

Anders Wonen Almelo

klein wonen, groots leven

Initiatiefplan Anders Wonen Almelo november 2023

Inhoudsopgave

INLEIDING		
CONTEXT		4.
	Woon- en Omgevingsvisie Almelo	5.
	Provincie	6.
ANDERS WONEN ALMELO	Initiatiefgroep	7.
	Missie	
	Visie	
	Kernwaarden	
	Doelen	8.
	Sociaal en maatschappelijke waarde	
PLANGEBIED	Landschap omgeving plangebied	9.
	Plangebied	
	Beschermde gebieden	10.
	Ruimtelijke inpassing	11.
	Woningen	12.
	Kavelpaspoort	12.
	Besluit bouwwerken leefomgeving (Bdl)	13.
	Omgevingsvergunning	
	Duurzaamheid	
	Nutsvoorzieningen	
	Rioolaansluiting	
	Afvalinzameling	14.
	Verlichting terrein	
	BAG registratie	
	Clubgebouw	
	Brandveiligheid en bereikbaarheid hulpdiensten	15.
BUURTSCHAP	Focusgroepen	18.
	Werving en selectie	
	Overeenkomst met de gemeente	19.
	Evaluatie	
	Participatie	
	Rechtsvorm	20.
	Statuten	
	Huishoudelijke reglement	
	Externe communicatie	21.
FINANCIEEL	Businesscase	22.
RISICO ANALYSE	Bewoners	23.
	Gemeenschap	
	Financiën	
	Onderhoud	
	Juridisch	
	Weerstand	
CONTACT		26.

Literatuur en achtergronden





INLEIDING

Initiatiefgroep Anders Wonen Almelo (hierna te noemen AWA) vertegenwoordigt een groeiende groep bewoners die de vrijheid wil om klein en duurzaam te wonen, zonder afhankelijk te zijn van corporatie-aanbod of de particuliere sector. Zij willen een woning die qua ruimte, functie en kosten is afgestemd op hun behoeftes. Een woning die zo min mogelijk afhankelijk is van externe voorzieningen door bijvoorbeeld zelf energie op te wekken en hemelwater op te vangen. Gebouwd met duurzame materialen en in een groene omgeving. Tiny en Small houses zijn daar voorbeelden van. Binnen de gemeente Almelo is er (momenteel) voor bovengenoemde doelgroep geen mogelijkheid om hun woonwensen te vervullen.

'Anders wonen' biedt kansen voor de gemeente. Er is steeds meer vraag naar klein wonen door de trend van kleine huishoudens en de behoefte aan specifiek deze manier van wonen; kleiner huis, minder spullen, meer vrijheid. Tevens hebben Tiny houses (hierna te noemen TH's) een kleine ecologische voetafdruk, wat aansluit bij de klimaatambities van de gemeente.

Hartelijke groet,
Initiatiefgroep Anders Wonen Almelo

CONTEXT

Definitie
Tiny Houses: het is een begrip in Amerika, waar de 'Tiny House Movement' is ontstaan. In 2015 is de TH beweging in Nederland geland en enthousiast ontvangen. Er zijn inmiddels 45 gerealiseerde TH collectieven, waarvan 8 initiatieven een permanente plek hebben verworven. Daarnaast zijn er ruim 80 initiatiefgroepen in gesprek met hun gemeenten.
Inmiddels heeft bijna iedereen weleens iets gehoord over TH's, de media staan er bol van. Maar er bestaan ook nog vaak genoeg misverstanden over wat deze woonvorm is. En belangrijker nog, wat de filosofie die erachter schuilt gaat nu precies inhoudt.
Een officiële definitie voor een TH is er (nog) niet. Het zijn primaire, volwaardige woningen die voldoen aan de bouwvoorschriften. Ze worden bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een eenvoudig leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk.
Bij het ontwerp en de bouw van de woningen wordt slim gebruikgemaakt van de ruimte en innovatieve technologieën. Een TH heeft een gebruiksoppervlak van maximaal 50 vierkante meter, is idealiter (deels) zelfvoorzienend, van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd. De woningen worden permanent bewoond en bewoners hebben een inschrijving in de Basis Registratie Personen (BRP), het zijn geen woonwagens of recreatiewoningen.

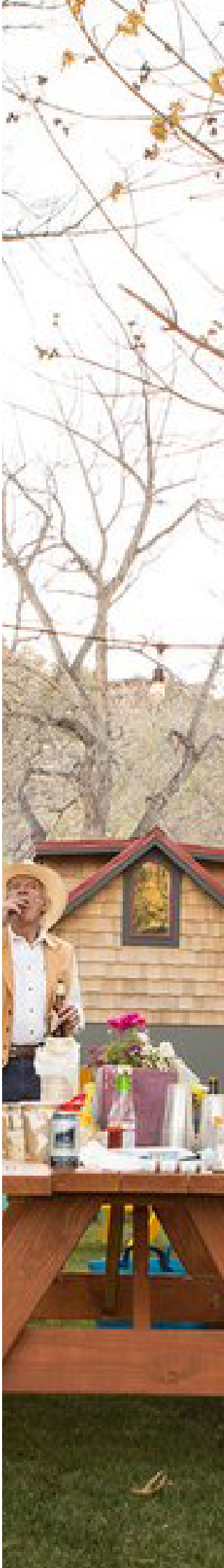
Geschiedenis
Door de ingestorte economie en natuurrampen als de orkaan Katrina wankelde in de VS en de rest van de wereld de huizenmarkt. Mensen raakten hun huizen kwijt en starters konden (nog) moeilijker aan een woning komen. De behoefte aan betaalbare en flexibele woonvormen nam toe. De eerste TH-pioniers bouwden hun eigen huisjes op trailers om wetgeving en eisen te omzeilen. En zo ontstond een interessante beweging met deze filosofie: de Tiny House Movement. Inmiddels is de populariteit enorm in de VS, de rest van de wereld volgde; ook in Europa zijn overal liefhebbers en bouwers te vinden. Daarnaast zijn er honderden boeken, blogs en tv-series waar men informatie en inspiratie op kan doen.

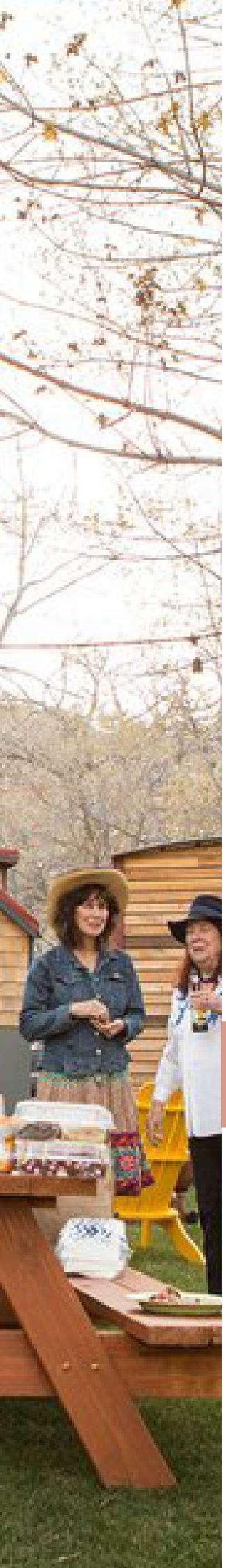
Filosofie
De laatste 50 jaar worden onze huizen steeds groter en onze gezinnen steeds kleiner. Ook de materiële rijkdommen groeien, vaak ten koste van natuur en milieu. Er vindt al een aantal jaren een omslag plaats: het besef dat geluk niet afhankelijk is van veel ruimte en veel spullen. De Tiny House Movement biedt een antwoord op het verlangen naar een eenvoudiger leven, meer in overeenstemming met de natuur.

Eenvoudig leven
Mensen kiezen voor 'anders wonen' omdat zij beseffen dat de huidige standaard van leven niet (meer) bij hun normen en waarden aansluit. Zij willen duurzamer leven, met minder spullen en hun ecologische voetafdruk bewust verkleinen. Mensen willen actief een bijdrage leveren aan een beweging die minder belastend is voor natuur en milieu. Een kleinere woning biedt deze mogelijkheid: minder afval, bewuster gebruik van energie en water.

