

Achtergrond informatie Tiny House project Beekdaelen

Allereerst is er een behoefteonderzoek uitgevoerd. De gemeente heeft via lokale media een oproep geplaatst voor geïnteresseerden in Tiny House wonen in Beekdaelen. Meer dan honderd personen hebben hierop gereageerd. Vervolgens zijn alle respondenten benaderd om te achterhalen wat hun motivatie was om zich aan te melden. Hieruit zijn drie beweegredenen naar voren gekomen, namelijk:

- Personen die graag alleen in een Tiny House willen wonen in het buitengebied;
- Personen die opzoek zijn naar een betaalbare woning en die een Tiny House achter een bestaande woning willen plaatsen;
- Personen die graag kleiner wonen willen wonen in gemeenschap met gelijkgestemden met een kleine ecologische voetafdruk.

Het faciliteren van de eerste twee beweegredenen leidt vaak tot ruimtelijk onwenselijke situaties. Zo min mogelijk bebouwing is gewenst in het buitengebied en een Tiny House achter een bestaande woning leidt tot onoverzichtelijke en onbeheersbare situaties. De derde beweegreden spreekt meer aan en past bij de waarden van de gemeente; kleinschaligheid, duurzaamheid, ecologie en gemeenschapszin. Als volgt heeft de gemeente gezocht naar een geschikte locatie voor het Tiny House project. Na het afwegen van verschillende opties is de voormalige schoollocatie Op de Bies 66 in Schimmert gekozen.

Verder is er nagedacht over hoe het project tot stand zou moeten komen en welke voorwaarden de gemeente stelt aan de deelnemers. De gemeente heeft besloten om de ontwikkeling van het project volledig aan de deelnemers over te laten. De enige voorwaarden die gesteld zijn, zijn dat Tiny Houses niet groter mogen zijn dan 50m², dat de Tiny Houses minimaal 5 meter uit elkaar moeten staan vanwege brandveiligheid en dat de gemeente alleen zaken doet met één partij en niet met individuele leden van een Tiny House community. Bovendien is het belangrijk dat het project voor iedereen toegankelijk is. Om die reden is er voor gekozen het project open te stellen voor alle geïnteresseerden en toegankelijk te houden; jong & oud, starters & huizenbezitter.

Na het starten van het Tiny House project is de gemeente begonnen met het werven van deelnemers. Na verschillende gesprekken werd de werkgroep Tiny House Beekdaelen opgericht. Hoewel de groep aanvankelijk groter was, ontstond er organisch een groep van 17 deelnemers die in 11 Tiny Houses zullen gaan wonen. Deze deelnemers hebben zich verenigd en de vereniging 'Op de Bees' opgericht.

In de tussentijd is de locatie van het project verplaatst. In de buurt van de oorspronkelijk beoogde locatie stond een perceel te koop, Op de Bies 70a te Schimmert. Vanwege de gunstige ligging en grootte van dit perceel, heeft de gemeente besloten om het op 14 juni 2022 aan te kopen voor het realiseren van het Tiny House project. Het perceel is niet alleen groter maar er is ook ruimte voor de aanleg van klein voedselbos c.q. permatuin.

Om het Tiny House project op de nieuwe locatie te realiseren moest het bestemmingsplan worden gewijzigd. Gelukkig was er in het bestemmingsplan Schimmert een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen. Na diverse onderzoeken te hebben uitgevoerd en een wijzigingsplan te hebben opgesteld, heeft het college de bestemmingsplanprocedure doorlopen en het gewijzigde bestemmingsplan op 11 juni 2023 vastgesteld. Het is nu mogelijk voor de deelnemers om een omgevingsvergunning aan te vragen voor de eigen Tiny House en voor de vereniging voor het gemeenschappelijke gebouw. Tot op heden zijn er al een aantal vergunningstrajecten opgestart.

Het ontwerpproces

De werkgroep Tiny House Beekdaelen, die later vereniging 'Op de Bees' werd, heeft in de beginfase voornamelijk gesproken over het programma van eisen en het vlekkenplan. Deze elementen zijn later uitgewerkt door het architectenbureau Mauer tot een stedenbouwkundig beeld van het terrein en een ontwerp voor het gemeenschappelijke gebouw. Deze ontwerpen zijn gedeeld met de directe omgeving, inwoners van de kern Schimmert en de gemeenteraad van Beekdaelen. Er werden positieve signalen en zorgen ontvangen. Om deze zorgen weg te nemen, zijn er meerdere keren gesprekken gevoerd met de directe omgeving en zijn er afspraken vastgelegd.

