

Stappenplan voor het opzetten van een Tiny House Project

Vereniging Tiny Wonen Limburg - versie juni 2022



Aanleiding

Vanuit Vereniging Tiny Wonen Limburg hebben we nu enige ervaring opgedaan en zijn we in overleg met diverse gemeenten om meerdere Tiny House projecten te starten in Limburg. Onze eerste bevindingen hebben we proberen te bundelen in onderstaand stappenplan. Dit stappenplan zal steeds kunnen worden aangepast met onze groeiende kennis en ervaring.

Doel van het stappenplan:

Plekken realiseren voor Tiny Houses/anders te kunnen wonen.

Nodig: stuk grond en toestemming van de gemeente.

Stappen:

1	Gemeente benaderen
2	Gesprek plannen
3	Vorbereiding op het gesprek
4.	Gesprek met gemeente
5.	Geïnteresseerde bewonersgroep
6.	Verdere oriëntatie met gemeente
7.	Grond
8.	Terreinonderzoek
9.	Betrekken buurt bij het project
10.	Ontwerpschets terrein
11.	Definitieve inrichtingsplan
12.	Woonklaar maken terrein
13.	Stappen toekomstige bewoners
14.	Oprichten Vereniging bij notaris
15.	Aanvraag vergunningen
16.	Procedure voor vergunningsaanvraag
17.	Aanvraag huisaansluitingen
18.	Uitvoering NUTS-werkzaamheden, terreinwerkzaamheden
19.	Transport / Plaatsing huisjes
20.	Feestje
	Disclaimer
	Bijlage 1: Vragenlijst bewonersgroep
	Bijlage 2: Juridisch stappenplan
	Bijlage 3: Uitleg terreinonderzoek
	Bijlage 4: Begroting

Stap 1: Gemeente benaderen

Gemeenten benaderen of ze open staan voor gesprek en/of informatie over een Tiny House woonproject.

- Benaderen wethouder en/of beleidsontwikkelaar via receptie.
- Alternatieve optie is om verschillende raadsleden (zijn aangesloten bij politieke partijen) te benaderen om Tiny Houses op de politieke agenda te krijgen, zij staan vaak open voor burgerinitiatieven.

Soms benadert de gemeente zelf het bestuur van Tiny Wonen Limburg.

Stap 2: Gesprek plannen

Gesprek plannen met desbetreffende wethouder/ beleidsmedewerker (Ruimtelijke Ordening, Duurzaamheid en/of Wonen).

Stap 3: Voorbereiding op gesprek

Doel: gemeente informeren, inspireren.

- In de voorbereiding hiernaartoe kun je kijken of je beleidsstukken van de gemeente kunt vinden en lezen waarin hun toekomstvisie over Ruimtelijke Ordening, Wonen en Duurzaamheid beschreven staat. Kijk of er onderwerpen in de woonvisie staan waar Tiny Houses bij zouden kunnen passen. Neem dit later mee in een gesprek.
- Een korte PP-presentatie over Tiny Wonen. De mogelijkheden voor de beeldvorming van Tiny House-projecten en de te nemen stappen aan gemeente uitleggen.
- Neem beeldmateriaal mee en PP- presentatie en korte uitleg op papier over TWL voor gemeente met wensen, informatie, (info website...).

Stap 4: Gesprek met gemeente

- A. Gemeente zegt Nee
- B. Gemeente wilt vervolgesprek voor verdere oriëntatie
- C. Gemeente geeft toestemming en wil verdere stappen ondernemen

Stap 5: Geïnteresseerde bewonersgroep

- In overleg met gemeente afstemmen op welk moment een eerste groep geïnteresseerde TH-bewoners samen te stellen: De groep bewoners samenstellen, kennismaking, wensen inventariseren/ formuleren wat de groep wil bereiken, het groepsproces tot en met het wonen.
- Hoe wil je wonen? Grond huren, kopen, pachten, on-grid of off-grid, welke voorzieningen,, welke waarden zijn voor jullie belangrijk, in welke mate wil je een gemeenschap vormen?
Vragenlijst zie bijlage 1. Werk dit met elkaar op papier uit in een visie.

Stap 6: Verdere oriëntatie met gemeente

Verdere oriëntatie bv off-grid/ ongrid, eisen grondstuk, toegangsmogelijkheden, bv bereikbaar met dieplader?, hoeveelheid huisjes, bestemmingsplan grond, wetgeving, financiën, organisatie, omgeving, geluidshinder, evt. wateroverlast, etc.

