

Onderwerp Tiny Houses Westpark

Steller Claudia Versloot

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 8889

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk

Datum

Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

GroenLinks en de Partij voor de Dieren hebben in 2017 gezamenlijk het initiatiefvoorstel 'Grote ideeën voor kleine huisjes, Tiny Houses in Groningen' ingediend. De grote belangstelling voor Tiny Houses volgend op het initiatiefvoorstel van de raad zijn aanleiding geweest om eerst twee locaties projectmatig uit te werken: Westpark en Meerstad. Voor u ligt het rapport Tiny Houses Westpark.

Tiny Houses in Groningen staan voor een nieuwe woonwens. Wij willen een stad zijn voor iedereen en daarom gaan wij deze woonwens faciliteren, maar ook vanwege onze ambities voor energieneutraliteit en gelet op het belang van innovatie en experiment bij de verdere ontwikkeling van de stad

In het algemeen richten wij ons bij de uitwerking op permanente bewoning (dus geen tweede woning) met gemeenschappelijke voorzieningen. Verder willen wij collectief privaat opdrachtgeverschap bij deze projecten ondersteunen met het oog op de gewenste gemeenschappelijke voorzieningen, maatwerk en de haalbaarheid. Bij het Westpark zetten we meer in op tijdelijke bebouwing van de locatie, verplaatsbare eenheden, vrijere vormgeving en de minder koopkrachtige doelgroepen.

Deze en andere uitgangspunten zijn voor Westpark getoetst, uitgewerkt en overlegd met betrokkenen. De resultaten staan in het rapport, onderdeel van dit rapport is het kavelpaspoort. Dit is een document waarin bouwvoorschriften en spelregels vermeld staan waaraan de toekomstige bewoners van de Tiny Houses in het Westpark zich moeten houden. In samenwerking met de werkgroep Lutje Westpark hebben we gezocht naar een formule waarin de bewoners ontwerpvrijheid krijgen binnen de stedelijke kaders die de gemeente meegeeft.



Figuur 1: locatie Tiny Houses in Westpark

Het huidige bestemmingsplan Westpark staat geen woonfunctie toe en in het hele gebied mag niet meer dan 4000 m² bebouwd worden. Er kan een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Hieraan is een maximale termijn van 10 jaar verbonden, deze mag niet overschrijden worden en kan niet worden verlengd. De locatie gaan we voor een periode van 10 jaar in gebruik geven als woongebied voor Tiny Houses. Daarna krijgt de kavel zijn oude functie als park terug. We maken heldere afspraken met de bewoners over de tijdelijkheid en dat ze na 10 jaar niet meer op deze locatie mogen wonen en moeten vertrekken.

Voor een goede balans tussen openbaar groen en kavels is bepaald dat de locatie maximaal plaats kan bieden aan 30 Tiny Houses en minimaal 15 Tiny Houses. Belangrijk is dat de beoogde locatie deel moet blijven uitmaken van het park en bereikbaar moet zijn voor bouw- en hulpdiensten. Hiervoor wordt een pad aangelegd. Wonen in een park betekent ook dat de Tiny House locatie een openbaar karakter behoudt en dat deze geen omheining mag krijgen. De parkeerbehoefte wordt op de locatie zelf opgelost.

De te pachten kavels zijn 400m² met een bouwoppervlak van 100m². Een Tiny House mag qua omvang maximaal 130m³ worden met een maximale grondoppervlakte van 50m². Het bouwoppervlak mag worden omsloten met een groene afscheiding. De ruimte van de kavel buiten het bouwoppervlak is openbaar en bestemd voor collectieve voorzieningen.

Bij de wijkraden De Held, Hoogkerk en Vinkhuizen en bij het stadsdeeloverleg West is een presentatie gegeven over de ontwikkeling van Tiny Houses in Westpark. Ook gebruikers van het Westpark (waterskivereniging Variaski, Tuin in de Stad, Kinderwerktuin Westpark en de scoutinggroep de Woudlopers/Kipling) zijn geïnformeerd over de plannen. Met een delegatie van deze belanghebbenden hebben we een duurzaam GWW bijeenkomst gehouden. Het conceptrapport is gedeeld met de wijkraden die onderdeel zijn van stadsdeel West. We hebben de reacties van wijkraad Vinkhuizen en Lutje Westpark waar mogelijk meegenomen.