Esthetisch aspect
Tiny Houses spreken tot de verbeelding omdat zij vaak mooi zijn uitgevoerd. Vakmanschap, oog voor detail, vernuftige indeling: er wordt veel aandacht besteed aan het ontwerp. Mensen bouwen hun huis zelf of laten het bouwen geheel naar hun wens: niet de verkoopwaarde, maar het woonplezier is het uitgangspunt.

Geld
Een TH is binnen enkele jaren schuldenvrij, of er nu gespaard of geleend wordt. Reguliere huizenbezitters zijn 25 tot 50 % van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Een TH eigenaar heeft ruimte in zijn budget voor andere zaken.





Het verbruik van energie is laag, bovendien zijn de meeste TH's uitgerust om duurzame energie op te wekken, waardoor de kosten nóg minder worden. Omdat er in een TH minder ruimte is, worden meer bewuste keuzes gemaakt en wordt er minder geconsumeerd.

Tijd
Minder geld nodig hebben voor huur of hypotheek en andere vaste lasten betekent ruimte voor andere keuzes: minder werken, meer reizen, meer tijd voor familie en vrienden. Bovendien vergt een TH minder tijd voor huishoudelijk werk en onderhoud.

Sociale verbinding
Wonen in een klein huis betekent meestal dat er meer tijd buitenshuis wordt doorgebracht. Daardoor is er meer tijd en ruimte om te ontmoeten. Vaak ook worden TH projecten gerealiseerd waarbij de woningen geclusterd worden en de groep zich in een vereniging vastlegt. De omgang en samenwerking met de rest van de bewoners maakt dat deze sociale verbinding voor sommigen een reden is om tiny te gaan wonen.

BRON: Rapport Tiny houses Westpark april 2019

Woon- en omgevingsvisie Almelo
In de Woon- en Omgevingsvisie van de gemeente Almelo worden TH's benoemd, daarnaast is de 'motie bijzondere woonvormen' door de raad aangenomen. Het initiatiefplan AWA heeft veel raakvlakken met, en voldoet aan, kaders en standpunten genoemd in beide visies en moties.

Omgevingsvisie Almelo 2020 - 2040:

Om dit te bereiken sturen we bijvoorbeeld op:
- Het zo duurzaam mogelijk uitvoeren van elke ontwikkeling, volgens de nieuwste inzichten op het gebied van energiebesparing en -opwekking, circulair materiaal- en afvalgebruik en emissiearme mobiliteit
- Het vergroten van de biodiversiteit en/of duurzame voedselproductie, als onderdeel van een ontwikkeling
- Het bergen en vasthouden van water, voor gebruik tegen verdroging in warme periodes
- Het voorkomen van leegstand met rood-voor-rood trajecten, om verval van het buitengebied tegen te gaan

Het ware Twentse noaberschap is in het buitengebied op zijn best. 'Ons kent ons' en we helpen elkaar, vanzelfsprekend. Natuurlijk is het geen exclusieve kwaliteit van het buitengebied, maar noaberschap gedijt wel bij een kleine(re) groep buren.

Dat willen we koesteren. Het toevoegen van woningen of verblijfsrecreatie gebeurt dan ook alleen als het echt nodig is en meerwaarde heeft. Te veel bewoning zet het buitengebied op slot voor agrariërs en te veel recreatie brengt ongewenste drukte met zich mee.

Voorbeelden van woon-, huur-, of verblijf ontwikkelingen die wel bij ons buitengebied passen:
- Kamperen bij de boer of een bed and breakfast
- De bouw van een tweede woning op een erf
- Kleinschalige woonvormen, zoals een knarrenhof (voor ouderen) op een erf
- Tiny Houses
- Kleinschalige economische activiteiten in leegkomende agrarische bebouwing

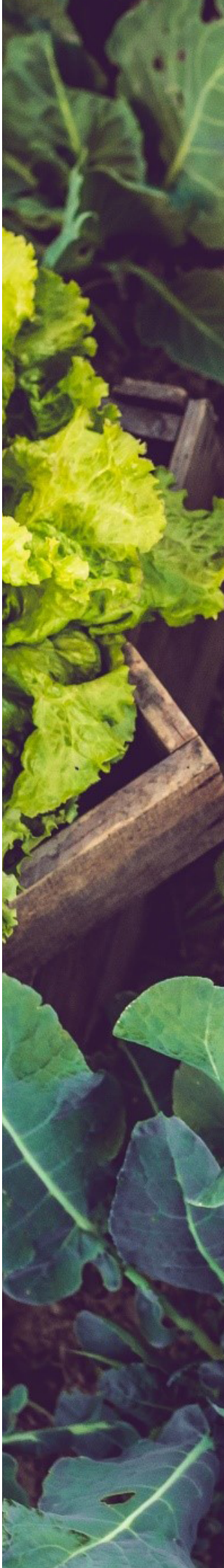
“Door de veranderende rol van de overheid wordt van medewerkers, college en raad een andere houding, ja-mits in plaats van nee-tenzij, en ander gedrag gevraagd. We moeten open staan voor initiatieven uit de samenleving. Hoe kunnen deze initiatieven mogelijk gemaakt worden binnen de kaders van de Omgevingsvisie. De Omgevingswet vraagt dat overheden meer overlaten aan de samenleving en dat initiatieven in co-creatie tot stand komen”.

Woonvisie Almelo 2020 - 2030:
“We staan ook open voor vernieuwende woonvormen als daar behoefte aan is - zoals Tiny Houses - en denken graag mee over de realisatie daarvan”.
“Voor het vitaal houden van het platteland wordt ook gekeken naar alternatieven voor leegstaande gebouwen”.
“We staan positief tegenover initiatieven als ‘Knarrenhofjes’ (voor ouderen) of Tiny Houses”.

Motie bijzondere woonvormen, maart 2021:

- Dat deze woonvormen een welkome aanvulling vormen op het ruime aanbod in Almelo
- Dat er voor dit soort initiatieven nog geen plekken zijn om ze te realiseren
- Voor Tiny Houses, wonen in en op het water, knarrenhofjes, e.d., op zo kort mogelijke t ermijn locaties en plaatsen aan te wijzen in Almelo, waar dit soort initiatieven daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden
- Op deze locaties de bestemmingen overeenkomstig aan te passen
- Op basis van de aangewezen locaties, actief te promoten en mee te werken aan het realiseren van dit soort initiatieven in Almelo

Provincie
Het gaat om tijdelijke woningen in het buitengebied, dan is de provinciale verordening van toepassing. Met de provincie is, op ambtelijk niveau, contact geweest over dit initiatief voor TH’s en in de basis is er positief op gereageerd.





ANDERS WONEN ALMELO

Initiatiefgroep
Initiatiefgroep AWA bestaat momenteel uit 10 personen verdeeld over 7 huishoudens. De leeftijden variëren van midden 20 tot eind 60. De groep komt één keer per twee weken samen om elkaar beter te leren kennen en de diverse aspecten van het project te bespreken en uit te werken. Uitgangspunt is de groep zo spoedig mogelijk uit te breiden naar 11 huishoudens. Voor deze uitbreiding houdt/hanteert AWA een zgn. 'belangstellendenlijst'. Deze bevat potentiële bewoners die in afwachting zijjn van een mogelijke start van het project. Gedurende het proces worden zij bij belangrijke updates geïnformeerd. Hierdoor houdt AWA deze mensen betrokken bij het proces.

Een plan voor projecten zoals deze dient te beschikken over een stevig fundament. AWA heeft daarom haar missie en visie, kernwaarden, doelen én sociaal en maatschappelijke waarde geformuleerd. Dit zijn dé pijlers waarop het project uitgevoerd wordt en waaraan beslissingen getoetst worden.

Missie
Initiatiefgroep AWA wil graag actief meedenken en -werken aan het vormgeven van 'anders wonen' in Almelo en hiermee bijdragen aan een groenere en meer sociale samenleving. Ze wil haar kennis ter beschikking stellen om in co-creatie een pilot te starten over klein en innovatief wonen, noaberschap en duurzaamheid. Een pilot die op termijn uitgerold kan worden over andere locaties in Almelo en als voorbeeld dient voor wooninitiatieven in de toekomst.

Visie
Het TH project op 't Maatveld heeft, naast meer ruimte voor 'anders wonen' binnen de gemeente Almelo, geleid tot meer bewustwording omtrent (samen)wonen en het streven naar een kleine ecologische voetafdruk, duurzame zelfvoorzienendheid, en het sociale aspect van wonen en educatie.

