5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 7 mei 2026 11:28
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: FW: tinyhouse 150m3 bovengronds, 110m3 ondergronds

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>
Verzonden: woensdag 6 mei 2026 15:53
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>
Onderwerp: RE: tinyhouse 150m3 bovengronds, 110m3 ondergronds

Hoi 5.1.2.e hoi 5.1.2.e

Hieronder onze bevindingen. Jouw toevoeging 5.1.2.e over bouwlagen is daarin meegenomen.

Inhoudsmaat woningen: Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit

Casus: Bopa voor een Tiny house 150 m3 bovengronds, 110 m3 ondergronds, waarbij toepassing is gegeven aan art 5.14 en de beleidsregel. Betreft een tiny house met tegenprestatie €15.000,-, maar ook met ondergrondse ruimte, die in gebruik wordt genomen als woonoppervlak (slaapkamer/toilet). In de ruimtelijke onderbouwing, waar het gaat om de inhoudsmaat, staat, kort: Bij andere woningen in Rucphen telt ondergronds niet mee (in het bestemmingsplan zo bepaald), waarom dan wel bij een tiny house.

Algemeen: Als een ondergrondse ruimte een woonfunctie krijgt (en voldoet aan de eisen zoals hoogte, daglicht en zo), telt deze vaak wel mee als inhoudsmaat, bouwmassa en bouwvolume. Doorslaggevend (juridisch) is echter hoe dit in het Omgevingsplan is gedefinieerd: Als er geen onderscheid wordt gemaakt kan een rechter oordelen dat alles meetelt. Stedenbouwkundig gaat het vaak om de bovengrondse ruimte (ruimtelijke uitstraling). In Rucphen is het onderscheid dus wel gemaakt. Maar in de onderbouwing wordt niet ingegaan op de inhoudsmaat zoals opgenomen in de beleidsregel!

Wat te doen?

1. 5.2.1
2. 5.2.1
3. 5.2.1

5.2.1

4. 5.2.1

5.2.1

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e | Eenheid WWL en CSE| provincie Noord-Brabant | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch |073-6812720 of 5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>
Verzonden: woensdag 6 mei 2026 12:08
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>
Onderwerp: RE: tinyhouse 150m3 bovengronds, 110m3 ondergronds

Hoi 5.1.2.e

Definitie “bouwlaag” met verwijzing naar relevante normen:
bouwlaag

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e | Provincie Noord-Brabant | 5.1.2.e | Team Uitvoering Omgevingswet | 5.1.2.e | werkdagen: 5.1.2.e |

Noord-Brabant

Ons beleid is makkelijk te vinden op: Omgevingsbeleid - Brabant

---

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>
Verzonden: woensdag 6 mei 2026 10:55
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>
Onderwerp: FW: tinyhouse 150m3 bovengronds, 110m3 ondergronds

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e | Eenheid WWL en CSE| provincie Noord-Brabant | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch |073-6812720 of 5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 5 mei 2026 16:12
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>
Onderwerp: FW: tinyhouse 150m3 bovengronds, 110m3 ondergronds

Hoi,

5.1.2.e en 5.1.2.e zijn een Bopa tegengekomen van gemeente Rucphen waarbij toepassing is gegeven aan art 5.14 en de beleidsregel. Terzijde: Bopa is niet aangemeld én er is geen rekenmodule. Betreft een tiny house met tegenprestatie €15.000,-, maar ook met ondergrondse ruimte, die in gebruik wordt genomen als woonoppervlak (slaapkamer/toilet). Hieronder een uitsnede van de ruimtelijke onderbouwing waar het gaat om de inhoudsmaat. Hierin staat, kort: Bij andere woningen in Rucphen telt ondergronds niet mee (in het bestemmingsplan zo bepaald), waarom dan wel bij een tiny house.

Beleidsregel: Hierin hebben we niet (nader) bepaald of ondergrondse ruimte wel of niet meetelt bij de inhoudsmaat (zie beleidsregel) van een tiny house. Ook niet bij meerdere woningen in een bouwmassa (zie beleidsregel) en bouwvolume (zie beleidsregel) van max 1000 m3.

