

## RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

**Van**

college van burgemeester en wethouders

**Vergadering van**

27 februari 2024

**Kenmerk**

Z/24/067308 / D/24/136597

**Portefeuillehouder**

Arjan Noorthoek

**Portefeuille**

Bouwen en Wonen

**Opsteller**

Kapaan, Robbert

**Onderwerp**

Schriftelijke vragen art. 42 CDA - Wonen in een schuur of tuinhuis

**Beantwoording van de vragen****ARTIKEL 42 VRAGEN CDA – WONEN IN EEN SCHUUR OF TUINHUIS**

*In strijd tegen het huidige woningtekort hebben verschillende gemeenten, o.a. Houten en Apeldoorn, ervoor gekozen om het tijdelijk bewonen van een schuur of tuinhuis op het erf van familie toe te staan. De eigenaren krijgen toestemming de schuur of tuinhuis op hun erf te laten bewonen door familie voor de duur van maximaal 10 jaar. In Houten geldt deze regeling voor familie in de eerste en tweede graad. In Apeldoorn zijn ook neven en nichten welkom (derde graad).*

*Woerden heeft een groot buitengebied met een veelheid aan schuren en tuinhuizen. Het is ook mogelijk om tiny houses te plaatsen. Het CDA Woerden vindt dit een zeer interessante ontwikkeling in den lande. Bouwen, bouwen en nog eens bouwen van nieuwe huizen is natuurlijk de beste oplossing om de woningnood aan te pakken. Door het toestaan van tijdelijke bewoning in een schuur, tuinhuis of tiny house op het erf van een ander kan de druk op de oververhitte woningmarkt wel wat afnemen.*

*Daarom hebben wij als CDA Woerden de volgende vragen aan burgemeester en wethouders:*

**Vraag 1.**

*Is het college bekend met het beleid om toestemming te geven aan eigenaren voor tijdelijke bewoning van familie op het erf in een schuur of tuinhuis?*

**Antwoord 1.**

De gemeente heeft kennis van genomen van dit onderwerp naar aanleiding van de recente ontwikkelingen in het land en deze vragen.

**Vraag 2.**

*Welke mogelijkheden zijn er op dit moment al in onze gemeente, bijvoorbeeld voor familie in de eerste graad?*

**Antwoord 2.**

Het creëren van extra woonruimte in een schuur of tuinhuis in het buitengebied is ingewikkeld. Het buitengebied (lees: Groene Hart) heeft een landschappelijke waarde die als zodanig in provinciaal beleid is vastgelegd en beschermd. Wel zijn er mogelijkheden voor het bouwen in het buitengebied door middel van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Dit gaat meestal over het omvormen van een agrarische bestemming tot een woonbestemming en houdt in dat er eerst bebouwing verwijderd moet worden alvorens er een extra woning gerealiseerd kan worden.

In de kernen zelf is het wonen in een schuur of tuinhuis eveneens ingewikkeld. Veelal voldoet het niet aan het vigerende

omgevingsplan/bestemmingsplan. Daarnaast wordt een initiatief altijd beoordeeld vanuit meerdere vakdisciplines, zoals wonen, stedenbouw, verkeer en milieu, waardoor er per locatie een integrale afweging plaatsvindt en maatwerk wordt toegepast. Regels omtrent toewijzing aan familie kent de gemeente niet. Wel kan er maatwerk toegepast worden voor een (pré)mantelzorgwoning.

Waar het wonen in een schuur of tuinhuis een transformatie naar wonen betreft (wijziging), is het neerzetten van een Tiny House gelijk aan het realiseren van een nieuw bouwwerk (nieuw). Het wonen in een Tiny House hangt samen met een, veelal zelfvoorzienende, leefstijl en daarbij behorend perceel. Daarnaast moet het passen binnen de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. In het buitengebied heeft de provincie aangegeven geen onderscheid te maken tussen Tiny Houses en reguliere woningen en blijven daarmee de strenge regels rondom de rode contour en landschappelijke inpassing van toepassing.

Daarbij begrijpen wij de zoektocht naar oplossingen voor het woningtekort en herkennen we de vraag. Het college staat er dan ook voor open om hierin stappen te zetten. Vanwege de regelgeving kan dit niet op korte termijn. Dit onderwerp wordt daarom verder besproken tijdens de gesprekken over de nieuwe woonvisie.

---

*In verband met de middelen die het vraagt om een tuinhuis of schuur voor bewoning geschikt te maken of aan te schaffen, of de bouw van een tiny house, is het mogelijk niet financieel rendabel om alleen naaste familie daarin te huisvesten. Die vertrekken waarschijnlijk na een paar jaar naar elders. Het woonobject is dan nog niet afgeschreven.*

---

### **Vraag 3.**

*Ziet het college deze vorm van bewoning ook als een kans om het woningtekort aan te pakken? En zo ja, ook voor andere huurders dan naaste familie?*

### **Antwoord 3.**

Op het gebied van ruimte maakt het niet uit of er een object geplaatst wordt voor familie of anderen. In alle gevallen dient er een bouwwerk neergezet te worden die voldoet aan de eisen en randvoorwaarden die in het omgevingsplan/bestemmingsplan zijn vastgelegd. Het wonen in een schuur of Tiny House kan voor sommigen een passende woning bieden, echter zal dit naar verwachting op kleinschalig niveau plaatsvinden. De oplossing om het woningtekort aan te pakken is vooral het bijbouwen van (extra) nieuwe woningen binnen de rode contour en aansluitend aan de kernen.

### **Vraag 4.**

*Welke stappen zijn nodig om tijdelijke bewoning op het erf van een ander in een schuur, tuinhuis of tiny house mogelijk te maken?*

### **Antwoord 4.**

Zie antwoord 2.

---

### **Bijlagen**

- Vragen Reglement van Orde art. 42 CDA - 'Wonen in een schuur of tuinhuis' (D/24/136599).

---