Notitie voor commissie Ruimte over het project Tiny Houses aan de Zwilbroekseweg

Aanleiding en voortraject
In maart 2019 stelde de gemeenteraad regels vast omtrent “beleid tijdelijke woningen Berkelland”. Er is behoefte om te experimenteren met nieuwe woonvormen en nieuwe bouwconcepten. Door dit tijdelijk mogelijk te maken, kan de woonvorm zich bewijzen of de bouwtechniek zich ontwikkelen. In de beleidsregels is opgenomen dat de gemeente Berkelland ruimte geeft aan een initiatief voor één tiny house-project voor maximaal 10 jaar.

Er werd een initiatiefgroep Tiny Housing Berkelland gevormd en gezamenlijk met de gemeente zijn voorwaarden opgesteld waar de locatie aan moest voldoen:
a. bij voorkeur gemeentelijke grond
b. In of aan de rand van een kern
c. Minimale beschikbaarheid van 5 – 10 jaar
d. Een goede ruimtelijke inpassing met betrekking tot geldende wetgeving
e. De locatie moet gelegen zijn in het groen. Denk hierbij aan reeds aanwezige bomen, singels en/of struikgewas.
f. Op een rustige plek gelegen.
g. De locatie moet voldoende groot zijn om ruime percelen te kunnen realiseren. Dit om enerzijds een rommelig campingbeeld te voorkomen en anderzijds voldoende ruimte voor privacy en natuur te bieden.

De initiatiefgroep droeg een aantal locaties aan, daarnaast kwam er een principeverzoek van de eigenaar van een perceel aan de Vogelenzangstraat in Eibergen. Deze en diverse andere gemeentelijke locaties in Berkelland zijn getoetst aan de voorwaarden en daarnaast is bezien wat de gemeentelijke plannen met deze locaties zijn en of er milieucontouren aanwezig zijn die het toevoegen van woningen belemmeren. Het college besloot in mei 2020 dat er een haalbaarheidsonderzoek gedaan zou worden voor de locatie aan de Zwilbroekseweg in Eibergen, voornamelijk omdat tiny houses ruimtelijk gezien het beste aansluiten bij het beeld van een volkstuincomplex. Het gedachtengoed van de initiatiefgroep om minimalistisch en milieubewust te wonen in een groene omgeving past bij deze plek. Er is naar verwachting geen sprake van aantasting van de landschappelijke kwaliteit, maar er ontstaat juist een mogelijkheid om het totale gebied te versterken. Ook zag de volkstuinvereniging een samenwerking wel zitten. Er zijn spelregels vastgelegd, deze zijn bewust opgesteld omdat we een goed beeld en inpassing nastreven. De direct omwonenden kregen in mei 2020 een brief over de locatiekeuze en de gemeenteraad ontving een raadsbrief en de spelregels.

Proces van het haalbaarheidsonderzoek.
Na de zomer van 2020 is in overleg getreden met de volkstuinvereniging en met de tiny house initiatiefnemers. Er is gezocht naar de beste plek op het terrein; in eerste instantie was gekozen voor het gedeelte van het volkstuincomplex dat het meest zuidelijk ligt. Dat had tot effect dat er een groot aantal volkstuinders van hun plek zouden worden verdreven. Sommigen zaten daar al vele tientallen jaren. Daarom is verder onderzoek gedaan en is landschappelijk bezien of de huisjes ook bij de bestaande singel konden worden geplaatst.
Vervolgens is vooronderzoek gedaan bv op gebied van flora en fauna en milieucontouren. Het was de bedoeling om eind 2020 met alle betrokkenen in gesprek te komen tijdens een fysieke bijeenkomst. Door de maatregelen rondom Corona was dit niet mogelijk, er is lang gewacht in de hoop dat er toch weer meer ruimte voor een fysieke bijeenkomst zou komen. Toen dit niet meer mogelijk was, is uiteindelijk gekozen voor een digitale bijeenkomst.

23 februari digitale bijeenkomst omwonenden.
Half februari is de externe projectleider persoonlijk bij alle omwonenden aan de deur geweest om ze de uitnodiging voor de bijeenkomst te geven en daarbij uit te leggen wat de bedoeling was. Er is gecommuniceerd dat er een eerste idee voor een zoeklocatie voor de 10 tiny houses was. De volgende stap was om aandachtspunten en wensen op te halen, daarmee een omvattend beeld van inrichting en ontwerp te zoeken waarbij alle betrokken partijen zijn gehoord. De bedoeling van de bijeenkomst was om samen te bepalen hoe het eerste idee in een ‘wens’beeld vertaald zou kunnen worden, met 10 tiny houses in het gebied. De omwonenden hebben diverse

aandachtspunten aangedragen en ook veel zorgen geuit over de drukte, verkeersveiligheid en de verwachte overlast.