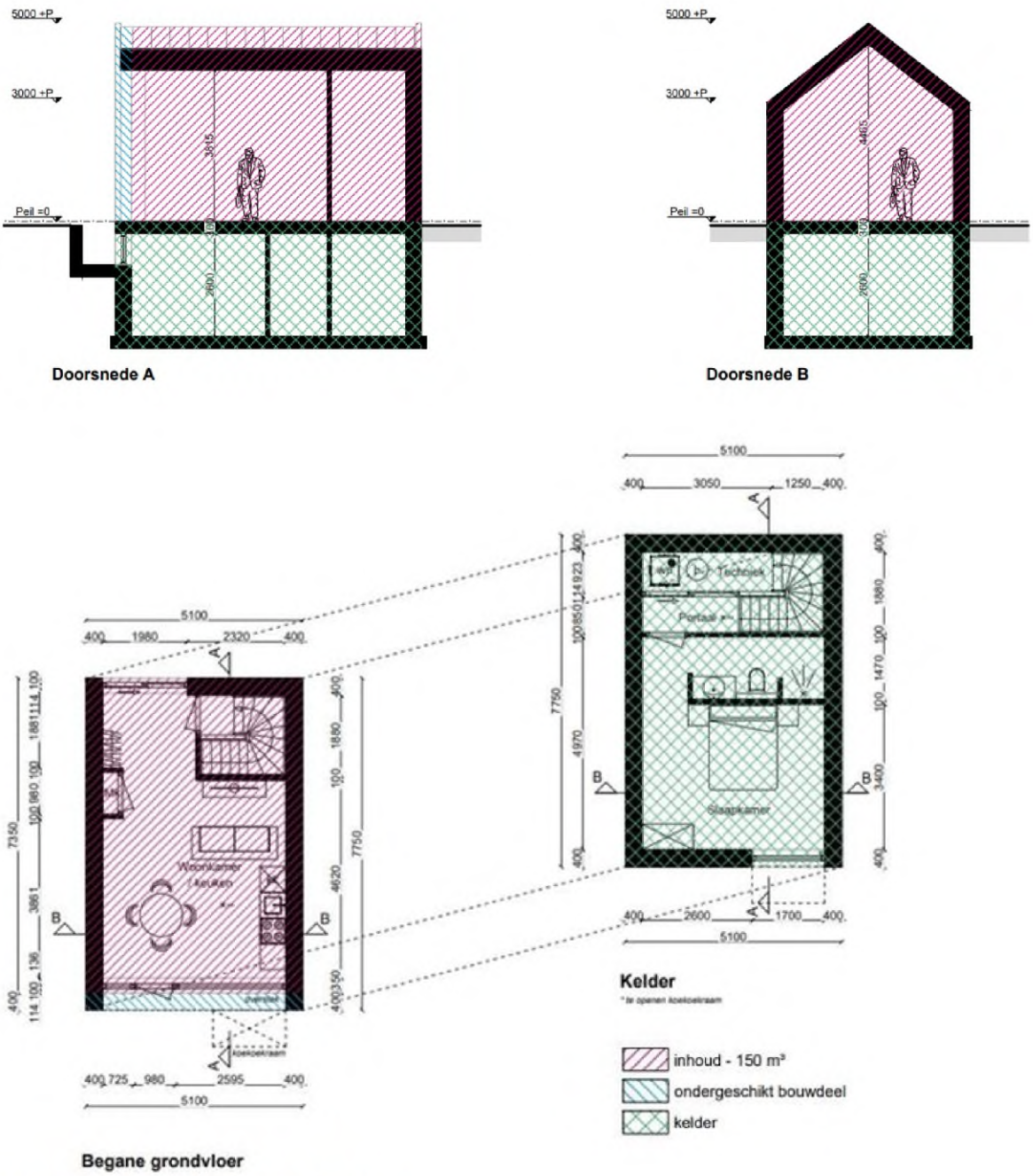
Volgens AI is het zo dat, als een ondergrondse ruimte een woonfunctie krijgt (en voldoet aan de eisen zoals hoogte, daglicht en zo), deze vaak wel meetelt als inhoudsmaat, bouwmassa en bouwvolume. Doorslaggevend (juridisch) is echter hoe dit in het Omgevingsplan is gedefinieerd: Als er geen onderscheid wordt gemaakt kan een rechter oordelen dat alles meetelt. Stedenbouwkundig gaat het vaak om de bovengrondse ruimte (ruimtelijke uitstraling). In Rucphen is het onderscheid dus wel gemaakt.