Maatschappelijke meerwaarde

Door het realiseren van een Tiny House “wijkje” in Westpark ontstaat er meer reuring in het park, waardoor de sociale veiligheid van het park wordt verbeterd. Dit kan door het creëren van een aantrekkelijke wandelroute en eventueel verblijfsplekken in Lutje Westpark. De werkgroep Lutje Westpark denkt onder andere nog aan de volgende mogelijkheden voor het creëren van een maatschappelijke meerwaarde:

- Betrek en werk samen met relevante onderwijsinstellingen op het gebied van groen/ecologie en van bouwen en installatietechniek voor het energie-arm/neutral bouwen en het off-grid wonen;
- Beplanting van het perceel wordt in de woonperiode ingericht met de uitdrukkelijke voorwaarde dat de huidige natuurwaarden verstrekt worden. Gedacht wordt aan het toepassen van voedselbos-principes, toevoeging van (inheemse) beplanting, wilde bloemen en een tiny forest.
- Het faciliteren en organiseren van activiteiten: open dagen, werkbezoeken. En het vertegenwoordigen van Lutje Westpark bij wijkraden en stadsdeel West.

Duurzaam Grond- Weg- en Waterbouw (GWW)

De Green Deal Duurzaam GWW heeft als ambitie om duurzaamheid een integraliteit onderdeel te laten zijn van projecten. Om dit te realiseren is een werkwijze bedacht, genaamd de Aanpak Duurzaam GWW. In de duurzaam GWW sessie voor het project Tiny Houses Westpark zijn de ambities en visie bepaald en is een eerste stap gezet naar oplossingsrichtingen en specificaties. Deze zijn vertaald in een praatplaat (zie bijlage). De wijkraden, de gebruikers van het Westpark en de gemeente gaan hieraan samen een vervolg geven.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit wordt met regelmaat aangepast aan veranderingen in de samenleving. Een belangrijke stap is de invoering van de Omgevingswet (2021) die gevolgen heeft voor het huidige Bouwbesluit. Voor het krijgen van een omgevingsvergunning moet aan de voorschriften van het huidige bouwbesluit worden voldaan. De bouw van Tiny Houses vragen om optimale flexibiliteit binnen deze huidige wet- en regelgeving en om een passend toetsings- en handhavingskader. De bouwregelgeving sluit in veel gevallen niet aan op het buitengewone karakter en gebruik van de Tiny Houses. De bewoners van Lutje Westpark zijn vrij in het ontwikkelen van hun eigen Tiny House en in het inrichten van de kavel binnen de regels van het Bouwbesluit en het Kavelpaspoort. We geven ze zo weinig mogelijk regels mee. Het uitgangspunt is dat ze zelf regels opstellen, uitvoeren en ook handhaven. Daarom gaan we maatwerk leveren bij de bouwplantoetsing en gaan we geen toezicht houden. We leggen deze verantwoordelijkheid bij de bewoners zelf. Dat laat onverlet dat alsnog moet worden opgetreden in gevallen waarin door een derde (omwonende) is verzocht om handhavend optreden of waarin klachten zijn of duidelijke aanwijzingen dan wel signalen zijn dat er niet conform de regelgeving wordt gehandeld en waarbij sprake is van risico's voor derden.

Tiny Houses Meerstad

Inmiddels is er een beoogde locatie in Meerstad gevonden voor Tiny Houses. Op dit moment voeren wij onderzoek naar geschiktheid en financiële haalbaarheid van deze plek. Op dit moment wordt een ruimtelijk plan van eisen en een stedenbouwkundige ontwerp ontwikkeld. Zoals u weet is en blijft voor Meerstad, het duurzaam onder architectuur ontworpen Tiny Houses in een groene woonomgeving hierbij het uitgangspunt. Planning is om na het ontwikkelen van het ruimtelijk plan met architecten en belanghebbende vanaf 2020 aan de slag te gaan. Daarna zou medio 2021 gebouwd kunnen worden.

Vervolg Tiny Houses Westpark

Eind mei – begin juni 2019 organiseren we voor omwonenden en andere belangstellenden een informatiebijeenkomst. We verwachten dat we met de op te richten coöperatieve vereniging eind 2019 een huurovereenkomst gaan sluiten. Daarna is het aan Lutje Westpark om de omgevingsvergunningen voor het wijzigen van het gebruik en voor het bouwen van de Tiny Houses aan te vragen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,