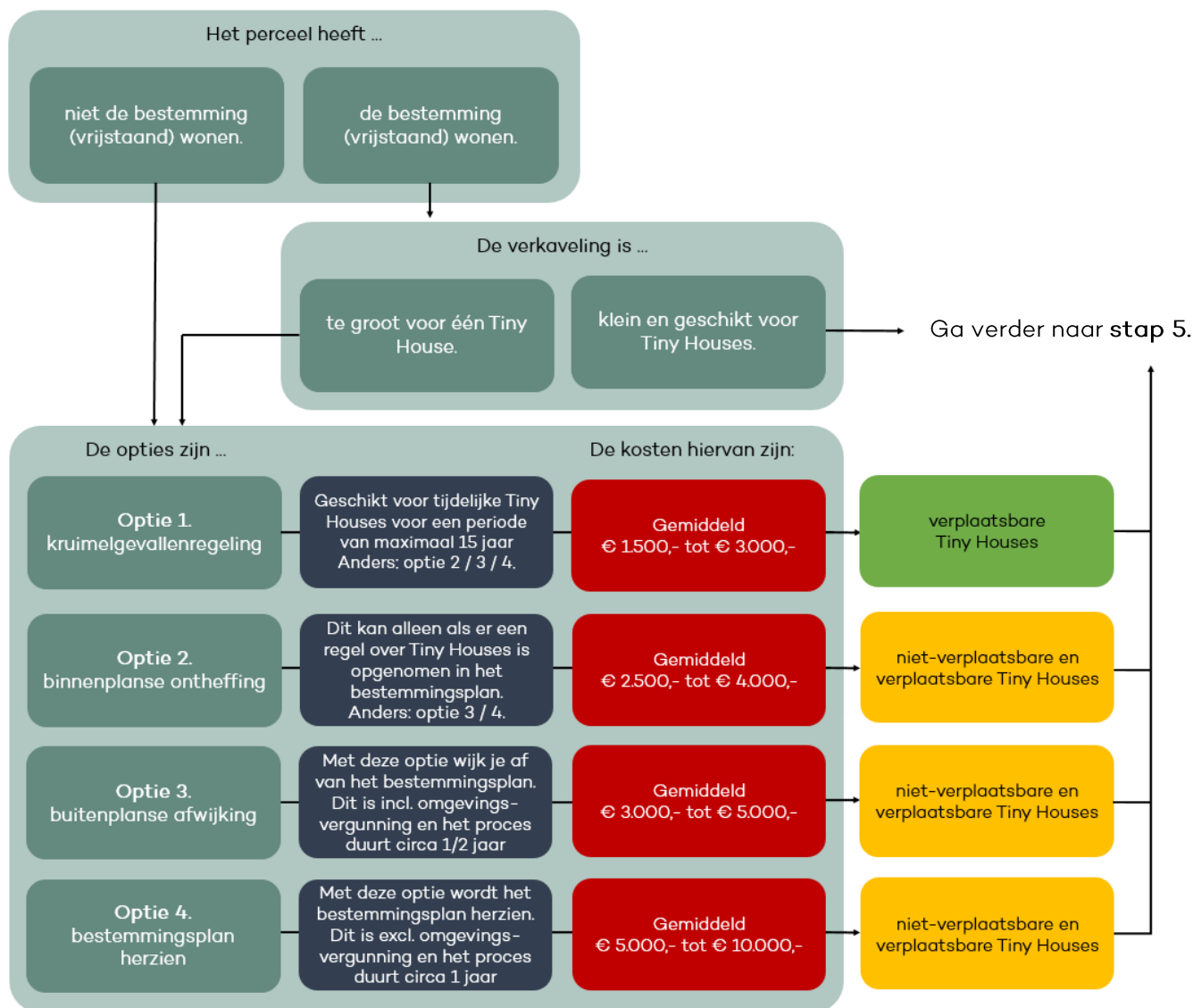


*Figuur A.2 Eigendomsrechten (eigen werk, 2020)*

**Let op:** indien in de akte van uitgifte in erfpacht is opgenomen dat dit voor onbepaalde tijd is, dan is een niet-verplaatsbare Tiny House mogelijk, anders niet (Notaris, z.j.).

Vervolgens wordt het stappenplan van de Rijksoverheid gevolgd:

**Stap 4.** Checken of een Tiny House plan past in het bestemmingsplan van de gemeente (gemeente en initiatiefnemer(s)).



Figuur A.3 Bestemmingscheck incl. kosten (eigen werk, 2020)

Het verschil tussen buitenplans afwijken en herziening van het bestemmingsplan zit in de kosten, de vergunning en de termijn (zie tabel A.1). Op alle vlakken scoort optie 3 (buitenplanse afwijking) beter dan optie 4 (bestemmingsplan herzien). Daarom wordt optie 3 aanbevolen.