Het stedenbouwkundige beeld en het schetsontwerp van het gemeenschappelijke gebouw zijn vervolgens verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Door middel van uitgevoerde onderzoeken is het project verder geconcretiseerd en zijn de kosten in grote lijnen inzichtelijk gemaakt. Deze raming vormde de basis voor het aanvragen van subsidie bij de provincie Limburg. Uiteindelijk is er gekozen om een subsidieaanvraag in te dienen voor de 'Kwaliteit Limburgse Centra (KLC)'. De provincie Limburg heeft toegezegd een bedrag van €200.000 beschikbaar te stellen aan het Tiny House project onder de voorwaarde dat de gemeente een vergelijkbare cofinanciering doet.

De vereniging 'Op de Bees' heeft zich vervolgens gericht op het uitwerken van het technisch ontwerp van het terrein. Aangezien het terrein nog bouwrijp gemaakt moet worden, ligt daar nu de prioriteit. Om dit te realiseren heeft de vereniging ervoor gekozen om een bouwteam op te richten. BMM Groen en planburoB zijn bij het project betrokken om te helpen bij het verder uitwerken van het definitieve ontwerp. Momenteel worden de laatste onderdelen van het project verder onderzocht en uitgewerkt. Na de toekenning van het benodigde krediet door de gemeenteraad wil de vereniging beginnen met het bouwrijp maken van het perceel en vervolgens het technisch ontwerp van het gemeenschappelijke gebouw uitwerken.

Communicatie en draagvlak

Om een Tiny House project te realiseren, is het van cruciaal belang om draagvlak te hebben vanuit de lokale gemeenschap. In de beginfase van het project kon de gemeente de communicatie over dit project niet bijhouden. Zodra het college een besluit nam over het project, pikte de pers dit snel op. De pers publiceerde zelfs voordat de gemeente de kans had om de inwoners van Schimmert te informeren. Het versturen van een informatiebrief naar de directe omwonenden was onvoldoende om het vertrouwen in het project te waarborgen. De corona-beperkingen droegen, we mochten niet fysiek bij elkaar komen, droegen niet bij aan de situatie.

Om deze reden is er besloten om de lokale bevolking actief op de hoogte te houden van het project en de voortgang ervan. De vereniging 'Op de Bees' en de gemeente sturen maandelijks nieuwsbrieven naar de directe omwonenden. Bovendien zijn er een digitale informatiebijeenkomst en een informatiebijeenkomst in het gemeenschapshuis georganiseerd. De raad is ook tweemaal geïnformeerd tijdens raadsbijeenkomsten. Verder zijn er meerdere gesprekken gevoerd met de directe omwonenden, die aan het begin van het ontwerpproces invloed hebben uitgeoefend en afspraken hebben gemaakt die zijn vastgelegd in een overeenkomst.

Bestemmingplanprocedure

Op de locatie Op de Bies 70a bevond zich voorheen een tuincentrum. Deze functie is inmiddels beëindigd en het gebouw is gesloopt. De gemeente Beekdaelen heeft vorig jaar het betreffende perceel aangekocht om de bovenstaande ontwikkeling hierop te realiseren. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Schimmert'. Het perceel heeft hierbinnen de enkelbestemming 'Detailhandel – Tuincentrum en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie, functieaanduiding 'Bedrijfswoning uitgesloten' en de gebiedsaanduiding 'Gebied gelegen buiten de contour'. Het gewenste gebruik (wonen in een Tiny House) is strijdig met het bestemmingsplan.

Voor het gewenste gebruik van de gronden als wonen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. In het bestemmingsplan 'Kern Schimmert' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Detailhandel – tuincentrum' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. In de regio is afgesproken om de hoeveelheid detailhandel te reduceren, vanwege een teruglopende vraag. Verder ligt er een enorme vraag naar betaalbare woningen in de regio. Dit voorstel draagt aan beide punten bij en het voorstel leidt tot een betere ruimtelijke ordening.

Het ontwerp wijzigingsplan voor deze ontwikkeling heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 15 februari 2023. Ondanks als inspanning is er in deze periode één zienswijze binnengekomen. Uw college heeft op deze zienswijze ongegrond verklaard en op 11 april 2023 is het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld. De beroepsperiode loopt nog.

