

Onderwerp Voortgang Tiny Houses

Steller K. de Vries



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 86 61 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 6839306

Datum 21-03-2018 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Zijn Tiny Houses meer dan een bevestiging en een wezenlijk nieuwe woonwens waarin de huidige Groninger woningmarkt niet voorziet? En zo ja, wat is de betekenis van die wens voor onze stad?

GroenLinks en de Partij voor de Dieren kwamen gezamenlijk met het initiatiefvoorstel "Grote ideeën voor kleine huisjes" waarin ons college werd gevraagd om initiatief gericht op de ontwikkeling van Tiny Houses (vaststelling raad 15 februari 2017 – 4a).

Ons college stond positief tegenover dit initiatief van uw raad en samen met de raad, mogelijke bewoners en geïnteresseerden, marktpartijen en deskundigen verdiepten wij ons in de specifieke Groninger vraag naar Tiny Houses.

Samenvattend concluderen wij dat Tiny Houses ook 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 het belang van innovatie en experiment bij de verdere ontwikkeling van onze verdichtende stad.

In eerste instantie zal een tweetal locaties voor Tiny Houses als project worden uitgewerkt: Meerstad en Westpark (bijlage).

Initiatiefvoorstel en vervolgactiviteiten

September 2016 kwamen GroenLinks en de Partij voor de Dieren gezamenlijk met het initiatiefvoorstel "Grote ideeën voor kleine huisjes".

In het initiatiefvoorstel wordt gevraagd:

- Een gebied aan te wijzen voor de realisatie van Tiny Houses.
- De raad te informeren over de consequenties en te komen met voorstellen om Tiny Houses te realiseren.
- Een Tiny House evenement in overleg met de Raad te organiseren (voor kennis- en ervaring uitwisseling en ter inspiratie).

Wij gaven uitvoering aan het voorstel van de raad met als inzet gezamenlijk met de raad en andere betrokkenen de Groninger wens meer nauwgezet in beeld te krijgen: Lutje Hoeske.

Daartoe zijn de volgende activiteiten georganiseerd:

- Enquête. Door een online enquête is een beter beeld ontstaan van Groninger voorkeuren voor Tiny Houses qua doelgroep, locatie en bijvoorbeeld vormgeving (bijna 150 respondenten).
- Websites. Via nieuwe websites (<https://gemeente.groningen.nl/tiny-houses> en <http://woneninlutjehoeskes.nl>) worden belangstellenden geïnformeerd over de voortgang van Tiny Houses en worden ideeën en wensen kenbaar gemaakt.
- Symposium “Lutje Hoeskes”, 23 september 2017. Het door het platform GRAS georganiseerde symposium trok ruim 200 bezoekers. Door de deelname van studenten, potentiële bewoners, leveranciers en deskundigen is een duidelijker beeld ontstaan van mogelijke locaties en doelgroepen. Ook legden partijen contact om plannen daadwerkelijk te realiseren.
- Ateliergroepen. Studenten architectuur van de academie van Bouwkunst hebben in ateliergroepen verkenningen uitgevoerd naar de verschillende varianten en een tiental locaties op hun mogelijkheden beoordeeld. In november zijn de resultaten van de ateliersessies gepresenteerd aan de gemeente en belangstellenden.
- LetsGro. Tijdens LetsGro werd een voorbeeld van een Tiny House drukbezocht en maakten veel bezoekers wensen kenbaar.

Conclusies Algemeen: Tiny Houses

Wij signaleren dat we als stad steeds meer met een steeds sneller veranderende wereld verbonden raken en dat dit van invloed is op de inrichting en het gebruik van onze stad. Tegelijk strijden door intensivering en verdichting steeds meer functies en activiteiten in een steeds kleinere ruimte om voorrang.

Gelet op deze ontwikkelingen zijn innovatie en experiment (in tijdelijk of beter ruimtegebruik) voorwaarde voor een stad met een goed (toekomstig) woon- en leefklimaat.

De nieuwe wereldwijde trend van Tiny Housing heeft daarom onze volle aandacht.

Steeds meer mensen willen duurzaam met onze aarde omgaan en liever tijd, eenvoud en vrijheid dan materiele zaken. Een groot huis met hoge hypotheek staat die ambitie in de weg. Tegelijk maken digitalisering en internet het mogelijk dat we praktisch gezien steeds kleiner kunnen wonen, dat we minder aan specifieke (werk)plekken zijn gebonden en dat flexibeler arbeidsverhoudingen ontstaan met meer mobiliteit.

Vooraf bij het toenemend aantal alleenstaanden is wereldwijd toenemende belangstelling voor Tiny Houses.

Deze ontwikkelingen zijn van betekenis voor onze stad.

Uw raad “daagde uit” die betekenis concreter te maken voor specifiek Groninger doelgroepen en - locaties.

Conclusies Groningen: Lutje Hoeske

De activiteiten volgend op het raadsinitiatief (o.a. enquêtes en symposium) leverden het volgende beeld op.

De bewoner

Ook in Groningen is er brede belangstelling voor Tiny Houses, maar het Gronings “Lutje Hoeske” bestaat niet. Er is niet een nauw omschreven doelgroep noch een voorkeur voor een specifiek Lutje Hoeske.

Geïnteresseerden zijn jong en oud en man en vrouw, zijn meestal single, meer of minder vermogend en wel of niet actief op de arbeidsmarkt.

