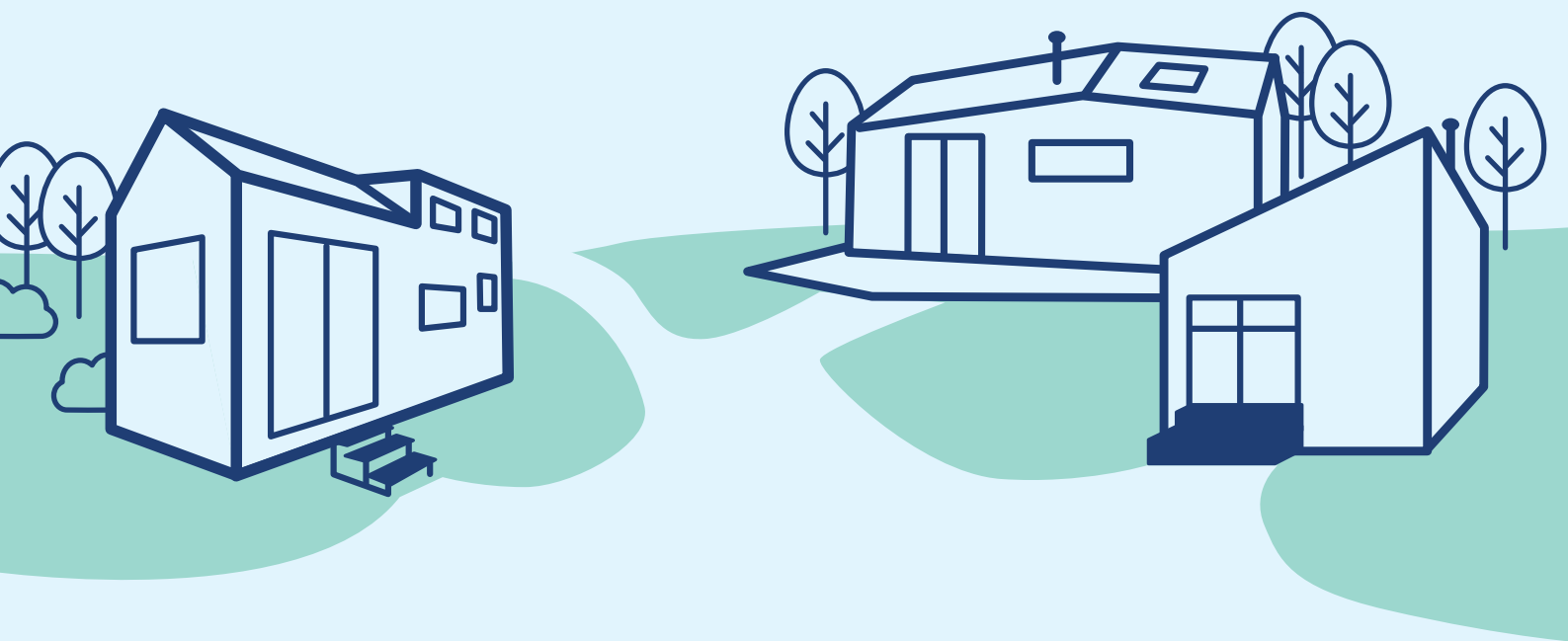


Tiny Houses in Assen – klein wonen, groot denken

Naar een nieuwe manier van wonen en samenleven
in ‘het groene hoekje’



Inhoudsopgave

H1.	Inleiding	3
H2	Context	5
H3.	Achtergronden en gezette processtappen	8
H4.	Visie en missie van de focusgroep	10
H5.	Ruimtelijke introductie en onderzoeken	12
H6.	Stedenbouwkundig ontwerp, uitgangspunten en kavelpaspoort	15
H7.	Financiële constructie	19
H8.	Juridische uitgangspunten	21
H9.	Cocreatie	23
H10.	Vervolgstappen en planning	24
Bijlagen:		
A.	Uitwerking van het groenplan met 3D-animaties	26
B.	Het smoelenboek	29



Presentatie van het plan aan RTV Drenthe.



H1. Inleiding

Wonen in tiny houses wordt ook in onze gemeente steeds populairder. Een groeiend aantal bewoners wil de vrijheid om klein en duurzaam te wonen, zonder afhankelijk te zijn van corporaties of de particuliere sector. Zij stellen zich een eenvoudige manier van leven voor: duurzaam, zelfvoorzienend en met relatief lage woonlasten.

Starten van een co-creatieproces

Omdat er grote belangstelling was voor deze woonvorm, heeft het vorige gemeentebestuur middelen beschikbaar gesteld om een pilot te starten die verder vorm en inhoud geeft aan deze manier van wonen. Na een locatieonderzoek heeft de gemeenteraad in 2020 twee locaties voorgesteld waarvoor door middel van een co-creatieproces een plan ontwikkeld kon worden. Voor één van die locaties, het agrarische perceel aan de Witterhoofdweg, is samen met een actieve groep belangstellenden een concreet inrichtingsplan uitgewerkt voor de realisatie van 21 tiny houses.



Het agrarisch perceel aan de Witterhoofdweg.

Resultaten van de pilot

In dit boekwerk geven we antwoorden op vragen die tijdens de pilot aan bod zijn gekomen en inzichten in hoe dit plan tot stand is gekomen. Vragen die worden beantwoord, zijn onder andere: Hoe hebben de groep belangstellenden (hierna genoemd: de focusgroep) en het adviesteam van de gemeente Assen samengewerkt? Hoe zit het stedenbouwkundig plan in elkaar? Welke juridische constructie is uitgedacht om deze woonvorm tijdelijk toe te staan? Hoe zit de financiële constructie in elkaar en wie neemt welke risico's op zich? Uit welke mensen bestaat de focusgroep en wat is hun visie op deze woonvorm? Hoe geeft de gemeente verder invulling aan het co-creatieproces en wat is daarbij de taak- en rolverdeling? En wat moet er nog gebeuren voordat het project kan worden gerealiseerd?



Bijeenkomst over de gewenste beeldkwaliteit.





In co-creatie werken aan het plan met leden van de focusgroep en het Adviesteam tiny houses.

Toepassing boekwerk

Dit boekwerk is in eerste instantie geschreven voor leden van het college en de raad. Het geeft daarom een bredere toelichting op de context van de pilot en de uitkomsten. Het boekwerk kan na eventuele vaststelling door het college en de gemeenteraad worden aangepast tot een publieksversie die kan worden gepubliceerd op de website [Tiny Houses | Gemeente Assen](#), zodat meer mensen kennis kunnen nemen van het plan en zich kunnen aansluiten bij het project.



3D animatie van het plan gemaakt door de focus groep.



H2. Context

In dit hoofdstuk beschrijven we de achtergronden en definitie van een tiny house en de filosofie achter de woonvorm. Daarnaast benoemen we in algemene zin de motivatie van mensen om voor deze woonvorm te kiezen.

Achtergrond

Tiny houses zijn een begrip in Amerika, waar de 'Tiny House Movement' is ontstaan. In 2015 is de tiny house-beweging geland in Nederland en enthousiast ontvangen. Er zijn inmiddels 70 tiny house-collectieven, waarvan er 20 een permanente plek hebben verworven. Daarnaast zijn ruim 150 initiatiefgroepen in gesprek met gemeenten. Inmiddels heeft bijna iedereen wel eens iets gehoord over tiny houses, de media staan er bol van. Maar er zijn ook nog veel misverstanden over deze woonvorm – en, belangrijker nog, wat de filosofie erachter precies inhoudt.

Definitie

Een officiële definitie van een tiny house is er (nog) niet, maar er is wel een aantal kenmerken waar tiny houses aan voldoen. Zo zijn het primaire, volwaardige woningen die voldoen aan het bouwbesluit. Tiny houses worden bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte om een eenvoudiger leven te leiden, dat minder is gericht op consumeren en een kleinere ecologische voetafdruk heeft. Bij het ontwerp en de bouw van de woningen wordt slim gebruikgemaakt van de ruimte en innovatieve technologieën. Een tiny house heeft een vloeroppervlak van maximaal 50 vierkante meter, is idealiter (deels) zelfvoorzienend, van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd. De woningen worden tijdelijk of permanent bewoond en bewoners hebben een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP). Het zijn geen woonwagens of recreatiewoningen.



Filosofie

De laatste 50 jaar worden onze huizen steeds groter en onze gezinnen steeds kleiner. Ook de materiële rijkdom groeit, vaak ten koste van natuur en milieu. Sinds een aantal jaar beseffen steeds meer mensen dat geluk niet afhankelijk is van veel ruimte en veel spullen. De tiny house-beweging biedt een antwoord op het verlangen naar een eenvoudiger leven dat meer in overeenstemming is met de natuur.



Eenvoudig leven

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

Esthetisch aspect

Tiny houses spreken tot de verbeelding doordat ze vaak mooi zijn uitgevoerd. Met vakmanschap, oog voor detail en een vernuftige indeling wordt er veel aandacht besteed aan het ontwerp. Mensen bouwen hun huis zelf of laten het geheel naar hun eigen wens bouwen: niet de verkoopwaarde, maar het woonplezier is hierbij het uitgangspunt.¹

Geld

Reguliere huizenbezitters zijn 25 tot 50 procent van hun inkomen kwijt aan woonlasten; een tiny house-eigenaar heeft ruimte in zijn budget voor andere zaken. Het energieverbruik is laag en bovendien zijn de meeste tiny houses uitgerust om duurzame energie op te wekken, waardoor de kosten nóg lager worden. En aangezien er weinig ruimte is in een tiny house, wordt bewuster gekozen en minder geconsumeerd.

