STARTNOTITIE BURGERINITIATIEF

Tiny Houses Stompwijk

ABSTRACT

In deze startnotitie worden de belangrijkste punten omtrent het burgerinitiatief ‘Tiny Houses Stompwijk’ besproken. Hiermee wordt getracht dit initiatief voldoende uit een te zetten, waardoor er een duidelijk beeld van dit project geschetst wordt.

Sascha van Rijn, Jokelien van Rijn en Jos van Rijn

3-10-2021

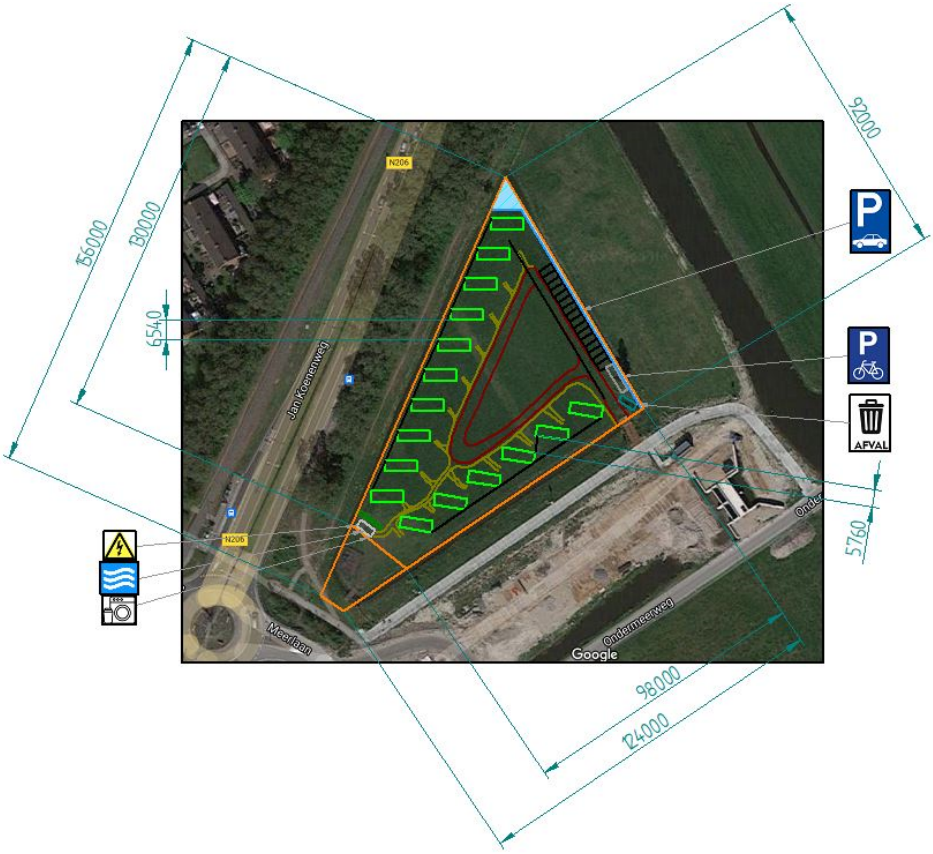
Inleiding

Steeds vaker duikt het fenomeen ‘Tiny Houses’ op in Nederland. Het zijn kleine huisjes (maximaal 50 m2) die zeer efficiënt zijn ingericht en van alle gemakken zijn voorzien, waardoor ze als volwaardig woonhuis gebruikt kunnen worden. De huisjes zijn energiezuinig, vaak CO2 neutraal en idealiter (deels) zelfvoorzienend. Bewoners kiezen er dan ook bewust voor om kleiner en zuiniger te gaan wonen om zo een kleinere ecologische voetafdruk na te laten. Bovendien kunnen Tiny Houses de perfecte oplossing zijn voor de huidige woningnood in gemeenten.
Ook in Zuid-Holland is het onderwerp actueel. Zo zijn in verschillende gemeenten zoals Alphen a/d Rijn, Leiden, Rijswijk, Voorschoten en Zoetermeer, verschillende initiatieven gestart om woonlocaties voor Tiny Houses te ontwikkelen, of waar vanuit de gemeente een roep gekomen is om Tiny Housing te faciliteren.

Wij, drie initiatiefnemers uit Stompwijk, vragen de gemeente Leidschendam-Voorburg om mee te gaan in deze groeiende trend door het plaatsen van 16 (tijdelijke) Tiny Houses binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg.