Kernwaarden

BEWUST - BETROKKEN - BETROUWBAAR

- bewust en duurzaam leven, dichtbij en met respect voor de natuur, kleine ecologische footprint
- sociale betrokkenheid in de buurtschap en maatschappij, delen van kennis, kunde en ervaring
- betrouwbare partner voor elkaar, de gemeente en omwonenden



Doelen

Duurzaamheid

AWA wil een duurzame vorm van wonen en samenleven in de praktijk brengen.

Zelfvoorzienend

Naast deze primaire doelstelling willen de bewoners aantonen hoe men zoveel mogelijk zelfvoorzienend kan wonen. Denk hierbij aan het opwekken van duurzame energie, (her)gebruik van (regen)water, telen van groenten en fruit en hergebruik van de afvalstromen.

Samenredzaamheid

Deze geven zij vorm door deeleconomie; bijvoorbeeld het delen van wasmachines, (tuin)gereedschap en evt. een vervoermiddel. Ook een gezamenlijke voedseltuin, afvalinzameling en onderhoud van het terrein is hier onderdeel van.

Natuurinclusief

De bewoners streven naar een respectvol gebruik van de grond, waarbij gezocht wordt naar een gezonde balans tussen natuur en wonen. Het uitbreiden van de natuurwaarden van de locatie en het vergroten van de biodiversiteit staat hierbij voorop.

Educatie

Tenslotte wil AWA haar opgedane kennis bundelen en delen om zo andere initiatieven op gang te helpen. Bijvoorbeeld data van water- en energieverbruik en afvalstromen.

Sociaal en maatschappelijke waarde

Het plan levert een maatschappelijke bijdrage door het delen van kennis, het organiseren van open dagen en door samenwerkingen aan te gaan met betrekking tot educatie. We zijn toegankelijk en gaan op zoek naar de verbinding met de bewoners van het Tusveld en Bornerbroek. In samenspraak met de omgeving wordt gekeken welke rol we kunnen vervullen ten behoeve van de verbinding en verrijking. Het clubgebouw kan worden ingezet voor verschillende doeleinden zoals bijvoorbeeld workshops en voorlichting aan nieuwe TH initiatieven en/of scholen.

PLANGEBIED

Landschap omgeving plangebied

In het huidige landschap is het verschil tussen de eerste ontginningen op de essen en langs de waterlopen en de voormalige woeste gronden nog steeds herkenbaar. De kleinschaligheid van de Tusvelder Esch is nog steeds herkenbaar aan de kleine hoogteverschillen, het slingerend verloop van de weg Tusveld met aan weerszijden oude bomen, de grillige kavelvormen, de oude agrarische bedrijfskavels en de solitaire eiken in het land. Met name in westelijke en noordelijke richting wordt het verkavelingspatroon rationeler, het landschap vlakker en opener en het gebruik meer monofunctioneel. Het kleinschalige karakter van het landschap rondom de Tusvelder Esch is hier verdwenen.
Op basis van het oorspronkelijke landschap, met een duidelijk verschil tussen de eerste ontginningen op de Tusvelder Esch en de voormalige woeste gronden, en een grote verscheidenheid aan functies is een kleinschalig en gevarieerd landschap ontstaan.



Verschil in landschapsvormen rondom het plangebied en het Tusveld.

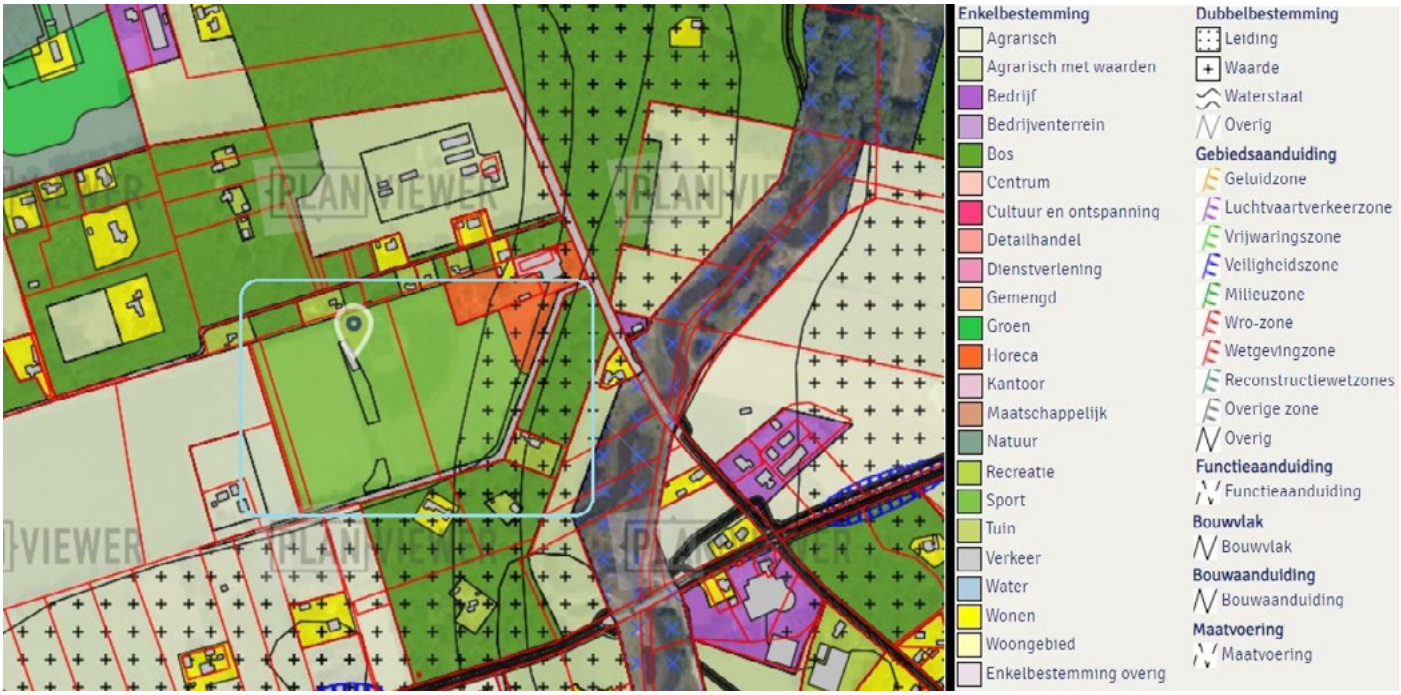
Plangebied

Het plangebied betreft de locatie ‘t Maatveld 4 in Bornerbroek. Het bestaat uit het voormalig terrein (sportveld + clubgebouw) van honkbalvereniging ‘De Uitsmijters ‘55’ en de ernaast gelegen gronden van voetbalclub DVO en atletiekvereniging SISU, welke reeds vertrokken zijn. Het gehele complex is eigendom van de gemeente Almelo en is samengesteld uit de volgende onderdelen:

- Perceelsectie P 1250 kadastrale grootte 27.556 m²
- Perceelsectie P 71 kadastrale grootte 24.086 m²
- Perceelsectie P 1248 kadastrale grootte 564 m²



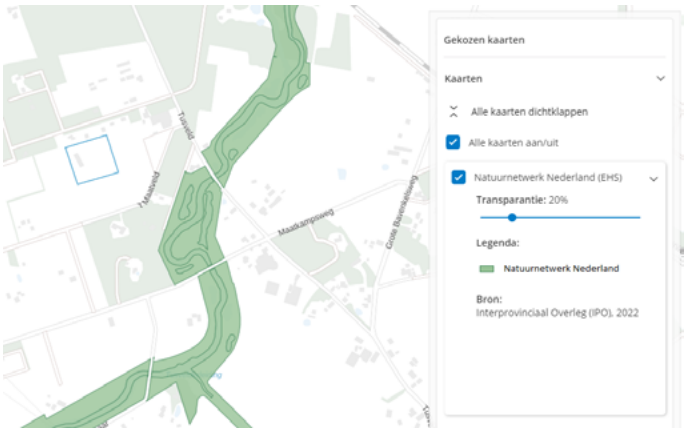
Delen van P1250 en P71 worden momenteel verpacht voor de cultivatie van maïs. Naast P71 bevindt zich een parkeerplaats voor bezoekers van de aangrenzende horecagelegenheid ’t Maatveld en bezoekers van omliggend recreatiegebied. Op het complex is nu de bestemming ‘sport’ van toepassing en het geheel wordt omringd door woningen met recreatie- en woonbestemming.