Wel zijn er een aantal algemene overeenkomsten bij de geïnteresseerden. Terug naar het noodzakelijke, vrijheid en bewust leven vertaalt zich in een nieuwe woonwens die zich richt op:

- Goedkoop wonen.
- Klein wonen.
- Energieneutraal en duurzaam wonen.
- Een iets grotere voorkeur voor kant en klare oplevering dan zelfbouw.
- Permanente bewoning en in iets mindere mate tijdelijke.
- Stadsrand en ruimtelijke locaties, maar er is ook belangstelling voor meer binnenstedelijke locaties.

De locaties

Een twaalftal potentiële landelijke en meer stedelijke locaties zijn samen met belangstellenden bezocht.

Gelet op: de mening van belangstellenden, de locatiekenmerken (oppervlakte, toekomstige ontwikkelingen, on/off grid mogelijkheden, verkeersdrukte e.d.) en de meerwaarde van Tiny Housing voor de omgeving en de stad, bieden vooral Meerstad en het Westpark perspectief als meer landelijke locaties. In Meerstad vormen de Tiny Houses een waardevolle aanvulling van klein en natuurlijk wonen en dragen zo bij aan een gevarieerde, vitale en levendige wijk.

Het Westpark is als stedelijk recreatief groengebied nog in ontwikkeling. Tijdelijke Tiny Houses in dit openbare gebied kunnen het gebruik en de levendigheid van het Westpark stimuleren.

Binnenstedelijk is de vraag kleiner en is het aantal geschikte locaties beperkt door de sterkere concurrentie in ruimtegebruik en de meer complexe relatie met de omgeving. Het Sleedoornpad in Selwerd komt in verhouding gunstig naar voren als binnenstedelijke locatie.

Vervolg - uitwerkingskader

De grote belangstelling voor Lutje Hoeskes en de resultaten van de vervolgactiviteiten volgend op het initiatiefvoorstel van de raad, zijn voor ons aanleiding eerst twee locaties verder projectmatig uit te werken: Westpark en Meerstad.

In het algemeen richten wij ons bij de uitwerking op: permanente bewoning (dus geen tweede woning) met gemeenschappelijke voorzieningen. Verder willen wij collectief privaat opdrachtgeverschap bij deze projecten ondersteunen met het oog op de gewenste gemeenschappelijke voorzieningen, maatwerk en de haalbaarheid.

De diversiteit onder belangstellenden willen wij verder tot uitdrukking en in balans brengen met de mogelijkheden die de locaties bieden.

Bij Meerstad streven we daarom een permanent karakter van de locatie na (niet verplaatsbaar) met hoogwaardige ecologische technologische voorzieningen en een kwalitatief hoogwaardig ontwerp.

Bij het Westpark zetten we meer in op tijdelijke bebouwing van de locatie, verplaatsbare eenheden, vrijere vormgeving en de minder koopkrachtige doelgroepen.

In de projectfase zullen deze en andere uitgangspunten voor de verschillende locaties worden getoetst, uitgewerkt en overlegd met betrokkenen en zal afstemming met de omgeving plaatsvinden.

Ook stemmen de projectgroepen af op: planologische voorschriften en ruimtelijke kaders (bestemmingsplan, bouwbesluit), Welstand, Milieu(wetgeving), parkeren, ecologie en duurzaamheid en dergelijke.

De locatie Meerstad zal worden uitgewerkt door bureau Meerstad.

Voor de locaties Westpark wordt een afzonderlijke startaanvraag opgesteld.

De resultaten van beide projecten zullen we betrekken bij het reguliere woonbeleid en bij de ontwikkeling van andere locaties voor Tiny Houses.

Alle belangstellenden en betrokkenen bij het project worden geïnformeerd over de voortgang via publicaties op de website <https://gemeente.groningen.nl/tiny-houses>.

Omdat uw raad het initiatief heeft genomen voor het project Tiny Houses willen wij u daar graag bij betrekken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter den Oudsten". The signature is written in a cursive style with a prominent vertical stroke at the beginning.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Teesink". The signature is written in a cursive style with a large, circular flourish at the beginning.