1. Algemene beschrijving burgerinitiatief

Het betreft 16 Tiny Houses, die geplaatst zullen worden op perceel 2579 in Stompwijk. Dit perceel heeft momenteel een agrarische bestemming, maar wordt hier niet voor gebruikt. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat het land stuk land (zonder boerderij) relatief klein is en gelegen tussen twee dijken. Dit maakt het perceel niet ideaal voor agrarische doeleinden, maar wel voor een initiatief als deze. In de volgende figuur is een mogelijke opzet van de Tiny Houses te vinden.



Figuur 1: Opzet Tiny House Park

1.1 Bouwkenmerken

Er zijn twee mogelijkheden voor fundering: stelconplaten of draaipalen. Beiden zijn gemakkelijk te verwijderen en herbruikbaar of recyclebaar. Verder zijn de Tiny Houses duurzaam en wellicht voorzien van zonnepanelen. Echter, dit zal niet voldoende zijn voor het gehele jaar. Hierdoor behoeven ze aansluiting op stroom, water en riolering. De maximale afmeting per Tiny House zal 11m bij 4m bedragen met een maximale hoogte van 4m. Om de privacy van de bewoners te waarborgen, is de onderlinge afstand tussen de Tiny Houses minimaal 6 meter en zullen de raampartijen niet tegenover elkaar liggen. Ook wordt deze minimale onderlinge afstand geadviseerd in verband met brandveiligheid. Daarnaast worden rookmelders geadviseerd. Er zullen verschillende types Tiny Houses worden geplaatst. Hieronder een indicatie van de verschillende types.

Figuur 2: Tiny House voorbeeld

Figuur 3: Tiny House voorbeeld

Verder, zoals te zien in figuur 1, zullen parkeerplaatsen geplaatst worden aan de rand van het park, waardoor het park zelf autoluw is. Naast deze parkeerplekken zal er een inzamelpunt worden gecreëerd voor afval en een gezamenlijk plek waar er gebruik van wasmachines- en drogers kan worden gemaakt. Ook zal er een gezamenlijk (groen) plein worden gecreëerd, waar de bewoners samen kunnen komen.
De blauwe punt in figuur 1 geeft weer dat er extra water gecreëerd wordt. Dit is nodig op advies van het Hoogheemraadschap.

2. Aanleiding

Op 31 augustus 2020 is er reeds een voorstel ingediend bij de gemeente betreft het plaatsen van Tiny Houses op het desbetreffende perceel. Echter, dit werd intern afgeraden, "omdat een tijdelijke woonbuurtje gezien wordt als aantasting van het gebied. Daarnaast passen de tijdelijke functies niet in het toekomstbeeld zoals geschetst in de verschillende visies en kunnen de tijdelijke woningen juist een rem vormen op die gewenste ontwikkeling.". Wij zijn er echter van overtuigd dat wegens recente ontwikkelingen (Vraag naar Tiny Houses, Burgerparticipatie, Visie Stompwijk en Alternatieve woningbouw), er ditmaal voldoende draagvlak zal zijn voor het initiatief.

2.1 Vraag naar Tiny Houses

Allereerst de vraag naar deze Tiny Houses. Nadat bekend was geworden in Stompwijk dat er een aanvraag was ingediend voor deze Tiny Houses, spraken vele inwoners ons hier (positief) op aan. Hierdoor vroegen wij ons af wat de vraag naar deze woonvorm is. Om de vraag in kaart te brengen is er een petitie gestart. Zonder deze petitie te promoten, zijn hiermee 216 handtekeningen verzameld. Dit gaf ons doorslag om een doorstart met het initiatief te maken. Onder het kopje draagvlak (3.2), zal de data van deze petitie verder worden besproken.

2.2 Burgerparticipatie

Onlangs is het raadsbesluit burgerparticipatie 'Burgerparticipatie in Leidschendam-Voorburg, van positiviteit van 2 kanten naar Durven, doen, doorgaan!' vastgesteld, die kans en ruimte biedt aan inwoners om door middel van een samenwerking met de gemeente Leidschendam-Voorburg, maatschappelijke en duurzame projecten op te zetten. Wij begrijpen dat het een andere manier van werken is en gaat niet van vandaag op morgen. Echter, wij zijn welwillend om hieraan mee te werken en experimenteren om het proces zo goed mogelijk te laten verlopen. In het raadsbesluit zijn afspraken, zoals deze startnotitie en kernwaarden als transparantie, open benadering, gelijkwaardigheid en vertrouwen bepaald, die de basis vormen om een fijne samenwerking aan te gaan.