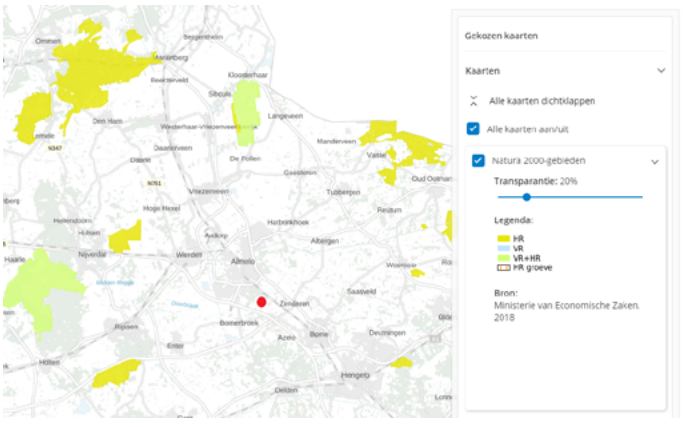


Beschermde gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op 11 km afstand van het projectgebied en worden hiervan gescheiden door agrarisch gebied en verschillende dorpen. Daarnaast maakt het plangebied ook geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuurnetwerk ligt direct ten oosten, grenzend aan het projectgebied.

Gezien de aard van het plan, de ruime afstand tot de Natura 2000-gebieden en het huidig gebruik van de betreffende Natuurnetwerk Nederland percelen heeft dit geen direct, nadelig effect op de in deze beschermde gebieden aanwezige beschermde soorten. Een substantieel, negatief effect van de voorgenomen ontwikkeling op de stikstofemissie en daarmee op Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000 gebieden is niet aannemelijk.





Ruimtelijke inpassing

Het aanwezige bos rond de locatie en de toekomstige houtsingel* zijn beeldbepalend en tevens leidend in keuzes voor beplanting in en om het terrein. Door hier zo veel mogelijk op aan te sluiten zal dit de kwaliteit van het plangebied en omgeving versterken. Door gebruik te maken van natuurlijke materialen voor de inrichting van het terrein, wordt de kwaliteit van de locatie versterkt en zal deze opgaan in de omgeving.

*strook grond ten behoeve van de boscompensatie “Recreatiewoningen het Maatveld”

Het terrein is opgedeeld volgens de zonering van privé (langs de buitenrand) naar meer gemeenschappelijk (naar binnen). Gesitueerd langs de rand vormen de woningen samen met het voormalig clubgebouw een ‘schil’ om het gemeenschappelijke deel van het terrein.

Binnen deze ‘schil’ is ruimte voor ontmoeting, gecreëerd door picknicktafels en met groen begroeide pergola’s. Ernaast de voedseltuin waar met grote regelmaat door de bewoners wordt gewerkt. Ook voor de jonge bewoners/bezoekers is een plek ingericht. Opgebouwd met natuurlijke materialen en een glijbaan is het een fijne plek om te kunnen spelen.



Schetsontwerp plangebied

Door het materiaal- en kleurgebruik van het clubgebouw aangevuld met beplanting rondom, af te stemmen op de omgeving, zal het opgaan in de landschappelijke uitstraling van de locatie. Het gebouw vormt een belangrijk onderdeel van het Buurtschap. Het zal worden gebruikt voor gemeenschappelijke belangen zoals ontmoeting, educatie. Daarnaast zullen er gedeelde faciliteiten zijn, zoals een gedeelde wasruimte, bergingen, en opslag van gezamenlijk tuingereedschap.

Het centrale deel van het terrein zal toegankelijk zijn middels een primair (deels verhard) pad om met voertuigen bij het clubgebouw te komen en toegang voor hulpdiensten te kunnen garanderen. Het geheel zal speels worden ingericht middels organische vormen en verschillende hoogteverschillen. Door de aanleg van talud/hogere begroeiing wordt een natuurlijk totaalbeeld gecreëerd wat goed inpasbaar is in het bestaande landschap. Het resultaat is een gevarieerde groene wereld waarbij woonplezier en het vergroten van de biodiversiteit een grote rol spelen.

Toegankelijkheid van het terrein wordt gerealiseerd door het aanleggen van primaire en secundaire paden. De woningen zijn middels een verhard pad (primair pad) bereikbaar voor eigen gebruik maar ook bouw- en hulpdiensten. Ieder woonerf is bereikbaar via een looppad (secundair pad). Het primaire pad zal verhard uitgevoerd worden, secundaire paden semi-verhard. Mogelijke verharding bestaat uitsluitend uit waterdoorlatend (natuurlijk) materiaal.

Uitgangspunt is een autovrij terrein. Voor de voertuigen van bewoners (en bezoekers) zal een parkeervoorziening op het terrein worden gerealiseerd met in achtneming van de vastgestelde parkeernorm van 1.0. Door hier op deze wijze invulling aan te geven, vormt dit voor omwonenden, restauranthouder en recreanten geen belemmering.
Bij de inrichting van het terrein zal de gezamenlijke ruimte zo aangelegd worden, dat er bij hoosbuien geen overlast is van hemelwater. Om dit te realiseren wordt nagedacht over behoud van het huidige drainage systeem onder het sportveld en aanleg van een (of meerdere) wadi voor wateropvang. Hierdoor zullen zowel woningen als clubgebouw toegankelijk blijven voor hulpdiensten.

Woningen
Voor een goede balans tussen groen en bebouwing is AWA uitgegaan van 11 woningen. Hierbij hanteren we de ondergrens voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking en max. bebouwingspercentage van 15%.
De woningen van AWA worden vooral door de bewoners zelf ontworpen en/of gebouwd, al dan niet met behulp van een architect. De woningen worden esthetisch en met vakmanschap, oog voor detail en veel aandacht voor het ontwerp uitgevoerd. Dit zal resulteren in gevarieerde architectuur met verschillend materiaal- en kleurgebruik. Het ideaalbeeld is diversiteit in woningen. Om toch ook een bepaalde vorm van eenheid te creëren wordt gebruikgemaakt van een (nader te bepalen), bij iedere woning terugkerende beeldelement(en). Vanwege de tijdelijke invulling van de locatie is het verplicht dat de woningen verplaatsbaar zijn.

Belangrijke uitgangspunten voor de vormgeving van de woningen is dat zij duurzaam zijn en bijdragen aan de kwaliteit van de locatie. Dit uitgangspunt geldt ook voor het kleur- en materiaalgebruik, dit sluit aan bij de in de omgeving aanwezige kleuren. De energieopwekking en alle overige zichtbare technische installaties vormen een integraal onderdeel van het TH.

Voor tijdelijke Tiny Houses vindt geen toets aan welstandsbeleid plaats. Binnen de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het kavelpaspoort zijn bewoners vrij in het ontwikkelen van hun eigen woning. Hierbij wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlak(GO) van max. 50 m² en een hoogte van max. 6 meter, conform NEN 2580.

Iedere woning heeft zijn eigen woonerf, deze worden gesitueerd langs de buitenrand van het plangebied. Inpassing wordt gewaarborgd door een duidelijk visuele afscheiding die de grens vormt tussen woonerf en gemeenschappelijk terrein. Losstaande bergingen/gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van kleinere bouwwerken die noodzakelijk zijn met het oog op de verkleining van de ecologische footprint van de TH. Verdere inrichting van de woonerven wordt bepaald door de bewoner(s) binnen de kaders zoals gesteld in het kavelpaspoort.

Kavelpaspoort
Het kavelpaspoort bevat de uitgangspunten en bouwvoorschriften voor het gebruik van het perceel. Dit geldt zowel voor de inrichting van het gehele terrein als de woonerven waarop de TH's geplaatst worden. Het document is leidend bij toetsing van ingediende (bouw)plannen en tevens onderdeel van de acceptatieprocedure van bewoners.

Ondanks dat de TH's niet getoetst worden aan de geldende welstands- en inrichtingseisen, vindt AWA het wel belangrijk dat deze passend zijn bij het plangebied. Hierbij wordt gezocht naar aansluiting binnen de stedelijke kaders die de gemeente meegeeft in de 'Beleidsregels Tiny Houses Almelo', zonder daarbij de ontwerpvrijheid te veel uit het oog te verliezen.

