

Van: [REDACTED]
Verzonden: 17-08-2022 08:08
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Tiny Houses [548722-2020:470379]

[REDACTED] ter info:

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Bestuursadvies**
T (0229) [REDACTED]
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 2 december 2020 16:53
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Tiny Houses [548722-2020:470379]

Hoi [REDACTED] in mijn zoektocht naar een schappelijke huurprijs voor de Tiny Houses, stuitte ik op het voorbeeld van gemeente Groningen. Gelijk maar geïnformeerd hoe zij het geregeld hebben, en uitgebreid informatie ontvangen.

En ik heb ook even gebeld met [REDACTED]

Zij hebben 1 huurovereenkomst, met de vereniging tiny houses. Risico op huurbescherming is er bij verhuur van onbebouwde grond niet (wat jij ook al noemde). Er is geen opstalrecht geregeld, omdat daar de wens vanuit de bewoners niet was, anders had dat alsnog gekund – bijvoorbeeld om makkelijker financiering te kunnen regelen.

Bij hen ging het om tussen de 15 en 24 huisjes, uiteindelijk hebben ze de huur gebaseerd op 22 huisjes. Het risico op huurderfing doordat er minder huisjes komen te staan, ligt daar dus grotendeels bij de vereniging. Dat is ook wel interessant, gaan wij meteen een huur voor 5 huisjes vragen terwijl er nog maar eentje staat, of passen we dat toch aan aan het aantal huisjes? En wat als er een plek een tijdje leeg staat? Voor ons is het natuurlijk het makkelijkst om uit te gaan van 1 bedrag..

Ik ga proberen voor de portefeuillehouder een voorstel voor de huur op te stellen, nog even los van de manier waarop de overeenkomst er uit moet komen te zien. Wordt weer vervolgd!

Met vriendelijke groet,

██████████ | Adviseur Wonen & Ondernemen
T (022) ██████████
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ ██████████
Verzonden: woensdag 2 december 2020 14:43
Aan: ██████████ ██████████
CC: ██████████ ██████████
Onderwerp: FW: Tiny Houses [548722-2020:470379]

Goedemiddag ██████████

Ik kreeg je verzoek om informatie over een Tiny house project in Groningen doorgestuurd. Bijgevoegd enkele bijlagen. Mocht je vragen hebben over de eerste twee documenten dan kan je het beste met de projectleider (██████████ cc) contact opnemen. Voor de huurovereenkomst of grondprijs kan je mij benaderen mocht je meer willen weten.

Hoe om te gaan met de grondprijs is best een lastige bij dit soort tijdelijke initiatieven. Wij hadden het geluk dat alle nutsvoorzieningen in de nabijheid van dit perceel lagen. De afspraak met de Tiny House vereniging was dat alle kosten om het terrein zelf bouwrijp te maken voor hun rekening zouden komen. Dat zijn dus de toegangswegen, water, riolering etc. De kosten hiervan bleken ca. € 140.000,- te zijn oftewel € 5800,- per eenheid. We hebben hier namelijk 24 tiny houses.

Elk tiny house heeft een prive kavel van 100 m². Voor de bepaling van de huursom hebben we dit als uitgangspunt genomen. Potentiële waarde van dit perceel bedraagt, bij een m²-prijs van € 300,- (prijs voor woningbouw in Groningen), € 30.000,-. Hier hebben we de investeringen afgehaald die op het terrein nog gemaakt moesten worden (€ 5800 per kavel) waarbij een potentiële koopsom van € 24.200,- resteert. We hebben als uitgangspunt een huurprijs van ca. 5% over de verkoopwaarde gehanteerd en zijn zo op een huursom van € 1.250,- per tiny house per jaar gekomen. Voor 24 huisjes komt dit neer € 30.000,- per jaar.

Ik hoop dat je er wat aan hebt. Voor vragen kan je me anders ook altijd bellen op [REDACTED]

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: Claudia Versloot [REDACTED]

Verzonden: woensdag 2 december 2020 13:38

Aan: Richard Krebs [REDACTED]

Onderwerp: FW: Tiny Houses [548722-2020:470379]

Hi [REDACTED]

Zou jij met deze persoon contact willen opnemen. In de bijlage alvast wat documenten, die je bij de beantwoording kan meesturen. De vraag gaat met name over het huurbedrag en de huurovereenkomst.

Groet,

[REDACTED]

Van: noreply@groningen.nl [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 1 december 2020 11:32

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Tiny Houses [548722-2020:470379]

Beste collega,

In de bijlage een vraag die bestemd is voor jullie afdeling.

Met vriendelijke groet,


Klant Contact Centrum
Gemeente Groningen

Tiny Houses Westpark

Inhoudsopgave

	Inleiding	3
1	Context	
	Tiny Houses	6
	Structuurschets Suikerfabriekterrein 2018	8
	Historie Westpark	10
	Huidige functies Westpark	12
	Crematorium	14
2	Locatie	
	Foto's Westpark	18
	Foto's voorkeurslocatie	20
3	Ontwerp	
	Referentie kavelpaspoort	24
	Referenties Lutje Hoeske	26
	Kavelpaspoort	
	- concept	28
	- spelregels voor bewoners	30
	- plattegrond	32
	- doorsneden	34
	Voorstel beplanning heggen	36
	Voorstel materialisering paden	37

Bijlagen

Op 22 september 2016 kwamen GroenLinks en de Partij voor de Dieren met een initiatiefvoorstel voor Tiny Houses in de stad Groningen. Een groeiend aantal bewoners wil de vrijheid om klein en duurzaam te wonen, zonder afhankelijk te zijn van corporatie-aanbod of de particuliere sector. Zij staan een eenvoudige manier van leven voor, duurzaam, zelfvoorzienend en met lage woonlasten.

Het duurzame en zelfvoorzienende aspect sluit aan bij de Groningse ambitie: energieneutraal in 2035. Na het initiatiefvoorstel heeft het college van burgemeester en wethouders het Westpark aangewezen als locatie voor de huisvesting van 25 tot 40 Tiny Houses.

Het Westpark is als stedelijk recreatief groengebied in ontwikkeling. Tiny Houses in dit openbare gebied kunnen het gebruik en levendigheid stimuleren; de inpassing van privébezit (Tiny Houses) in openbaar gebied (Westpark) is een aandachtspunt. Het Westpark leent zich voor tijdelijke bebouwing, verplaatsbare eenheden, vrijere vormgeving. En dat voor minder

draagkrachtige doelgroepen.

Het is de bedoeling dat er een kavelpaspoort ontwikkeld wordt: een document waarin bouwvoorschriften en spelregels vermeld staan waaraan de bewoners van de Tiny Houses in het Westpark zich moeten houden: in samenwerking met de werkgroep Lutje Westpark heeft de gemeente Groningen gezocht naar een formule waarin de bewoners ontwerpvrijheid krijgen binnen de stedelijke kaders die de gemeente meegeeft.





context

Definitie

Een eenduidige definitie voor een Tiny House is er niet. Meestal wordt een Tiny House omschreven als een 'volledig uitgeruste woning met maximale oppervlak van 50m².'

Geschiedenis

Door de instortende economie en natuurrampen als de orkaan Katrina wankelde in de Verenigde Staten en de rest van de wereld de huizenmarkt. Mensen raakten hun huizen kwijt en starters konden (nog) moeilijker aan een woning komen. De behoefte aan betaalbare en flexibele woonvormen nam toe. De eerste Tiny House-pioniers bouwden hun eigen huisjes op trailers om wetgeving en eisen te omzeilen. En zo ontstond een interessante beweging met dito filosofie: de Tiny House Movement. Inmiddels is de populariteit enorm: in de Verenigde Staten uit zich dat in honderden boeken, blogs en series. De eerste Tiny House bijeenkomst ('Jamboree') trok zo'n 40.000 bezoekers. De rest van de wereld volgde; ook in Europa zijn overal liefhebbers en bouwers te vinden.

Groningen

Groningen heeft een traditie in klein wonen. De stad streefde altijd goede en betaalbare

huisvesting na, ook voor kleinere en minder draagkrachtige huishoudens. Kijk naar de omvangrijke projecten voor jongerenhuisvesting, projecten van kleinere huisjes meer in t groen voor minder draagkrachtigen (Oosterpark/Blauwe Dorp) en de Hoogte. Die traditie zetten we voort door het 'kleine wonen' te combineren met meer groen en duurzaamheid: Tiny Houses.

Filosofie

De laatste 50 jaar worden onze huizen steeds groter en onze gezinnen steeds kleiner. Ook de materiële rijkdommen groeien, vaak ten koste van natuur en milieu. Er vindt al een aantal jaren een omslag plaats: het besef dat geluk niet afhankelijk is van veel ruimte en veel spullen. De Tiny House movement biedt een antwoord op het verlangen naar een eenvoudiger leven, meer in overeenstemming met de natuur.