Tijd

Minder geld nodig hebben voor huur of hypotheek en andere vaste lasten betekent ruimte voor andere keuzes: minder werken, meer reizen of meer tijd voor vrijwilligerswerk, familie en vrienden. Bovendien vergen huishoudelijk werk en onderhoud minder tijd in een tiny house.

¹ Tiny houses, Westpark Groningen





Sociale verbinding

Wonen in een klein huis betekent meestal dat er meer tijd buitenshuis wordt doorgebracht, waar je al snel meer contact hebt met je buren. Daarnaast moet het terrein gezamenlijk worden vormgegeven en onderhouden. Het zorgt voor meer sociale verbinding en is voor sommigen een reden om 'tiny' te gaan wonen.



H3. Achtergronden en gezette processtappen

In 2017 belandden de eerste vragen over tiny houses bij de gemeente Assen. Er zijn sindsdien meerdere stappen gezet om deze woonvorm te faciliteren. Hieronder volgt een beknopte samenvatting van dit traject.

Doel van de pilot

Met de pilot tiny houses faciliteert de gemeente het proces waarin samen met bewoners een duurzame woonvorm wordt opgezet in Assen.

Naar aanleiding van de (vele) vragen die binnenkwamen heeft de gemeente begin 2020 een informatiebijeenkomst gehouden, die bezocht werd door 150 personen. Vervolgens is er een traject opgestart om – aan de hand van concrete locaties – samen met de belangstellenden een plan te ontwikkelen voor de realisatie van tiny houses. Door corona en het gebrek aan ambtelijke capaciteit heeft dit traject destijds lang geduurd, zonder dat het concreet resultaat opleverde. Het toenmalige college heeft daarom besloten een externe procesbegeleider aan te nemen om het proces te herstarten en verder te faciliteren.

Procesbegeleider en focusgroep

Op 1 maart 2022 is een procesbegeleider aangesteld die de opdracht heeft gekregen het co-creatietraject in goede banen te leiden. Vanuit diverse bijeenkomsten waarin met de gemeente en belangstellenden vragen uit de pilot werden besproken, is de focusgroep ontstaan. Die groep bestaat uit circa 10 personen en daarnaast is er een groep van 50 mensen die op de hoogte worden gehouden van ontwikkelingen binnen de pilot.



Met het Adviesteam tiny houses, wethouder Cor Staal en leden van de focusgroep op bezoek bij het tiny house-project Westpark in Groningen.



Collectief beeld

Met de focusgroep zijn de diverse opvattingen en ideeën samengebracht tot een gemeenschappelijk beeld van hoe het wonen en leven op een tiny house-locatie eruit moet zien. Er zijn werkgroepen ingericht over thema's als terreininrichting, organisatiestructuur, infrastructuur & groen en welstand & omgeving. Ook is er een visie en missie opgesteld en zijn uitgangspunten uitgewerkt en een schetsontwerp gemaakt. Op basis hiervan concludeerde het college in juli 2022 dat er voldoende animo is om het cocreatietraject voor de tiny houses aan de Witterhoofdweg te blijven faciliteren. Om die reden is er ook een integraal ambtelijk adviesteam tiny houses samengesteld, dat zich mede bezighoudt met het project. Met dit adviesteam kunnen ook bepaalde onderdelen in de pilot in co-creatie worden uitgewerkt.



Bijeenkomst met de focusgroep en nieuwe geïnteresseerden in MFA Schakelveld.

Afronden pilotfase

In september 2022 heeft wethouder Cor Staal (wonen) toestemming gegeven aan de focusgroep en het adviesteam om samen een voorstel voor het college te maken over het vervolg van de pilot. Daarbij zijn de toenmalige uitgangspunten en het schetsontwerp verder uitgewerkt en beoordeeld op ruimtelijke, juridische en financiële consequenties. Het doel was om te bepalen of er een haalbare businesscase kan worden opgesteld met juridische kaders waarbinnen het verdere traject dient te worden vormgegeven. Belangrijke onderdelen hierbij zijn het participatiekader en welke taak-/rolverdeling we daarbij gaan hanteren. Hierbij kan het ontwikkelteam participatie een bijdrage leveren en zorgen dat lessen over co-creatie breed gedeeld worden in de organisatie. Nu leveren we het resultaat van de pilot op: een concreet voorstel voor verdere planvorming en realisatie.

Daarnaast is er in de media ook het nodige te vinden over het project:

- Volle raadszaal Assen enthousiast over tiny houses: '10 jaar vind ik wel te kort' - RTV Drenthe
- Twee locaties voor tiny houses en micro wonen in Assen - RTV Drenthe
- 'Mislukt project' tiny houses in Assen nieuw leven ingeblazen: gemeente werkt samen met geïnteresseerden aan een plan
- Tiny Houses in Assen op 'overhoekje' langs A28: 'Het had mooier gekund'



In gesprek met de gemeenteraad over tiny houses tijdens de Raad on Tour.



H4.

Visie en missie van de focusgroep

De focusgroep ontstond zoals eerder beschreven vanuit diverse bijeenkomsten waarin de gemeente en belangstellenden vragen bespraken die voortkwamen uit de pilot. Deze groep, die altijd uit circa 10 personen bestond, heeft de diverse opvattingen en ideeën samengebracht tot één idee over hoe het wonen en leven op een tiny house-locatie eruit moet zien.



De samenstelling van de focusgroep veranderde, maar hield een vaste kern die al meer dan drie jaar actief betrokken is bij het project. Samen met de focusgroep zijn een visie en missie opgesteld. De visie en missie vormden de basis voor onder andere de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de juridische structuur.

Visie

De focusgroep tiny houses in Assen gelooft in een nieuwe manier van kleinschalig wonen met een kleine ecologische voetafdruk. Duurzaam wonen, met een laag energieverbruik, en leven in verbinding met elkaar staan hierin centraal. We nemen genoeg met genoeg. We geloven dat we op deze plek goed kunnen wonen, in balans met de natuur en de omgeving.

Missie

We zijn ervan overtuigd dat tiny housing een woonvorm is die past in deze tijd.. We willen bezittingen delen waar kan. Door deze woonvorm samen te ontwikkelen, inspireren we anderen in Assen en omgeving om op soortgelijke wijze te leven en helpen we mensen op weg naar een betere samenleving. Samen zetten we ons in voor de realisatie en het slagen van deze pilot.

Mensen achter de focusgroep

De focusgroep bestaat uit mensen die geloven in deze woonvorm en dit met elkaar willen realiseren. Om een beter beeld te vormen van wie zij zijn en wat hun motivatie is, is er een smoelenboek opgesteld, dat te vinden is in bijlage B.