- A. De gemeente heeft zelf voorstellen voor beschikbare grond
- B. De gemeente heeft zelf geen grond maar staat open voor andere opties zoals huur/pacht/koop van grond van particulier met vervolg C
- C. De gemeente vraagt een uitgewerkt plan op een stuk grond naar keuze.
Bewonersgroep/bestuur TWL presenteren een plan met geschreven visie.

Stap 7: Grond

Als het stuk grond bekend is:

- Wat is het bestemmingsplan? Globale indeling bestemmingsplannen: agrarisch, bedrijf, wonen of sport- en recreatie. Als er geen bestemming “wonen” op het grondstuk zit:
- Wordt er een tijdelijke ontheffing van de huidige bestemming verleend (kruimelgevallenregeling, binnenplanse ontheffing, buitenplanse afwijking) of moet er een bestemmingsplan wijziging worden aangevraagd? Zie ook juridisch stappenplan bijlage 2.

Stap 8: Terrein onderzoek

Als het stuk grond bekend is dan gaan de wettelijk verplichte onderzoeken van start.

Afhankelijk van de locaties kunnen de volgende onderzoeken noodzakelijk zijn:

- Stedenbouwkundige schets / inpassingsplan
- Ecologische quickscan (o.a. vleermuisonderzoek, huismus onderzoek e.a. vanuit zorgplicht Wet op Natuurbescherming) en stikstofnotitie
- Milieuhygiënisch vooronderzoek (bodem). Indien er bebouwing op het grondstuk is, mogelijk pas na de sloop.
- Archeologisch onderzoek
- Geotechnisch en infiltratieonderzoek

Deze onderzoeken kunnen maanden tot anderhalf jaar duren en kunnen vaak pas na elkaar plaatsvinden.

Zie bijlage 3 uitleg.

Stap 9: Betrekken buurt bij het project

Dit afstemmen met de gemeente: De buurtbewoners inlichten en eventueel bij het proces betrekken.

De gemeente heeft hier een belangrijke stem in, het betrekken van de omgeving bij het project dient zorgvuldig te gebeuren. Ook om een draagvlak te creëren voor het project: dit verkleint de kans op latere bezwaarprocedures die het project kunnen vertragen.

Stap 10: Ontwerpschets terrein (ideaal plaatje)

Zie ook stedenbouwkundige schets bijlage 3.

Probeer hier als mogelijk in overleg met gemeente samen aan te werken.

Stap 11: Inrichtingsplan

Definitieve plan met aanleg wegen, afwatering, aanleg leidingen, bestektekeningen. De eerder gehouden onderzoeken bepalen mede het definitieve plan.

College dient akkoord te geven voor uitvoering.

Stap 12: Woonklaar maken terrein

Als de procedures zijn afgerond en positief zijn, dan moet het gebied woonklaar gemaakt worden. Deze kosten kunnen voor de gemeente zijn, maar in geval van eigendom ook voor de bewoners zelf en of gedeeltelijk voor eigenaar grond/ gedeeltelijk voor a.s. bewoners.

Aanvraag aannemer:

- Bestaande gebouwen afbreken (sloopvergunningen!),
- gedeeltelijk verharderen, aanleg weggennet voor bereikbaarheid hulpdiensten
- elektriciteit, water, riolering aanleggen (NUTS voorzieningen aanleggen via Enexis - deze mag 26 weken na aanbesteding = als ontwerp terrein is goedgekeurd - door

gemeente gebruiken voor uitwerking vóór met aanvangswerkzaamheden wordt begonnen)

- parkeergelegenheid, beplanting.

Stap 13: Stappen toekomstige bewoners

Iedere potentiële bewoner zet zijn eigen stappen zoals: ont-spullen, woning verkopen, Tiny House ontwerpen en (laten) bouwen of zoeken, etc.

Een goede handreiking hierbij kan zijn bv. de online cursus van Marjolein in 't Klein: "Jouw Tiny House - van droom naar realiteit" maar er is online nog veel meer te vinden natuurlijk.

Stap 14: Oprichten Vereniging bij notaris

Dit ivm vorm, betalingen en afspraken vast te leggen voor de bewonersgroep

- Opstellen statuten Vereniging
- Opstellen (start met) Huishoudelijk reglement
- Opstellen huurovereenkomst? Pacht? Koop?

Voorbeelden op te vragen bij bestuur Vereniging TWL

Stap 15: Aanvraag vergunningen (omgevingsvergunning e.a.)