Vrijheid

Sommige mensen willen graag veel reizen worden door de geringe woonlasten daartoe instaat gesteld. Mensen die verhuizen kunnen hun huis meenemen. Als iemand elders een baan krijgt, kan hij zijn huis achter de auto haken en vetrekken. Deze vrijheid biedt een Tiny House en dat is wat mensen aanspreekt.

Eenvoudig leven

Mensen kiezen voor een Tiny House omdat zij beseffen dat de huidige standaard van leven niet (meer) bij hun normen en waarden aansluit. Zij willen leven met minder spullen, duurzamer en hun ecologische voetafdruk bewust verkleinen. Mensen willen actief een bijdrage leveren aan een beweging die minder belastend is voor natuur en milieu. En een Tiny House biedt deze mogelijkheid: minder afval, minder gebruik van energie en water.

Esthetisch aspect

Tiny Houses spreken tot de verbeelding omdat zij vaak zo mooi zijn uitgevoerd. Vakmanschap, oog voor detail, vernuftige indeling: er wordt veel aandacht besteed aan het ontwerp. Mensen bouwen hun huisje zelf of laten ze bouwen geheel naar hun wens: niet de verkoopwaarde is het uitgangspunt maar het woonplezier.

Geld

Een Tiny House is binnen enkele jaren schuldenvrij of er nu gespaard of geleend wordt. Reguliere huizenbezitters zijn 25 tot 50% van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Een Tiny House eigenaar heeft ruimte in zijn budget voor andere zaken. Het verbruik van gas, water en licht is laag; bovendien zijn de meeste Tiny Houses

uitgerust om duurzame energie op te wekken, waardoor de kosten nog minder 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, meer tijd voor familie en vrienden. Bovendien vergt een Tiny House minder tijd voor huishoudelijk werk en onderhoud.

Sociale verbinding

Wonen in een heel klein huis betekent meestal dat er meer tijd buitenshuis wordt doorgebracht. Wassen in een wasserette, in een café in de buurt de mail binnenhalen: de sociale verbinding is voor sommigen een reden om tiny te gaan worden.

BRON: deelonderzoek 1 Lutje Hoeskes, Let's Gro 2017

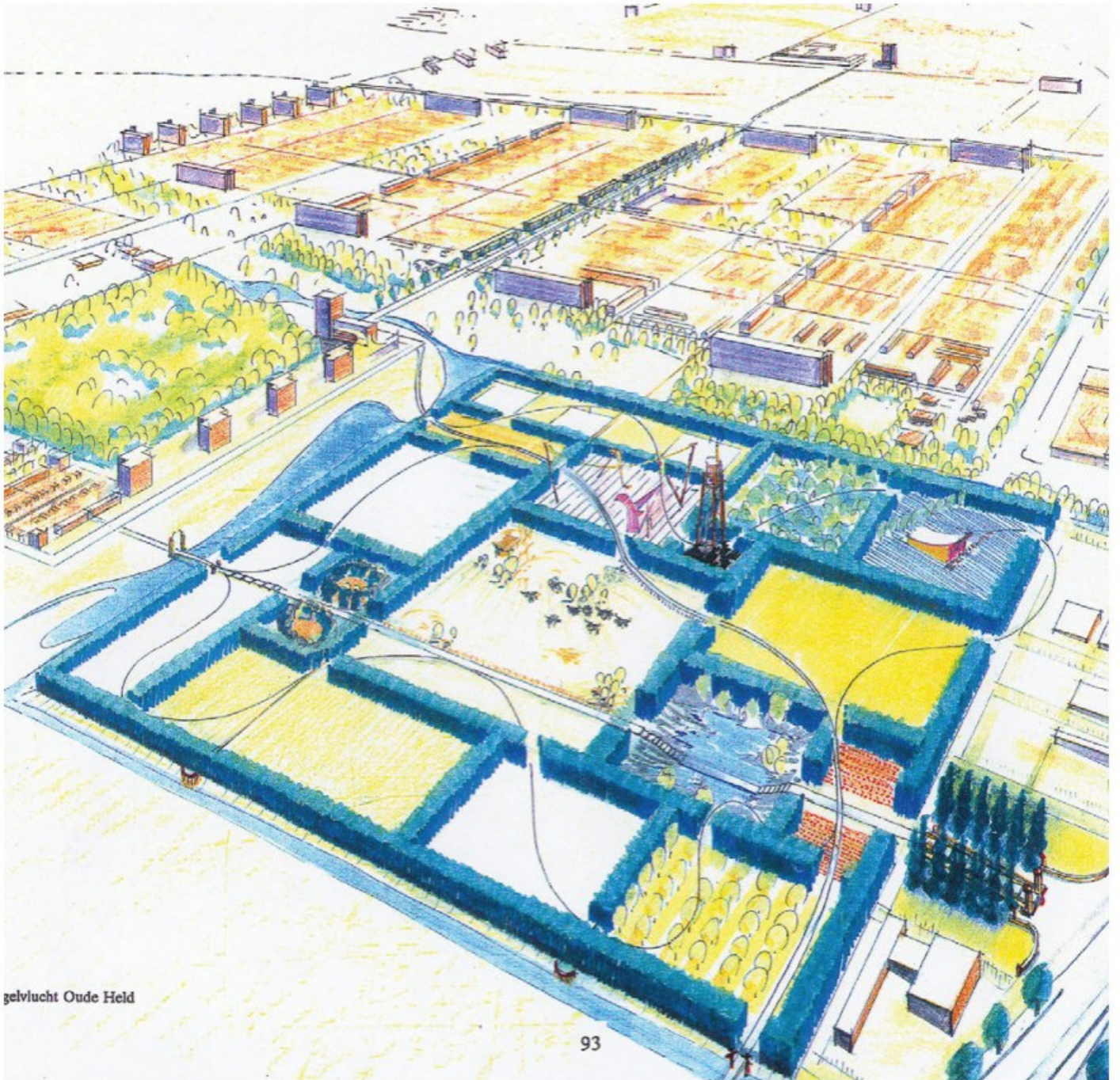


Het Westpark ligt op een afstand van zo'n 3 kilometer van de binnenstad van de stad Groningen.

Het park is ongeveer 25 hectare groot en ligt ingesloten tussen de Johan van Zwedenlaan aan de westkant, wijk De Held aan de noordkant, wijk Vinkhuizen aan de oostkant en het Hoendiep aan de zuidkant. Een kilometer ten zuidwesten van het park bevindt zich Hoogkerk.

In de Structuurschets Suikerfabriekterrein 2018 is bepaald dat het Westpark onderdeel is van een groene verbinding die reikt van het Stadspark tot aan de Held.

Het Westpark is aangelegd op een ophoging, die is ontstaan door de stort van tarra, restafval van de verwerking van suikerbieten. Daardoor ligt het Westpark bijna vier meter hoger dan de omgeving. Het park wordt daardoor als een barrière ervaren voor fietsers en voetgangers, omdat zij eromheen moeten in plaats van erdoorheen kunnen. Het park is dan ook een plek voor bestemming; je betreedt alleen het park als je daar moet zijn. Met oog op toekomstige ontwikkelingen is het de bedoeling dat het park juist een verbinder wordt tussen de binnenstad en de westkant van de stad Groningen.



gelvlucht Oude Held

Ontstaan

Het gebied waarvan de omgeving van het Westpark deel uitmaakt, is ontstaan uit een moerassig veengebied met in het noorden invloed van zout water en in zuiden (omgeving Peizerweg) hoogveen. Het gebied ligt in de benedenloop van het riviertje de Hunsinge (zoals het Peizerdiep in de Middeleeuwen werd genoemd) tussen twee zandruggen in. Aan de westkant ligt Hoogkerk op een smalle zandrug en aan de oostkant ligt parallel hieraan de uitloper van de Hondsrug. Westpark ligt in de polder van De Oude Held. Van oudsher maakt het gebied deel uit van het open weidelandschap ten noorden en noordwesten van de stad met hier en daar een boerenplaats en enkele buurtschappen: Leegkerk, Dorkwerd, Hoogkerk, Kostverloren en Vinkhuizen. Deze werden meestal gebouwd op wierden of terpen. Oostelijk loopt het Reitdiep en zuidelijk het Hoendiep. Ten westen van Vinkhuizen is een gebied gebruikt door de suikerfabriek voor het storten van tarra, restafval van de verwerking van suikerbieten. Op deze ophogingen is het Westpark aangelegd. Het waterpeil ligt hier bijna 4 meter hoger dan de rest van de omgeving.

Italiaans Mozaïek

In het structuurplan Stad van Straks uit 1994 is de koers voor de stadsparken in Groningen uitgezet. Westpark werd hier als een van de vijf parken van de stad genoemd met als thema Italiaans Mozaïek: een stuk grond wordt door begroeiing onderverdeeld in verschillende 'kamers'. Elke kamer heeft een eigen functie; deze variëteit maakt het park aantrekkelijk.

