

Raadsvoorstel



Onderwerp **Tiny Houses Westpark**
Steller/telnr. C. Versloot / 0611520110 Bijlagen 0

Classificatie	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand ... Jaar 2020 LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. een krediet van €35.000,-- beschikbaar te stellen voor de riolering van de 24 Tiny Houses Westpark;
- II. de kapitaallasten ad. €4.095,-- te dekken uit de huuropbrengsten binnen de exploitatie grondbedrijf verhuurde kavels;
- III. de afschrijvingstermijn van de riolering van het project Tiny Houses Westpark in afwijking van de Financiële verordening gemeente Groningen 2019 (55 jaar) op 10 jaar vast te stellen;
- IV. de gemeentebegroting 2020 op programmaniveau te wijzigen.

Samenvatting

Met dit voorstel vragen wij u het project Tiny Houses Westpark vast te stellen. Het initiatiefvoorstel van u in 2017 is de aanleiding geweest om de locatie Westpark projectmatig uit te werken. In samenwerking met de inmiddels opgerichte vereniging Tiny Houses Westpark worden er 24 tiny houses met een gemeenschappelijk gebouw gerealiseerd. Deze blijven 10 jaar op deze locatie staan, gedurende deze periode blijft het perceel openbaar toegankelijk voor de bezoekers van het Westpark.

B&W-besluit d.d.: 29-092020

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

N.v.t.

Aanleiding en doel

GroenLinks en de Partij voor de Dieren hebben in 2017 gezamenlijk het initiatiefvoorstel 'Grote ideeën voor kleine huisjes, Tiny Houses in Groningen' ingediend (regnr. 5933762). Na het initiatiefvoorstel heeft het college in maart 2018 besloten dat de locaties Westpark en Meerstad worden aangewezen voor projectmatige ontwikkeling van Tiny Houses. Daarbij zijn ook de uitgangspunten vastgesteld (regnr. 6839305).

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 deze stad.

Het doel is om een antwoord te geven op de maatschappelijke vraag (klein/goedkoop wonen aan de stadsrand), meer variatie in woningaanbod en flexibele woonvormen. Een subdoel is dat we een bijdrage leveren aan de ontwikkeling en sociale veiligheid van Westpark en ervaring op doen als innoverende stad.

Bij het Westpark zetten we meer in op tijdelijke bebouwing van de locatie, verplaatsbare eenheden, vrijere vormgeving en de minder koopkrachtige doelgroepen. De grond blijft in eigendom bij de gemeente en met de vereniging wordt dit jaar een huurovereenkomst gesloten voor een periode van 10 jaar.

Kader

- initiatiefvoorstel (regnr. 5933762)
- collegebesluiten (regnr. 6839305 en zaaknr. 53329-2019/67579-2019)
- Woonvisie
- Masterplan Energieneutraal
- Beeldkwaliteitskader Westpark 2008
- Visie Westpark 2012

Argumenten en afwegingen

Er is gekozen om vanaf het begin samen te werken met Lutje Westpark. Lutje Westpark is een burgerinitiatief dat zich ten doel heeft gesteld een duurzaam buurtje te realiseren met Tiny Houses en een gemeenschappelijk buurthuis: kleinschalig, sociaal, ecologisch rijke omgeving, low impact (lage CO2 voetafdruk) en low budget. Aan Lutje Westpark is de randvoorwaarde gesteld dat andere geïnteresseerden die nu (nog) geen onderdeel uitmaken van deze werkgroep, straks dezelfde kansen hebben/krijgen op een kavel. Ondertussen zijn de definitieve bewoners bekend, is de initiatiefgroep gestopt en is de vereniging Tiny Houses Westpark opgericht. Meer informatie kunt u vinden op: <https://tinyhouseswestpark.nl/>

Bij het nader uitwerken van het inrichtingsplan door de vereniging is geconcludeerd dat het op deze locatie niet haalbaar is om hier off-grid te gaan wonen. En dat de eerder door de gemeente gestelde uitgangspunten ten aanzien van de maatvoering van kavel en Tiny Houses niet (geheel) werkbaar is.

Uitgangspunten maatvoering Kavel en Tiny Houses

De vereniging heeft aangetoond met ontwerpstudies dat de privé-kavel met een Tiny House van 50m² en berging van 6m² nog weinig privé-ruimte beschikbaar is en het zeker niet voldoet aan het referentiebeeld van Naerum Allotment Gardens Denemarken. De privé kavel hebben we gewijzigd van 100m² naar 130m².