Het kavelpaspoort is onlosmakelijk verbonden met de ruimtelijke inpassing van het plan. Eenmaal vastgesteld, kan het college dit document gebruiken als kader bij de inrichtingseisen van het principebesluit.

Het Kavelpaspoort wordt momenteel uitgewerkt.





Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
De woningen dienen te voldoen aan de bouweisen voor tijdelijke bouwwerken uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Hierin zijn eisen vastgelegd ten aanzien van bijvoorbeeld afmetingen, constructie, isolatie, bouwfysische aspecten, daglichttoetreding etc.
De gehanteerde begrippen en eisen zijn (nog) niet zonder meer hanteerbaar bij de beoordeling van TH's. Om dit te ondervangen is er de 'gelijkwaardigheidsbepaling', op grond waarvan bijvoorbeeld burgemeester en wethouders oplossingen mogen accepteren die tenminste gelijkwaardig zijn aan de voorgeschreven prestaties. Zodat zij voor een dergelijk bouwplan toch een vergunning kunnen verlenen.

Omgevingsvergunning
Er bestaan diverse mogelijkheden om via een snelle procedure, tijdelijke woningbouw voor een periode van vijftien jaar planologisch mogelijk te maken. AWA is in gesprek met de gemeente om te bepalen welke procedure gevolgd zal worden om voor 15 jaar af te kunnen wijken van de huidige bestemming (sport).

Duurzaamheid
TH's worden gebouwd van duurzame materialen en hebben een lage ecologische voetafdruk. Deze woonvorm wordt gekenmerkt door in te zetten op duurzaamheid.

Op het gebied van duurzaamheid wil AWA graag bijdragen aan de volgende doelen:
- Toename opwekking van duurzame energie
- Besparing van energieverbruik
- Zorgvuldig omgaan met grondstoffen, (bouw)materialen
- Besparing van water
- Vergroten van bestendigheid tegen het veranderende klimaat

Daarvoor zijn tal van maatregelen in/om/aan een woning mogelijk, nl.:
- Toepassing van verschillende vormen van (duurzame) isolatie
- Toepassingen van passieve verwarming
- Toepassing van zonnepanelen
- Grote mate van (her)gebruik van (duurzame) materialen
- Hergebruik van (groen)afval
- Toepassingen ter vergroting van het waterbergend vermogen van de kavel
- Toepassingen ter reductie van hittestress
- Toepassingen ter verkleining van de ecologische voetafdruk

Van toekomstige bewoners wordt verwacht dat ontwerpen voor hun woning in ieder geval maatregelen op het gebied van duurzaamheid bevatten.

Nutsvoorzieningen
Op het gebied van nutsvoorzieningen kiest AWA er bewust voor de TH's niet volledig off-grid te realiseren, mede vanwege het klimaat en regelgeving. Onze voorkeur gaat uit naar een semi off- grid systeem. Waar verplicht/noodzakelijk zal worden aangesloten op het lichtnet, waternetwerk en riolering. Tegelijk onderzoeken we hoe we energie kunnen opwekken uit natuurlijke energiebronnen als zon, wind etc.

Rioolaansluiting
Ligt de woning binnen 40 m van het riool, dan is de woning verplicht zich daaraan aan te sluiten. Deze aansluitplicht staat in het Besluit lozing afvalwater huishoudens. Het riool van het clubgebouw ligt voor enkele woningen mogelijk binnen dit grensgebied, voor de rest geldt dit niet. Daarnaast is het de vraag of het huidige (druk)riool de gewenste capaciteit aan kan. Andere opties zijn: een IBA-systeem (Individuele behandeling afvalwater), helofytenfilter, filtratiebedden en compactsystemen. De afweging bij deze keuze onderzoekt AWA samen met de gemeente, waarin elkaars belangen worden meegewogen.

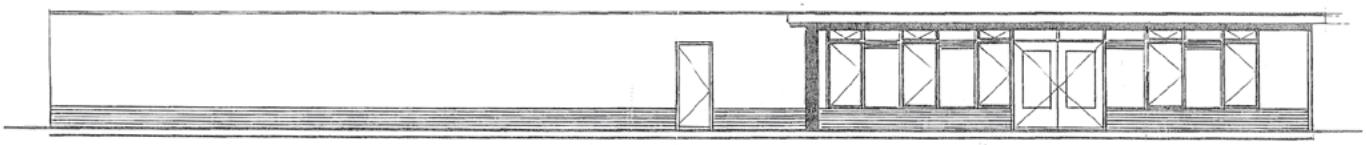
Afvalinzameling
AWA streeft ernaar de aangeboden hoeveelheid afval zo klein mogelijk te houden. Afval zal centraal ingezameld en afgevoerd worden. Voorbeelden hiervan zijn: oud papier naar de plaatselijke voetbalclub, gft-afval wordt hergebruikt als voer voor kleinvee of compost bij de voedseltuin. Hetgeen overblijft zal centraal aangeboden worden. We onderzoeken momenteel de wettelijke mogelijkheden hierin. Het draagt bij aan de uitstraling van het terrein, doordat verschillend gekleurde containers op het terrein ontbreken. Tevens versterkt dit het streven naar een ecologische voetafdruk en sluit het aan bij duurzaam hergebruik van afvalstromen.

Verlichting terrein
De verlichting op het terrein zal zo veel mogelijk duurzaam uitgevoerd worden, bijvoorbeeld door houten verlichtingspaaltjes met LED-verlichting op (geïntegreerde) zonnepaneeltjes. Hierdoor ontstaat gericht licht op het terrein, wat de lichtuitstraling naar de omgeving aanzienlijk reduceert. Dit is gunstig ten behoeve van potentieel aanwezige vleermuizen, maar ook voor de natuurlijke beleving van de omgeving en de meerwaarde van het innovatieve concept door duurzaam gebruik van gekozen materiaal en energieopwekking/gebruik.

BAG registratie
Volgens de Wet Basisregistratie Personen is het verplicht voor bewoners om ingeschreven te staan op het woonadres. Dit geldt dus ook voor bewoners van tijdelijke TH's. Wanneer aan de bestemming wonen voldaan wordt (of tijdelijk wonen mogelijk is gemaakt via een omgevingsvergunning), is de uitgifte van tijdelijke woonadressen mogelijk. Het huidige adres ('t Maatveld 4, Bornerbroek) kan gebruikt worden voor registratie van de rechtsvorm en financiële zaken. Daarnaast is er middels toevoegingen (bijv. 4-1, 4-2, 4-3 etc.) realisatie van separate adressen voor de woningen mogelijk.

Clubgebouw
Het (voormalig)clubgebouw zal door het Buurtschap gebruikt worden voor ontmoeting, educatie en gedeelde faciliteiten.

De ruimtes die voorheen dienstdeden als kleedkamer zullen worden aangepast zodat er voor ieder huishouden ruimte ontstaat voor het opbergen van eigendommen. Voor toegankelijkheid van buitenaf zal er een deur in de gevel geplaatst worden.



voorgevel

Naast bergruimte wordt gedacht aan een wasruimte, met één of meerdere wasmachines voor gezamenlijk gebruik. Overige ruimte zal gebruikt worden voor berging van eigendommen van het Buurtschap. Bijvoorbeeld tuingereedschap, kookgerei, en tuinmeubilair voor zomers gebruik. Dit zijn slechts enkele voorbeelden van de deeleconomie die AWA voor ogen heeft.
Het clubgebouw is door de openheid van het terrein van alle kanten zichtbaar. Het huidige materiaal- en kleurgebruik steekt af tegen de omgeving en de TH's. Om het in te passen binnen de landschappelijke uitstraling van de locatie is een facelift wenselijk. Te denken valt aan een andere kleur voor buitenmuren en kozijnen, beplanting rondom en eventueel een houten waterdoorlatend terras.

Het regenwater dat door het dak opgevangen wordt, zal ontkoppeld worden van het riool om opgevangen te worden. Dit kan gebruikt worden in periodes van weinig regenval voor bewatering van het groen in de gezamenlijke ruimte.

Voor het stallen van fietsen wordt nagedacht over een extern gebouwde stalling in het verlengde van het clubgebouw. Tevens worden de mogelijkheden van een groentekas langs de westzijde van het gebouw onderzocht.

