

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 24-08-2020

-- online vergadering via MS Teams --

Onderwerp: Tiny Houses Curaçolaan, beeldkwaliteitskader

Commissie:

Micha de Haas	stadsbouwmeester, voorzitter
Elmar Egert	stedenbouw
Pieter van Traa	bouwhistorie /restauratie
Henk van den Bosch	burgerlid
Berdie Olthof	tuin- en landschapsarchitectuur
Annelies Scholtz	cultuurhistorie /erfgoed

Secretaris: Bert Blijleven

Gasten: Dirk Hölzer, landschapsarchitect gemeente

Inleiding

Op een vrijgekomen gemeentelijke locatie aan de Curaçolaan 49 zal een zestal ‘tiny houses’ worden gerealiseerd. Met het oog op de selectie van gegadigden en om een beeld te geven van de gewenste ruimtelijke kwaliteit is een Beeldkwaliteitskader opgesteld. Aan de CRK wordt gevraagd hierover advies uit te brengen.

Bespreking

Het Beeldkwaliteitskader is vooraf aan de leden van de CRK toegestuurd en wordt verder toegelicht door Dirk Hölzer (gemeente, landschapsarchitect). De bespreking spitst zich toe op twee aspecten van het voorstel: de achtergrond van het voorstel in relatie tot de locatiekeuze en de feitelijke, voorgestelde beeldkwaliteitscriteria.

Achtergronden en locatiekeuze. De commissie juicht het toe dat de gemeente ruimte wil bieden aan experimentele woonvormen, zoals tiny houses. Dit vergroot de diversiteit in het woningaanbod en kan aantrekkelijke, verrassende plekken in de stad opleveren. In die context vraagt de commissie zich nadrukkelijk af waarom juist voor deze locatie is gekozen. Laat deze plek, gelegen in bosperceel binnen een gemeentelijk stadsgezicht, voldoende ruimte voor het experiment? Wat voegt dit plan, dat aan een relatief groot aantal regels wordt gebonden, toe aan deze omgeving, wat is de “maatschappelijke meerwaarde” ervan? Of de meerwaarde voor ‘place-making’ (zoals aan rafelranden of herontwikkeling terreinen)? Het lijkt nu vooral een zeer veilig gekozen (laag hangend fruit) pilot waarvan de commissie zich afvraagt of die het bijzondere, specifieke van deze woonvorm tot z’n recht laat komen.

Als voorloper van een wellicht nog te ontwikkelen, meer passende locaties voor Tiny houses kan de commissie dit plan nog wel plaatsen, maar als het hierbij blijft lijkt het z’n doel (experimenteren met een andere, vernieuwende woonvorm) grotendeels voorbij te schieten.

Enkele concrete aspecten die vragen oproepen:

- bewoners hebben bedongen dat er extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op het terrein. Dat betekent dat de woningen ongeveer even veel m² aan woonoppervlak hebben als parkeeroppervlak. ...
- deze locatie, in het bos, biedt weinig kansen voor zonne-energie en de woningen mogen niet ontkoppeld worden van het riool. Hiermee zijn zowel de duurzaamheidsaspecten als de tijdelijkheid en verplaatsbaarheid in het geding.
- hierdoor gaan ook de kosten omhoog en denkt men aan een fors tijdbestek van 15 jaar ipv max 10 jaar.

Beeldkwaliteitscriteria. De voor deze locatie opgestelde beeldkwaliteitscriteria roepen verder geen echte vragen op. Op deze plek is een zekere verwantschap (familietrekjes) op z’n plaats. Er lijkt wel ruimte om plaatselijk wat meer bouwhoogte te bieden. Aandacht is verder nodig voor de bouwmethodiek (geen zware machines in het bos). Ook wordt aanbevolen om na te denken hoe moet

worden omgegaan met toekomstige “leegloop” van het cluster, wanneer bewoners besluiten (ruim) voor de afloop van de geplande 10 jaar te verhuizen.

Advies

Beeldkwaliteitscriteria.

De voorgestelde beeldkwaliteitscriteria vormen met een paar kanttekeningen een goed vertrekpunt voor de ontwikkeling van een cluster min of meer verwante tiny houses. De commissie ziet een samen met de initiatiefnemers verder uitgewerkt plan graag gepresenteerd.

Locatiekeuze

Er wordt wel een groot vraagteken gezet bij de gekozen locatie. Die maakt dat het initiatief onvoldoende aansluit bij de specifieke kenmerken / kansen van deze woonvorm: duurzaamheid en grote mate van zelf voorziening; tijdelijkheid (max 10 jaar) en verplaatsbaarheid; lage bouwkosten (en max bedrag zou een goede selectiecriteria zijn); minimale ruimtelijke voetprint (ook in de openbare ruimte).

Voorts lijkt de meerwaarde die de ontwikkeling van een cluster tiny houses voor z'n omgeving kan hebben op deze plek nauwelijks aanwezig. De locatie zou net zo goed geschikt kunnen zijn voor bijvoorbeeld enkele sociale woningen of een maatschappelijke bestemming. Ook in dat opzicht een gemiste kans.