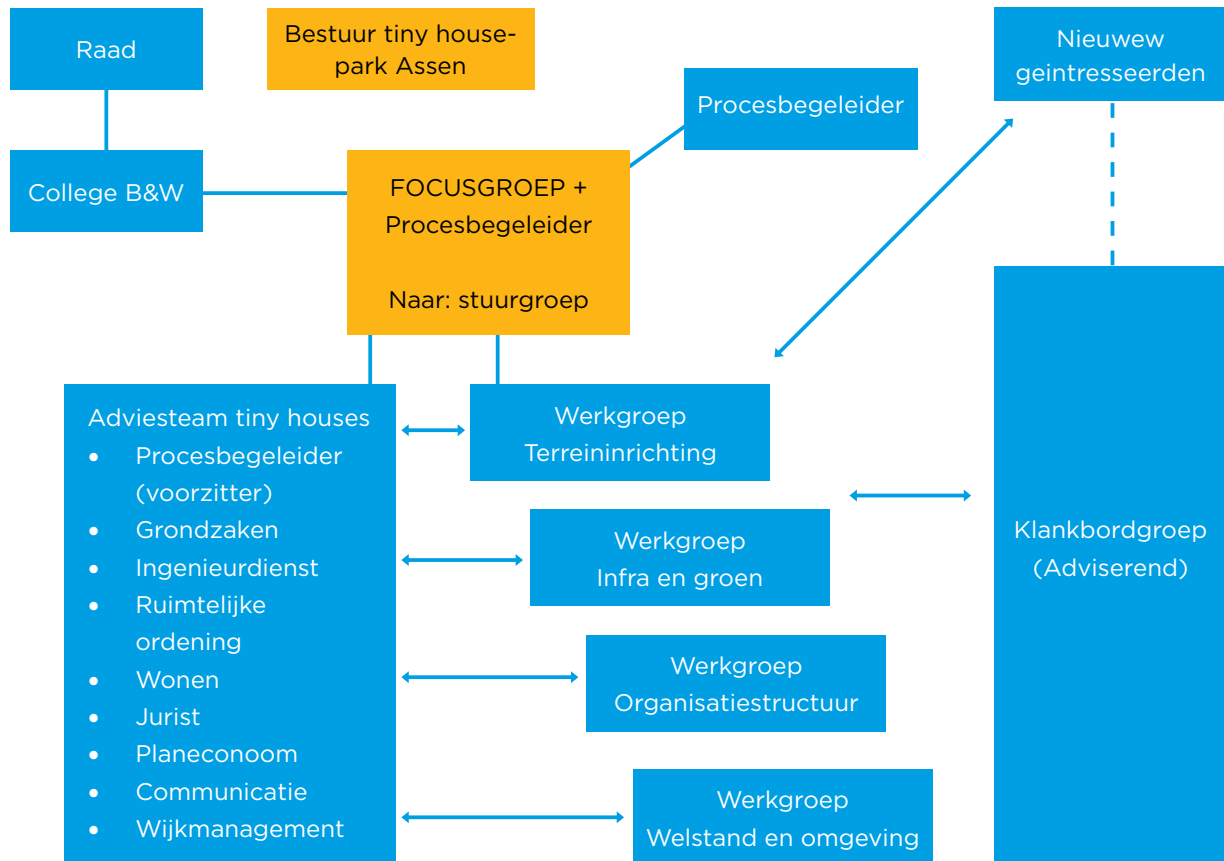
Vormen van een formeel bestuur

Op dit moment zet de focusgroep stappen om zich vanuit een informeel bestuur te organiseren in een formeel bestuur. Dat gebeurt door zich met statuten te vormen tot een vereniging/wooncoöperatief. Het informele bestuur bestaat momenteel uit 3 personen en zal afhankelijk van de uitkomst van de bestuurlijke besluitvorming komende tijd gaan uitbreiden. De bestuursleden volgen de cursus van initiatiefgroep naar wooncoöperatie.

De organisatiestructuur is weergegeven in het schema op de volgende pagina, waarin in het oranje is aangegeven welke stappen nog gezet moeten worden:



Organisatie en besluitvorming structuur



H5.

Ruimtelijke introductie van het stedenbouwkundig plan

Plangebied

Het plangebied is een terrein van zo'n 3,5 hectare, dat momenteel in gebruik is als agrarische grond en wordt gepacht. Het terrein ligt ingeklemd tussen de A28 en de Witterhoofdweg en is omsloten door groen. Momenteel is enkel het zuidelijke deel van het terrein in beeld voor de tiny houses. Het terrein wordt hier ontsloten door een toegangspoort en -weg die uitkomt op de Witterhoofdweg.

Op onderstaande tekening is het terrein aangegeven met arcering. Het is een akker, die omsloten is door bomen en beplanting. De Witterhoofdweg (zwarte lijn) vormt een harde lijn tussen de wijk Baggelhuizen en deze locatie. De brede pijl is de voormalige Witterstraat. Vroeger was dit een doorgaande straat, nu is hij afgekapd door de snelweg. De akker is toegankelijk via deze oude straat, die nog herkenbaar is door de oude bomen die erlangs staan.



Op dit moment is de locatie een afgelegen, ontoegankelijk gebied. De Witterhoofdweg en de A28 zorgen ervoor dat dit gebied is afgesneden: het is geen onderdeel van de wijk, maar ook niet van het buitengebied.



Betere koppeling met de wijk

Op deze plek ligt voor het tiny houses-project een kans: onderbenutte ruimte, die onderdeel kan zijn van de wijk Baggelhuizen, kan door het project beter worden benut. Door het tiny house-project verbeteren de verbindingen naar de wijk en wordt aan deze akker groen toegevoegd. Wanneer de tijdelijke tiny houses verdwijnen, kun je op deze plek een groener en beter ontsloten stuk extra (openbare) ruimte voor de wijk maken. Door de beslotenheid van de plek met zijn groene randen, is het een erg geschikte plek om hiermee te experimenteren. Er zijn geen directe burens om rekening mee te houden. De volumes van de tiny houses en de extra toegevoegde verhardingen zijn minimaal en passen daardoor goed bij deze groene plek.



Ruimtelijke procedure

Het gebied heeft binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening artikel 30 WRO' de bestemming 'wegverkeer'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om tiny houses te plaatsen. Daarom moet er een ruimtelijke procedure worden doorlopen.

De tiny houses kunnen worden geplaatst door een omgevingsvergunning te verlenen waarmee tijdelijk afgeweken wordt van het geldende planologische kader. Op 1 januari 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De planning is dat de omgevingsvergunning ná 1 januari 2024 wordt aangevraagd. Daarom moet met de omgevingsvergunning worden afgeweken van het omgevingsplan (dit is de opvolger van het bestaande bestemmingsplan).

Onder de Omgevingswet is de maximale termijn waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend 15 jaar (artikel 10.23, lid 1 van het Omgevingsbesluit). Daarna moet het plangebied weer teruggebracht worden naar de bestaande situatie.

Gefaseerde vergunning

De vergunningverlening kan gefaseerd worden ingediend:

1. We vragen eerst een omgevingsvergunning aan voor het mogen gebruiken van het terrein voor een tijdelijke woonfunctie. Het plan wordt dan getoetst aan de planologische eisen. Hierbij horen de benodigde onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing. Deze vergunning gaat voor een bindend advies naar de gemeenteraad. Dit heet onder de Omgevingswet een vergunning voor de Omgevingsplanactiviteit.
2. Daarna kan elke bewoner zijn eigen vergunning aanvragen voor het eigen tiny house. Hierbij wordt de aanvraag getoetst aan de bouwtechnische eisen. Dit heet onder de Omgevingswet de vergunning voor de Technische bouwactiviteit.

Een gefaseerde aanvraag is nodig omdat elke bewoner zelf mag weten wat voor tiny house hij/zij plaatst, en hoe het precies op het perceel wordt gepositioneerd. Als we ervoor kiezen om één gezamenlijke vergunning aan te vragen, dan hebben we een inrichtingsplan nodig waarbij de positionering en de afmetingen van de tiny houses al vastliggen. Dat is niet praktisch.



Benodigde onderzoeken

Om met een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van het omgevingsplan is een goede onderbouwing vereist. Met deze onderbouwing moet worden aangetoond dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Verschillende omgevingsaspecten moeten worden beoordeeld om tot een integraal advies te komen.

Voor de locatie zijn al een aantal onderzoeken uitgevoerd:

- **Geluid:** hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op de locatie worden de grenswaarden uit de Wet geluidhinder overschreden. Omdat het om een tijdelijke situatie gaat, hoeven er echter geen hogere waarden te worden vastgesteld. Wel wordt meegegeven dat de gemeente kan verzoeken aandacht te besteden aan de geluidwering van de gevels van de tiny houses, ten behoeve van het woon- en leefklimaat.
- **Externe veiligheid:** de RUD (Regionale Uitvoeringsdienst) heeft een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Uit het onderzoek kwamen geen belemmeringen voor de realisatie van tiny houses. Wel geeft de RUD een aantal aandachtspunten mee die opgenomen moeten worden in de onderbouwing bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Dit advies is op basis van de huidige wetgeving gebaseerd en nog niet binnen de kaders van de Omgevingswet. Hier dient nog naar gekeken te worden.