De andere vier stadsparken zijn het Noorderplantsoen (Gronings cultureel), Kardingse Meer (actief), het Paterswoldse Meer (Nederlands natuurlijk) en het Stadspark (Engels klassiek). Deze vier parken hebben hun eigen karakter ontwikkeld en staan op het netvlies van de Groninger. Dat geldt niet voor het veel onbekendere Westpark.



Huidige en toekomstige functies Westpark

context

Door de verhoogde ligging en de matige ontsluiting wordt het Westpark, zoals gezegd, als een barrière ervaren en heeft niet de functie van een groene verkeersroute zoals het Noorderplantsoen.

De hoofdentree van het park bevindt zich aan de westkant. Een geasfalteerde as snijdt door het groene park richting een open

parkeerplaats. Aan weerszijden liggen de verschillende functies, gekoppeld aan de as. Ook de nutsvoorzieningen liggen aan deze as.

Het concept van het Italiaans mozaïek is voor een deel uitgevoerd. Van noord naar zuid bevinden zich grote coniferenrijen die als een soort schijven het park opsplitsen.

Zoals gezegd is het Westpark onderverdeeld in verschillende kamers, elk met een eigen functie:



Omwonenden laten hier hun hond uit of lopen/fietsen een rondje



Kindermoestuinen



Waterskivereniging



Tuin in de Stad



Plek voor schapen om te grazen



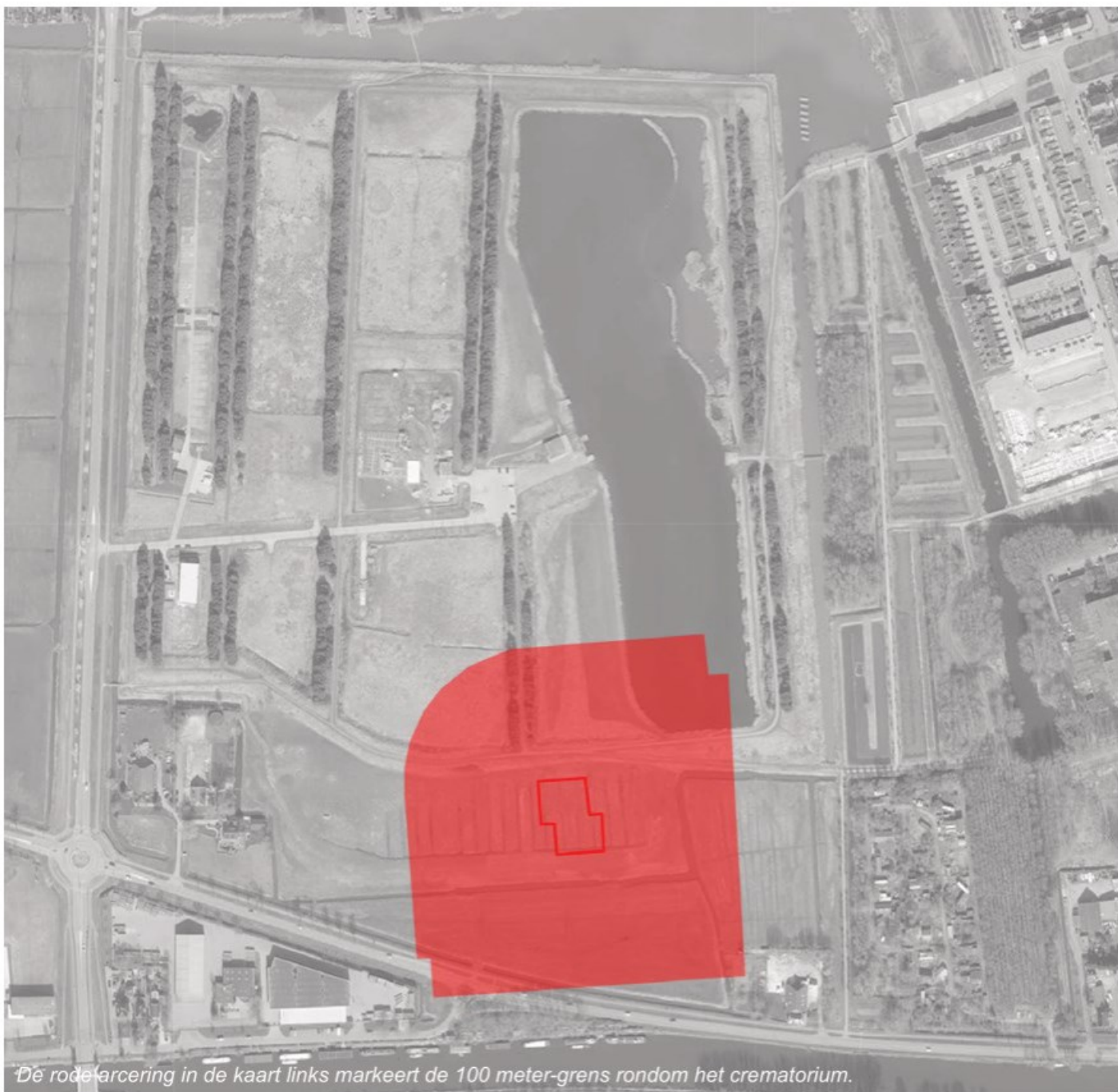
Crematorium & strooivelden



Scoutingvereniging



Tiny House-locatie



De rode afcering in de kaart links markeert de 100 meter-grens rondom het crematorium.

Ten zuiden van de Tiny House-locatie komt een crematorium met strooivelden.

Het bestemmingsplan Uitvaartfaciliteit Hoendiep is nog in procedure door het beroep bij de Raad van State. In de toelichting staat dat de afstand tot de inrichtingsgrens van het crematorium tot de dichtstbijzijnde woning minimaal 100 meter moet zijn.

Het crematorium Westpark krijgt een nieuw type oven op elektriciteit. Het is nu niet bekend of dit type ook schadelijk is. Wel wordt ook hier met oog op mogelijke geur – en geluidshinder de 100 meter grens geadviseerd. In deze zone kunnen wel gemeenschappelijke voorzieningen aangelegd worden.

In de schets van het Italiaans Mozaïek is te zien dat de hoofdentree richting het Hoendiep is gepositioneerd.

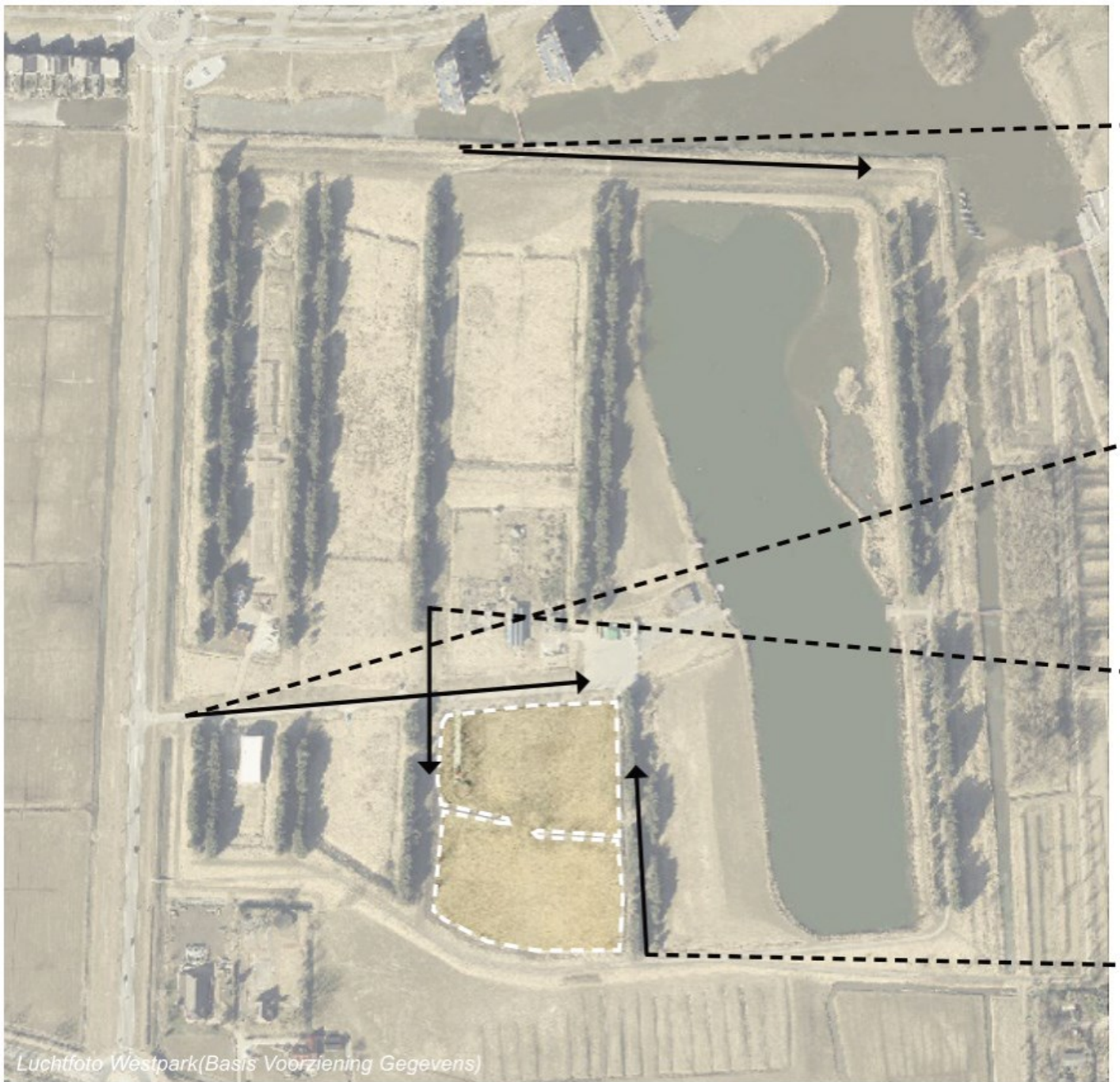
In het plan voor het crematorium is deze entree opgenomen en vormt de ingang tot het crematoriumterrein. De hoofdweg loopt richting het crematorium zelf. Bezoekers van het Westpark kunnen via nevenpaden – langs de strooivelden – het park bereiken.