Benodigde papieren hiervoor verzamelen, zoals bv bouwtekeningen huisjes, constructieberekeningen, getekend huurcontract, definitieve inrichtingsplan, aanvraagformulier

- Tijdpad na indienen minimaal 8 weken

Stap 16: Procedure van vergunningsaanvraag

Tijdens de vergunningsaanvraag is er de mogelijkheid voor derden (b.v. omwonenden) om bezwaar te maken, min. 6 weken (Algemeen bestuursrecht)

Stap 17: Aanvragen huisaansluitingen

Gemeente regelt aansluiting tot rand perceel: bewoner dient zelf de aansluiting naar binnen/ voordeur te laten aanleggen.

- via mijnaansluiting.nl

Stap 18: uitvoering NUTS-werkzaamheden/terreinwerkzaamheden

Stap 19: Transport / Plaatsing van de huisjes

Stap 20: Tijd voor een Feestje!

Leden van onze Vereniging komen graag eens kijken bij jullie Open Dag 😊

Disclaimer: Aan het stappenplan en de bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Het document is opgesteld naar aanleiding van onze kennis en ervaring. De begroting betreft slechts een indicatie en kosten per projectlocatie kunnen sterk verschillen.

Bijlage 1:

Vragenlijst bewonersgroep

1. Wat is jouw motivatie om Tiny (te willen gaan) wonen?
2. Geef een korte omschrijving van jouw huisje: afmetingen, materiaal, wel of niet op wielen, koop/huur, financiering e.d.
3. Hoe ver ben je met het ontwerp van je huis en heb je al een leverancier gevonden? Zoja, op welke termijn zou je huisje klaar kunnen zijn?
4. Hoe sta je tegenover het idee om op termijn (deels) gebruik te maken van zonnepanelen en een waterzuiveringssysteem?
5. Hoe denk je je huisje te gaan verwarmen?
6. Met hoeveel huisdieren ga je wonen?
7. Buitenruimte (veranda, tuin, moestuin, opbergruimte fiets, materiaal etc.): waar heb je behoefte aan en aan welke oppervlakte zit je te denken?
8. Gedeelde faciliteiten (wasmachine, droger, stofzuiger, auto, moestuin, groentekas, voedselbos etc): waar zit je aan te denken?
9. Wil je een multifunctionele ruimte? En welke invulling zou jij hieraan willen geven?
10. Eenmalige bijkomende kosten (notariskosten, vergunning, inrichting terrein, bouwrijp maken, gemeenschappelijke voorzieningen): welk bedrag denk je dat nodig zal zijn en welk bedrag heb je beschikbaar?
11. Terugkerende (maandelijkse) kosten: bijdragen aan de op te richten VvE/wooncoöperatie ten behoeve van onderhoud terrein/gemeenschappelijke moestuin /gedeelde voorzieningen etc. Welk bedrag is voor jou redelijk/haalbaar?
12. Wat is jouw persoonlijke inbreng in de bewoners-groep? Wat vind je leuk om te doen en waar liggen je kwaliteiten?
13. Wat zijn jouw ideeën/intenties over wonen in een tiny house community op een plek (incl kantine) die ook door andere mensen gebruik wordt? M.a.w. wat wil jij toevoegen aan de plek? Wat kom je brengen? Geef ook eerlijk aan als het jouw intentie is om er enkel te komen en je verder niet of weinig wenst bezig te houden met andere zaken.
14. Hoeveel tijd per week wil/kun je besteden aan het project (bv. moestuin, activiteiten, onderhoud kantine/terrein)?

15. Samenzijn bewoners-groep: hoe zie je dit voor je? Bijvoorbeeld: 1x per maand een klusdag met aansluitend gezamenlijk wat eten, of meerdere keren per week een bakkie doen, klussen, eten en activiteiten. Geef ook eerlijk aan indien je geen behoefte hebt om activiteiten gezamenlijk te doen. Het is lastig om hier nu uitspraken over te doen, de frequentie zal “natuurlijk” moeten ontstaan afhankelijk van hoe hecht de groep gaat worden. Het is meer om vast een idee te krijgen hoe iedereen hierin staat.
16. Wil je betrokken zijn bij activiteiten die met omwonenden georganiseerd gaan worden?
17. Welke belangrijke info is bij de vragen niet aan bod gekomen?