Ik zie vier mogelijke uitgangspunten:

1. 5.2.1
2. 5.2.1
3. 5.2.1
4. 5.2.1

Inhoudsmaten bij tiny house

Ten behoeve van het tiny house wordt een kelder gerealiseerd. Het tiny house heeft een maximale bovengrondse inhoud van 150 m³. De kelder maakt geen onderdeel uit van deze inhoudsbepaling. De inhoud van het bouwwerk wordt conform de geldende systematiek buitenwerks berekend en inzichtelijk gemaakt op de bijbehorende tekeningen. Op deze tekeningen is met verschillende kleuren een duidelijke onderverdeling aangebracht tussen de inhoud van het hoofdgebouw, ondergeschikte bouwdelen en de kelder, teneinde de maatvoering en de planologische beoordeling te verduidelijken.



Figuur 10: Inhoudsbepalingen definitief ontwerp tiny house

In het bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2020 is in artikel 38.2.1, onder c, expliciet vastgelegd dat bij de berekening van de inhoud van woningen en bedrijfswoningen de inhoud van ondergrondse bouwwerken niet wordt meegerekend. Dit sluit aan bij vaste jurisprudentie waarin het criterium van ruimtelijke uitstraling bepalend is.

Bij het ontwerp van het tiny house is door de gemeente aangegeven dat ze uitdrukkelijk de wens hebben voor een kapvorm. Het toepassen van een kapvorm bij een tiny house leidt onvermijdelijk tot zogenoemde loze kubieke meters: ruimten die wel meetellen in de inhoudsmaat, maar nauwelijks functioneel bruikbaar zijn. Juist bij een tiny house, waarbij de maximale inhoud sterk begrensd is, leidt dit al eerder tot een onevenredige beperking van de bruikbaarheid en bewoonbaarheid van de woning. Om het tiny house functioneel, comfortabel en ruimtelijk zorgvuldig vorm te geven, is het noodzakelijk dat de beschikbare inhoud zo effectief mogelijk wordt benut. Dit betreft maatwerk, waarbij iedere kubieke meter telt.

Het buiten beschouwing laten van de kelder past bovendien binnen de systematiek die ook geldt bij woningen die zijn gerealiseerd op basis van omgevingskwaliteit of voormalige ruimte-voor-ruimte-regelingen. In die gevallen is het provinciale beleid er niet op gericht om ondergrondse ruimten mee te rekenen in de maximale inhoudsmaat (veelal 1.000 m³), terwijl voor deze ondergrondse bouwdelen ook geen compensatie wordt verlangd. Het zou derhalve onevenredig zijn om in dit specifieke geval, bij een tiny house met een zeer beperkte toegestane inhoud, de kelder wél mee te rekenen.

Deze benadering wordt ondersteund door vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de uitspraak van 21 november 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BY3048) is bevestigd dat gemeenten expliciet kunnen bepalen dat kelders niet meetellen in de inhoudsmaat, ook wanneer deze als verblijfsruimte kunnen worden gebruikt, mits zij volledig onder maaiveld liggen en geen ruimtelijke uitstraling hebben. In de uitspraak van 19 juli 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:2782) wordt opnieuw benadrukt dat ondergrondse bouwmassa's buiten planologische maatvoering mogen blijven indien zij geen ruimtelijke relevantie hebben en dit beleidsmatig is beoogd. De uitspraak van 7 februari 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:3199), gewezen onder de Omgevingswet, bevestigt deze lijn en onderstreept dat gemeenten ruime beleidsvrijheid hebben om per initiatief te bepalen of ondergrondse bouwdelen meetellen, waarbij de ruimtelijke impact doorslaggevend is.

In het voorliggende plan ligt de kelder, inclusief het koekoeksraam, volledig onder maaiveld. De kelder is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, leidt niet tot ophogingen en heeft geen effect op het landschap of het straatbeeld. Gelet op het ontbreken van ruimtelijke uitstraling, de beperkte schaal van het initiatief en de beleidsmatige en juridische consistentie, kan worden geconcludeerd dat het niet meetellen van de kelder in de inhoudsbepaling ruimtelijk aanvaardbaar en planologisch goed verdedigbaar is.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e | Eenheid WWL en CSE| provincie Noord-Brabant | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch |073-6812720 of 5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>
Verzonden: dinsdag 5 mei 2026 13:44
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>
Onderwerp: tinyhouse 150m3 bovengronds, 110m3 ondergronds

Hoi 5.1.2.e

Bij deze de stukken horende bij de verleende vergunning, voor Tiny house aan de Kolkstraat naast nr 14 in Sprundel.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e | Provincie Noord-Brabant | 5.1.2.e | Team Uitvoering Omgevingswet | 5.1.2.e | werkdagen: 5.1.2.e |

Noord-Brabant

Ons beleid is makkelijk te vinden op: Omgevingsbeleid - Brabant