de secretaris,
Peter Teesink

WONEN IN

LUTJE HOESKES

Locatieonderzoek

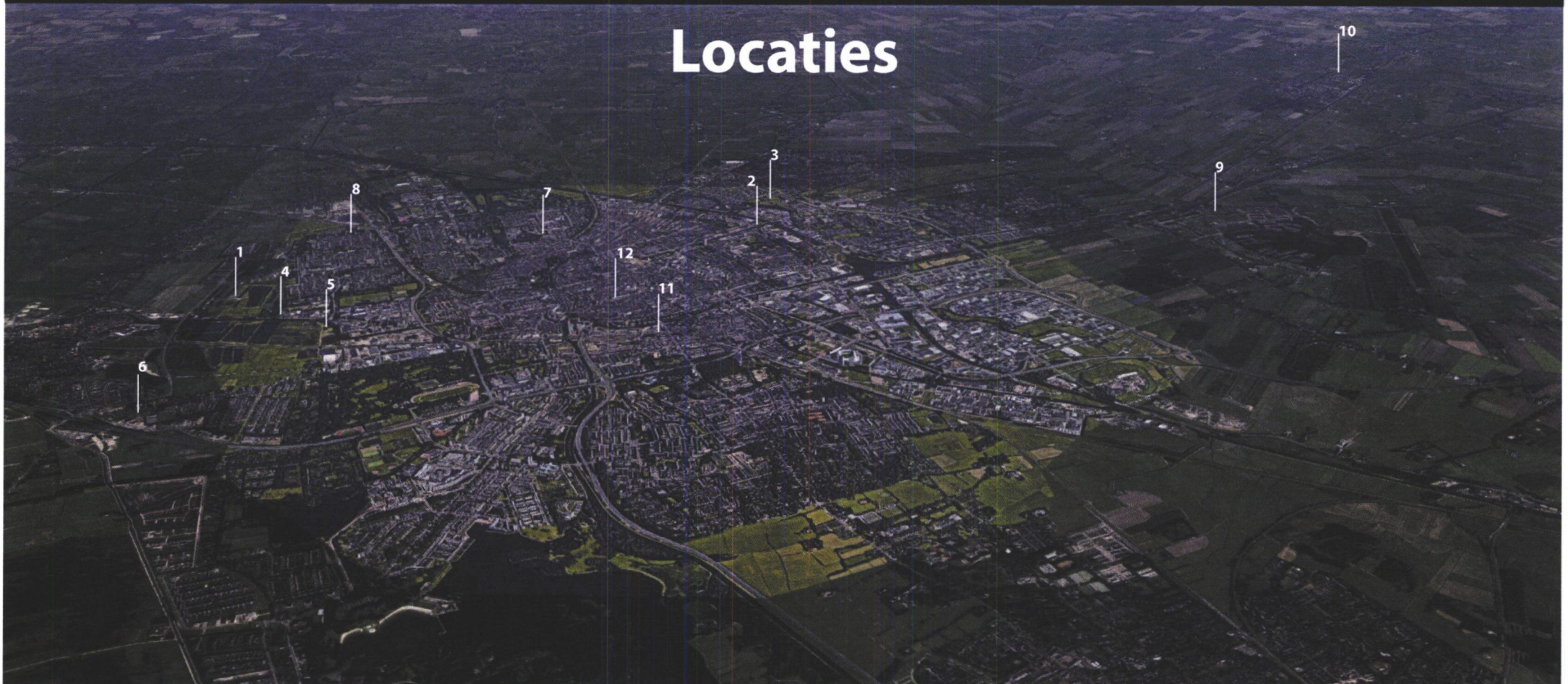
Remco Wagenaar & Femke de Vente

Academie van Bouwkunst Groningen

WONEN IN

LUTJE HOESKES

Locaties



Ranking

M²

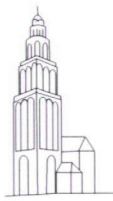
ca. 67.000 m²

oppervlakte



onbepaalde tijd

indicatie van duur



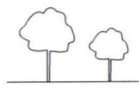
Stadshart 3.5 km

afstand tot Martinitoren



introvert

karakter van de locatie



gelegen in het groen



on-grid mogelijkheid



off-grid mogelijkheid



voorzieningen



overlastvrij

Milieus

Landelijk

- * Omgeven door groen
- * Op enige afstand van het stadscentrum
- * Niet altijd voorzieningen in de nabijheid
- * Grote plots, veel ruimte
- * Vaak ruimte voor autarkische voorzieningen



Stedelijk

- * Relatief dichtbij het stadscentrum
- * In een stedelijke omgeving
- * Veel voorzieningen in de nabijheid
- * Makkelijk aanhaken op het grid
- * Relatief kleine plots

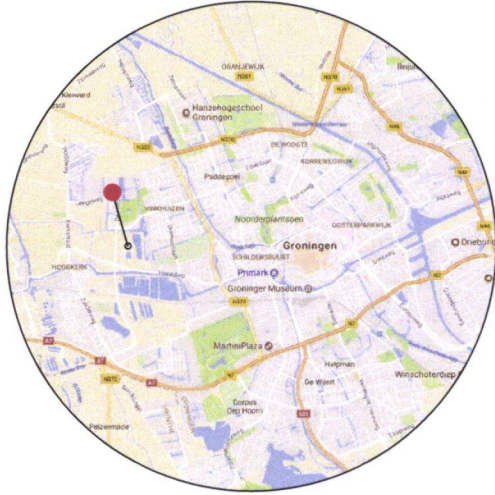


Meerstad

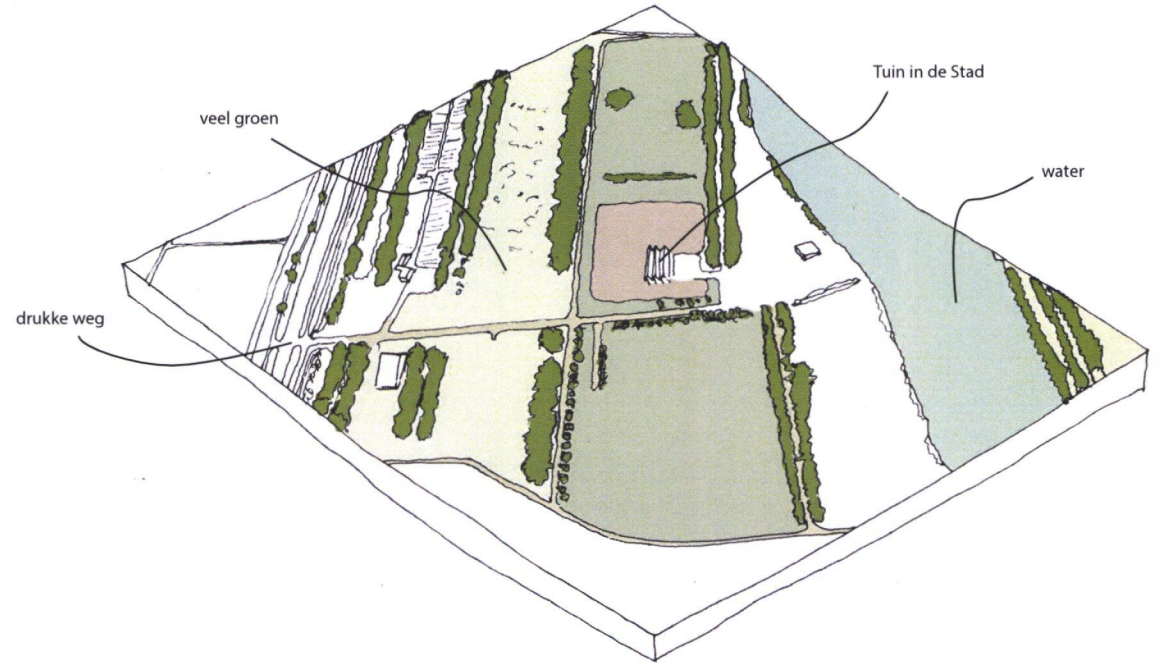
- * Nieuwbouw
- * Landelijk gelegen
- * Welstand
- * Realtief dure grond
- * Nog niet veel voorzieningen in de nabijheid