Figuur 1 Referentiebeeld

De maximale inhoud en grondoppervlakte van de Tiny House is vastgesteld op 130m³ en 50m². De definitieve bewoners zijn bekend en ze zijn hun Tiny Houses aan het ontwerpen. Het blijkt dat het voor families niet mogelijk is om met deze kaders een minimale leefruimte te creëren. Bij een 50m² bruto oppervlakte blijft er een netto oppervlakte van ca. 42m² over en een binnen hoogte van ca. 2,3m. Wij vinden het belangrijk dat naast éénpersoonshuishoudens ook gezinnen in TH Westpark komen wonen. Om dit te bereiken is besloten om de maximale inhoudsmaat te wijzigen van 130m³ naar 145m³. De maximale hoogte verandert daarmee van 2,6m naar 2,9m hoog. Uiteindelijk is het aan de bewoner zelf om te bepalen hoe hij zijn Tiny House vorm geeft. Als het maar binnen de 50m² en 145m³ blijft¹.

¹ Dit zijn bruto maten.



Figuur 2 Inrichting van het gebied

Off-grid

Doordat de regelgeving vanuit het waterschap stelt dat het effluent uit het helofytenstelsel niet mag worden geloosd op het oppervlakte, is het zo goed als onmogelijk om gebruik te maken van een helofytenfilter. Daarom heeft de vereniging besloten hiervan af te zien en komt er een rioolaansluiting.

Daarnaast wil de vereniging zo veel als mogelijk gebruik maken van zonnepanelen. In de wintermaanden zal dit echter niet toereikend zijn. Daarom wordt een aansluiting op het stroomnet gerealiseerd.

Omdat het uitgangspunt van de vereniging was om off-grid te gaan wonen, waren er geen werkzaamheden voorzien voor de aanleg van nutsleidingen en inrichting van het openbaar gebied. Nu is gebleken dat dit toch noodzakelijk is, stellen we voor om de kosten te dekken uit het al beschikbare exploitatiebudget van het programma Wonen. Het betreft dus de aanleg van openbare voorzieningen, wat tijdelijk in gebruik gegeven wordt aan de vereniging.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

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. De wijkraden zijn na het besluit van het college (maart 2018) in juni 2018 geïnformeerd over het besluit van het college. De direct belanghebbenden zijn allemaal geïnformeerd en gevraagd om reacties. In juni 2019 zijn er drie informatiebijeenkomsten geweest om de omwonenden en andere geïnteresseerden te informeren. De bijeenkomsten waren goed bezocht en de reacties waren nagenoeg allemaal positief. In het Stadsdeeloverleg Noordwest van september 2020 zijn de wijkraden geïnformeerd over de laatste stand van zaken.



Figuur 3 initiatiefnemers op locatie.

De vereniging heeft de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het tijdelijk wijzigen van de functie van groen naar wonen. De toekomstige bewoners van de huisjes vormen een diverse groep: zowel de leeftijden als achtergronden lopen uiteen. Zij bestaan uit twintigers tot zestigers die alleen wonen, samenwonen of een klein gezin vormen. Hoewel de meeste bewoners voor het eerst 'tiny' gaan leven, hebben enkelen daar al meer ervaring mee.

Financiële consequenties

Kosten:

De omvang van het krediet met betrekking tot dit project is 35.000 euro en bestaat voornamelijk uit kosten voor een aansluiting op het hoofdriool en een ontsluiting van het perceel op de Tarralaan in Westpark. Daarnaast worden er enige kosten opgenomen voor de voorbereiding en toezicht en enige plankosten ten behoeve voor de aanbesteding en mogelijk nog enige bijkomende kosten.

Voorstel is om de kapitaallasten van het krediet te dekken uit de huuropbrengsten binnen de exploitatie grondbedrijf verhuurde kavels.

Verhuur perceel Westpark voor Tiny Houses	
<i>Verhuur terrein zonder ontsluitingsweg en overige nutsvoorzieningen</i>	
<i>Alle infra- en (nuts)voorzieningen worden gerealiseerd en gefinancierd door "vereniging Tiny Houses Westpark"</i>	
Kosten gemeente	
Uitleg riolering, ontvangstput en aanstraten	€ 26.000
V&T, plan- en bijkomende kosten	€ 9.000
Totale kosten	€ 35.000
Huursom	30.000 per jaar totaal (vrij van BTW)
Opbrengsten	
verhuur (maximaal)	24 eenheden
jaarlijkse huursom	€ 30.000
opbrengst na 10 jaar*	€ 300.000
* de huurperiode is 10 jaar conform de huurovereenkomst	

Opbrengsten:

De jaarlijkse huuropbrengst bedraagt 30.000,- euro, voor een periode van maximaal 10 jaar. Na de duur van 10 jaar eindigt de overeenkomst van rechtswege.

Begrotingswijziging Investerings 2020**Tiny Houses Westpark**

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Tiny Houses Westpark					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2020-2021					
Soort wijziging	Investing					

Financiële begrotingswijziging*Bedragen x 1.000 euro*

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08. Wonen	08.5 Betaalbaarheid en beschikbaar	SO Ontwikkeling en Uitv	I	35		35
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				35	0	35

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

De vereniging is inmiddels gestart met de uitvoering van de werkzaamheden. De verwachting is dat dit jaar nog de eerste aanvragen omgevingsvergunningen voor de Tiny Houses worden aangevraagd.

Lange Termijn Agenda

n.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.