

# Oplegnotitie

|                   |                                                            |                  |                   |
|-------------------|------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Aan:</b>       | Presidium<br>Commissie Omgeving                            | <b>Van:</b>      | College B&W       |
| <b>C.c.:</b>      | Gemeenteraad                                               | <b>Team:</b>     | Ruimtelijk Domein |
| <b>Onderwerp:</b> | Ecostrook Haverland & de<br>Haverlandse<br>BeLEEF(!)parken | <b>Kenmerk:</b>  | D - 83903         |
| <b>Datum:</b>     | 6-4-2021                                                   | <b>Zaak Nr.:</b> | Z21/080046        |

## Inleiding

Deze oplegnotitie is bedoeld om inzicht te verschaffen in het voornemen van initiatiefnemers om Ecostrook Haverland en de Haverlandse BeLEEF(!)parken te realiseren: een vrij toegankelijk landschapspark aan de rand van een woongebied in een groene natuurlijke omgeving, waar mensen op een ecologische en duurzame manier samen werken, leren, leven en wonen in 'Tiny Houses'. Het conceptplan 'Ecostrook Haverland & de Haverlandse BeLEEF(!)parken' dient als uitgangspunt voor deze notitie.

Bovendien wordt in deze notitie ingegaan op de kaders die momenteel ruimtelijk en voor wat betreft het aspect volkshuisvesting gelden die van belang zijn bij de realisatie van dit initiatief.

## Algemeen

'Tiny Housing' is een nieuw opkomende woonvorm waarbij gewoond wordt in een vrijstaande grondgebonden woning van maximaal 50 m<sup>2</sup> inclusief verdieping. De huizen kunnen ook zonder verdieping worden gerealiseerd. In dat geval hebben zij een oppervlakte van ongeveer 30 m<sup>2</sup>. De huizen worden zo duurzaam mogelijk gebouwd van duurzame materialen of er wordt gebruik gemaakt van een prefab woning. Het wonen in een Tiny House is meestal gericht op het achterlaten van een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Een Tiny House kan zowel verplaatsbaar als niet verplaatsbaar zijn. Het verschil met een recreatiewoning, is dat een Tiny House dient voor permanente bewoning. Kant en klare 'prefab' Tiny Houses worden op de markt aangeboden voor bedragen tussen € 35.000 en ongeveer € 75.000. De oorspronkelijke stroming van Tiny Houses richt zich vooral op zelfbouw. De kosten bedragen dan maximaal € 25.000 exclusief de grond.

## Conceptplan 'Ecostrook Haverland & de Haverlandse BeLEEF(!)parken

Initiatiefnemers hebben een conceptplan opgesteld ten behoeve van het verkennen, ontwerpen en realiseren van 'het meest ecologische, duurzame en groene BeLEEF(!)park in Limburg'. Ecostrook Haverland zal bestaan uit een gebied waarbinnen meerdere BeLEEF(!)parken worden opgericht. Aan een BeLEEF(!)park wordt door initiatiefnemer de volgende definitie gegeven:

*Een BeLEEF(!)park is een vrij toegankelijk, bewoond én eetbaar (landschap)park aan de rand van een woongebied en in een groene, natuurlijke omgeving waar mensen op ecologische, sociale, duurzame én harmonieuze wijze samen-leven, -wonen, leren en recreëren met elkaar en met andere mensen, bedrijven, dieren en de natuur.'*

De visie van initiatiefnemers is dat op het park duurzame Tiny Houses worden gebouwd. Door de bewoners worden voorzieningen gedeeld en er wordt door hen tezamen de verantwoordelijkheid van het beheer en onderhoud van het park gedragen. Tevens zal er op het park ruimte zijn voor duurzame, groene en sociale initiatieven met een (licht) bedrijfsmatig karakter. De inkomsten die hieruit worden gegenereerd, komen gedeeltelijk ten goede aan het onderhoud en beheer van het park. De initiatieven

dienen daarnaast ook natuureducatie en –beleving te bevorderen. Het park zal een voorbeeldfunctie hebben en een ontmoetingsplek worden voor bezoekers.

De ambitie van initiatiefnemers is om het park organisch tot stand te laten komen en te laten groeien. Er zal vooraf geen volledig uitgedacht inrichtingsplan worden opgeleverd, maar de locatie zal zich ontwikkelen binnen door de gemeente gestelde kaders en randvoorwaarden. Voorbeelden hoe deze kaders/randvoorwaarden kunnen worden gesteld zijn middels:

- een kavelpaspoort: daarin zijn vaste afspraken en de verdeling van functies vermeld per kavel; en
- een materiaalpaspoort: daarin zijn verschillende kaders en richtlijnen opgenomen ten aanzien van de bouw van huizen en gezamenlijke voorzieningen voor wat betreft bijvoorbeeld de grootte van het woonoppervlak, het materiaalgebruik en de landschappelijke inpassing.

Het kavelpaspoort en materialenpaspoort vormen dan tezamen een beeldkwaliteitsplan.

Gedacht wordt aan een grootte van het BeLEEF(!)park van ongeveer 1,5 hectare bij voorkeur aan de rand van het woongebied of de standsrandzone. Er zullen ter plaatse ongeveer 10 woonunits worden gerealiseerd. Initiatiefnemers geven de voorkeur om te starten met een pilot voor de periode van 10-15 jaar. Het doel is om na een geslaagde pilot meerdere BeLEEF(!)parken te realiseren om een gebied van parken te creëren dat de naam 'Ecostrook Haverland' zal dragen.