Locatie 1 - Westpark

53.219332, 6.516615



Landelijk

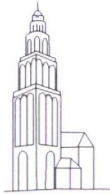


M²

ca. 67.000 m²



onbepaalde tijd



Martinitoren 3.5 km

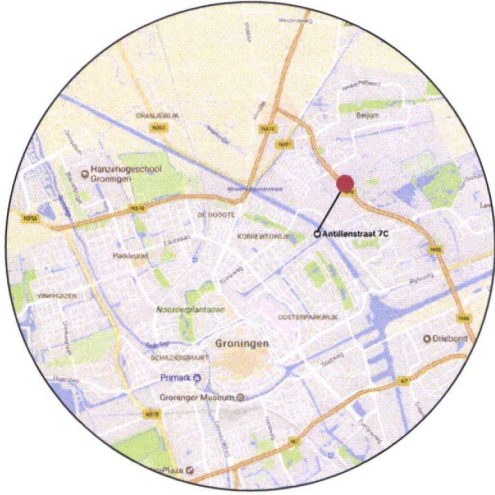


introvert

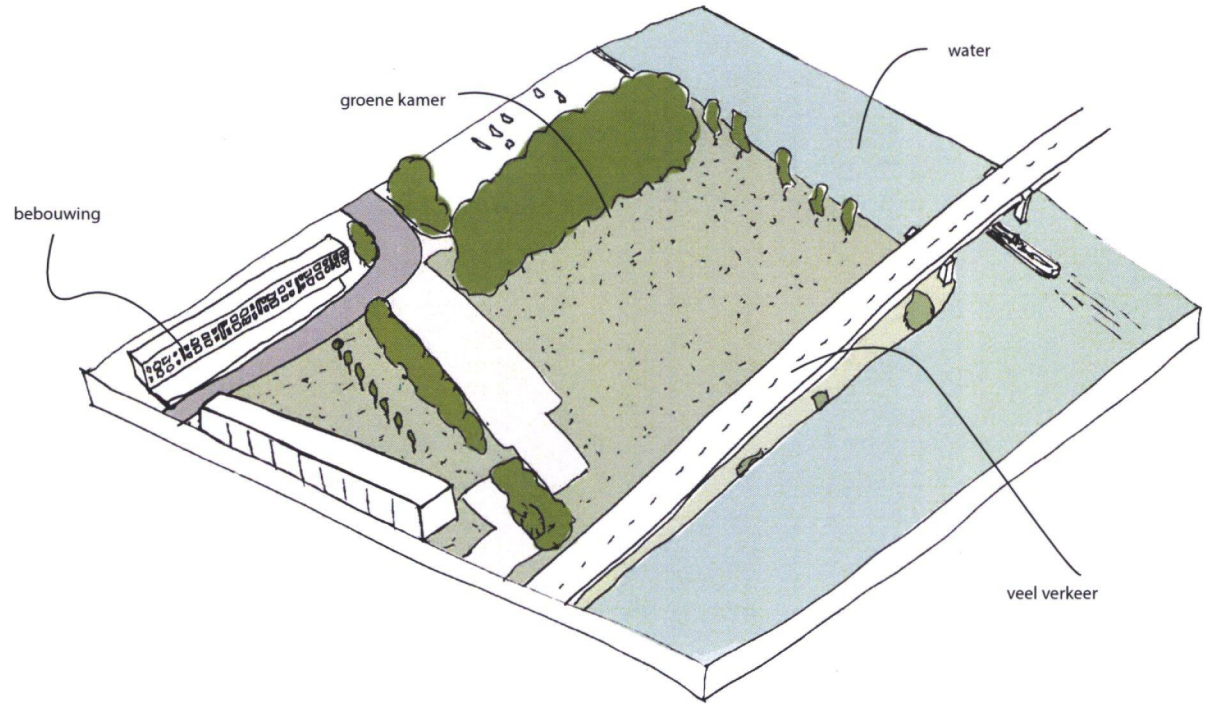


Locatie 2 - Antillenstraat

53.233456, 6.582731



Stedelijk

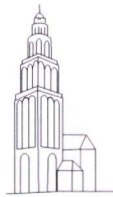


M²

ca. 4.880 m²



bepaalde tijd



Stadshart 1.8 km



introvert



Locatie 3 - Pop Dijkemaweg

53.240020, 6.584785



Landelijk