A green-tinted photograph of a garden. In the foreground, there is a large, rounded, dense bush. To the right, a path or lawn leads towards a series of tiered, rectangular garden beds or hedges. In the background, there are various trees and shrubs. A large, white, bold number '2' is overlaid in the center of the image.

2



locatie



Luchtfoto Westpark(Basis Voorziening Gegevens)

Foto's Westpark

locatie



Aan de randen van het park wordt het hoogteverschil met de rest van de omgeving pas echt ervaren. Omgeven door water voelt het gebied als een verhoogd eiland



De entree als geasfalteerde as met aan de rechterkant het scoutingverenigingsgebouw, uitgevoerd in folly-architectuur (naar aanleiding van Visie Westpark 2012)



Noord-zuid-as ten noordwesten van de voorkeurslocatie. Zicht op de coniferenrij laat verschil zien tussen 'open landschap' of de sfeer tussen de twee coniferenrijen



De coniferenrijen fungeren als groene muren die de kamer van een grens en daarmee van privacy voorzien.



Luchtfoto kavel (Basis Voorziening Gegevens)

Foto's voorkeurslocatie

locatie



Zicht op de voorkeurslocatie van het 'pad' aan de noordwestkant. De bomenrij rechts in beeld zijn van een andere partij en dienen te worden behouden in het ontwerp



Foto boven geeft een panorama-view over de locatie met zicht op de crematorium-locatie aan de zuidkant.

Foto onder laat relatie voorkeurslocatie zien ten opzichte van het fietspad rondom locatie



A monochromatic green photograph of a garden. In the foreground, there is a large, rounded, dense bush. To the right, a path or lawn area is visible. In the background, there are several layers of hedges and a dense line of trees. A large, white, bold number '3' is overlaid in the center of the image.

3



ontwerp



Levendige groene omgeving door vrije invulling binnen vastgestelde groene kaders

Naerum Allotment Gardens Denemarken

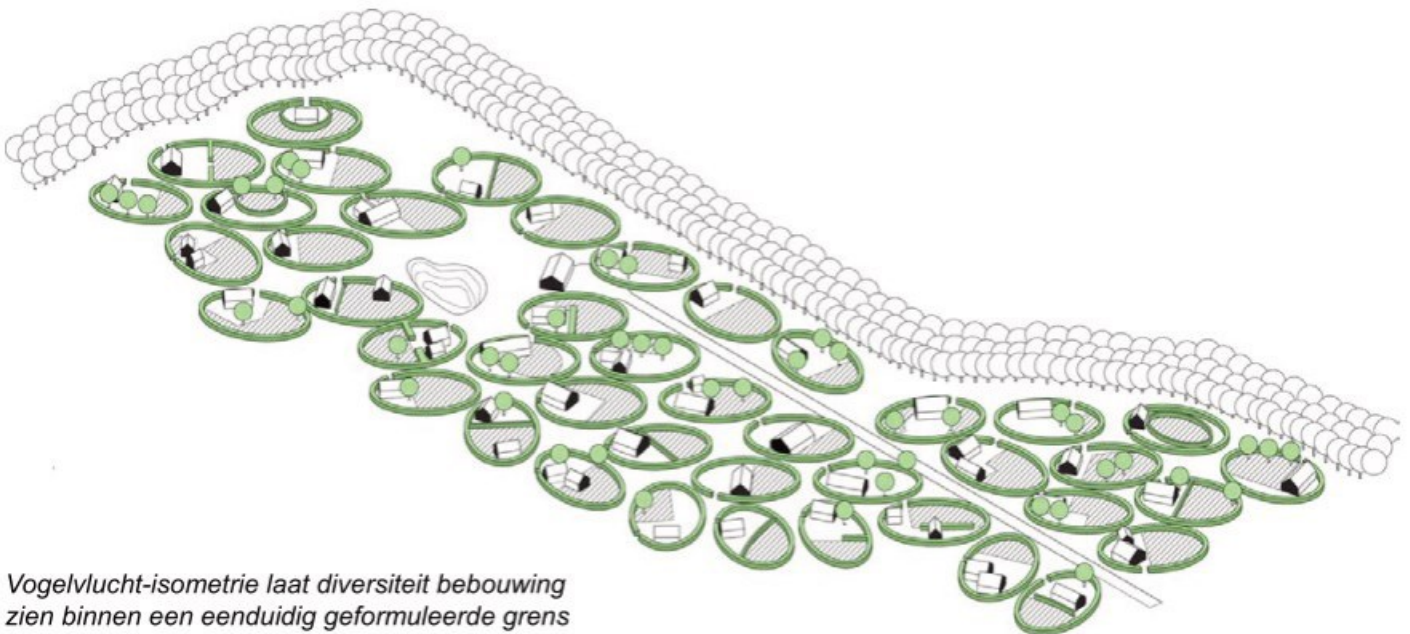
referentie kavelpaspoort

De Naerum Allotment Gardens is een Deens project ontworpen door landschapsarchitect Carl Theodor Sorensen in 1948.

Het ontwerp bestaat uit ovaal kavels met tuinhuisjes, die begrensd worden door een groene heg. De ruimte tussen de kavels is openbaar toegankelijk; de heggen zijn de grens tussen openbaar en privé. De bewoners kiezen voor een hoge of een lage heg; het resultaat is een gevarieerde groene wereld met interessante ruimten tussen de heggen. Het openbaar groen werd bijgehouden door schapen, die daar

regelmatig kwamen grazen.

Het interessante aan deze referentie voor de Tiny Houses Westpark is dat dit concept bewoners ontwerpvrijheid geeft (binnen de (groene) kaders die zijn vastgesteld door de gemeente).



Vogelvlucht-isometrie laat diversiteit bebouwing zien binnen een eenduidig geformuleerde grens



Tiny Houses

referenties



De Tiny Houses in Westpark worden vooral door de bewoners zelf ontworpen en gebouwd. Binnen de regels van het Bouwbesluit en het Kavelpaspoort zijn de bewoners vrij in het ontwikkelen van hun eigen Tiny House.

Dit kan resulteren in gevarieerde architectuur met verschillend materiaal – en kleurgebruik. Het maximale bouwvolume bedraagt 130m³. Hierbij is uitgegaan van een footprint van maximaal 50m².

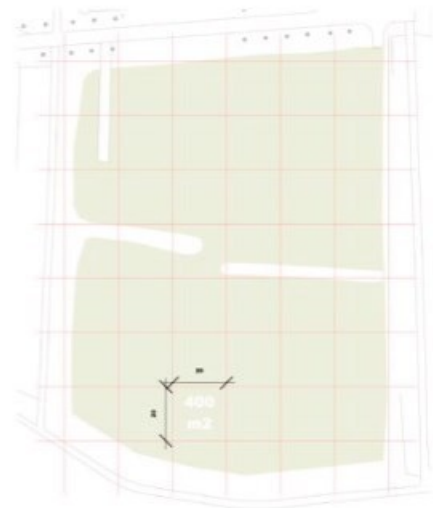


Dit bouwvolume daagt de bewoners uit om creatief met hun ruimte om te gaan. Dit kan leiden tot een verrassend en zelfs nieuw type woningen.