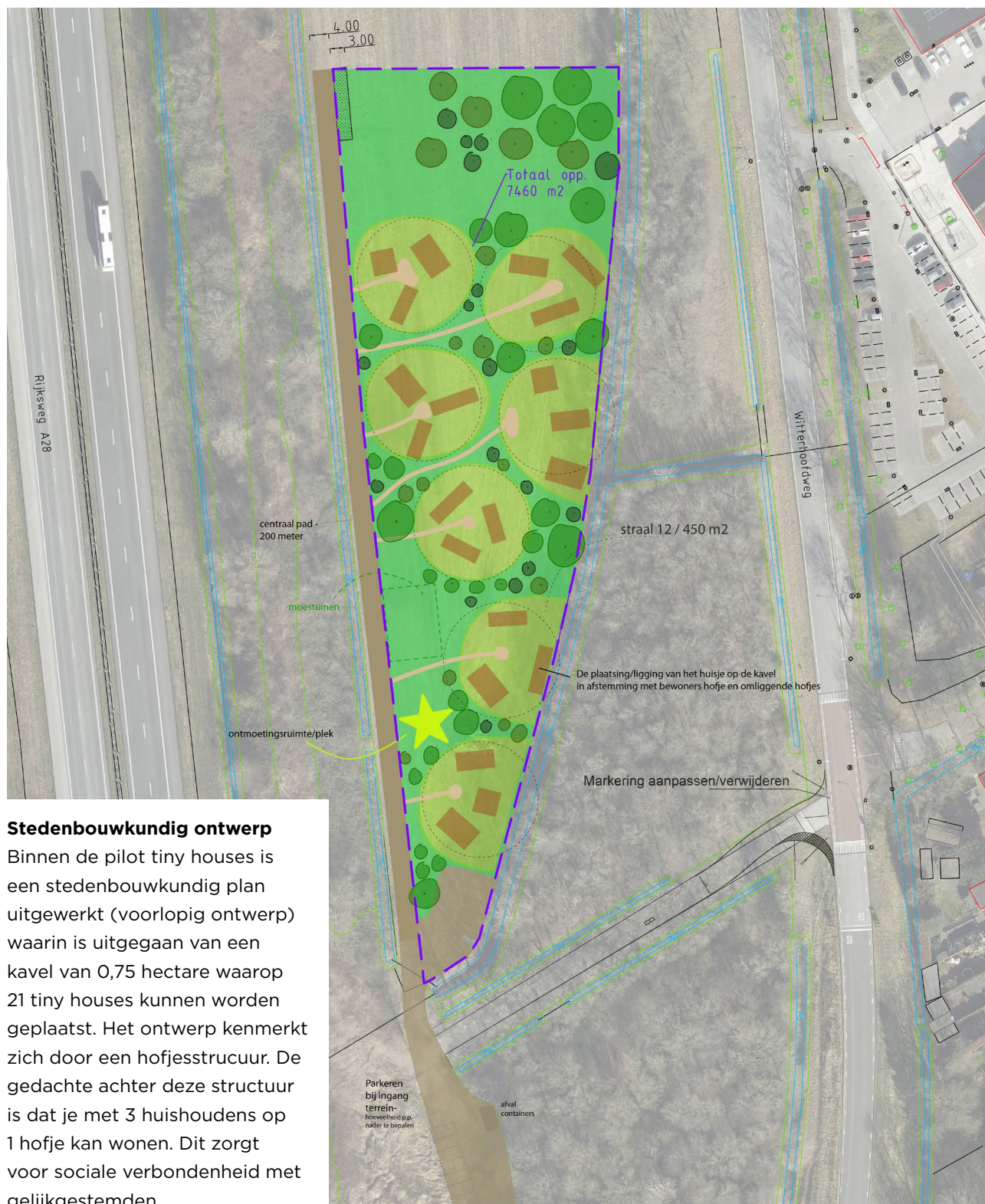
- **Bodem:** op de geplande locatie is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in april 2016. Daarbij zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de ontwikkeling van het project. Ook is er een waterbodemonderzoek uitgevoerd, waaruit eveneens geen bijzonderheden naar voren zijn gekomen. Wel moet er een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd indien op het terrein grondwater wordt onttrokken.
- **Lucht:** uit advies van de RUD blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit.
- **Ecologie:** aangezien het plan voorziet in een plus op de ecologie in het omliggende gebied is beoordeeld dat er geen quickscan flora en fauna nodig is. Wel is er een aantal aandachtspunten om rekening mee te houden:
 - o Neerzetten van de huisjes het liefst buiten het broedseizoen (dus globaal augustus t/m half maart), maar geen strikte noodzaak hier.
 - o Vanuit zorgplicht Wet natuurbescherming bij (start) werkzaamheden alert zijn op eventuele dieren in het plangebied.

De volgende onderzoeken moeten nog uitgevoerd worden voor de aanvraag omgevingsvergunning:

- **Water:** het uitvoeren van de watertoets en eventueel het opstellen van een waterparagraaf.
- **Stikstof:** een AERIUS-berekening die de stikstofuitstoot berekent voor zowel de aanleg- als gebruiksfase.
- Een nader RUD-advies op basis van het inrichtingsplan. Het vorige RUD-advies is opgesteld toen er nog geen inrichtingsplan was.



H6. Stedenbouwkundig ontwerp, uitgangspunten en kavelpaspoort



Stedenbouwkundig ontwerp

Binnen de pilot tiny houses is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt (voorlopig ontwerp) waarin is uitgegaan van een kavel van 0,75 hectare waarop 21 tiny houses kunnen worden geplaatst. Het ontwerp kenmerkt zich door een hofjesstructuur. De gedachte achter deze structuur is dat je met 3 huishoudens op 1 hofje kan wonen. Dit zorgt voor sociale verbondenheid met gelijkgestemden.



Aanduidingen van het gebied

Terrein:	is het gebied binnen de paarse stippellijn met de omliggende infrastructuur. In het gebied buiten de stippellijn mogen geen fysieke activiteiten (houtkap, plaatsen bouwwerk e.d.) worden ondernomen door de vereniging.
Tiny house-complex:	is het gebied binnen de paarse stippellijn (verhuurbare grond). Het kavelpaspoort is van toepassing op dit gebied.
Hofje :	de lichtgroene zones van ca. 450 m2 waar 3 tiny houses op kunnen worden geplaatst.
Kavel:	een gebied van ca. 150m2 waar een tiny house op kan worden geplaatst.

Algemene uitgangspunten

- Het tiny house-complex kan maximaal 15 jaar bewoond worden.
- Het tiny house-complex wordt bouwrijp opgeleverd. Dit houdt in dat de kavels bereikbaar zijn en de hoofdleidingen voor elektra, water en riolering worden aangelegd langs of in de nieuwe hoofdweg (weg van noord naar zuid).
- Het tiny house-complex dient na 15 jaar weer in oorspronkelijke staat te worden opgeleverd. In overleg wordt bepaald of bepaalde zaken worden achtergelaten, zoals eventuele bomen en andere waardevolle beplanting.
- Type fundering voor het plaatsen van een tiny house is aan de vereniging.
- In verdere uitwerking van het ontwerp dient in het ruimtebeslag rekening te worden gehouden met ca. 130 m3 compensatie waterberging.

Context van het kavelpaspoort

Het kavelpaspoort, waarin uitgangspunten en spelregels staan voor het gebruik van dit perceel, is toegepast bij het tiny house-project Westpark in Groningen. We zien dit als een goed instrument om ook toe te passen voor de pilot in Assen, aangezien beide projecten qua insteek veel overeenkomsten hebben en Westpark gebruikt wordt als referentieproject.

Onderstaand kavelpaspoort is toegespitst op de situatie in Assen. Het idee is dat het kavelpaspoort onlosmakelijk verbonden is met het stedenbouwkundig plan. Dit kavelpaspoort kan door het college worden vastgesteld als kader voor verdere uitwerking van de pilot.

Daarnaast geeft dit de focusgroep (en later de vereniging die het terrein gaat huren) houvast en duidelijkheid over de inrichting en het gebruik van het terrein dat de groep voor een periode van 15 jaar in beheer neemt.

Kavelpaspoort voor het terrein

1. Terrein

- De bomen rondom de locatie mogen niet gekapt worden en sloten mogen niet worden gedempt.

2. Nieuwe weg

- Van de westkant (nieuwe inrit vanaf het bestaande asfalt) tot aan de noordkant van het tiny house-complex zal een openbare weg komen, met verlichting en aan het uiteinde een keerlus voor de hulpdiensten.

3. NUTS-voorzieningen

- Er worden elektra, waterleiding en riool aangelegd in of langs de hoofdweg. Op de punten waar de verharde weg de wandelpaadjes kruist, komen de aansluitpunten.
- De vereniging/gebruiker dient zelf aansluitingen aan te vragen voor water en elektra. Het leggen



en beheren van de aansluitingen wordt door de bewoners georganiseerd/aangevraagd. Dit kan aangevraagd worden op www.aansluiting.nl (water en elektra) en een aansluitvergunning voor het riool bij de gemeente Assen (per hofje of per kavel?)

4. Indeling van het tiny house-complex

- Er kunnen maximaal 21 tiny houses worden geplaatst op het tiny house-complex.
- Per hofje van 450 m² kunnen 3 tiny houses worden geplaatst. Deze kunnen naar eigen inzicht worden geplaatst in overleg tussen bewoners.
- Collectieve voorzieningen worden opgenomen in de resterende ruimte op het tiny house-complex.

5. Bereikbaarheid en bluswater

- Met de veiligheidsregio is afgestemd dat het bluswater op voertuigen aanwezig is. Hierdoor is er geen bluswaterpunt nodig.

6. Parkeren en afvalinzameling

- Voor het parkeren dient gebruik te worden gemaakt van de parkeervoorzieningen die worden aangelegd. Voor het gebied geldt een parkeernorm van 1.0. Voor 21 tiny houses zijn daarom 21 parkeerplaatsen nodig.
- De verharding aan de zuidkant van het terrein dient te worden gebruikt voor parkeren en afvalinzameling.

7. Ecologie

- Het is van belang om de bomen en struiken rondom het gebied te handhaven.
- Hemelwaterafvoer dient zoveel mogelijk te worden opgevangen op het terrein zelf.
- Handhaven van watergangen (greppels) gebeurt met een brede ongestoorde zone daaromheen.
- De tiny houses dienen te worden geplaatst op drie meter van het opgaande groen versus de structuren en watergangen.

Overige regels:

1. Afmetingen hofje en kavel

- Het hofje waar 3 tiny houses op mogen worden geplaatst, is 450 m². Per bewoner is er een kavel beschikbaar van 150m². Deze mag worden omringd door erfafscheidingen van maximaal 1 meter. Op een kavel mag naast de bebouwing niet meer dan 20m² verharding worden geplaatst.
- Afmeting van een woning zijn maximaal 130m³ en 50m² BVO.
- Gebruiker krijgt ontwerpvrijheid door zelf verhoudingen te bepalen om tot deze getallen te komen.
- De ruimte buiten het hofje is bedoeld voor collectieve voorzieningen zoals een moestuin, eetbaar landschap, speelplekken en een ontmoetingsruimte.

2. Vergunningen en gebruik

- Voor het plaatsen van een tiny house dient een vergunning te worden aangevraagd.
- De woning dient te voldoen aan de bouweisen voor tijdelijke bouwwerken uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Leden van de vereniging dienen gebruik te maken van 'de handreiking tiny houses', uitgegeven door de Vereniging Bouw- & Woningtoezicht. De gemeente toetst voor het verlenen van een vergunning op de aspecten die staan opgenomen in deze handreiking.