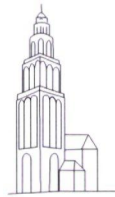


M²

ca. 8.860 m²



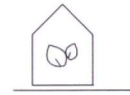
onbepaalde tijd



Stadshart 2.5 km

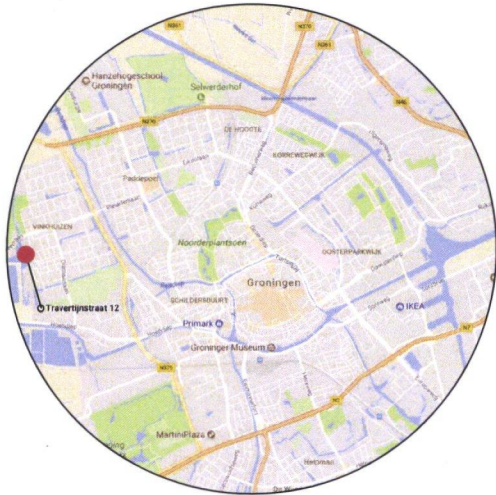


extravert



Locatie 4 - Diamantlaan

53.216586, 6.524395

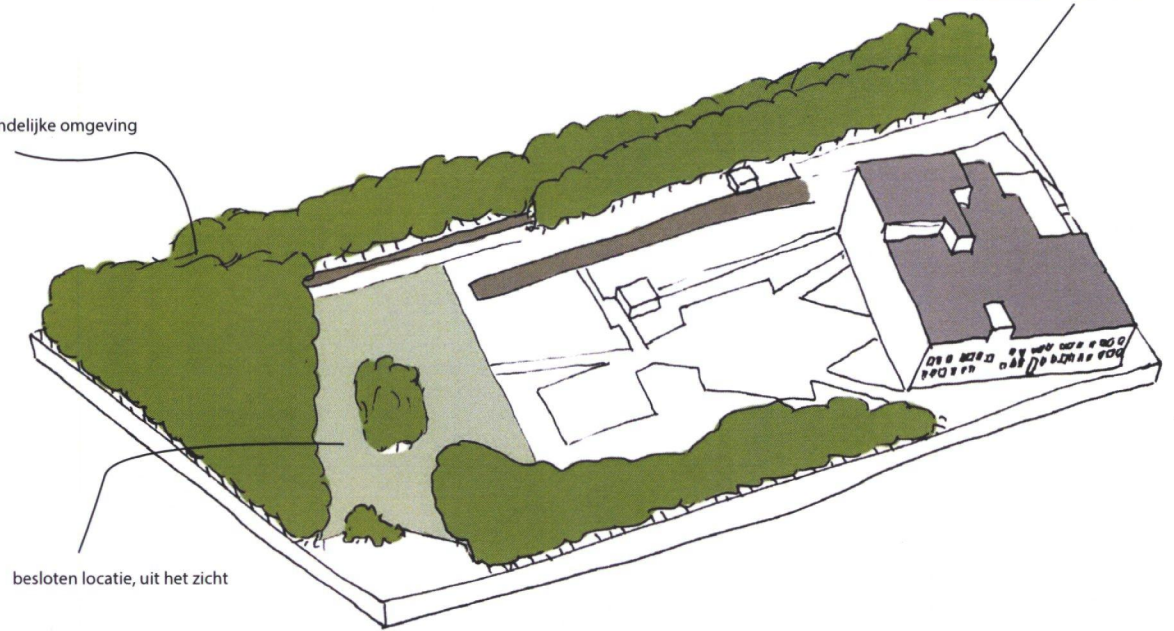


Stedelijk

dichtbij landelijke omgeving

dichtbij stedelijke omgeving

besloten locatie, uit het zicht

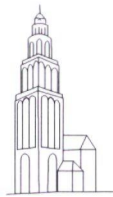


M²

ca. 2.880 m²



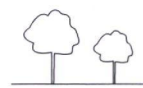
onbepaalde tijd



Stadshart 2.9 km