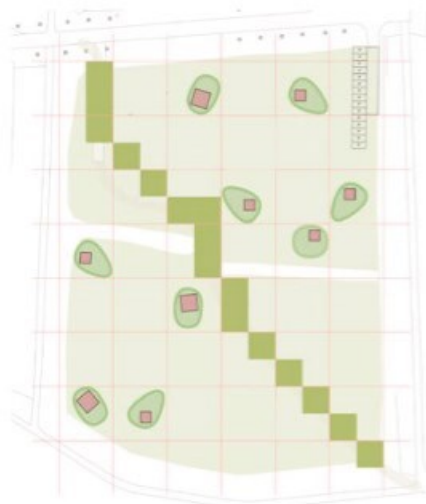




1. voorkeurslocatie: twee velden



2. grid van 20x20 meter over locatie



4. verloop pad verder invullen + eerste Tiny Houses + parkeerplaatsen



5. Naast Tiny Houses plaats voor verzamelgebouw

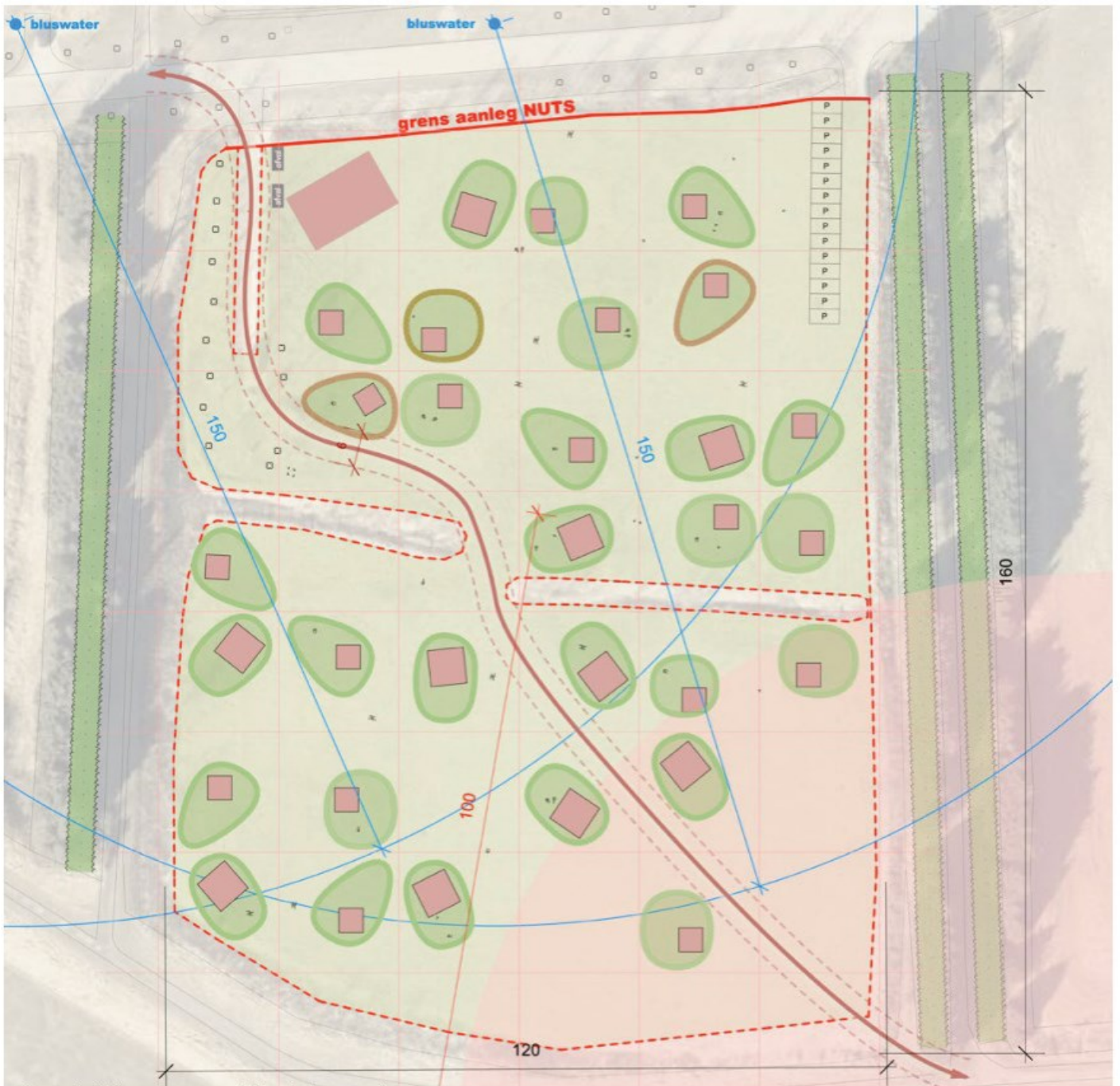


3. begin-/eind-/middelpunt pad als basis invulling grid



6. Restruidte kavels vormt openbare ruimte en routing

1. Het kavel wordt door de bestaande sloten verdeeld in twee velden van respectievelijk 8000m² en 8500m².
2. Voor een goede balans tussen openbaar groen en kavels is bepaald dat de locatie maximaal plaats kan bieden aan 30 Tiny Houses. Hiervoor kan een grid van 20 bij 20 meter over de locatie worden gelegd voor een gelijkmatige verdeling van de kavels.
3. Belangrijk is dat het kavel deel uit moet blijven maken van het park en bereikbaar moet zijn voor bouw- en hulpdiensten. Hiervoor wordt een pad aangelegd dat van noordwest richting zuidoost het kavel doorkruist.
4. Op basis van het kavelpaspoort kunnen de bouwvelden met Tiny Houses willekeurig binnen het grid over de locatie worden verspreid. Daarnaast wordt aan de noordoostkant een parkeervoorziening aangelegd door en voor de bewoners.
5. Het kavel wordt verder gevuld met Tiny Houses als organisch groeimodel, waarbij in de loop der tijd een verzamelgebouw voor de bewoners ontwikkeld kan worden.
6. Het groeimodel resulteert in een kavel met Tiny Houses die zowel individueel als in een community kunnen functioneren. De restruidte blijft openbaar toegankelijk en biedt hiermee plek voor invulling van andere nevenfuncties (sport, tuinen etc.)
7. De inpassing van privebezit in openbaar gebied wordt gewaarborgd doordat de groene heg met dichte begroeiing de grens vormt tussen kavel en perceel. De plek waar men het perceel betreedt kan worden voorzien van een afsluitbaar hek/schutting.



Overzicht kavelpaspoort in plattegrond:
indeling locatie Tiny Houses naar eigen inzicht

1. Park

- wonen in een park betekent dat de Tiny House-locatie een openbaar karakter behoudt en dat deze geen omheining mag krijgen.
- de bomen op- en rondom de locatie mogen níét gekapt worden en sloten mogen níét worden gedempt.
- bodem bevat een leeflaag van 1 meter ter afsluiting van het toegepaste, licht verontreinigde grond als ophoogmateriaal voor het park. De bewoners mogen wel graven, maar alleen in de aangebrachte leeflaag van 1 meter.
- Op de sloten zit geen keur op van het waterschap. We adviseren om een onderhoudspad van 5 meter aan te houden, zodat er altijd een kraan of tractor langs kan voor het onderhoud.

2. Pad

- Aan de Noordwest-kant (bestaande inrit van asfalt) tot aan de zuidoostkant van de Tiny House-locatie zal een openbaar wandelpad komen dat aanhaakt op de bestaande structuur van het Westpark. Het wandelpad dient dusdanig uitgevoerd te worden zodat de hulpdiensten hiervan gebruik kunnen maken.

3. NUTS

- Er wordt een elektra-, water- en rioolaansluiting tót de Tiny House-locatie geleverd (**zie grensaanduiding**). De stichting/vereniging/gebruiker dient zelf aansluitingen te maken naar de Tiny Houses

4. Kavelverdeling naar eigen inzicht

- 30 Tiny houses verdeeld over gehele kavel. Collectieve voorzieningen worden opgenomen in openbare collectieve ruimte kavels.

5. Crematorium

- Volgens het Bestemmingsplan Westpark mag er binnen een straal van 100 meter rondom het gebied van het crematorium niet gewoond worden (tenzij nader onderzoek aantoont dat er geen risico's zijn). Dit houdt in dat de zuidkant van de Tiny House-locatie ongeschikt is voor woningen (zie rode arcering op tekening).

6. Bereikbaarheid en Bluswater

- Ten noorden van de locatie bevinden zich twee aansluitingen voor bluswater. De Tiny Houses dienen binnen 150m van deze aansluitingen aanwezig te zijn (**zie blauwe aanduidingen**).

7. Parkeren

- Parkeerbehoefte dient op de locatie zelf te worden opgelost. Voor het gebied geldt een parkeernorm van 0,5. Voor 30 Tiny Houses zijn dus 15 parkeerplaatsen nodig. Deze dienen zich binnen 150 meter van de voordeur van de Tiny house te bevinden.
- Aan de noordoostkant Tiny House-locatie is al een aanzet van asfalt gemaakt voor een weg door de locatie. Hier kunnen de parkeerplaatsen op aansluiten.