- De tiny houses zijn alleen voor eigen gebruik, langdurig verhuren is verboden. Kortdurende verhuur kan onderling in de vereniging worden geregeld.

3. Verantwoordelijkheid

- Het materiaal van de woning is duurzaam en dient na 15 jaar makkelijk afbreekbaar/verplaatsbaar te zijn. Daarnaast mag deze geen schade aanrichten aan het terrein.
- De woning maakt gebruik van duurzame energiebronnen en is gasloos.
- De woning draagt bij aan de maatschappelijke voorbeeldfunctie van het gebied. In het ontwerp wordt efficiënt omgegaan met de beschikbare ruimte.
- De woning straalt het karakter uit van de bewoner en voldoet aan het beeldkwaliteitsplan dat de vereniging zelf heeft gemaakt.
- Het wordt aangemoedigd voorzieningen gezamenlijk op te lossen die zich bij uitstek lenen om te delen.
- In verband met brand moet een minimale afstand van 5 meter tussen de tiny houses worden aangehouden (uitgaande van een brandoverslag bij 15kW). Wordt de onderlinge afstand tussen de tiny houses kleiner dan 5 meter, dan is een brandoverslagberekening nodig en wordt het maatwerk. Daarnaast adviseren we rookmelders.

4. Minimale impact

- Het ontwerp van woning en kavel houdt rekening met de bestaande ecologie. Eventueel advies van de gemeente kan hierbij gebuikt worden.
- De woningen dienen te allen tijde verplaatsbaar te zijn of binnen afzienbare tijd demontabel te zijn. De woning dient na een periode van 15 jaar verwijderd te kunnen worden van het terrein zonder blijvende schade aan te richten.

5. Eigen adres

- Elke tiny house krijgt een eigen adres (inschrijving BAP)
- Postbussen worden collectief geplaatst bij de ingang van het tiny house-complex.

6. Materialiseren en inrichting terrein

- In het beeldkwaliteitsplan dat de vereniging opstelt, staat met welk materiaal het terrein wordt ingericht. Voor de paadjes dient gebruik te worden gemaakt van een vorm van half-verharding.

7. Huishoudelijk afval

- Dit wordt ingezameld en opgehaald bij de ingang van het terrein.
- Afval wordt gescheiden in 4 verzamelcontainers: rest, PMD, papier en GFT.
- Elk tiny house krijgt een milieupas voor de containers.
- Glas moet worden ingeleverd bij een afleverlocatie in de wijk.

8. Bijgebouwen

- Op een kavel mag een bijgebouw worden geplaatst met een oppervlakte van maximaal 6m² en een maximale hoogte van 3 meter.
- Er wordt geadviseerd dit zoveel mogelijk gezamenlijk per hofje te doen, waarbij het aantal m² gebouw een veelvoud is van het aantal huisjes per hofje.

N.B. Dit kavelpaspoort is ambtelijk vastgesteld. Er moet nog een definitieve versie worden gemaakt in afstemming met de focusgroep/vereniging.



H7.

Financiële constructie

Uitgangpunten

Het uitgangspunt voor het verder vormgeven van de pilot is dat de eigenaren van de tiny houses zich gaan verenigen in een vereniging. De gemeente maakt contractuele afspraken met de vereniging en niet met de afzonderlijke eigenaren. Het betreft een tijdelijke situatie van maximaal 15 jaar.

Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp is op dit perceel ruimte gecreëerd voor 21 huisjes, met elk ca 150 m2 eigen grond. Het overige deel is gezamenlijk eigendom van de vereniging.

Voor de ontsluiting van het terrein en op het terrein zelf zullen investeringen moeten worden gedaan. Deze investeringen hangen samen met de bewoning en met de eisen die de RUD stelt vanwege de hogedruk-gasleiding die aan de westzijde van de A28 ligt. Waar mogelijk wil de vereniging vanuit het principe van zelfredzaamheid eigen inbreng leveren om de kosten laag te houden. Er moet nog worden onderzocht hoe en voor welk deel dat mogelijk is.

Kosten en baten gemeente

De gemeente maakt kosten voor de ontwikkeling van het terrein. Als het terrein niet bewoond zou worden, zouden deze kosten niet gemaakt hoeven te worden. De financiële afspraken die hiervoor gemaakt worden, hebben betrekking op de huur van de grond en de terugbetaling van de kosten die samenhangen met de bewoning op dit perceel plus eventuele risico's.

In de geheime bijlage is de financiële specificatie opgenomen. In dit boekwerk wordt volstaan met de toelichting.

Huuropbrengsten:

Uitgangspunt is dat de gemeente de kavel verhuurt aan de vereniging. Door een extern bureau is hiervoor een marktconforme huurwaarde vastgesteld. Deze huur kan maandelijks of (half)jaarlijks voor het gehele perceel aan de vereniging in rekening worden gebracht.

Kosten:

a. Investeringskosten bouw- en woonrijp maken

Dit zijn kosten voor aanpassingen aan de ontsluiting en de realisatie van een weg over het terrein. Er is een grove raming opgesteld en mogelijk kan hierop bespaard worden, bijvoorbeeld als er vanuit zelfredzaamheid eigen inzet kan worden geleverd door de vereniging. Hier kunnen afspraken over gemaakt worden. De raming voor de aanneemsom is opgenomen in de bijlage.

b. Plankosten

Voor de ontwikkeling en begeleiding van het initiatief levert de gemeente inzet. Dat zijn de plankosten. Deze kosten zullen door de initiatiefnemers vergoed moeten worden. We gaan er daarbij van uit dat de gemeente alles zelf doet (onderzoeken, planbegeleiding, beleidsadvies, ruimtelijk plan opstellen etc.). Het bedrag voor nog te maken kosten is opgenomen in de bijlage.

Aangezien het een nieuw soort ontwikkeling (pionieren) betreft, worden de tot heden gemaakte initiële kosten van circa € 75.000 euro voor de noodzakelijke onderzoeken, ambtelijke inzet en externe



begeleidingskosten voor de pilot gezien als ontwikkelbudget. Deze komen ten laste van de algemene dienst en worden dus niet bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

c. Btw

De btw op de investering bedraagt 21%. Als de kosten worden gemaakt voor openbare voorzieningen, dan kan de btw deels worden teruggevorderd via het btw-compensatiefonds. Een deel moet doorgelegd worden naar het bouwterrein. Over welk deel dat precies gaat, moet nog nader worden uitgezocht.

Doorbelasting kosten

De gemeente zal de investeringskosten in rekening brengen bij de vereniging. De vereniging draagt zelf zorg voor het doorbelasten van deze kosten aan de diverse bewoners van de tiny houses.

Omdat de gemeente feitelijk alleen de grond verhuurt aan de vereniging, en geen invloed of regie kan voeren op de “bedrijfsvoering” van de vereniging, kan deze bedrijfsvoering invloed hebben op de risico's die de gemeente loopt bij het terugverdienen van de investering. Om diverse redenen kan het zijn dat de vereniging niet in staat is om aan haar verplichtingen te voldoen:

- Er zijn te weinig leden/tiny houses om de kosten te dekken
- Gedurende de looptijd blijkt er onvoldoende animo en de vereniging heft zich op.
- Wetende dat de tijdelijke situatie 15 jaar is, loopt de bezetting de laatste jaren mogelijk af, wat leidt tot minder opbrengsten/minder dekking.

Bij het opstellen van het contract kunnen hier met de vereniging nadere afspraken over worden gemaakt. Een van de vragen die hierbij speelt, is wat voor de gemeente en de vereniging het minimale aantal tiny houses is waarmee partijen het project kansrijk vinden.

De mate waarin de gemeente hierin een risico wil lopen, is van invloed op de uitgangspunten van de berekening. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- De door de gemeente te maken kosten worden bij de vereniging in rekening gebracht.
- We houden rekening met een periode van 10 jaar waarin de terugbetaling plaats moet vinden. De huur loopt daarna wel door.
- Er wordt een aanbetaling gedaan van 15% van de totale investeringssom.
- Er wordt een wettelijke rente doorberekend. Deze bedraagt 4% per jaar per 1/1/2023.
- We rekenen een risico-opslag omdat we risico's lopen bij het terugverdienen van de investering. Hiervoor houden we 2% aan.
- Het maandbedrag wordt berekend op basis van annuïteit. Op deze wijze blijft het bedrag de komende 10 jaar gelijk.

Door het doorberekenen van de wettelijke rente, de risico-opslag en het vragen van een initiële investering van 15% van de vereniging dekt de gemeente (een deel van) haar risico's af. De vereniging zal hiervoor een initiële bijdrage moeten vragen van haar leden of een lening moeten aangaan. De vereniging zal moeten onderzoeken wat in dat geval de mogelijkheden zijn en hoe hoog de initiële investering kan zijn.

Kosten en baten vereniging (en inzichtelijk per deelnemer)

De vereniging zal de huur van de grond aan de gemeente moeten betalen en de aflossing van de investering op zich nemen. Deze kosten zal de vereniging doorberekenen aan de eigenaren van de huisjes. Een financieel overzicht van wat dit voor de huisjeseigenaren betekent, is opgenomen in de financiële specificatie.