introvert

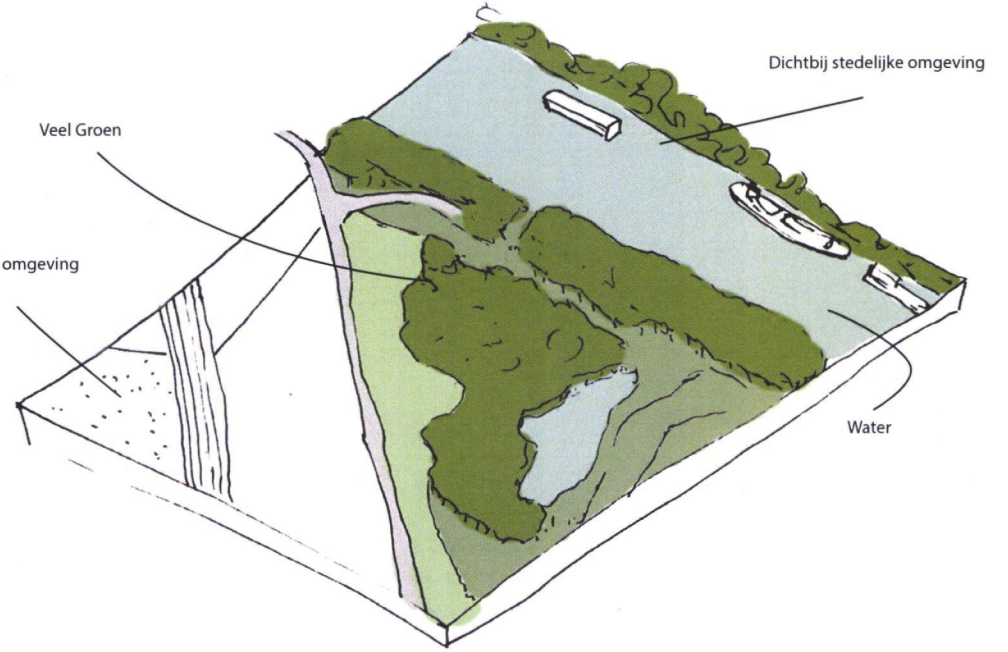


Locatie 5 - Suikerunie

53.213123, 6.530668



Landelijk



M²

ca. 2.200 m²



onbepaalde tijd



Stadshart 2.5 km



introvert

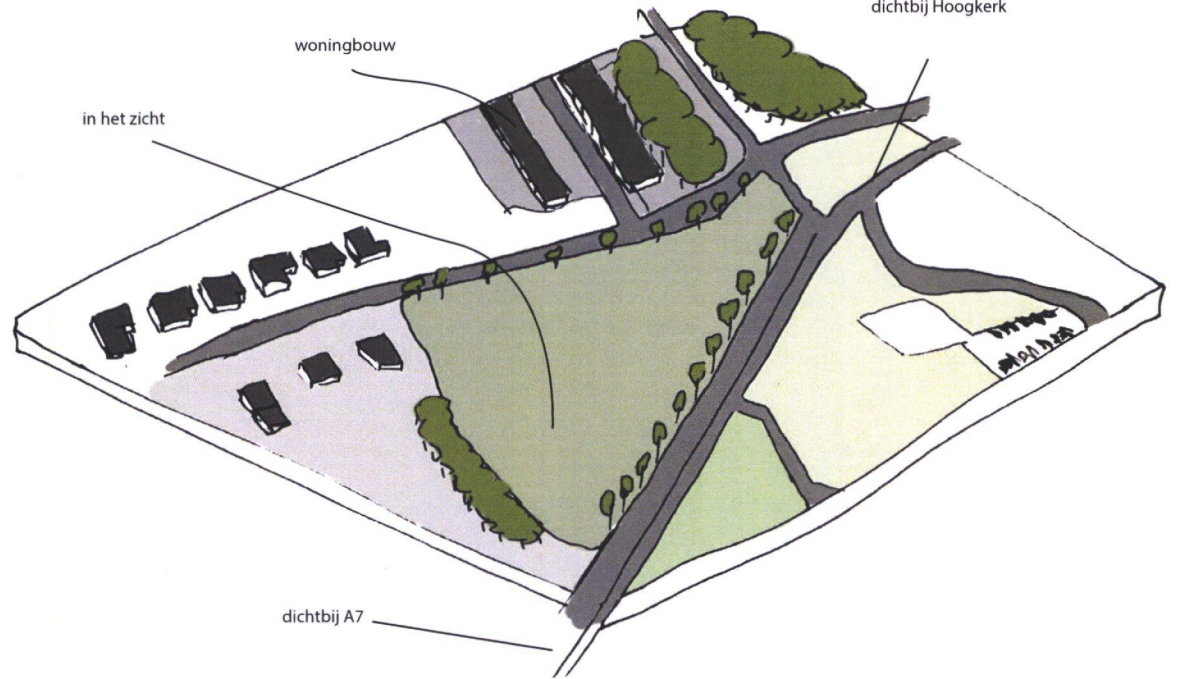


Locatie 6 - Peizerweg

53.200506, 6.516795



Stedelijk

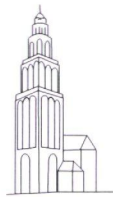


M²

ca. 3.000 m²



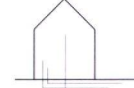
onbepaalde tijd



Stadshart 4.0 km

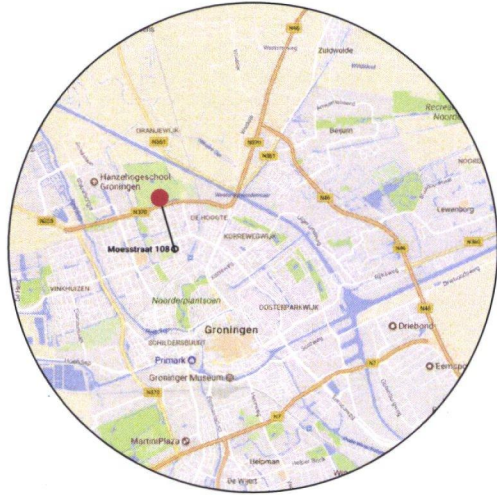


extravert

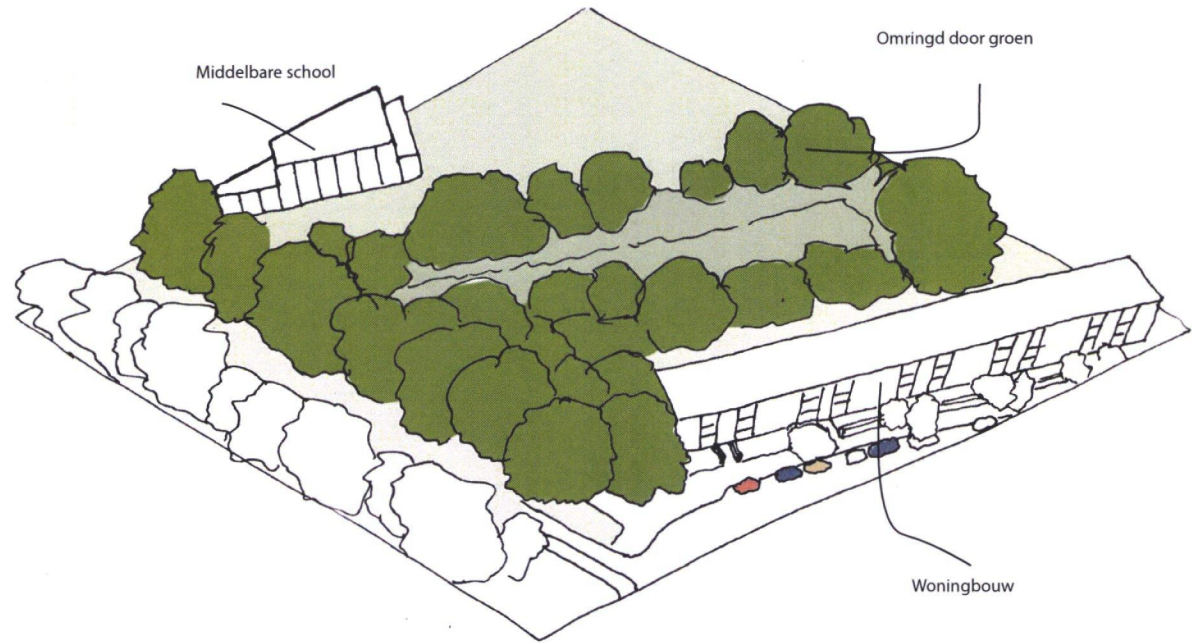