2.3 Advies Adviesraad

De adviesraad van Stompwijk heeft ook een reactie gegeven op de eventuele realisering van het Tiny House park Stompwijk:

"De adviesraad heeft kennis genomen van jullie initiatief om 16 Tiny Houses te plaatsen op het stuk grond wat jullie aangekocht hebben. Het doel hierachter is om de enorme woning achterstand in Stompwijk te overbruggen voor vooral jonge Stompwijkers.

Kopen is voor deze doelgroep nagenoeg onmogelijk en het vertrek hierdoor naar naburige gemeenten, waar nog wel "goedkope huur" beschikbaar is, is een zeer slechte ontwikkeling voor Stompwijk.
Voorzieningenniveau gaat nog verder achteruit en het van oudsher zeer sterke verenigingsleven komt verder onder druk, omdat er geen opvolging is.
Ook de adviesraad ziet dit met lede ogen aan en is op alle mogelijke manieren bezig om nieuwbouw voor Stompwijk gerealiseerd te krijgen.
Tevens is er ondanks de prioriteit voor Stompwijkers nagenoeg geen kans voor starters in het bestaande huurwoningenbestand. Dan moet je minimaal getrouwd zijn en een kind hebben. In de 2 bijna goedgekeurde plannen (Westeinde en Dr. van Noortstraat, nabij Dorpspunt) is weliswaar een deel sociaal, maar zal eerder voor doorstromers (mensen die kleiner willen en kunnen gaan wonen) en ouderen geschikt zijn. Het is daarom dat de adviesraad het burgerinitiatief om Tiny Houses tijdelijk ter overbrugging te huur aan te bieden ondersteunt.
Wij denken dat dit plan positief zal aansluiten op toekomstige ontwikkelingen voor het Stompwijkse buitengebied en de kern."

2.4 Alternatieve woningbouw

In de huidige overspannen woningmarkt is het een uitdaging om een passende woning te vinden. Belangrijk is dat er ruimte wordt gegeven om nieuwe woonconcepten en projecten voor voordelige alternatieve en innovatieve woningbouw te faciliteren. Zoals bijvoorbeeld deze Tiny Houses.
Op diverse plekken in Nederland staan ze al. Deze Tiny Houses bieden een compacte en betaalbare manier van wonen. Het concept van Tiny Houses is een ander manier van leven en wonen waarbij je op een beperkt aantal vierkante meters toch een compleet huisje hebt dat geschikt is voor kleine huishoudens. Wat Burgerbelangen betreft mooie ontwikkelingen waar we als gemeenten voor open moeten staan.

3. Doel

Het doel van dit initiatief is om op een maatschappelijk verantwoorde, duurzame manier de woningbehoefte in Stompwijk op korte termijn te vervullen.

3.1 Doelgroep

In de huidige tijd is het voor starters lastig om een betaalbare woning te kopen. Een Tiny House zou hier een perfecte oplossing voor zijn. De doelgroep is dan ook voornamelijk startende jongeren. Echter, uit de eerder genoemde petitie is niet alleen gebleken dat jongeren geïnteresseerd zijn, maar ook ouderen. Hierdoor is de doelgroep breder getrokken, om ook ouderen te betrekken. Een voordeel hiervan is dat zij eengezinswoning achterlaten, zodat de doorstroom wordt bevorderd. Het voordeel van jongeren is dat zij in het dorp blijven en zo de vergrijzing tegen gaan.

3.2 Draagvlak

Om de steun en vraag naar het Tiny House initiatief in kaart te brengen, is er een petitie gestart. Zonder deze petitie danig te promoten. Zo heeft het alleen op Facebook gestaan en in de plaatselijke dorpsketting. Er hebben 216 personen gereageerd. Hiervan steunen 90 personen het

project en zijn er 126 ook daadwerkelijk geïnteresseerd. Van deze 126 personen, komen er 80 uit de gemeente Leidschendam-Voorburg. Ook mensen buiten het dorp hebben zich ingeschreven, en zijn we door verschillende mensen benaderd die niet woonachtig zijn in Stompwijk.

Mede door deze petitie hebben we een gesprek aangevraagd met wethouder Jan-Willem Rouwendal, Penchi Harteveld, Wouter van de Wiel en Carl de Koning. In dit gesprek hebben we ons plan gepresenteerd, vragen beantwoord en het plan besproken. Na dit gesprek hebben wij groen licht gekregen om het plan verder uit te werken middels deze startnotitie.