Bijlage 2

Juridisch stappenplan

[Klik hier](#) voor de link naar bijlage 2

Bijlage 3

Uitleg Terreinonderzoek

Stedenbouwkundige schets:

Deze is nodig om de ontwikkeling van het gebied in kaart te brengen. De schets biedt inzicht in principes t.a.v. de beoogde situering van de verschillende programmaonderdelen zoals de plaatsing van de huisjes, de ontsluiting/toegangsweg, parkeren, en de landschappelijke inpassing van het plan. Op basis van de stedenbouwkundige schets kan bepaald worden welke onderzoeken vooraf uitgevoerd dienen te worden. Ook kan de stedenbouwkundige schets als basis dienen voor het opstellen van een eerste globale kostenraming.

Ecologische Quickscan en stikstofonderzoek:

door een ecologische quickscan (oriënterend onderzoek) wordt onderzocht of de projectwerkzaamheden negatieve effecten hebben op enerzijds soortenbescherming (aanwezige flora- en faunasoorten) en anderzijds gebiedsbescherming (Natura 2000- gebieden en Natuur Netwerk Nederland).

Doelstelling van het stikstofonderzoek is om inzicht in de stikstofdepositie te krijgen die op omliggende Natura 2000-gebieden wordt veroorzaakt door de toekomstige situatie (gebruiksfase).

Milieuhygiënisch vooronderzoek:

Doelstelling van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in mogelijke verontreiniging van de bodem op de locatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Door uitvoering van het vooronderzoek wordt inzicht

verkregen in de historie van het terrein en in de eventuele bodembedreigende activiteiten die op het terrein en in de omgeving hebben plaats gevonden.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de definitieve hypothese over de te verwachten bodemkwaliteit opgesteld.

Archeologisch onderzoek:

Archeologisch onderzoek bestaat vaak uit bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van boringen. Met het bureauonderzoek wordt een gespecificeerde, archeologische verwachting opgesteld met behulp van informatie van bestaande bronnen over bekende of verwachte archeologische waarden binnen een omschreven gebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het aanvullen en toetsen van de verwachtingen zoals geformuleerd in het bureauonderzoek.

Het resultaat van beide onderzoeken zal in een rapport worden weergegeven waarbij al dan niet geadviseerd wordt tot verder onderzoek. Het bevoegd gezag (gemeente? Provincie?) neemt de beslissing over het al dan niet laten uitvoeren van vervolgonderzoek.

Geotechnisch en infiltratieonderzoek:

het doel van het geotechnisch en infiltratieonderzoek is inzicht te krijgen in de geotechnische en geohydrologische situatie in verband met de voorgenomen herinrichting op de locatie. Geotechnisch onderzoek is het in kaart brengen van de verschillende bodemlagen om zo een uitspraak te kunnen doen over de draagkracht van de bodem. Dit gebeurt d.m.v. grondboringen en sonderen (bepaalde techniek).

Geohydrologisch onderzoek is inzicht krijgen in de kenmerken van oppervlaktewater of grondwater. Niet alleen om de (grond) waterstand en de kwaliteit, maar ook om stromingsrichting, stromingssnelheid, waterspanningen en doorlatendheid van de ondergrond in kaart te brengen.

Bijlage 4

Begroting

Begroting bijkomende kosten per huisje	
Bouwkundige tekeningen	€ 250
Constructie tekening + berekening	€ 360
Leges (omgevingsvergunning) *	€ 1.600
Huisaansluitingen **	€ 2.700
Meterkast (buiten) **	€ 650
Totaal bijkomende kosten (eenmalig)	€ 5.560

Begroting bijkomende kosten per TH project	
--	--

Notariskosten	€ 800
	€
Stedenbouwkundige schets / inpassingsplan	12.500
Ecologische quickscan en stikstofonderzoek	€ 3.000
Milieuhygiënisch vooronderzoek	?
	€
Bodemonderzoek	10.000
Archeologisch onderzoek	?
Amfibieënscherm	€ 5.000
	€
Verlichtingsplan en plaatsing hiervan	12.000
Landmeter	€ 1.500
Geotechnisch en infiltratieonderzoek	?
Destructief asbestonderzoek	€ 5.000
Verwijderen diverse leidingen	€ 3.000
Aanleg hoofdleiding electra, water en riool **	?
Aanleg internet en telefonie ***	€ 9.000
Slopen gebouw	?
Profileren terrein	?
	€
Totaal bijkomende kosten (eenmalig)	€ 61.800

* legeskosten obv een huisje twv € 50.000,- ex.btw

** indien aangesloten gaat worden op NUTS voorzieningen

*** indien er aangesloten kan worden op voorziening dichtbij

zullen de kosten vele malen lager zijn.