2 en 4 maart uitleg ter plaatse.
Op 2 en 4 maart was de heer IJsebrands, de landschappelijk ontwerper, ter plaatse op het volkstuincomplex om met buurtbewoners die dat wilden de situatie persoonlijk te bespreken. Bijna iedereen heeft hier gebruik van gemaakt. Ondertussen is de eerste schets intern besproken, om gemeentelijke aandachtspunten op te halen en te kunnen verwerken.

31 maart presentatie voorontwerp
Inmiddels was duidelijk dat de meeste omwonenden niet blij zijn met de keuze van de locatie waar het haalbaarheidsonderzoek op is gericht. Ze hebben bezwaren tegen het plan, voornamelijk omdat ze het terrein al te druk vinden met volkstuinders en men overlast denkt te ondervinden van de tiny housebewoners. In een digitale bijeenkomst is de tweede schets van de heer IJsebrands gepresenteerd, die hij heeft gemaakt naar aanleiding van alle opmerkingen van alle partijen. Hij heeft gezocht naar de beste landschappelijke inpassing en heeft geprobeerd aan bezwaren tegemoet te komen. Om het zicht op de huisjes te verminderen heeft hij bv grondwallen en extra beplanting ingetekend. Het laatste uur sloten ook vertegenwoordigers van de tiny house groep en de volkstuinvereniging aan.

14 april presentatie verbeterde laatste schets.
Naar aanleiding van alle inbreng is een verbeterde schets gemaakt, deze is gepresenteerd aan alle partijen.
De omwonenden geven nogmaals aan dat ze niet tevreden zijn met de schets en dat ze 10 huisjes te veel vinden op het terrein. Er wordt door de landschappelijk ontwerper en de projectleider aangegeven dat alle opmerkingen van de omwonenden worden meegenomen bij het haalbaarheidsonderzoek. Op de geste van de tinyhousegroep om gezien de bezwaren eventueel plek te gaan creëren voor 8 huisjes wordt niet echt gereageerd. Opgemerkt moet worden dat de afstand van omwonenden tot de zoekkavels voor de tiny houses minimaal 60 meter is. 3 omwonenden zullen beperkt zicht hebben op de tiny houses, maar er is door het aanbrengen van beplanting zo veel mogelijk afscherming gerealiseerd.

Planning 11 of 18 mei collegebehandeling van het haalbaarheidsonderzoek.
Op dit moment wordt met de derde schets als basis, de haalbaarheid van het project beschreven; hierbij wordt een zorgvuldig overzicht gemaakt van o.a. ingebrachte opmerkingen en draagvlak, financiële haalbaarheid, mogelijke juridische constructies om de grond te gaan verpachten, civieltechnische uitvoerbaarheid en veiligheid. Het uitgangspunt is dat de tiny housebewoners alle kosten die de gemeente voor dit project maakt in de vorm van maandelijkse gebruiksvergoedingen gaat betalen. Ze zorgen ook voor verwijdering van de huisjes en de aangelegde (nuts)voorzieningen na afloop va de 10 jaarsperiode. Wanneer het project op deze plek haalbaar blijkt, zal het project tot uitvoering kunnen gaan komen. Voordat het college een besluit neemt worden de omwonenden op de hoogte gebracht van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek.

Vervolgplanning.
Na een eventueel positief collegebesluit kan verder gewerkt worden aan het opstellen van gebruiks/pachtovereenkomsten met de tiny housebewoners of hun coöperatie en kunnen zij een omgevingsvergunning aanvragen. De omgevingsvergunningen zullen met gebruikmaking van een kruimelafwijking voor maximaal 10 jaar worden afgegeven. De procedure hiervan duurt ongeveer 25 weken. Afhankelijk van bezwaren van omwonenden kan na de procedure gebouwd worden.

Hieronder een impressie van het laatste ontwerp van de heer IJsebrands. De rode vierkantjes zijn zoeklocaties van de 10 tiny houses met een oppervlakte van 10 x 10 m. De blauwe vakjes zijn parkeerplaatsen.


Boerderijcamping
'De Bom Bam'
Het Brendeke
Het Brendeke
Het Brendeke
Zwilbroekseweg
Zwilbroekseweg
Hagensweg


Boerderijcamping
'De Bom Bam'
Het Brendeke
Het Brendeke
Het Brendeke
Zwilbroekseweg
Zwilbroekseweg
Hagensweg
?