Grond uitgeven in erfpacht

De gemeente Beekdaelen gaat het perceel in erfpacht uit te geven, omdat Triodos bank (de hypotheekverstrekker) alleen een hypotheek verstrekt als er een recht van opstal kan worden gevestigd op het bouwwerk. Aangezien dit niet mogelijk is bij verhuur, is er gekozen voor erfpacht. Hierdoor kan de vereniging 'Op de Bees' een hypotheek krijgen voor de financiering van het gemeenschappelijke gebouw.

Het perceel wordt gesplitst en in ondererfpacht uitgegeven aan de leden van de vereniging, zodat zij een hypotheek kunnen aanvragen voor de financiering van hun eigen Tiny House. De gemeente doet alleen zaken met de vereniging. Zij zijn het aanspreekpunt. De gemeente doet geen zaken met individuele leden van de vereniging.

De erfpachtovereenkomst tussen de gemeente en de vereniging is opgesteld door de notaris Zuidervaat & Tammenga notarissen te Brunssum en de afspraken zijn als bijlage toegevoegd. De overeenkomst heeft een looptijd van 10 jaar en wordt automatisch verlengd met nog eens 10 jaar, tenzij de vereniging zich niet aan de afspraken houdt en de overeenkomst wordt opgezegd. De hoogte van de erfpacht is betreft € 150 per deelnemer per maand. De totale inkomsten bedragen per jaar € 19.800.

Financieel overzicht

Niet iedere deelnemer van het Tiny House project heeft de financiële middelen om een eigen Tiny House te bouwen. Uit onderzoek blijft dat alleen Triodos bank hypotheek verstrekt voor een Tiny House. Hier zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Zo moet de Tiny House minimaal 15 jaar kunnen staan op de locatie en er een recht van opstal gevestigd worden. Dit is de reden waarom de gemeente het perceel kadastraal heeft laten splitsen en dat de gronden in erfpacht worden uitgegeven aan de vereniging 'Op de Bees'. Triodos bank heeft schriftelijk laten weten dat zij het project in de huidige opzet bereid zijn om hypotheek te verstrekken aan de deelnemers.

De gemeente heeft voor dit project een perceel op de locatie Op de Bies 70a te Schimmert aangekocht voor bedrag van € 320.000. De rentmeester Van Oppen heeft onderzocht wat een markconforme huur is. Hiermee wordt voorkomen dat er sprake is van illegale staatsteun en/of het voorstel in strijd is met de Wet Markt en overheid. Jaarlijks gaat de vereniging Op de Bees € 19.800 pacht betalen. Dit komt neer op € 150 maand per deelnemer.

Het ontwerpen van een bouwplan is een kostbare aangelegenheid. Om het project van de grond af te krijgen heeft de raad opstartkrediet van € 60.000 beschikbaar gesteld. Van dit bedrag is € 30.000 gebruikt om het bestemmingsplan te wijzigen. De vereniging heeft zelf € 13.000 ingelegd om de planontwikkeling. Daarmee hebben de leden ook hun commitment uitgesproken voor dit project. De provincie Limburg heeft in de opstartfase een bedrag van € 10.000 verleend voor de ontwikkeling van het project (Stimulering Wonen 2020-2023). Met de bovenstaande budgetten is de planontwikkeling gefinancierd.

Nu het project voor een groot deel ontwikkeld is moet het ook uitgevoerd worden. De kosten van het bouwrijp maken en het inrichten van het terrein zijn tevens inzichtelijk; bouwrijp maken terrein € 150.000, inrichting € 99.500, aanleg voedselbos/permatuin € 30.000, moestuin € 5.000 en bouwteam ontwerp € 17.000 kosten. De vereniging heeft hiervoor een raming opgesteld. Het bouwrijp maken van het terrein heeft nu de prioriteit. Dit zijn de eerste werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden. De deelnemers bekostigen ieder hun eigen Tiny House, in totaal € 1.650.000.