8. Ecologie

- handhaven van bomen en struiken
- handhaven van watergangen (greppels) met een brede ongestoorde zone daaromheen
- Tiny House-plaatsen op voldoende afstand van het opgaande groen versus de structuren en watergangen
- Tiny Houses bouwen buiten het broedseizoen
- voorkomen van lichtuitstraling op de bomenrij aan de oostzijde



Ingezoomd op kavel

1. Afmetingen

- de te pachten kavels zijn 400m². Deze mag niet worden omringd door erfafscheidingen.
- het perceel binnen het kavel heeft een bouwoppervlak van 100m². Deze mag worden ontsloten door middel van een groene afscheiding.
- kavelruimte buiten bouwoppervlak is openbaar en bestemd voor collectieve voorzieningen
- afmeting woning maximaal 130m³ (maximaal oppervlak van 50m²)
- **Gebruiker krijgt ontwerpvrijheid door zelf verhoudingen te bepalen om tot deze getallen te komen.**
- een eventueel gemeenschappelijk gebouw dient te voldoen aan het beeldkwaliteitskader Westpark 2005 en de Welstandsnota 2018.

2. Vergunningen

- De woning dient te voldoen aan de bestaande en/of tijdelijke bouweisen van het Bouwbesluit 2012
- We toetsen bij de Tiny Houses alleen op geselecteerde onderdelen van het bouwbesluit:
 - *constructieve veiligheid*
 - *brandveiligheid*
 - *gezondheid (luchtverversing en spuien)*
- Voor het tijdelijk wijzigen van het gebruik is een omgevingsvergunning nodig van de gehele kavel
- De Tiny Houses zijn alleen voor eigen gebruik, verhuren is verboden

3. Verantwoordelijkheid

- De materialisatie van de woning is duurzaam en dient na 10 jaar makkelijk afbreekbaar/verplaatsbaar te zijn. Daarnaast mag deze geen schade aanrichten aan het Westpark.
- 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.
- Het wordt aangemoedigd voorzieningen gezamenlijk op te lossen die zich bij uitstek lenen om te delen.
- In verband met brand dient onderling een minimale afstand van 5 meter tussen de Tiny Houses te worden aangehouden (uitgaande van een brandoverslag bij 15kW). Wordt de onderlinge afstand tussen de Tiny houses kleiner dan 5 meter, dan is een brandoverslag berekening nodig en wordt het maatwerk. Daarnaast adviseren we rookmelders.

4. Minimale impact

- Het ontwerp van woning en kavel houdt rekening met de bestaande ecologie.
- De woningen dienen verplaatsbaar te zijn in de breedste zin van het woord. De woning dient na een periode van 10 jaar verwijderd te kunnen worden van het plangebied zonder blijvende schade aan te richten.

Aansluitingen

- De gebruiker dient, indien gewenst, zelf aansluitingen te verzorgen naar de woning aan de hand van geldende wet- en regelgeving.
- Het treffen van voorzieningen dieper dan de leeflaag uitsluitend in overleg met gemeente Groningen

5. Eigen adres

- Elke woning krijgt een eigen adres (inschrijving BAP)
- Postbussen worden collectief opgelost bij de ingang van het plangebied.

6. Huishoudelijk afval

Deze wordt ingezameld en opgehaald bij de ingang van het plangebied.

7. Sociale veiligheid

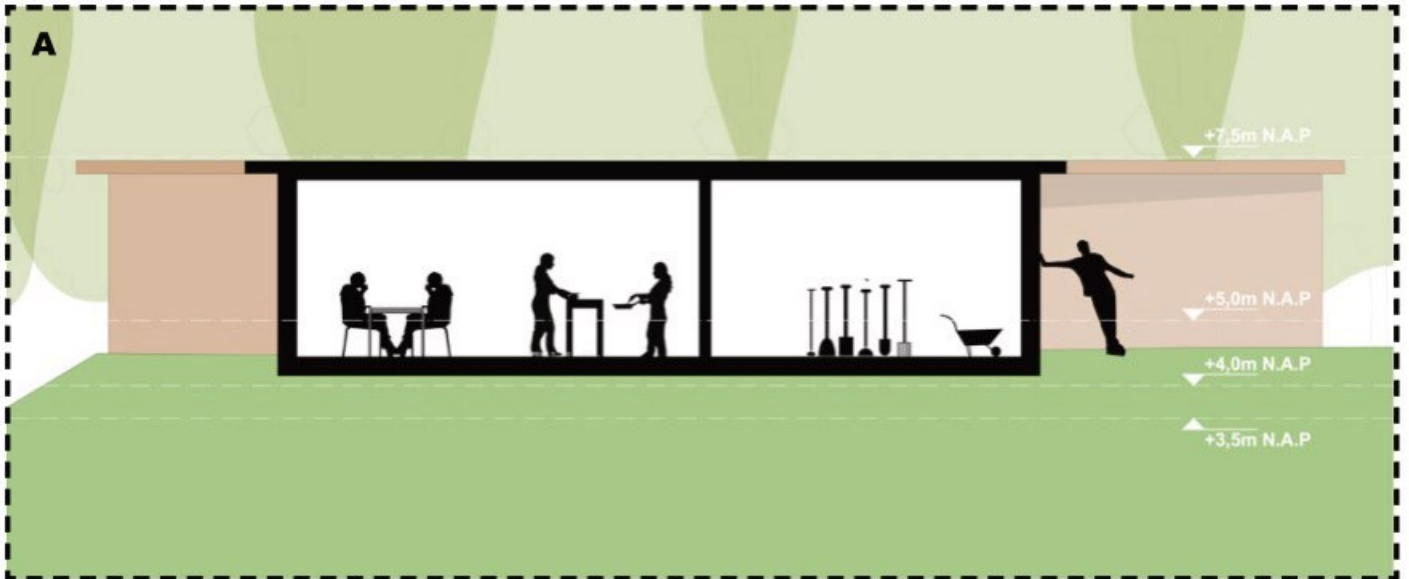
Woningen bevorderen de sociale veiligheid voor parkbewoners en parkbezoekers. Het is aan de parkbewoners hier invulling aan te geven.

8. Bereikbaarheid

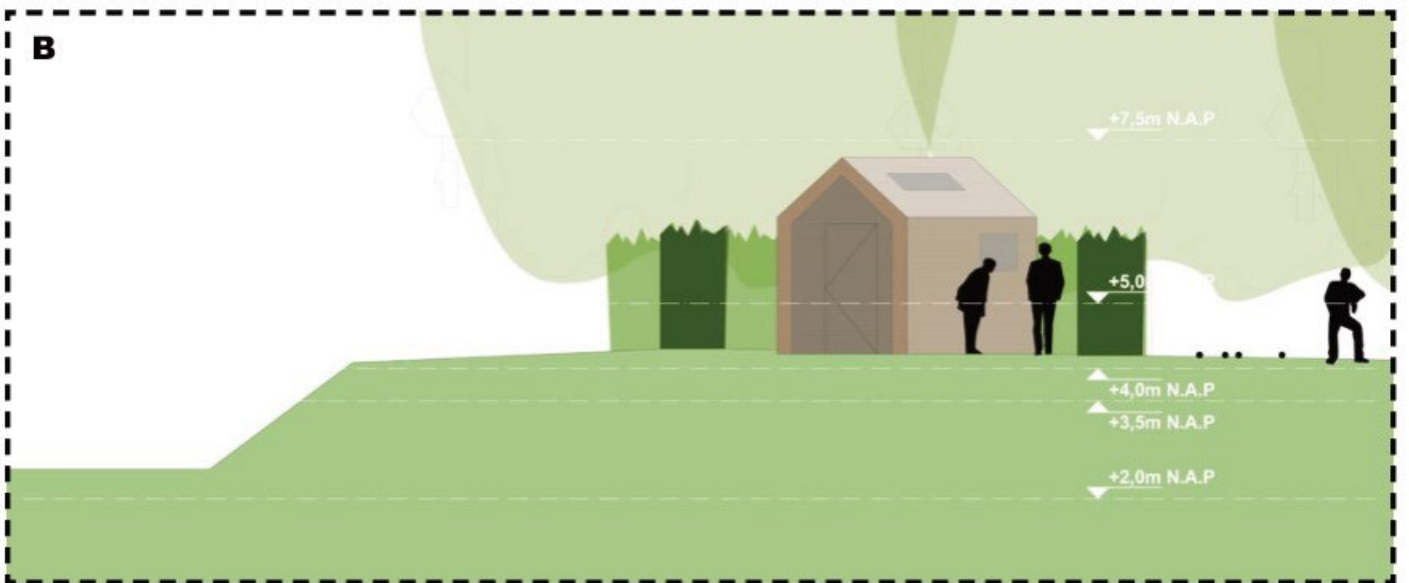
De woning is bereikbaar voor bluswater, hulpdiensten en materieel voor het plaatsen en afvoeren van de woningen.