	Optie 3. Buitenplanse afwijking	Optie 4. Bestemmingsplan herzien
Kosten	€ 3.000,- tot € 5.000,-	€ 5.000,- tot € 10.000,-
Vergunning	Inclusief	Exclusief
Termijn	Circa ½ jaar	Circa 1 jaar

Tabel A.1 Verschil buitenplans afwijken en bestemmingsplan herzien (eigen werk, 2020)

**Stap 5.** Checken of het Tiny House plan past binnen de welstandseisen van de gemeente (gemeente en initiatiefnemer(s)).

**Stap 6.** Checken of het Tiny House plan voldoet aan de bouwverordening van de gemeente (gemeente en initiatiefnemer(s)).

Deze stappen zijn afhankelijk van de beleidsdocumenten van de gemeente. Hier kan geen algemeen advies voor gegeven worden.

**Stap 7.** Checken of het Tiny House plan voldoet aan het Bouwbesluit (gemeente en initiatiefnemer(s)).

Het Bouwbesluit maakt onderscheid tussen bouw van je eigen Tiny House en de bouw van een Tiny House bedoeld voor verkoop op de markt. In dat laatste geval gelden hogere eisen (dit wordt in tabel 3.1 zichtbaar).

Min. oppervlakte / hoogte	Eigen Tiny House	Tiny House bedoeld voor verkoop
Verblijfsgebied	10 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Toilet/badkamer	0,64 m <sup>2</sup>	2,2 m <sup>2</sup>
Buitenberging	Niet verplicht	5 m <sup>2</sup>
Balkon/buitenruimte	Niet verplicht	4 m <sup>2</sup>
Plafondhoogte	2,10 m	2,60 m

Tabel 3.1 Minimale oppervlakte / hoogte Tiny Houses (Roderman & Tellinga, 2019).

Een omgevingsvergunning kan toch verkregen worden, terwijl niet aan alle eisen uit het Bouwbesluit wordt voldaan. Dit kan door middel van de gelijkwaardigheidsbepaling. De gelijkwaardigheidsbepaling dient wel dezelfde veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid te bieden als met de eis beoogd.

**Stap 8.** Omgevingsvergunning aanvragen (gemeente (indien initiatiefnemer) en initiatiefnemer(s)).

Een omgevingsvergunning is vereist voor het bouwen of plaatsen van een Tiny House. Vraag deze aan bij het Omgevingsloket: <https://www.omgevingsloket.nl/>

**Stap 9.** Checken of de burens bezwaar hebben tegen het bouwplan (gemeente).

**Let op:** dit is enkel de juridische stap om te controleren of de burens geen bezwaar hebben. In het kader van de nieuwe omgevingswet is participatie erg belangrijk. Daarom wordt geadviseerd om in alle Tiny House plannen alle belanghebbenden mee te nemen in het proces om op deze manier draagvlak te creëren.

## Toelichting definitief juridisch stappenplan

De kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan variëren sterk en zijn afhankelijk van de omvang van het plan en de impact op en voor de omgeving. Door de sterk wisselende context per locatie is een standaard prijsindicatie niet te geven. Op basis van ervaring in diverse projecten kunnen de onderstaande indicatieprijzen gegeven worden. Voor het opstellen van een bestemmingsplan, het schrijven van een binnenplanse ontheffing, kruimelgevallenregeling of buitenplanse afwijking worden de volgende indicatieve tarieven gerekend (Kubiek, z.j.):

Opties (exclusief onderzoeken)	Gemiddelde prijs
Kruimelgevallenregeling	€ 1.500,- tot € 3.000,-
Binnenplanse ontheffing	€ 2.500,- tot € 4.000,-
Buitenplanse afwijking	€ 3.000,- tot € 5.000,-
Bestemmingsplan	€ 5.000,- tot € 10.000,-

Tabel B.1 Kosten herzien of afwijken van het bestemmingsplan (Kubiek, 2020; Kubiek, z.j.)

De bovenstaande tarieven gelden voor de advieskosten. Voor een procedure moet daarnaast nog rekening gehouden worden met legeskosten van de gemeente en eventueel vereist onderzoek naar omgevingsaspecten zoals: archeologie; bodem; flora en fauna en geluid, benoemd in paragraaf 3.1. (Kubiek, z.j.).