H8. Juridische structuur en uitgangspunten

De pilot tiny houses wordt, zoals eerder gesteld, gekenmerkt door co-creatie. Sinds de start van de pilot is het voor inwoners van Assen en daarbuiten mogelijk geweest om (actief) aan te sluiten bij dit co-creatieproces. Tijdens informatiebijeenkomsten zijn geïnteresseerden uitgenodigd om zich bij de gemeente te melden en op de gemeentelijke website staat vermeld dat een ieder zich bij interesse nog steeds kan melden om deel te nemen aan het project. Hiermee heeft de gemeente iedereen de kans gegeven om samen met de gemeente deel te nemen aan het co-creatieproces. Een aantal deelnemers draagt al sinds de aanvang van de pilot begin 2020 actief bij aan de pilot door inbreng tijdens diverse bijeenkomsten en werkgroepen. Vanuit deze bijeenkomsten en werkgroepen is ondertussen de focusgroep ontstaan, zoals eerder in dit document omschreven.



Vereniging als rechtsvorm

In de gesprekken, zowel intern gemeente als met de focusgroep, is het idee ontstaan dat de toekomstige bewoners een vereniging zullen oprichten. Daar is voor gekozen omdat deze rechtsvorm geen winstoogmerk heeft en het bestuur uit de leden wordt gekozen.

De gemeente zal met deze vereniging afspraken maken over o.a. het gebruik van de kavel (middels een huurovereenkomst), de inrichting van de kavel, de financiële tegenprestatie die de vereniging aan de gemeente zal moeten betalen en het gebruik en onderhoud van de kavel (o.a. infrastructuur). Door afspraken te maken met de vereniging en niet met afzonderlijke bewoners, heeft de gemeente meer zekerheid dat (financiële) afspraken gedurende de huurperiode zullen worden nagekomen. De vereniging zelf heeft ook belang bij het werven van voldoende leden, omdat dit invloed heeft op de financiële tegenprestatie die elk lid zal moeten bijdragen. Hoe meer leden, hoe lager de bijdrage per bewoner zal zijn.

10+

Minimaal 10 leden

De leden van de focusgroep zullen de mogelijkheid krijgen om gelijk bij oprichting van de vereniging lid te worden en uit deze leden zal een bestuur worden gekozen. De leden van de vereniging worden/zijn dus de bewoners van de tiny houses. Het uitgangspunt is dat de vereniging bij oprichting zal bestaan uit in ieder geval 10 leden. Dit geeft zowel voor de gemeente als voor de leden van de vereniging de zekerheid dat de plannen en afspraken voldoende draagvlak hebben en de financiële tegenprestatie in redelijkheid gedragen kan worden door de leden.



Toewijzing kavels

Aangezien er op de locatie plek is voor 21 tiny houses, blijven er na oprichting van de vereniging kavels over voor andere geïnteresseerden. De wijze waarop het selectieproces met kaveltoewijzing voor deze overige kavels tot stand komt, wordt door de vereniging in oprichting vastgesteld in de statuten en dient transparant en eerlijk (niet-discriminatoire) te zijn. De statuten worden op deze aspecten juridisch getoetst door de gemeente. Ook als de statuten tijdens de huurperiode op dit aspect wijzigen, zal de gemeente haar goedkeuring moeten geven. Op die manier krijgen belangstellenden een gelijke kans om deel te nemen aan de pilot en is het transparante selectieproces ook gedurende de huurperiode geborgd. Omdat het selectieproces en de kaveltoewijzing vervolgens plaatsvinden door de vereniging en niet door de gemeente, is het Didam-arrest op deze kaveltoewijzing niet van toepassing.





Huurovereenkomst en voorovereenkomst borgstelling

Er zal worden gekozen voor de uitgifte van grond via een huurovereenkomst met de vereniging.

Deze huurovereenkomst zal pas ingaan als de grond door de gemeente bouwrijp is gemaakt (dat wil zeggen dat de kavels bereikbaar zijn en de hoofdleidingen voor elektra, water en riolering worden aangelegd langs of in de nieuwe hoofdweg). Er worden dus door de gemeente investeringskosten gemaakt vóórdat de huurovereenkomst ingaat. Om de daarmee samenhangende financiële risico's beperkt te houden, zal er voorafgaand aan het bouwrijp maken een voorovereenkomst worden gesloten met de vereniging. In die voorovereenkomst wordt o.a. afgesproken dat de vereniging vooraf een bijdrage zal moeten betalen van 15% van de investeringskosten (zie ook hoofdstuk 7). Er zal ook worden afgesproken dat de gemeente en de vereniging met elkaar de huurovereenkomst zullen sluiten, die ingaat als de grond bouwrijp is gemaakt en waarin – voor zover mogelijk – al een aantal belangrijke uitgangspunten van de huur zullen worden vastgelegd (denk aan looptijd, huursom, afbetaling investering, verdeling uit te voeren werkzaamheden). In het geval dat de vereniging onverhoopt toch de huurovereenkomst niet tekent, zal zij de 15% bijdrage niet terugontvangen, tenzij er sprake is van een omstandigheid die de gemeente toe te rekenen valt.



Publicatie

Het voornemen om de voorovereenkomst en aansluitend de huurovereenkomst te sluiten zal wel door de gemeente worden gepubliceerd in het kader van het Didam-arrest. Gezien het hiervoor gestelde is de vereniging naar het oordeel van de gemeente echter de enige partij die in aanmerking komt voor het aangaan van deze overeenkomsten, aangezien een ieder de kans heeft gehad om zich te melden voor het in co-creatie met de gemeente uitwerken van de pilot, de vereniging bestaat uit de personen die zich in dat kader hebben gemeld en hebben besloten lid te willen worden, en geïnteresseerden zich bovendien nog steeds kunnen melden bij de vereniging om lid te worden.

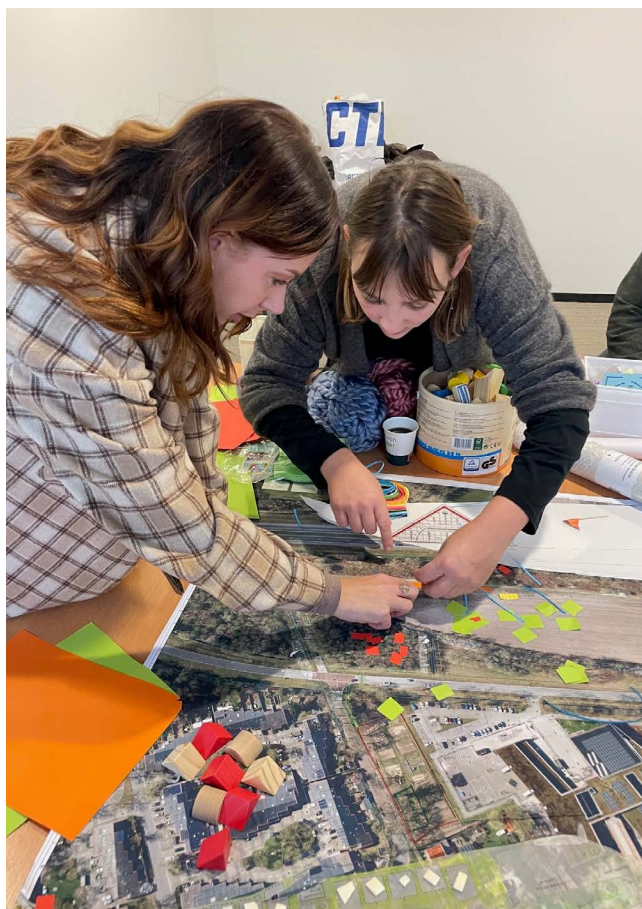


H9. Co-creatie

We merken nu de pilot concreter begint te worden dat de rolverdeling tussen de gemeente en de focusgroep verandert. De gemeente krijgt meer een kaderstellende rol (voorwaarden/ besluitvorming) en de focusgroep meer een organiserende rol (groepsvorming/vorming bestuur/aangeven van behoeften). Daarbij ziet de focusgroep ook in dat het oprichten van een vereniging wat van hen vraagt. Het is zoeken naar een balans waarbij er voldoende eigenaarschap is voor zowel de focusgroep als de gemeente.

Communicatie en participatiestrategie

In diverse bijeenkomsten met de focusgroep is in gesprek gegaan over het thema eigenaarschap. Uitkomst is dat na de bestuurlijke goedkeuring stappen dienen te worden gezet in een degelijk bestuur dat namens de focusgroep en later de vereniging besluiten kan nemen. Een andere belangrijke stap in de planvormingsfase is het in co-creatie ontwikkelen van een communicatie- en participatiestrategie. Hierin zal de focusgroep ondersteund worden vanuit de gemeente, met bijvoorbeeld het begeleiden van een factor C-sessie.



Stip aan de horizon

Naar aanleiding van de werksessie met de focusgroep op 6 juni jl. kan geconcludeerd worden dat alle focusgroepleden op hoofdlijnen hetzelfde resultaat wensen: het realiseren en opleveren van tiny houses in het derde kwartaal van 2024. De focusgroepleden hebben met elkaar de belangrijkste mijlpalen en acties voor de planvormingsfase bepaald en deze op een tijdlijn geplaatst. Hieruit is naar voren gekomen dat de focusgroep snel wil starten met enkele concrete vervolgacties, waaronder het komen tot bestuurskandidaten voor de op te richten vereniging.

