

Registratienummer:	RVO19.0117	Portefeuillehouder:	H. Keur
Van team:	Omgeving	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Beeldkwaliteitplan Tiny Houses Falgatuinen Nieuw Den Helder (ID19.07100) • Zienswijze LIDL (ID19.06910) • Nota van beantwoording (ID19.06911)
Behandelend ambtenaar:	Martijn Dijkstra		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8822		
E-mail adres:	m.dijkstra@denhelder.nl		
Onderwerp:	Beeldkwaliteitsplan Tiny Houses Falgatuinen Nieuw Den Helder		

Gevraagd besluit:

- Het Beeldkwaliteitplan Tiny Houses Falgatuinen Nieuw Den Helder vast te stellen;
- De Nota van Beantwoording behorend bij het Beeldkwaliteitplan Tiny Houses Falgatuinen Nieuw Den Helder vast te stellen

Publiekssamenvatting

Het huidige beeldkwaliteitskader is niet toegespitst op Tiny Houses als bijzondere woonvorm. Deze woonvorm is ter hoogte van de Falgatuinen in Nieuw Den Helder voorzien. Met het Beeldkwaliteitplan Tiny Houses Falgatuinen Nieuw Den Helder wordt het beeldkwaliteitskader voor deze bijzondere en voorziene woonvorm gegeven. Het beeldkwaliteitskader geeft antwoord op de vraag: aan welke beeldkwaliteitseisen dient een Tiny House te voldoen?

Aanleiding en centrale vraag

In Nieuw Den Helder worden Tiny Houses gerealiseerd. Nieuw Den Helder is een herstructureringswijk. Het aantal sociale huurwoningen is er relatief hoog en de bevolkingssamenstelling eenzijdig. Herstructurering moet een gevarieerdere en leefbare wijk opleveren. Een op sommige plekken lagere bebouwendichtheid kan de wijk aantrekkelijker maken; het gebied waar de Tiny Houses komen, de Falgatuinen, is geschikt voor een dergelijke lagere dichtheid. Het principe van een Tiny House gaat uit van een compact en klein huis dat geschikt is voor een minimalistische en milieuvriendelijke levensstijl. Deze woonvorm wijkt af van de traditionele woon- en bouwwijzen en valt niet binnen het spectrum van de reguliere welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan biedt een passend beeldkwaliteitskader voor de realisatie van Tiny Houses, waarbij, in lijn met het concept, een zo groot mogelijke individuele vrijheid wordt geboden.

Doelen en resultaten

Met het Beeldkwaliteitplan Tiny Houses Falgatuinen Nieuw Den Helder wordt het beeldkwaliteitskader voor deze bijzondere woonvorm gegeven. Het doel van het beeldkwaliteitplan is initiatiefnemers helderheid te bieden inzake de beeldkwaliteitseisen die aan een Tiny House gesteld worden. Het doel is om, met behoud van het openbaar toegankelijke groen en de parkachtige uitstraling, een aantrekkelijk en gevarieerd woongebied te realiseren.

Kaders en omstandigheden

Woningstichting Den Helder heeft het gebied ter hoogte van de Falgatuinen, als gevolg van de crisis, tot 'wachtend landschap' bestempeld sinds 2013/2014. Momenteel 'verhuurt' de woningstichting de kavels onder bepaalde voorwaarden voor een klein bedrag aan particulieren die hier een buurttuin, pluktuin of andersoortig initiatief ontwikkelen. In de afgelopen jaren is het fenomeen 'Tiny houses' ontwikkeld en heeft dit in Nederland bekendheid gekregen. De Woningstichting heeft belangstelling getoond om te participeren in deze leefvorm en wil de mogelijkheid bieden om het wachtend landschap van de Falgatuinen te ontwikkelen tot locatie voor Tiny houses. Daartoe is in het voorjaar van 2019 reeds een wijzigingsplan vastgesteld, waarmee het juridisch planologisch kader voor de Tiny Houses van kracht geworden is. Het beeldkwaliteitsplan vormt vanuit het perspectief van de beeldkwaliteit een nader toetsingskader bij de inrichting van het gebied en vergunnen van de Tiny Houses. Met de realisatie van het ruimtelijk kader voor Tiny Houses wordt ook uitwerking gegeven aan het gestelde in de gemeentelijke woonvisie om experimentele woonvormen te faciliteren.