9. Bijgebouwen

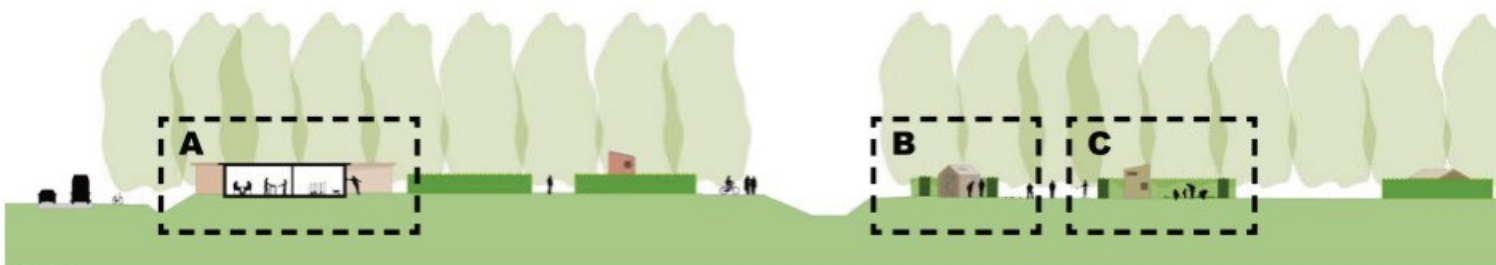
Er mag een bijgebouw op het perceel worden geplaatst met een oppervlakte van maximaal 6m² en een maximale hoogte van 3 meter.

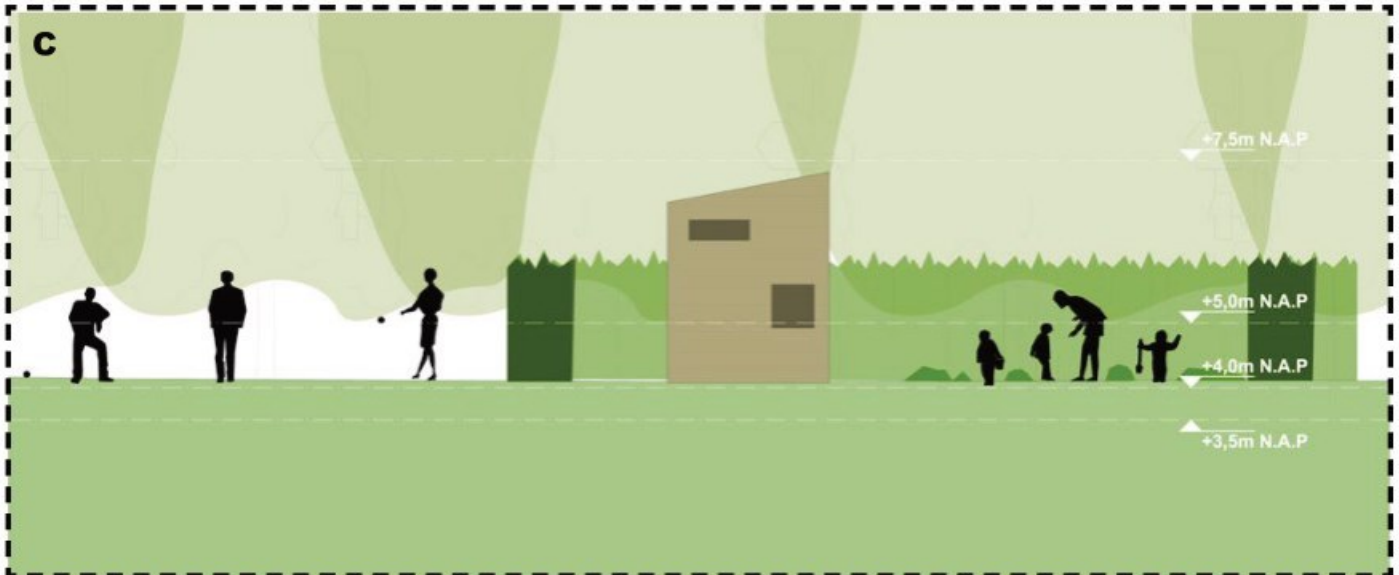


Gemeenschappelijk bouwwerk. Folly-stijl.

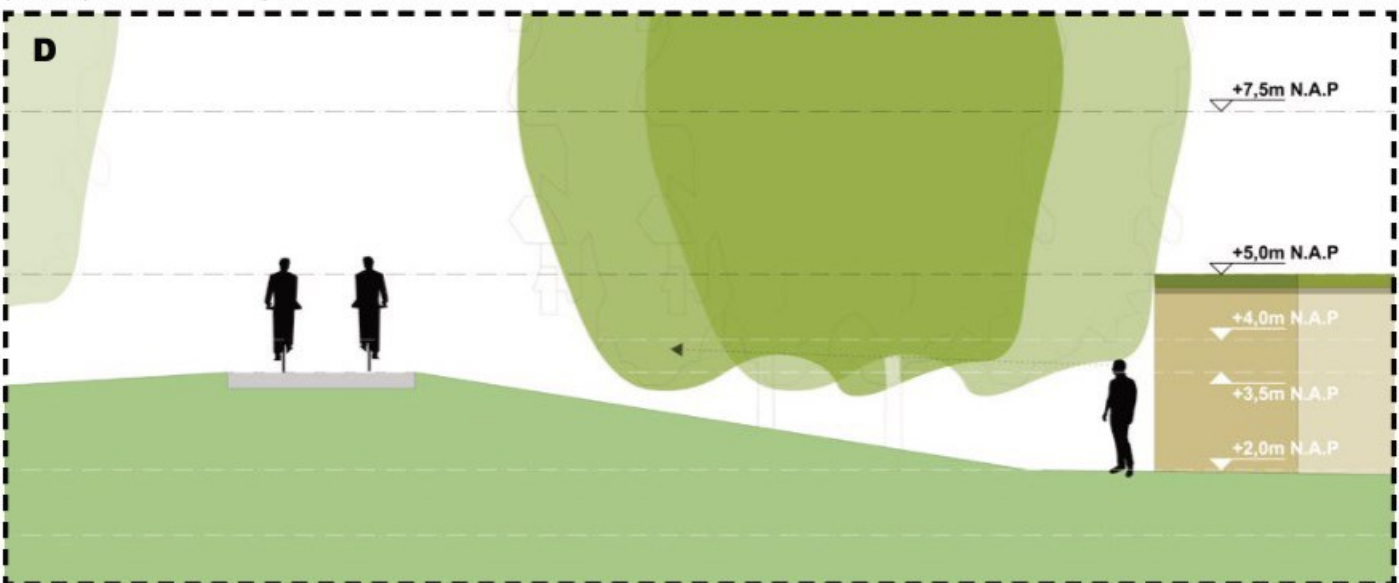


Tiny House zoals voorgesteld in kavelpaspoort.





Tiny House zoals voorgesteld in kavelpaspoort. Tussen de kavels kunnen nevenactiviteiten ontstaan, zoals sport- en (moes-)tuinvoorzieningen.



Tiny House-locatie ten opzichte van crematorium. Vanaf het crematorium worden de Tiny Houses niet tot nauwelijks opgemerkt door hoogteverschil maaiveld.

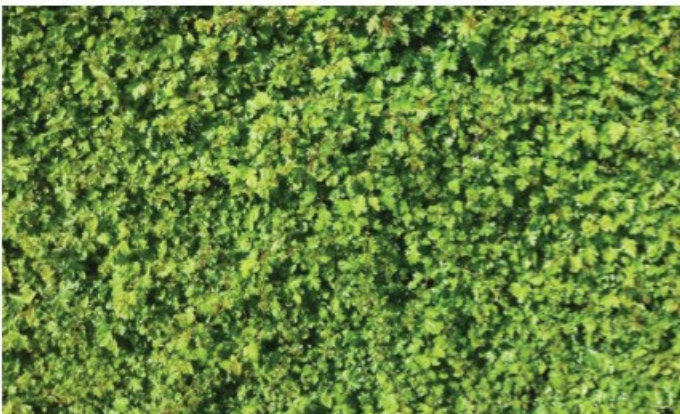


Voorstel beplanting heggen

ontwerp



Veldesdoorn



Meidoorn (idealiter i.c.m. Veldesdoorn)



Berberis

*Advies is om inheemse beplanting te kiezen die wellicht per kavel verschilt, waardoor er een groene, gevarieerde locatie ontstaat.
2x per jaar snoeien*

Voorstel materiaal paden

ontwerp



Halfverharding (wandelpad)

- Aanhaken op de overige paden in Westpark.
- Onderhoudsvrij



Kiezelpad (wandelpad)

- Pad dat vooral geschikt is voor voetgangers, vergeleken met Tuinwijck in Groningen
- Kan mooi contrast vormen met de groene heggen
- Vergt weinig onderhoud



Groen pad (nevenpaden tussen kavels)

- Natuurlijke begroeiing dat wordt gemaaid
- Vergt veel onderhoud

Advies is om een materiaal voor heet wandelpad te kiezen, waarvan men weet dat deze na tien jaar voorzien kan worden van asfalt voor het maken van een fietspad.