Locatie 7 - Sleedoornpad

53.231320, 6.552463



Stedelijk

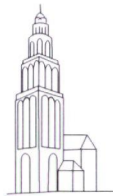


M²

ca. 3.170 m²



onbepaalde tijd



Stadshart 1.7 km

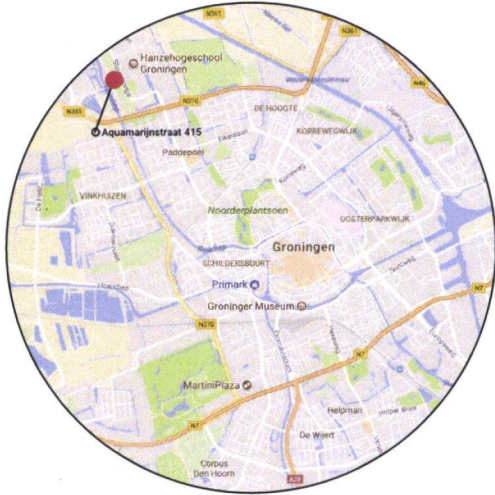


introvert



Locatie 8 - Vinkhuizen

53.233086, 6.525116



Stedelijk

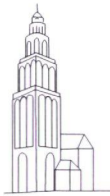


M²

ca. 3.500 m²



onbepaalde tijd



Stadshart 3.2 km



introvert

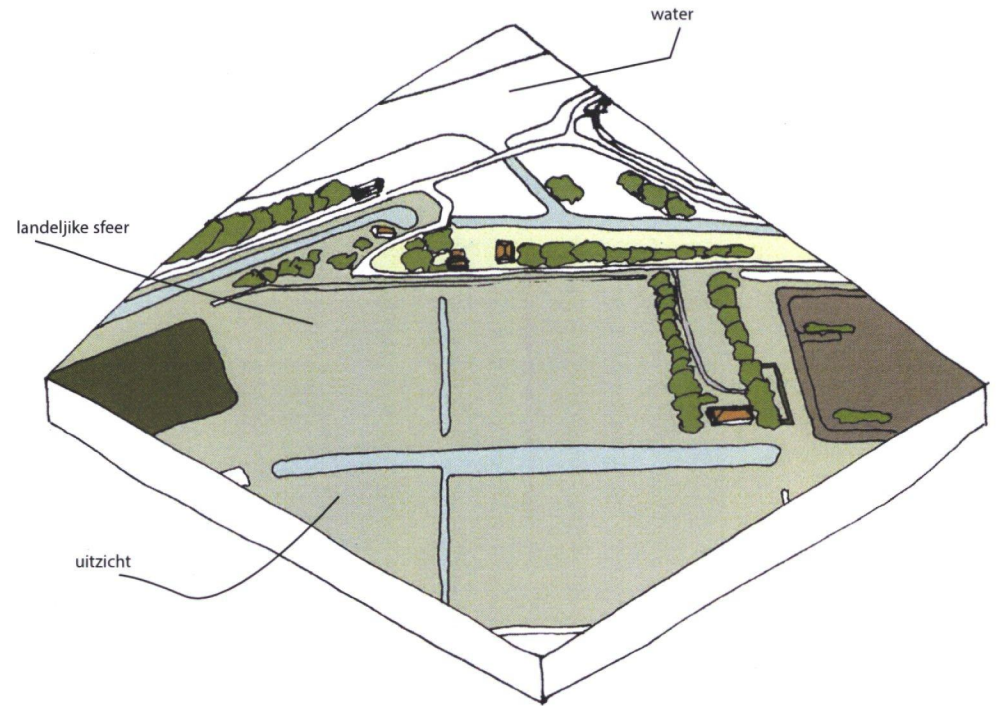


Locatie 9 - Meerstad

53.234375, 6.651081



Meerstad