Verder uitbouwen

De opbrengst van deze recente werksessie zal terugkomen in de co-creatieve aanpak. Het is het deel waarvoor de focusgroepleden verantwoordelijk willen zijn en waar zij gezamenlijk en individueel de schouders onder willen zetten. Zodra een besluit is genomen over het realiseren van 21 tiny houses, is het wenselijk om een werksessie te organiseren met de focusgroep en de ambtelijke adviesgroep, om zo met elkaar de co-creatieve samenwerking verder uit te bouwen en vast te leggen.



H10.

Vervolgstappen en planning

Het voorbereidingskrediet zal worden ingezet om met de onderstaande ambtelijke disciplines de onderstaande onderdelen en producten uit te werken. De focus ligt daarbij op co-creatie met de focusgroep/vereniging.

Naast de ambtelijke inzet en inhuur is er ook budget nodig voor resterende onderzoeken. De totale kosten voor het afronden van de planfase komen uit op 77.000 euro.

Discipline	Producten
Stedenbouw (stedenbouwkundige)	• Definitief kavelpaspoort • Ruimtelijke onderbouwing • Definitief ontwerp (met materialisatie) • Adviseren over beeldkwaliteitsplan
Ruimtelijke Ontwikkeling (planjurist)	• Ruimtelijke onderbouwing • Resterende onderzoeken • Procedure
Ingenieurs Bureau (ingenieur)	• Definitieve raming • Afstemming nutspartijen • Rioolontwerp + technisch plan • Afstemming waterberging (200m3) • Uitvoeringscontract (bestek)
Bouw, wonen en ondernemen (casemanager WABO)	• Advies op leidraad/handleiding en toevoegen evt. extra eisen • Handleiding vergunningsproces • Stappenplan voor vereniging/participant
AVG - Juridische zaken (jurist grondzaken)	• Advisering op statuten vereniging • Publicatie t.a.v. Didam-arrest • Losse overeenkomst 15%-regeling • Huurovereenkomst • Bespreking en beëindigen huidige pachtovereenkomst
Grondzaken (planeconoom)	• Aanpassing bestaande berekening • Regeling btw
Communicatie (communicatieadviseur)	• Interne en externe berichten (zichtbaarheid project borgen) • Factor C-sessie • Communicatie- en participatiestrategie uitwerken met groep • Overige communicatieproducten
OTP (participatiecoach)	• Ondersteunen co-creatieproces • Lessen borgen in OTP • Werkvormen/inzichten delen met focusgroep/bestuur • Advisering
Procesbegeleiding (projectleider)	• Stroomlijnen en begeleiden alle onderdelen/productontwikkeling in de planvormingsfase • Voorzitter van het adviesteam tiny houses • Begeleiding focusgroep naar wooncoöperatie • Bestuurlijke afstemming en besluitvorming



Na het college- en raadsbesluit over het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet, volgt de definitieve uitwerking van het plan. Dit definitieve plan zal ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Dan dient onder de vooraf gestelde voorwaarden ook de noodzakelijke investering te worden vrijgemaakt. Onderstaand schema geeft inzicht in het verdere proces op hoofdlijnen. Het is de samenvatting van de uitgebreide balkenplanning die is gemaakt voor het project.

Tijdspad ontwikkeling, beheer en oplevering Tiny House complex - Witterhoofdweg

Fase	Onderdelen	Wanneer	Besluit
Planfase	- Vaststellen condities vervolg + planvoorbereidingskrediet - Definitief ontwerp + borgstelling 15 % + aanvraag investering - Technische uitwerking, aanbesteding	Q3 '23 Q1 '24 Q1 + Q2 '24	B&W + Raad B&W + Raad
Realisatie-fase	- Bouwrijp maken + infra (gemeente) + huurovereenkomst - Woonklaar maken (vereniging) - plaatsing tiny houses + voorzieningen	Q2 + Q3 '24 Q3 '24 Q4 '24	
Beheerfase	- Beheer conform vastgestelde uitgangspunten - Tussentijds evalueren	2024 tm 2039 start 2025 (jaarlijks)	
Oplevering complex	Oplevering conform overeenkomst met gemeente	2039	



Bijlage A

Uitwerking van het groenplan met 3D animatie



Met het groenplan heeft de focusgroep richting gegeven in de manier waarop het terrein ingericht kan worden. Het groenplan is in samenwerking met de werkgroep terreininrichting en onder begeleiding van Hans van der Lans, bioloog en oprichter van Stichting Ecoplan, tot stand gekomen. Hieraan gingen een aantal bezoeken naar een voedselbos en andere permacultuur projecten aan vooraf.



Permacultuur

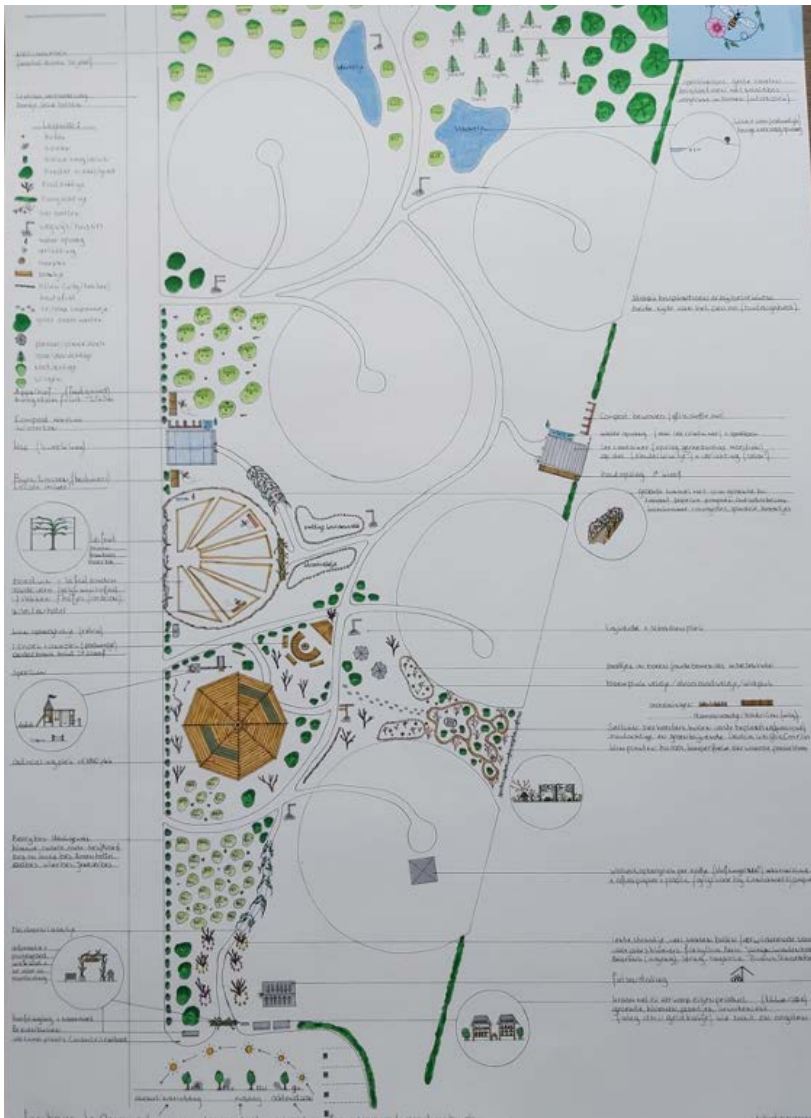
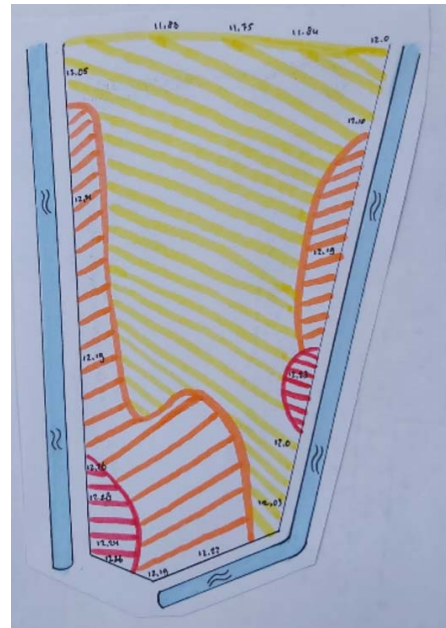
Het groenplan is ontworpen op basis van de permacultuurprincipes waarbij diverse 'groene zones' logisch met elkaar samenhangen en elkaar in ecologisch opzicht versterken. Het tiny house complex kan dan ook beschouwd worden als een 'eetbaar landschap' of 'voedselbos' waar men in woont. Dicht bij de woning en het hofje zijn eetbare kruiden, bloemen en struiken te vinden. In de moestuin is er ruimte voor eenjarige soorten en rondom is er ruimte voor meerjarige eetbare fruitbomen en bessenstruiken.



Ook is er nagedacht over de diverse hoogten op het terrein en hoe een de waterhuishouding hierop kan aansluiten, zodat er ook ruimte is voor beplanting doe goed gedijen op natte gronden en daarmee ook weer een habitat vormen voor andere diersoorten. Daarnaast is dit goed voor het begroten van de biodiversiteit.