Het gebouw zal beheerd worden door het Buurtschap. De te benoemen beheerders zullen zich richten op zaken als onderhoud, financiën en planning. Tevens zullen zij het contact onderhouden met de afdeling Vastgoed van de gemeente Almelo.

Voorafgaand aan de start van het project, zal AWA met de afdeling Vastgoed van de gemeente Almelo afspraken maken m.b.t. verantwoordelijkheden rondom onderhoud en reparaties. In een overeenkomst zullen deze afspraken vast worden gelegd. Middels een meerjarenplanning zal AWA invulling hieraan invulling geven.



Brandveiligheid en bereikbaarheid hulpdiensten
Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het belangrijk dat hulpverleningsdiensten op kunnen treden en burgers zich in veiligheid kunnen brengen. AWA heeft het plangebied op fysieke veiligheidsaspecten getoetst aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving. Daarnaast hebben gesprekken plaatsgevonden met hulpdiensten.

Toetsing betreft de onderdelen:
• Brandveiligheid
• Bereikbaarheid
• Opkomsttijd
• Bluswatervoorziening
• Zelfredzaamheid
• Sirenedekking
• Samenhang veiligheidsketen

Beoordeling:
Brandveiligheid
TH's worden veelal gebouwd met natuurlijke materialen, hout geniet daarbij vaak de voorkeur, ook als het om de constructie gaat. Om brandoverslagrisico's te verlagen, is het belangrijk een afstand tussen objecten aan te houden.
AWA: *In het ontwerp voor de inrichting van het terrein en woonerven, zal een min. afstand tussen de woningen van 5 meter in achting genomen worden. Ook zal er met de bewoners meegedacht worden over hoe vereiste brandwerendheid gerealiseerd kan worden. Dit geldt ook voor eventuele maatregelen die we kunnen treffen bij het clubgebouw.*

Bereikbaarheid
Bij het bepalen of er een goede bereikbaarheid is via het openbare wegennet wordt het plangebied getoetst aan de handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019.
AWA: *De verkeersaders bieden geen onbelemmerde doorgang aan brandweervoertuigen en voldoen aan de specifieke afmetingen van brandweervoertuigen. Dit zal ook gelden voor de aan te leggen verharding op het terrein. De woningen zullen vanuit verschillende richtingen goed te bereiken zijn. Het initiatief voldoet daarmee aan de eisen gesteld in deze handreiking.*

Opkomsttijd
De opkomsttijd van de brandweer wordt als een belangrijk kwaliteitskenmerk van de brandweer beschouwd. In het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgelegd en staan in onderstaande tabel beschreven;
Normtijd Gebruiksfunctie
- 5 minuten: Winkel met gesloten constructie (tijdens openingsuren), wonen boven winkel, cel;
- 6 minuten: Portiekwoningen/portiekflats, woning verminderd zelfredzamen;
- 8 minuten: Overige woningen, winkels, gezondheidszorg, onderwijs, kinderdagverblijf, logies;
- 10 minuten: Kantoor, (lichte)industrie, sport, overige ruimtes voor bijeenkomsten, overige gebruiksfuncties;

AWA: *TH's kunnen beschouwd worden in de categorie 'overige woningen', waaronder ook logies en recreatiewoningen vallen. Hiervoor geldt een opkomsttijd van 8 minuten. Uit berekeningen blijkt dat de brandweer binnen deze norm ter plaatse kan zijn.*

Bluswatervoorziening
Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit is van belang omdat de eisen voor de afstand, de capaciteit en de bereikbaarheid verschillend zijn. De basiskenmerken van deze drie modellen zijn:

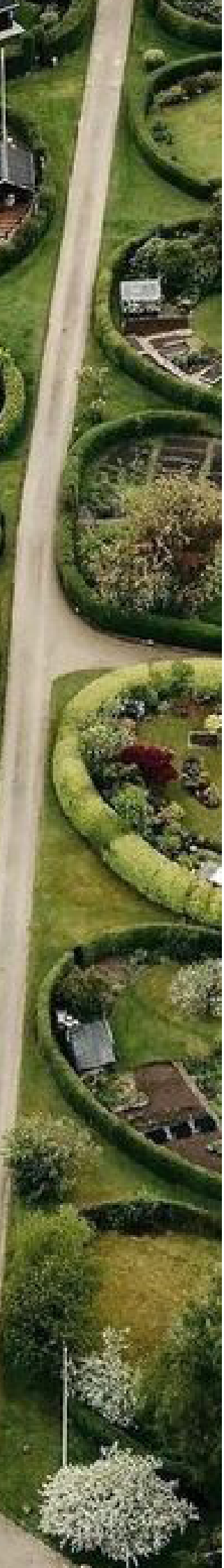
• De primaire bluswatervoorziening
Boven- of ondergrondse brandkranen die geplaatst zijn op het drinkwaterleidingnet.
AWA: *Hierover gaan we graag in overleg met de gemeente of dit wenselijk is.*

• De secundaire bluswatervoorziening
De secundaire bluswatervoorziening is in principe aanvullend op een primaire bluswatervoorziening. Een secundaire bluswatervoorziening kan bestaan uit geboorde putten, bluswaterriolen, vijvers e.d. of ondergrondse reservoirs. Hiervoor geldt een afstand van maximaal 320 meter tot het object. Daarnaast moet het brandweervoertuig het water tot maximaal 8 meter kunnen bereiken.
AWA: *Er wordt gedacht aan het aanleggen van een wadi, deze zou ingezet kunnen worden indien nodig.*

• De tertiaire bluswatervoorziening
Bij de noodzakelijke inzet van grotere hoeveelheden water of gedurende langere tijd zijn de primaire en secundaire voorzieningen niet voldoende. Water wordt dan onttrokken uit bijvoorbeeld kanalen. Hiervoor geldt een afstand van maximaal 2.500 meter tot het object. Daarnaast moet het brandweervoertuig het water tot maximaal 50 meter kunnen bereiken.
AWA: *Binnen 600 meter van het plangebied bevindt zich de Doorbraak, daar zou water onttrokken kunnen worden.*

Zelfredzaamheid
Voor de bestrijdbaarheid van een incident zijn onder andere de bereikbaarheid voor hulpdiensten, de opkomsttijd en de bluswatervoorziening van belang. Daarnaast speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan hoofdzakelijk uit schuilen en vluchten. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.
AWA: *Het plan voorziet in de bouw van 11 TH's. Bewoners van een dergelijke woning zijn over het algemeen zelfredzaam. De ruimtelijke inrichting van het terrein zal open zijn en kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het plangebied in verschillende richtingen te ontvluchten.*





Sirenedekking

Het Waarschuwings- en Alarmerings Systeem is een netwerk van sirenes in Nederland die bediend worden vanuit de alarmcentrale van de regionale brandweer. De sirenes worden gebruikt om te waarschuwen voor (dreigend) gevaar, met name indien er gevaarlijke stoffen in de lucht aanwezig (kunnen) zijn. Het Ministerie van Justitie en Veiligheid is overigens voornemens het WAS-systeem af te schaffen.

AWA: *Het plangebied valt buiten het dekkingsgebied van sirenes. Het alarm bij rampen wordt thans aangevuld door alarmeringen via NL-alert, social media, radio en sms'jes van de overheid. In voorliggend geval vormt het aspect sirenedekking dan ook geen belemmering.*

Samenhang veiligheidsketen

Hoofdtaken van de brandweer zijn onderverdeeld in schakels uit de veiligheidsketen. De schakels zijn:

Pro-actie; de schakel pro-actie gaat onder andere over de bluswatervoorziening, de bereikbaarheid en de sirenedekking.

Preparatie; voor hulpdienstrelevante objecten is het wenselijk om deze op te nemen in de planvorming van de brandweer, zoals een bereikbaarheidskaart of een aanvalsplan.

Repressie; vanuit de repressieve dienst wordt ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.

Nazorg; de taak nazorg heeft geen consequenties voor de ruimtelijke ordening.

AWA: *Ondanks te realiseren veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden. AWA denkt daarom aan het opstellen van calamiteitenplan voor het gehele terrein waarin de input vanuit het eigen netwerk binnen de hulpdiensten verwerkt zal worden.*

BUURTSCHAP

AWA is zich ervan bewust dat dit project valt of staat met een goed georganiseerde groep bewoners: het Buurtschap. Opgebouwd uit bewoners die de afspraken en de natuurlijke omgeving respecteren en daarin goed met elkaar samenwerken.