Op grond van artikel 12a van de Woningwet is het vaststellen van een beeldkwaliteitplan een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Argumenten en alternatieven

Naast dit beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan zijn er door de grondeigenaar voorwaarden opgesteld met betrekking tot onder andere grondverharding, bijgebouwen en erfafscheidingen. Om zo veel mogelijk variëteit te bewerkstelligen gaat de voorkeur uit naar Tiny Houses die niet gebonden zijn aan de afmetingen van een onderstel op wielen. Verspreid over het hele gebied zijn maximaal vijf Tiny Houses op wielen toegestaan. Ook wordt gestreefd naar innovatie op Tiny House-gebied. De Tiny Houses komen te staan op ruime kavels en zijn vrij gesitueerd. Dit betekent dat geen rooilijnen of dergelijke worden vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan bevat een toetsingskader dat inhoudt dat per kavel een Tiny House met een bijgebouw gerealiseerd mag worden. Een Tiny House mag over een veranda en een terras beschikken en verder gelden afstandseisen tot de randen van de kavels. Een Tiny House mag niet als stacaravan of camper gerealiseerd worden en dient zoveel als mogelijk duurzaam, milieuvriendelijk, esthetisch verantwoord en zelfvoorzienend te zijn. De hoeveelheid verharding dient voorts tot een minimum beperkt te worden en erfafscheidingen zijn toegestaan in de vorm van groen elementen (hagen, houtwallen) of wanneer deze gerealiseerd worden als houten hekjes. Daardoor blijft het een bij uitstek groen gebied met parkachtige uitstraling, waar (ook andere) buurtbewoners vrij toegang toe hebben.

Met het Beeldkwaliteitplan Tiny Houses Falgatuinen Nieuw Den Helder wordt het beeldkwaliteitskader voor deze bijzondere en voorziene woonvorm gegeven. Een alternatief is dat dit beeldkwaliteitskader niet wordt vastgesteld. In dat geval is er geen gerichte sturing op de beeldkwaliteit mogelijk, daar het bestaande beeldkwaliteitskader aansluit bij de traditionele woon- en bouwwijzen en niet toegespitst is op Tiny Houses.

Bestuurlijke vernieuwing

Woningstichting heeft bij de voorbereiding van het project Tiny Houses en dit beeldkwaliteitsplan uitgebreid gecommuniceerd met de omgeving, belanghebbenden en geïnteresseerden. Ook heeft het wijzigingsplan dat voor dit project vastgesteld is ter inzage gelegen, waardoor de omgeving geïnformeerd is over de komst van de Tiny Houses binnen de omgeving.

Het conceptbeeldkwaliteitsplan heeft per 26 augustus 2019 voor zes weken ter inzage gelegen, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid is geboden om een zienswijze op het concept in te dienen. Er is één zienswijze ontvangen, welke geen relatie heeft met het beeldkwaliteitskader. In de Nota van Beantwoording is deze zienswijze behandeld. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het beeldkwaliteitsplan.

De uitzonderingsbepalingen uit de referendumverordening zijn niet van toepassing op voorliggend voorstel. Het voorstel is daarmee referendabel.

Duurzaamheid

De woonvorm Tiny House komt voort uit de maatschappelijke beweging om minder te bezitten en duurzaam om te gaan met grondstoffen. De woningen functioneren zoveel als mogelijk off grid. Het beeldkwaliteitplan bevat als deel van het toetsingskader voorschriften ten aanzien van de energieopwekking (een Tiny House dient (deels) zelfvoorzienend te zijn door gebruik te maken van zonnepanelen/warmtepompen et cetera) en duurzaamheid (een Tiny House dient zoveel als mogelijk uit natuurlijke en hergebruikte materialen te bestaan).

Financiële consequenties

Niet van toepassing.

Uitvoering en planning

Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking op de eerste dag na publicatie en zal deel gaan uitmaken van de Welstandsnota.

Communicatiestrategie

De vaststelling van het beeldkwaliteitplan wordt gecommuniceerd in Den Helder op Zondag en in de Staatscourant. Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd op de website van de gemeente.

Den Helder, 15 oktober 2019.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Jeroen Nobel



secretaris
Robert Reus