Circulair gebruik

Bij het gebruik van materiaal wordt veel gebruik gemaakt van hergebruik. Daarnaast is er een stuk grond dat de moestuinvereniging Bachelhuizen beschikbaar heeft gesteld voor het tijdelijk stallen van plantgoed, zodat het uiteindelijk een logische en passende plek kan krijgen op het terrein. Dit plantgoed komt uit tuinen en perken van bewoners van Assen die het niet meer willen en zo kan dit ook circulair worden toegepast.



Makers

Dorien van Aarsen heeft zich als hovenier en ontwerper ontfermt over het ontwerp. Marcia Sulman, 3e jaars student build environment heeft zich ontfermt over de 3D animaties. Met het 3D model en virtual reality brillen kunnen mensen daadwerkelijk het terrein en de omgeving ervaren.





Bijlage B

Smoelenboek



Natalie

Hoi, ik ben Natalie. Met enthousiasme heb ik van het tiny house project ervaren en was meteen geïnteresseerd en betrokken. De missie en visie van de focusgroep zitten dicht bij mijn hart. Graag wil ik bijdragen aan een socialere, groenere samenleving waar we met elkaar bepalen wat er echt nodig is om goed te kunnen leven. Ik woon op dit moment op mijn eigen woonschip, dus ben ik redelijk ervaren in het leven op een kleinere ruimte! Ik heb voor mijn verhuizing naar Nederland 10 jaar in Berlijn geleefd en vooraf in Azië. Nu ben ik met plezier gevestigd in Nederland en geef met veel aandacht en passie les bij NHL Stenden hogeschool op campus Meppel, waar ik toekomstige internationale leerkrachten opleid. In mijn vrije tijd vind ik dingen maken heel leuk: ik haak, brei, en naai en vind het boeiend om deze vaardigheden met anderen te delen. Ik sport heel graag (hardlopen, yoga, suppen) en lees veel, dus ik ben erg blij met over de buurtbieb in onze plan!



Dorien

Hoi ik ben Dorien ook wel Do de tuinvrouw genoemd. Ik woonde ooit in een HAT of duplex woning. 1 slaapkamer, kleine douche, maar ik was stok gelukkig. Dat was toen niet meer van deze tijd, te klein, met 1 gas kacheltje. En de boel is toen gesloopt. Nu denken wij anders ;). Sinds dien heb ik een veel te groot huis. En kijk ik weer uit naar een huisje gelijk aan een HAT. Maar dan nog beter. Veel groen, met gezamenlijke doelen en gezamenlijk werken aan. Ik ben graag op mij zelf maar toch ook een sociaal diertje. Je zelf terug kunnen trekken na een dag arbeid in je eigen stekje is dan de uitkomst. Een hutje op de hei. Of een hutje aan de horizon. Ik zie ons al wonen en ploegen, handen vol modder en het gras tussen de haren hebben. Ik teken graag, tuinieren is een grote passie. Daarin mag ik ook tuinen ontwerpen. Ik lees graag, vroeger gewoon een spannend boek, tegenwoordig over groen, bloemen, moestuinen en van alles over de natuur. Ik werk hier naast nog bij de alarmcentrale van de ANWB, mensen helpen op een naar moment. Dat doe ik ook graag, maar het liefst ben ik buiten. En dan het liefst samen buiten met mijn hondje Shy. Ik kijk er naar uit om met onze groep stappen te zetten binnen het project.



Angela

Heey hoi, even snel voorstellen. Mijn naam is Angela, ik ben 23 jaar en sinds maart zit ik bij de focusgroep van het Tiny house project in Assen. De reden dat ik geïnteresseerd ben in dit project is omdat ik het een mooi initiatief vind. Daarbij heb je geen eengezinswoning nodig om een thuis te hebben. Dit plan kan lijden tot een gezellige in groen omringde groep van mensen in een gezellig hoekje van Assen. Daarbij is dit een mooi mogelijkheid om op mezelf te kunnen gaan wonen, aangezien je bijna niet tussen de huizenmarkt komt. En als dan zo'n mooi project om je pad komt kun je geen nee zeggen.





Hans

Hans is op vrijwillige basis als adviseur groen en voedselbos betrokken bij ons project. Hij is directeur van Ecoplan Natuurontwikkeling, een bedrijf dat al meer dan 25 jaar is gevestigd in Rhee(Assen). Hans heeft jarenlange ervaring met een grote variatie aan groenprojecten. Dat gaat van natuurontwikkelingsprojecten, bossen en landgoederen tot kleinere terreinen als tuinen en voedselbossen. We hebben ter inspiratie ook zijn eigen huis en kantoor, Buitenplaats Benkoelenhoeve bezocht.



Lydia

Hi! Leuk dat je dit leest! Ik ben Lydia. Opgegroeid in Baggelhuizen en na 10 jaar op andere plekken te hebben gewoond, ben ik bezig met terug verhuizen naar precies die wijk van Assen. Na in 10 jaar tijd 4 verhuizingen waarvan 3 verbouwingen te hebben meegemaakt, is minimaliseren (ontspullen en consuminderen) mij niet vreemd. Opluchtend, zelfs! Ik droom al zoveel jaren van een Tiny House, dat ik de tel ben kwijtgeraakt. Wat begon als "Ah, wat schattig!" is uitgegroeid tot een praktisch voordeel en meer vrijheid: weinig rommel, snel schoon, meer tijd over en door lagere maandlasten meer financiële ruimte om leuke dingen te doen. Als natuurliefhebber ben ik door de jaren heen steeds milieubewuster gaan leven. De "Tiny House Movement" is mij dus op het lijf geschreven. Dit ook nog te mogen delen met anderen die dezelfde missie en visie hebben (met natuurlijk de nodige privacy), lijkt me fantastisch! Mijn grote droom werkelijkheid zien worden.. is het al zover?



Anno

Ik ben Anno Huizenga
Deeltijd Postbode, kort parttime medewerker Albert Heijn en hardloper.
Opgegroeid in het klein, klein dorp, klein huisje.
Zo wil ik ook verder, minder spullen, "ecologisch verantwoord" leven, in een zo klein mogelijke ruimte. Met een groep gelijkgestemden mensen.



Gosia

Hallo, ik ben Gosia. Vanaf het begin actief in de focusgroep. Ik heb de visie samen met de anderen geïnteresseerden mogen creëren.
Mijn grote droom is om in een klein huis te wonen en tegelijkertijd te genieten van de ruimte waar ik woon. Ik vind het fijn om zelf mijn eigen tiny house te mogen ontwerpen en bouwen.
Wat mij ook aanspreekt is de tiny house- gemeenschaap. Dit is een klein vorm van gemeenschap waar de beslissingen en het oplossen van problemen samen worden genomen. Dit spreek me aan.

Mijn motto is: Zoeken naar een nieuwe uitdaging.





Maayke

Mijn naam is Maayke, deze naam kreeg ik 36 jaar geleden. Mijn ouders kozen niet voor de meer gangbare schrijfwijze; Maaïke. De schrijfwijze van mijn naam geeft mij tot de dag van vandaag verbaaste gezichten. Wanneer iemand mijn naam wil schrijven, zeg ik automatisch 'met twee a's en een y'. Er zijn weinig mensen die hier neutraal op reageren.

Shakespear schreef "What's in a name?" that which we call a rose. By any other name, would smell as sweet." Waarmee gezegd wordt dat iemand niet gedefinieerd hoeft te worden bij zijn naam.

Echter in mijn geval ben ik zoals mijn naam is; niet gangbaar.

Ik denk graag out of the box, ben creatief en fantasierijk. Ik ben niet materialistisch ingesteld, ik hecht meer waarde aan de mooie momenten die het leven en de natuur te bieden hebben. Met tiny wonen hoop ik hiervoor meer ruimte te krijgen.

Het opzetten van tiny houses is een nieuw project in Assen. Doordat tiny wonen ook niet heel standaard is, heeft dit ook veel verbaaste gezichten opgeleverd. Er was vanuit onze kant meer informatie nodig, zodat niemand voor verrassingen kwam te staan. Dit zorgde voor extra werk en uitstel.

Momenteel vraag ik mij dan ook af of het tiny wonen nog is zoals ik het in eerste instantie voor ogen had. Mijn motivatie was vooral om in een klein huisje wakker te worden, de deur uit te stappen zo de natuur in. Nu zie ik vooral lange overleggen, regelzaken en een grasveld naast een snelweg voor mij. Wonen in een tiny house spreekt me nog aan, maar daarnaast zie ik wel veel beren op de weg.



Marcia

Hallo! Ik ben Marcia Sulman en ik doe de studie Built Environment op de Hanzehogeschool. Toen ik hoorde dat er eindelijk plek kwam in Assen voor Tiny Houses wou ik graag een steentje bijdragen. Ik ben zelf fan van deze woonvorm, dus dat ik hieraan mee kan helpen zonder erin te gaan wonen is perfect! Ook is het heel leerzaam om te zien hoe zo'n project in zijn werk gaat. Ik ondersteun de focusgroep met visualisatie in de vorm van 3d modellen en daarbij zal ik ook helpen met het maken van een beeldkwaliteitsplan. Samenwerken met deze groep is een plezier, je merkt dat iedereen heel veel zin heeft om met elkaar dit avontuur te beginnen. Ik hoop dat wij gezamenlijk een fijne buitenruimte kunnen creëren.