Focusgroepen
Wanneer men kiest voor wonen in het Buurtschap van AWA kies je voor meer dan alleen maar wonen in een TH. Als onderdeel van de buurtschap wordt van iedere bewoner een actieve rol verwacht die noodzakelijk is voor de werkzaamheden die het samenleven met zich meebrengt. Het is de bedoeling dat leden werkzaamheden uitvoeren die zo veel mogelijk bij hun talenten passen. Omdat het onmogelijk is om gezamenlijk sturing te geven aan alle werkzaamheden die moeten gebeuren, worden focusgroepen ingezet, welke bij andere initiatieven als zeer succesvol worden beschouwd.

Deze focusgroepen krijgen een volledig mandaat van alle bewoners om de taken waar zij zich op richten naar eigen inzicht uit te voeren. Elke focusgroep werkt met een eigen budget en stelt jaarlijks een begroting op.

Werving en selectie
Voor het werven van belangstellenden maakt AWA gebruik van social media kanalen. Tevens verkreeg het project aandacht via een aantal artikelen in de krant. Daarnaast verstuurt AWA regelmatig nieuwsbrieven. Door al deze aandacht meldden zich talloze belangstellenden bij AWA voor informatie of inschrijving.

Om te komen tot de gewenste goed georganiseerde groep bewoners, heeft AWA een zorgvuldige selectieprocedure opgesteld. Bij serieuze interesse wordt gevraagd een uitgebreid vragenformulier in te vullen. Factoren als het invullen van het formulier, betalen van inschrijfgeld, en het wel/niet ‘aansluiten’ bij het plan, de kernwaarden, missie en visie, zorgden voor een eenvoudige eerste schifting.
Met overgebleven kandidaten wordt het vervolgtraject ingezet. Middels een online kennismakingsgesprek wordt het formulier uitvoerig besproken om van beide kanten een goed beeld te krijgen van de behoeften en/of verwachtingen. Gesprekspunten zijn: uitgangspunten van het plan, woonwensen en het financiële plaatje. Tevens komen de kernwaarden, missie en visie van AWA uitvoerig aan bod.
Begin juni ‘23 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden om elkaar beter te leren kennen en samen de locatie te bezoeken.
AWA toetst op diverse fronten de commitment en de drijfveren van de toekomstige bewoners. Een tweede schifting vindt plaats door het vragen van:

- Actieve participatie in de aanloop van het project
- Aanleveren van complete plannen voor de woning
- (forse) financiële inleg bij aanvang van het project

Hiermee denkt AWA niet alleen een enthousiaste, maar ook serieuze groep samen te stellen waarmee een buurtschap gevormd wordt met oog en respect voor elkaar én de omgeving.

Voor bewoners die gaandeweg het project ‘instappen’, geldt natuurlijk dat zij ‘passend’ zijn binnen het buurtschap. Hiervoor zal AWA basiscriteria opstellen welke bij ballotage door een afvaardiging (v/d bewonersgroep) gehanteerd zullen worden. Zij geven advies aan het Buurtschap. De wijze van selectie en inhoud van de criteria zal in het huishoudelijk reglement opgenomen worden, evenals regels en afspraken omtrent tussentijds vertrek.





Na bijna 2 jaar kan AWA het volgende concluderen:

Wat viel op:
- Interesse hebben in een TH is iets anders dan het realiseren ervan!
- Mensen hebben een ‘verkeerd beeld’ bij TH’s/Tiny living en wat daarbij komt kijken
- Het brengt ook ‘verplichtingen’ met zich mee, hier staan mensen vaak niet bij stil
- Mensen hebben een ‘ander beeld’ bij de deelname aan het project, m.n. door de gestelde ‘wensen/eisen’

Geïnteresseerden haakten af omdat:
- Het traject te lang duurt
- Persoonlijke situatie verandert in de loop van het traject
- De bouw van een TH een behoorlijke financiële investering vraagt, mede vanwege de gestegen bouwkosten en het moeten voldoen aan de bouwvoorschriften
- Het verkrijgen van een hypotheek voor een TH (op een tijdelijke locatie) niet mogelijk is
- Mensen niet aansluiten bij onze kernwaarden, missie en visie

Overeenkomst met de gemeente
De gemeente Almelo en AWA gaan een overeenkomst aan, waarin vastgelegd wordt op welke wijze en onder welke voorwaarden de gemeente het terrein verhuurt. Dit wordt bekrachtigd door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Het is hierbij belangrijk een overeenkomst te sluiten die voor beide partijen aanvaardbaar en werkbaar is.

Evaluatiemomenten
Voor een goede samenwerking is het belangrijk met elkaar in gesprek te zijn en te blijven. Het is belangrijk om zaken te evalueren. AWA streeft ernaar knelpunten te signaleren, bespreken en te verbeteren. Zij wil graag periodiek (minimaal 1 x per jaar) de afspraken en samenwerking met de gemeente evalueren. AWA streeft ernaar dit ook met omwonenden te gaan organiseren.

Participatie
AWA heeft in het proces m.b.t. participatie het voortouw genomen in de afstemming met belanghebbenden, dit zijn de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek (SDB) en omwonenden. Volgende stappen in de participatie zullen genomen worden bij een positief besluit van het college. Vervolggesprekken met SDB en omwonenden zullen plaatsvinden waarbij de gemeente een faciliterende en leidende rol zal innemen.

Ondernomen stappen door AWA:

N.a.v. vragen vanuit Bornerbroek aan de gemeente, heeft AWA Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek (SDB) benaderd en uitgenodigd voor een verkennend gesprek en presentatie om het initiatiefplan toe te lichten. Dit bezoek vond 20 juli 2021 plaats waarbij een delegatie van het bestuur van SDB aanwezig was. Het doel was informeren, vragen beantwoorden, vooroordelen/twijfels wegnemen en vooral transparant zijn.
AWA had een presentatie met veel informatie en beeldmateriaal voorbereid waarop SDB gevraagd werd te reageren. SDB was vooral nieuwsgierig naar de plannen en wilde vragen vanuit het bestuur en buurtbewoners beantwoord hebben. AWA heeft SDB aangeboden contact te houden en een presentatie in Het Brookshoes te houden voor geïnteresseerden in Bornerbroek, geïnitieerd door SDB.
Concluderend kan gezegd worden dat het gelukt is om aan de verwachtingen van SDB voor deze ontmoeting te voldoen en dat het gesprek op een constructieve wijze gevoerd is.
Een verslag van deze bijeenkomst is opgesteld.

Bij een bezoek op 17 juli 2021 aan restaurant ‘t Maatveld, heeft AWA de restauranthouder uitgenodigd voor bovenstaande bijeenkomst, deze is niet ingegaan op de uitnodiging.

Op 22 en 24 november 2021 is er telefonisch gesproken met enkele bewoners van ‘t Tusveld (namen i.v.m. privacy hier niet genoemd). Deze waren overwegend positief en zagen de TH’s als een meerwaarde voor het gebied.

Na signalen vanuit Buurtschap ‘t Tusveld heeft AWA een bijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Deze vond plaats op 24 maart 2022 met als doel te informeren, vragen te beantwoorden en eventuele vooroordelen/twijfels weg te nemen. AWA wil vooral transparant zijn en had ook voor deze bijeenkomst een presentatie voorbereid met veel informatie en beeldmateriaal waarop de mensen gevraagd werd te reageren.
De groep leek verdeeld, enerzijds de mensen die fel ageerden tegen elke ontwikkeling in het gebied, anderzijds de mensen die het een mooi en idealistisch plan vonden, maar liever niet in hun achtertuin. Concluderend denken we dat het, ondanks onze open houding, niet gelukt is om vooroordelen en weerstand tegen het plan weg te nemen. Momenteel worden zij op de hoogte gehouden middels de nieuwsbrieven.
Ook van deze bijeenkomst is een verslag opgesteld.

Rechtsvorm
AWA zal zich organiseren in een rechtsvorm om zo één gesprekspartner voor de gemeente te zijn. Dit kan middels een vereniging of coöperatie. Onderzoek naar welke vorm passend is bij ons initiatief loopt momenteel. Afspraken worden vastgelegd in statuten en een huishoudelijk reglement. Afspraken die AWA met de gemeente maakt, zullen worden vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente.