3.3 Rol initiatiefnemer

Wij als initiatiefnemers, zijn verantwoordelijk voor het ontwerpen, coördineren en realiseren van het Tiny House project. Dit doen we uiteraard in onderling overleg met de gemeente Leidschendam-Voorburg.

3.4 Rol gemeente

De rol van de gemeente is het stimuleren van inwoners om initiatieven concreet te maken en faciliteren in de ondersteuning van burgerinitiatieven.
Tevens zou de gemeente kunnen meewerken aan de aanleg van infrastructuur.

Verkeersinfrastructuur

De verkeersinfrastructuur omvat voorzieningen voor verkeer en vervoer, zoals het wegennet, bekabeling voor transport van elektriciteit, riolering, kabelverbindingen voor telefoonverkeer en datacommunicatie, het drinkwaterleidingnet, enzovoorts.

Ook zou de gemeente er voor kunnen zorgen dat er een centraal afvalpunt komt op het terrein middels een vuilcontainer. Bewoners van de Tiny Houses kunnen hier het gescheiden afval deponeren (restafval/plastic/glas/GFT).

4. Inhoud en uitwerking (gemeente invulling)

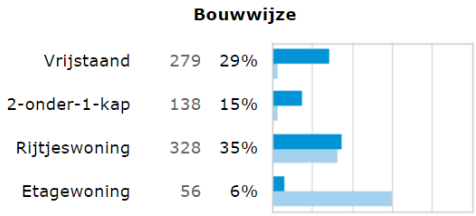
Op basis van cijfers, beleid en de juridische processen beschrijft de gemeente hier wat er is.

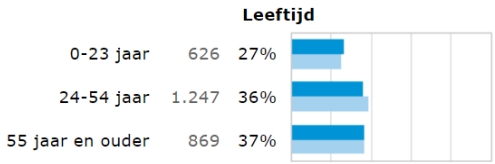
4.1 Wijkatlas

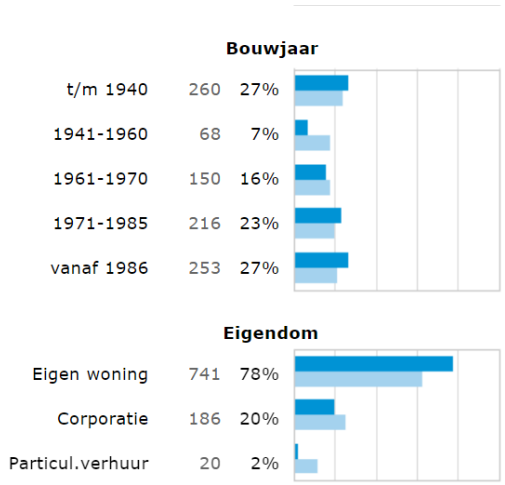
Bevolking en woningen: 4 Stompwijk

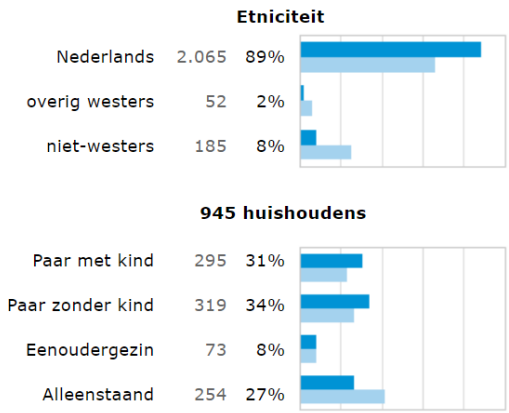
947 woningen

2.327 inwoners









4.1.1 Samenvatting vitaliteitsscore (voorzieningen en wonen)

De totale vitaliteitsscore (98) is in de wijk Stompwijk vrijwel gelijk aan het gemiddelde. In de kern Stompwijk (104) is de score wat hoger dan in het landelijk gebied (87).

Op het gebied van **voorzieningen** is de score duidelijk lager dan gemiddeld: 43. Dat geldt het sterkst in het landelijk gebied, maar ook in Kern Stompwijk geven de bewoners lage cijfers voor speelmogelijkheden, gezondheidsvoorzieningen en vooral voor winkels voor dagelijkse boodschappen en openbaar vervoer. De afstanden naar OV haltes en apotheek zijn hoog, ook in de kern.