Het gemeenschappelijke gebouw is nog niet volledig uitgewerkt. Om de reden heeft de vereniging voor het gemeenschappelijke gebouw een grove raming opgesteld. Het gemeenschappelijke gebouw wordt gezien als het ankerpunt van het project. Het is niet alleen een plek waar de vereniging samen komt, maar ook een plek waar zij lezingen kan geven en waar men (basis)scholen kan ontvangen om inwoners informeren over het belang van een duurzame manier van leven. De deelnemers willen voor kwaliteit gaan maar mogelijk wel voor een ander ontwerp. De totale kosten voor het realiseren van het bouwwerk worden geraamd op rond de € 200.000.

De provincie Limburg heeft toegezegd een bedrag van € 200.000 opzij te leggen voor de realisatie van het Tiny House project (Samenwerkingsagenda Kwaliteit Limburgse Centra). De provincie Limburg stelt als voorwaarde dat de gemeente een vergelijkbare inbreng doet in het project. Ook de duurzaamheidstafel van de gemeente Beekdaelen heeft het project omarmd. Zij hebben een subsidie van € 10.000 toegekend aan het project. De gemeenteraad heeft in de voorfase en startkrediet van € 60.000 beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van dit project. Van dit bedrag is € 30.000 gebruikt om het bestemmingsplan te wijzigen en € 30.000 naar de planontwikkeling. De vereniging vraagt de raad voor een additionele bijdrage van € 170.000 om het project te ontwikkelen en om zo te voldoen aan subsidievoorwaarden (cofinanciering) van de provincie.

Totaaloverzicht

Kosten	Investering	Dekking	Investering
Planontwikkeling	€ 50.000	Eigen inleg deelnemers	€ 1.735.000
Aankoop perceel Op de Bies 70a	€ 320.000	Krediet aankoop perceel	€ 320.000
Wijzigen bestemmingsplan	€ 30.000	Krediet bestemmingsplanwijziging	€ 30.000
Bouwrijp maken	€ 150.000	Bijdrage gemeente	€ 200.000
Inrichting terrein	€ 135.000	Bijdrage duurzaamheidstafel	€ 10.000
Gemeenschappelijk gebouw	€ 200.000	Bijdrage provincie KLC	€ 10.000
11 Tiny Houses	€ 1.650.000	Bijdrage provincie Wonen	€200.000
		Crowdfunding + natura	€ 30.000
TOTAAL	€ 2.535.000	TOTAAL	€ 2.535.000

Subsidiebeschikking:

Het voorstel is om als gemeente een subsidie af te geven voor een bedrag van € 400.000. De subsidie wordt opgedeeld in 2 delen; bouwrijp maken en inrichten terrein (€ 200.000) en het gemeenschappelijke gebouw (€ 200.000). De vereniging kan dan direct aan de slag met het bouwrijp maken van het perceel. Het gemeenschappelijke gebouw wordt later in het traject definitief uitgewerkt. De werkzaamheden aan het gebouw zullen niet gestart worden voordat de gemeente de subsidie van de provincie Limburg heeft ontvangen.

Aangezien het gemeenschappelijke gebouw nog niet volledig is uitgewerkt wordt hieraan de voorwaarde gekoppeld dat de vereniging een ontwerp ter goedkeuring moet voorleggen aan het college. Daarmee borgt de gemeente de kwaliteit van dit deel van het project. Bovenstaande voorwaarden zijn uitgewerkt in de subsidiebeschikking.

Verhuur deel perceel

De naburige ondernemer, gevestigd op Op de Bies 70 in Schimmert, maakt zich zorgen over de parkeersituatie in de directe omgeving. Hoewel de deelnemers van het Tiny House-project op het terrein kunnen parkeren, moeten ze bij grote drukte uitwijken naar openbare parkeerplaatsen. De komst van het project heeft het aantal beschikbare parkeerplekken verminderd, omdat er twee parkeerplaatsen zijn opgeofferd voor de ingang van het project.

De ondernemer heeft de gemeente benaderd om te vragen of ze een deel van het perceel kunnen huren om extra parkeerplaatsen te realiseren. In overleg met de vereniging zijn er verschillende mogelijkheden overwogen en is er uiteindelijk een compromis bereikt: een strook van 8 meter breed over een lengte van 50 meter (ongeveer 400 vierkante meter) wordt verhuurd aan de ondernemer. De grond wordt ter beschikking gesteld tegen een vergoeding die gelijk is aan de erfpacht die de Tiny House-bewoners betalen. De ondernemer zal jaarlijks een bedrag van € 980 betalen voor het gebruik van dit deel van het perceel.