Statuten
Statuten zijn de basis van de op te richten rechtsvorm. Hierin staan de interne regels en afspraken en hoe de buurtschap bestuurd wordt. De statuten worden vastgelegd bij een notaris. De verdere uitwerking van de afspraken vindt plaats in het huishoudelijk reglement.

Huishoudelijk reglement
In het huishoudelijk reglement zijn afspraken gemaakt als aanvulling op en ter uitwerking van de statuten. Het bevat regels die duidelijk maken hoe het Buurtschap functioneert en welke regels wordt aangegaan met ieder huishouden afzonderlijk. Het is een leidraad voor individuele leden en biedt houvast aan het bestuur bij beslissingen en mogelijke geschillen. Voor de leden van de rechtsvorm is het huishoudelijk reglement bindend.

Aan het huishoudelijk reglement wordt momenteel gewerkt.

Dit reglement deze bevat o.a. de volgende hoofdstukken:
Organisatie Buurtschap, taken en bevoegdheden bestuur, beschrijving focusgroepen, overlegstructuur, besluitvorming, selectiecriteria bewoners, opzeg- en vertrekprocedure, bijdrage(s) leden, wonen, gebruik clubgebouw, afval, parkeren, veiligheid, hinder, huisdieren, open dagen, educatie/voorlichting.





Externe communicatie

AWA beschikt momenteel over een Facebook-pagina. Deze wordt gebruikt voor het delen van informatie omtrent de ontwikkelingen aangaande het project. Naast de Facebook-pagina zijn er ideeën voor een Instagram-account en een officiële website.

AWA hecht grote waarde aan openheid en een goede relatie met de gemeente en omwonenden. Voor contact met de gemeente is er binnen AWA één contactpersoon. Tevens zal voor contact met omwonenden een vast aanspreekpunt worden aangesteld. Hiermee biedt AWA een handreiking naar de omgeving, waardoor onduidelijkheden en/of problemen, zonder tussenkomst van de gemeente, onderling opgelost kunnen worden.

FINANCIEEL

Businesscase

AWA heeft het financiële aspect en de risico's onderzocht met betrekking tot de uitvoering en haalbaarheid van het initiatiefplan. Hierbij heeft ze samengewerkt met een externe partij met ervaring m.b.t. het opzetten van een TH project. Met de business case toont AWA aan dat de gemeente Almelo bij verhuur van de locatie voor 15 jaar het gewenste rendement haalt. Tezamen met de opgestelde meerjarenbegroting toont AWA aan dat het project over financieel draagvlak beschikt.



RISICOANALYSE

Bij het schrijven van de risicoanalyse stond de volgende vraag centraal:

Wat zijn de risico's en uitdagingen van een TH-gemeenschap?

Een TH-gemeenschap kan veel voordelen bieden, zoals duurzaamheid en een sterk gevoel van gemeenschap. Er zijn verschillende uitdagingen waar zo'n gemeenschap mee te maken kan krijgen. Het is daarom belangrijk deze te identificeren, om ze daarmee te beheersen en/of te minimaliseren.
Door onderzoek, gesprekken met elkaar, gemeente, omwonenden en potentiële bewoners is geprobeerd risico's en uitdagingen in kaart te brengen. Ook is er contact geweest met andere TH-woongroepen. Er is geen zekerheid dat hetgeen geschetst wordt, in de praktijk zal voorkomen, maar het is goed hier over nagedacht te hebben en mogelijke oplossingen voorbereid te hebben. Daarnaast zullen er onvoorziene scenario's voorkomen die door regelgeving, dynamiek of andere factoren ontstaan. De basis om voorkomende uitdagingen aan te gaan, zal vooral liggen in de manier waarop de besluitvorming vormgegeven én getoetst wordt door de gemeenschap.

Hieronder noemen we mogelijke risico's en uitdagingen:

- Bewoners
- Gemeenschap
- Financiën
- Onderhoud
- Juridisch
- Weerstand

Bewoners

Iedere gemeenschap is uniek en heeft zijn eigen dynamiek! Het is daarom belangrijk dat toekomstige bewoners goed onderzoek doen naar de specifieke TH-gemeenschap waarin zij geïnteresseerd zijn. AWA hanteert een uitgebreide selectieprocedure om tot een goede samenstelling van bewoners te komen. Hierbij zijn kernwaarden, missie en visie leidend.

Gemeenschap
Hoewel gemeenschappen vaak gebaseerd zijn op gedeelde waarden, kunnen meningsverschillen en conflicten nog steeds voorkomen. Verschillende persoonlijkheden en levensstijlen kunnen botsen, wat kan leiden tot wrijving en spanningen tussen bewoners. Voorkomen is beter dan genezen. Door vooraf goede afspraken te maken denkt AWA veel potentiële probleemonderwerpen te kunnen tackelen. Over een groot aantal zaken worden regels opgesteld en vastgelegd in het huisreglement. Dit reglement wordt ondertekend door alle bewoners. Besluitvorming op basis van consent biedt de mogelijkheid voor een open gesprek, waarin ruimte is voor alle relevante argumenten en gevoelens over de te nemen besluiten. Het is een optie om, bij onoplosbare conflicten, een professionele externe partij in te schakelen.

Financiën
Het beheren van het financiële aspect van het Buurtschap kan complex zijn. Factoren als onverwachte kosten door bijvoorbeeld een onverwacht hoge energierekening, bewoners die hun bijdrage niet betalen, verdelen van kosten voor gedeelde voorzieningen en huurderving door tussentijds vertrekkende bewoners die een gat in de begroting veroorzaken, kunnen het Buurtschap in de financiële problemen brengen. Voor bovengenoemde situaties heeft AWA scenario's uitgeschreven met bijbehorende uitwerking in verschillende vormen. Uiteraard zullen er meer scenario's zijn, deze worden in het proces meegenomen op het moment dat deze herkenbaar zijn.

Huurderving door tussentijds vertrekkende bewoners
De bewoners van AWA hebben in principe de intentie om er 15 jaar te wonen. Echter zijn er tal van situaties te bedenken waardoor bewoners (genoodzaakt zijn te) vertrekken. Bijvoorbeeld verhuizing door ziekte, echtscheiding, verandering van baan. AWA onderkent deze mogelijkheden en heeft een methodiek bedacht en doorgerekend waardoor we borgen dat bij tussentijds vertrek van óf in de laatste jaren, de kosten voor de huur nog steeds opgebracht kunnen worden.

Onderhoud
De leefomgeving vereist (regelmatig) onderhoud. Als bewoners het onderhoud verwaarlozen, kan de kwaliteit van het terrein (lees: uitstraling) achteruitgaan. Het voorkomen van verrommeling is voor AWA een belangrijke voorwaarde. Afspraken worden gemaakt en vastgelegd in het huishoudelijk reglement. Deze kunnen gaan over het opbergen van materialen, afval, tuinmeubilair, en het aanzien van de woonerven.

Juridisch
AWA zal zich gaan verenigen als rechtsvorm. Dit biedt houvast aan het bestuur bij beslissingen of eventuele geschillen. De afspraken binnen de rechtsvorm worden vastgelegd in statuten en een huishoudelijk reglement. Voor de leden van het Buurtschap is het huishoudelijk reglement bindend. Afspraken die AWA met de gemeente maakt, zullen vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst. AWA streeft ernaar regelmatig te evalueren om knelpunten te signaleren, bespreken en verbeteren. AWA maakt hierover afspraken met de gemeente.

Weerstand
AWA ervoer reeds weerstand vanuit omwonenden tegen het TH-project. Mede vanwege zorgen over esthetiek, impact op infrastructuur en overlast in verschillende vormen.
AWA heeft reeds het voortouw genomen in de afstemming met belanghebbenden; Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek en omwonenden. Tijdens een aantal informatieavonden zijn de belanghebbenden over het plan geïnformeerd.
Voor contact met omwonenden wordt een vast aanspreekpunt aangesteld. Hiermee biedt AWA de omgeving een handreiking, waardoor onduidelijkheden en/of problemen, zonder tussenkomst van de gemeente, onderling opgelost kunnen worden.

CONTACT

anderswonenalmelo@gmail.com

Literatuur en achtergronden

Tiny house Nederland	Website
Rapport Tiny houses Westpark	Rapport
Marjolein Jonker	Website