De deelscore voor de fysieke woonomgeving behorend bij hoofdthema **wonen** is ongunstig omdat de bewoners lage waarderingen geven voor de woningen in de buurt, groenonderhoud, het onderhoud van de bestrating en parkeergelegenheid. Het cijfer voor de hoeveelheid groen is wel hoger dan gemiddeld. Sinds 2017 zijn de cijfers voor de hoeveelheid groen, de mate waarin groen uitnodigt om er gebruik van te maken en voor het onderhoud van de bestrating gestegen - vooral in het landelijk gebied.

4.2 Beleid

De Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft samen met de inwoners uit Stompwijk de integrale gebiedsvisie Stompwijk 2007 en de ontwikkelvisie Stompwijk 2017 opgesteld die ervoor moeten zorgen dat het dorp vitaal en aantrekkelijk blijft. Dit om het voorzieningenniveau op peil te houden en om economisch en maatschappelijk ontwikkelperspectief behoudt.

4.3 Bestemming

De huidige bestemming, agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarden, staat functie van woningen in welke vorm dan ook nog niet toe. In de nieuwe gebiedsvisie Stompwijk staat de desbetreffende locatie aangemerkt als toekomstig recreatief gebied.

5. Kosten en financiering

Uiteraard zijn er bij een project als deze kosten gemoeid. Er is een voorzichtige kostenoverzicht gemaakt. Aangezien het een nieuw project is en veel uitzonderingen van toepassing zijn, zijn niet alle bedragen bekend. Dit heeft mede te maken met het ontbreken van een adres maar het kostenoverzicht zal nog worden uitgebreid.

Grond	Eigen grond
16 Tiny Houses	€ 800.000
Huurprijs	Tussen € 600,-- en € 750,-- Het doel is om onder de grens van de huursubsidie te blijven.
Afvalinzameling	Nog niet bekend
Aanleg riool, elektriciteit en CAI	Niet op kunnen vragen vanwege het ontbreken van een adres met huisnummer
Aanleg waterleiding	€6.000,-- (schatting door Dunea, echter geen adres).
Fietsenstalling	Nog niet bekend
Aanleg parkeerplaatsen	Worden open betontegels waar water en groen doorheen kunnen

Om deze kosten te dekken is ons voorstel een coöperatie op te richten. Een coöperatie is een flexibele werkvorm**.** De gemeente neemt meestal niet deel maar kan het initiatief wel faciliteren (oprichtingskosten, begeleiding, aanleg infrastructuur).

6. Risico

De eerste kanttekening betreft het volgende. Het initiatief brengt mogelijk aanhoudende verzoeken voor deze woonvorm met zich mee. De vraag naar Tiny Houses en kleinere, alternatieve woonvormen neemt toe. Wanneer de gemeente Leidschendam-Voorburg de stap neemt om mee te werken aan dit initiatief moet het rekening houden met vergelijkbare initiatieven. In principe niet bezwaarlijk, maar het is niet de intentie om
meerdere initiatieven toe te voegen aan het bestaande experiment. Deze zullen in beginsel met volledige eigen voorstellen en bouwkavels moeten komen.

De tweede kanttekening is dat omwonenden bezwaar kunnen maken tegen de omgevingsvergunning. De reguliere bezwaar- en beroepsmogelijkheden gelden. Echter, omdat het gaat om een nieuwe woonvorm, zal nog moeten blijken wat hiervan de uitkomst zal zijn. Bovendien ligt het perceel redelijk afgelegen, waardoor voor niemand zijn/haar uitzicht wordt belemmerd. Hierdoor wordt er verwacht dat er geen bezwaar wordt gemaakt. De nabij gelegen boerderij ligt ook op afstand van het park, dus valt buiten de geurcontour.

Het aan te leggen park ligt naast de doorgaande weg van Zoetermeer naar Zoeterwoude (N206). Aangezien het park lager ligt, is de verwachting dat er geen geluidsoverlast komt. Struiken en bomen houden geluid tegen ook doordat ze zelf vooral bij wind geluid produceren wat het verkeersgeluid filtert.

Het laatste risico dat gedekt dient te worden betreft de financiering. Wat gebeurt er als de woningmarkt verandert, en bijvoorbeeld de vraag naar Tiny Houses afneemt? Ten eerste zijn de Tiny Houses mobiel, waardoor ze eventueel verplaatst kunnen worden naar gemeenten waar vraag is. Tevens is door verschillende maatschappijen bevestigd dat er een restwaarde op Tiny Houses is, waardoor ze altijd nog verkocht kunnen worden.