A green-tinted photograph of a garden. In the center, there is a small, light-colored shed with a gabled roof, a window, and a door. To the left of the shed, there is a circular maze made of hedges. The garden is surrounded by various trees and bushes. The word "bijlagen" is written in large, white, bold letters across the middle of the image.

bijlagen



Grote ideeën voor kleine huizen
Tiny Houses in Groningen



Een initiatiefvoorstel van GroenLinks & Partij voor de Dieren
Februari, 2017

Visie Westpark 2012
stad

WONEN IN
LUTJE HOESKES

Locatieonderzoek

Academie van Bouwkunst Groningen

HET WILDE WESTPARK

PIONIEREN IN GRONINGEN

Een onderzoek in opdracht van de gemeente Groningen naar de inpassing van tijdelijke woonconcepten in Westpark, Groningen.

BIJLAGEN ONDERZOEK

21 januari 2019



Maak Oosterwold, landschap van initiatieven



Janet Leeffers, programmasecretaris Oosterwold

Almere



De Suikerfabriek een nieuw stadsdeel voor Groningen
Structuurschets juni 2018



Gemeente Groningen

Beleidsregels Parkeernormen
2012



Groene Peppers
GROENSTRUCTUURVISIE VOOR GRONINGEN

WESTPARK



53.219332, 6.516615

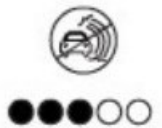
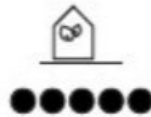
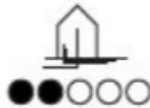
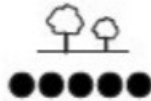


M²

67.000 m²



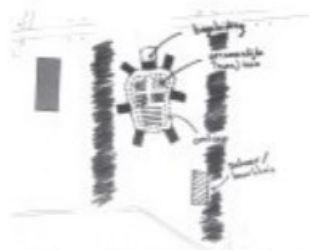
3,5 km tot Martini Toren



Economist: centrale gezamenlijk voorzieningen



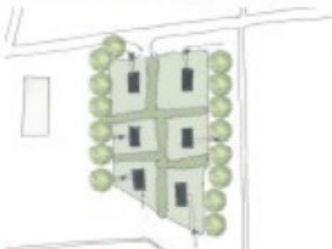
Student: Geclusterd per 3 met collectieve ruimte



70+: Levensloopbestendige (zandkous-) tiny houses



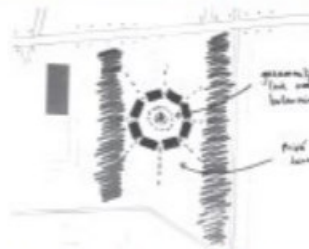
1+1 starter & 50+: Groei-model rond gezamenlijke za



Ecologist: Privé afgeschermd door haag



Student: Gekoppeld wonen met collectieve ruimte



Student: co-housing met centraal middengebied



1+1 starter & 50+: Privé "groeiruimte" in openbaar gebied

Ecoist

Elke Tiny House:

- is zelfvoorzienend
- heeft zijn eigen ontsluiting
- is voorzien van eigen water bron
- heeft 100% privacy voor de gebruiker



1+1 starter, 50+, Rijke Stinker

- mogelijkheden tot wonen aan water
- vrij uitzicht
- groeimogelijkheden voor de kavel
- groeimogelijkheden priveruimte
- gezamenlijk as



Student

Elke Tiny House:

- is geclusterd met 2 andere Tiny Houses
- deelt een gezamenlijke ruimte met 2 Tiny Houses
- heeft een gezamenlijke buitenruimte
- heeft een collectieve buitenruimte
- heeft contact met de naastgelegen clusters
- kan groeien in buitenruimte en deze zelf creeren



In november 2017 hebben architectuurstudenten van de Academie van Bouwkunst Groningen onderzoek gedaan naar een mogelijke invulling van het Westpark door middel van Tiny Houses.

Vanuit verschillende doelgroepen werden pseudoniemen bedacht met bijbehorende leef-, woon- en doelstellingen. Dit resulteerde in een aantal scenario's die met een eigen architectuur werden uitgewerkt in het Westpark.

De resultaten werden gepresenteerd tijdens Let's Gro 2017.



Passend toetsings- en handhavingskader Tiny Houses Westpark

De tijdelijke Tiny Houses in Westpark worden vooral door de bewoners zelf ontworpen en gebouwd. De kavel met de te bouwen Tiny Houses in Westpark vraagt om optimale flexibiliteit binnen de huidige wet- en regelgeving en om een passend toetsings- en handhavingskader. De huidige – meer klassieke – wijze van toetsing en handhaving, wringt met de voorziene bouwactiviteiten en de (tijdige) realisatie van bouwplannen op de kavel. De bouwregelgeving sluit in veel gevallen niet aan op het buitengewone karakter en gebruik van de Tiny Houses. Eerder is binnen de gemeente Groningen ook gewerkt met een andere vorm van toetsing en handhaving, namelijk bij het suikerterrein¹ en de Tiny Houses Woldwijk.

Toetsing

We gaan maatwerk leveren bij de bouwplantoetsing. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan het planologisch kader (bestemmingsplan) en aan de technische regelgeving (het Bouwbesluit). De Tiny Houses worden als tijdelijk bouwwerk en Particulier Opdrachtgeverschap getoetst. Een Tiny house kan nimmer voldoen aan alle eisen in het Bouwbesluit en we willen langdurige procedures en veel te uitgebreide (maatwerk)oplossingen voorkomen. Het voorstel is om de Tiny Houses op een aantal geselecteerde onderdelen van het Bouwbesluit 2012 te toetsen. Deze onderdelen zijn: constructieve veiligheid, brandveiligheid en gezondheid. Hieronder zijn de bijbehorende afdelingen van het Bouwbesluit 2012 genoemd.

Bouw / Sloop		Woonfunctie
Bouwbesluit		
Hfdst 2	Veiligheid	
Afd. 2.1	Algemene sterkte van de bouwconstructie	X
Afd. 2.2	Sterkte bij brand	X
Afd. 2.3	Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan	X
Afd. 2.8	Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie	X
Afd. 2.9	Beperking van het ontwikkelen van brand en rook	X
Afd. 2.10	Beperking van uitbreiding van brand	X
Afd. 2.11	Verder beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook	X
Afd. 2.12	Vluchtroutes	X
Hfdst 3	Gezondheid	
Afd. 3.6	Luchtverversing	X
Afd. 3.7	Spuivoorziening	X
Afd. 3.8	Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas	X
Hfdst 6	Installaties	
Afd. 6.5	Tijdig vaststellen van brand nieuwbouw en bestaande bouw	X

¹ Notitie Lexnova, ruimte in regelgeving innovatie zone Suikerunieterrein, een nieuwe werkwijze, 29 november 2016.

Afd. 6.6	Vluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw	X
Afd. 6.8	Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten, nieuwbouw en bestaande bouw	X
Hfdst 7	Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen	
Afd. 7.1	Voorkomen van brandgevaar en ontwikkeling van brand, nieuwbouw en bestaande bouw	X
Afd. 7.3	Overige bepalingen veilig en gezond gebruik, nieuwbouw en bestaande bouw	X

Tip: breng een koolmonoxide melder aan in verband met mogelijke verbrandingstoestellen (niet verplicht).

Voor deze geselecteerde onderdelen moet de aanvrager gegevens aanleveren waarop toetsing plaatsvindt. Voor de overige onderdelen van het Bouwbesluit hoeft de aanvrager geen gegevens aan te leveren. Voor deze onderdelen gaan wij uit van de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar en gebruiker. Dit wordt ook in de vergunning opgenomen.

Toezicht en Handhaving

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.

We gaan daarom geen toezicht houden bij de tijdelijke Tiny Houses. We leggen deze verantwoordelijkheid bij de bewoners zelf. Uitgangspunt is dat klachten/meldingen door de op te richten stichting/vereniging Lutje Westpark worden afgehandeld.

Dat laat onverlet dat alsnog moet worden opgetreden in gevallen waarin door een derde (omwonende) is verzocht om handhavend optreden (beginselplicht) 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.

Besluitvorming

1. Toetsing en handhaving met betrekking tot de activiteit bouwen richt zich vanwege de tijdelijkheid en de bijzondere aard van de Tiny Houses met name op de onderdelen veiligheid en gezondheid.
2. De toetsing van de geselecteerde onderdelen van het bouwbesluit vindt mede plaats op basis van het redelijkheids criterium en aannemelijkheidsvereiste.
3. De beheerder van het terrein, Coöperatieve vereniging Lutje Westpark, is hoofd verantwoordelijk voor het beheer en kwaliteit van de tijdelijke bouw.
4. Het college gaat geen toezicht houden en handhaven optreden, tenzij het college wordt verzocht om handhavend op te treden of het college van mening is dat een zodanig risico op gevaar (voor derden) ontstaat.