### Afweging

Een Tiny House wordt aangemerkt als een bouwwerk, omdat het enige constructie van omvang betreft die wordt gebruikt als woning. Gronden die in een bestemmingsplan zijn bestemd voor woondoeleinden, zouden in aanmerking kunnen komen om Tiny Houses op te plaatsen. De voorkeur geniet echter om dit soort initiatieven niet in een woonwijk te realiseren, maar meer op de rand van een woongebied in een natuurlijke omgeving. Kavels in deze gebieden, hebben meestal geen woonbestemming dan wel geen ruimte of bouwvlakken voor het plaatsen van 10 woonunits. Daarnaast wordt met dit initiatief afgeweken van strikte functiescheidingen die wij in onze huidige bestemmingsplannen kennen. De huidige bestemmingsplannen bevatten geen regels waarbinnen dit initiatief kan worden gerealiseerd. Het plan past derhalve niet in onze huidige ruimtelijke kaders.

De gemeente Echt-Susteren beschikt over een beperkt aantal wooncontingenten, omdat het aantal huishoudens binnen de gemeente daalt. Voor zorgwoningen hoeven we geen wooncontingenten af te dragen. De 10 Tiny Houses zullen echter niet (allemaal) als zorgwoning worden gerealiseerd. Het plaatsen van 10 woonunits vraagt derhalve voor het beschikbaar stellen van 10 wooncontingenten. Deze wooncontingenten zullen in de toekomst dan weer moeten worden geschrapt.

Gelet op het voorgaande rijst de vraag of en, zo ja, hoe medewerking kan worden verleend aan het plaatsen van Tiny Houses. Experimenten met 'Tiny Housing' kan de gemeente kansen bieden om ervaring op te doen met kleinschalige en op het gebied van duurzaamheid innovatieve huisvestingsconcepten. Het project kan een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de gemeente Echt-Susteren. Daarnaast zou het initiatief de mogelijkheid kunnen bieden om te voorzien in een tijdelijke woningbehoefte.

Indien de gemeente aan dit initiatief wenst mee te werken, zal het noodzaak zijn om de kaders en randvoorwaarden duidelijk vooraf te stellen. Deze kaders zijn niet alleen vereist om in de hand te houden wat op het terrein wordt ontwikkeld, maar ook om de omgeving zekerheid te bieden en te beschermen tegen mogelijke ongewenste ontwikkelingen. Momenteel is er ook nog geen passende locatie gevonden. Indien het college en de commissie positief tegenover dit initiatief staan, zal nog nader onderzocht moeten worden welke locatie hiervoor in aanmerking komt.

In het geval de gemeente hier positief tegenover staat, zou overwogen kunnen worden om dit initiatief te faciliteren met een tijdelijke omgevingsvergunning voor een termijn van ten hoogste 10 jaren, waarbij tijdelijk kan worden afgeweken voor ander gebruik van gronden. Dit is mogelijk door middel van toepassing van artikel 4 lid 11 van Bijlage II Besluit Omgevingsrecht. Een afwijking voor een langere duur dan 10 jaar (bijvoorbeeld 15 jaar), zal een uitgebreide procedure dan wel bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen.

In de toekomst biedt de komst van Omgevingswet in het jaar 2022 ruimere mogelijkheden om dit initiatief op touw te zetten, omdat een gemeente dan meer mogelijkheden heeft om haar Omgevingsplan anders in te kleden.

### **Conclusie**

Het initiatief voor het realiseren van Ecostrook Haverland & de Haverlandse BeLEEF(!)parken zou mogelijkheden kunnen bieden voor flexibel en duurzaam wonen. Het project heeft ook een educatief karakter en zet mensen aan om meer na te denken over het milieu en hun ecologische voetprint. Het project kan kansen bieden om een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van onze gemeente.

Alvorens de gemeente Echt-Susteren met dit initiatief kan meewerken, willen wij eerst met het college en de Commissie Omgeving aftasten of dit initiatief wenselijk is. Momenteel is het probleem dat er nog geen geschikte locatie voor het park is. Het initiatief ligt bij de initiatiefnemer om een geschikte locatie aan te dragen alvorens de gemeente kan nadenken en meedenken over een verdere uitwerking van de plannen.

Het initiatief past echter niet binnen onze huidige kaders voor ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Om dit initiatief mogelijk te maken zal het wiel door de gemeente Echt-Susteren opnieuw uitgevonden moeten worden en zullen de huidige kaders herschreven moeten worden. Bovendien zal onderzocht moeten worden welke kaders en randvoorwaarden aan het initiatief worden gesteld om te komen tot een goede ruimtelijke ontwikkeling. Het is mogelijk dat hier pas een geschikte invulling voor gegeven kan worden na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Samenvattend kan het project kansen bieden voor de gemeente om een ecologische ontwikkeling mogelijk te maken indien dit gewenst is. Er zullen echter een aantal stappen genomen moeten worden om tot een goede kwalitatieve invulling te komen. Daarnaast moet de keuze worden gemaakt of aan dit complexe project/proces (ambtelijke) prioriteit gegeven moeten worden boven andere projecten.