

Falgatuinen: klein wonen, groots leven voor eigenzinnige, initiatiefrijke mensen met hart voor het milieu

Nieuwsbrief 6, Tiny House Den Helder

We zitten in het begin van 2018 en we hebben al ontzettend veel bereikt met Tiny House Den Helder. Zo hebben we op dit moment al 16 heel serieuze kandidaten en melden zich wekelijks nieuwe geïnteresseerden. Het wijzigingsplan is inmiddels ingediend en de eerste aanzet tot het komen tot erfpachtvoorwaarden zijn gezet. In deze nieuwsbrief meer over deze en andere onderwerpen.

Wijzigingsplan

Woningstichting heeft bij de gemeente een wijzigingsplan ingediend. Binnenkort wordt het wijzigingsplan voorgelegd aan het college. De gehele procedure van indienen bij het college tot en met de vaststelling neemt zo'n 16 weken in beslag. Indien er geen zienswijze wordt ingediend zou vanaf eind mei 2018 het bestemmingsplan toelaten dat er in tiny houses gewoond mag worden in de Falgatuinen.

Omgevingsvergunning, bouwbesluit, commissie ruimtelijke kwaliteit

Iedereen die zelf een tiny house gaat of laat bouwen in de Falgatuinen dient bij de gemeente een Omgevingsvergunning aan te vragen. Bij het beoordelen van zo'n aanvraag kijkt de gemeente naar het Bestemmingsplan (aan wijziging wordt gewerkt, zie hierboven), het bouwbesluit (daarvoor dient onder meer een echte bouwtekening te worden aangeleverd) en vraagt de gemeente welstandsadvies aan de commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK).

➤ **Beeldkwaliteitsplan**

Stedenbouwkundig Bureau West8 doet een voorzet voor een Beeldkwaliteitsplan, aan de hand waarvan de CRK haar afweging maakt.

➤ **Aanvragen omgevingsvergunning**

Het is goed om op voorhand te weten welke gegevens en documenten de gemeente nodig heeft om de omgevingsvergunning te kunnen verstrekken. Zie ook op:

<https://www.denhelder.nl/inwoner/product/bouwen-en-verbouwen-omgevingsvergunning>. Wij adviseren voor het maken van de vereiste bouwtekeningen een professional in te schakelen.

➤ **Handleiding aanvraag omgevingsvergunning**

Een tiny house dient in principe net als elk ander huis te voldoen aan het bouwbesluit. Dit besluit schrijft normen voor m.b.t. veiligheid, oppervlakte, isolatie etc. Het valt echter niet mee om een off-grid tiny house te laten voldoen aan het bouwbesluit. Gelukkig bestaan er binnen het bouwbesluit mogelijkheden om op een aantal punten af te wijken van het bouwbesluit. Het is wel noodzakelijk dit goed te motiveren: waar wijkt het af en op welke gronden meent de aanvrager dat de afwijkende situatie goed voldoet.

Woningstichting stelt binnenkort een korte handleiding op dat gebruikt kan worden voor het aanvragen van de omgevingsvergunning. Als u deze handleiding wilt ontvangen kunt u dat aangeven bij squartel@wsdh.nl

Facebook

Eén van de belangstellenden, met een optie op één van de kavels, heeft een Facebook-site opgericht: Tinyhouse Falgatuinen (den helder). De meerderheid van deze groep met een optie heeft zich aangesloten bij het initiatief van Monique van Orden om de gemeente te verzoeken de naam 'Falgatuinen' als straatnaam te kiezen.

Water en kabel

Zoals bekend wordt verondersteld zal in de Falgatuinen off-grid worden gewoond. Wel is een aansluiting op de waterleiding én op het kabelnetwerk mogelijk. De toekomstige bewoners moeten deze aanvraag zelf regelen. De kosten voor een standaard aansluiting op het waternet bedragen circa € 1000 (tot 40 meter), indien de aansluiting langer dan 40 meter is maakt PWN apart een offerte op. De PWN geeft op basis van de situatie (is bijvoorbeeld de watermeter al gereed) een planning van de werkzaamheden. Meer informatie over het aanvragen van een wateraansluiting staat op www.mijnaansluiting.nl en www.pwn.nl.

Falgatuinen: klein wonen, groots leven voor eigenzinnige, initiatiefrijke mensen met hart voor het milieu

De kabel kan pas aangevraagd worden als de adressen voor de kavels definitief zijn. Bekijk de website van KPN of Ziggo voor meer informatie over de kosten en de planning.

Helofytenfilters

Afgelopen november heeft een aantal van de belangstellenden met een optie op een kavel gezamenlijk, onder leiding van de ervaren deskundige Fedde Jorritsma van bureau Localwise, een basis voor een helofytenfilter in de Falgatuinen aangelegd. In het voorjaar volgt de beplanting en is het filter klaar. Dit filter is berekend op zuiveren van grijs afvalwater én urine van vier personen. Belangstellenden die niet bij deze cursus aanwezig konden zijn, kunnen de theorie (uitgebreide brochures en handleidingen) opvragen bij Sander Quartel (squartel@wsdh.nl). De meeste deelnemers kwamen tijdens deze cursus tot de conclusie dat zij bij voorkeur gezamenlijk met een aantal van hun bureaus een dergelijk filter willen aanleggen en onderhouden.

Sondering/grondgesteldheid

Een aantal mensen heeft ons ter voorbereiding op de bouw gevraagd naar sonderingsgegevens. Ons is door deskundigen verteld dat –gezien de lichte constructie van tiny houses- niet voor elk huisjes apart een sondering verricht hoeft te worden. Indien u behoefte heeft aan deze gegevens kunt u die opvragen bij squartel@wsdh.nl

Erfpacht

Een juridisch adviseur en een notaris bekijken op dit moment hoe de erfpacht-constructie vorm moet krijgen. En houden daarbij rekening met eisen die een bank (als hypotheeknemer) kan stellen. We verwachten dat de erfpachtvoorwaarden in maart bekend zijn.

Mogelijkheden financiering

Omdat er vragen waren over de mogelijkheden om een tiny house te financieren, hadden wij op 8 januari een gesprek met de Rabobank en met een jurist. De jurist moet zorg dragen dat de voorwaarden waaronder Woningstichting de grond verpacht aansluiten bij de eisen die de bank stelt.

Tiny house Jamboree 2018

Het plan is nog steeds om in juni de rest van Nederland uit te nodigen om in Den Helder kennis te maken met het paradijselijk wonen in een tiny house in de Falgatuinen. Dat combineren we met lezingen, workshops, gezelligheid etc. Monique van Orden, bestuurslid van Tiny House Nederland, en toekomstige bewoonster van de Falgatuinen helpt ons om dit evenement te organiseren. U hoort hier zeker meer van...

Vragen?

Bent u in de gelegenheid om zelf uw tiny house te bouwen of aan te kopen en lijkt het u leuk om te wonen in de Falgatuinen neem dan contact op met Woningstichting Den Helder. Woningstichting Den Helder, 0223 677677, vraag naar Sander Quartel of Marion van den Broek