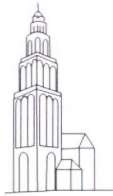


M²

ca. 38.700 m²



onbepaalde tijd



Stadshart 5.8 km



extravert

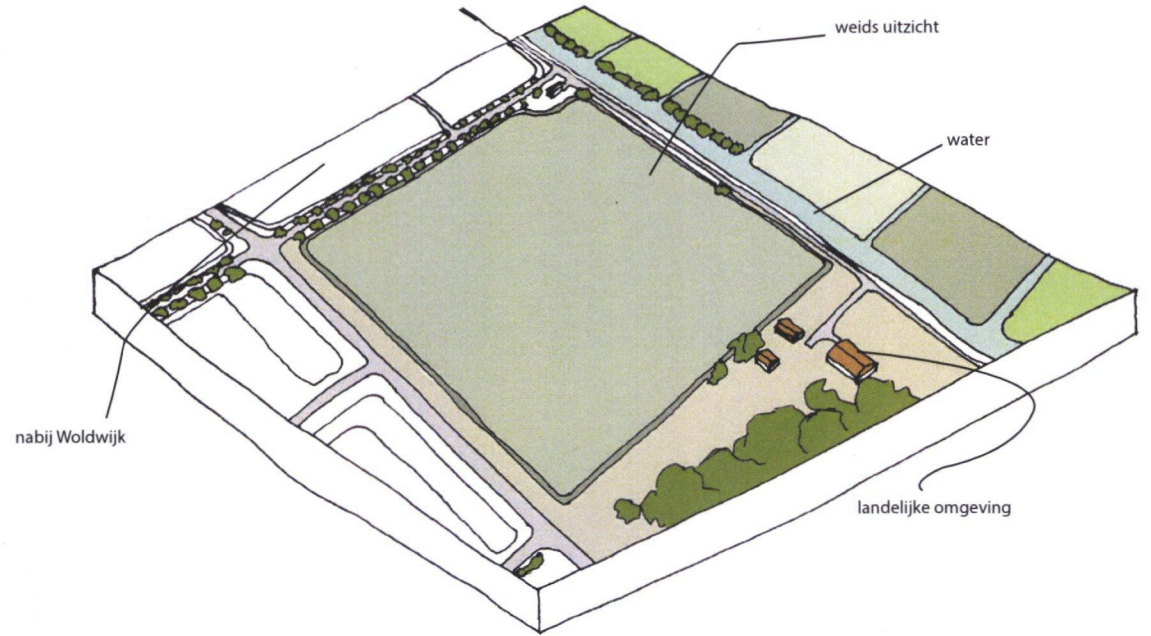


Locatie 10 - Ten Boer

53.284493, 6.706806



Landelijk

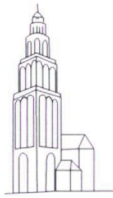


M²

ca. 34.140 m²



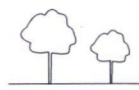
onbepaalde tijd



Stadshart 11.7 km

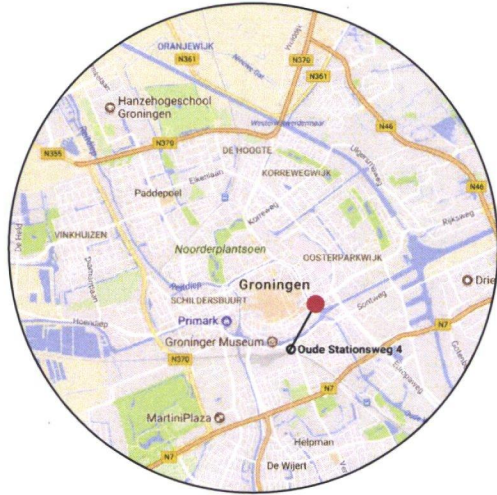


extravert

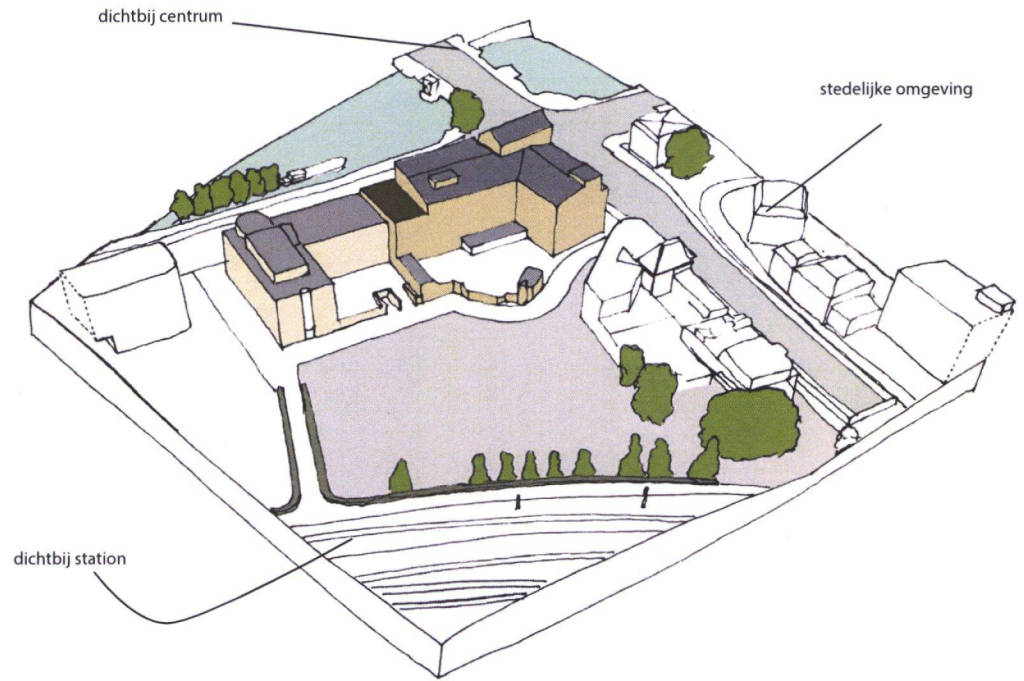


Locatie 11 - Glauvé plein

53.211339, 6.569965



Stedelijk

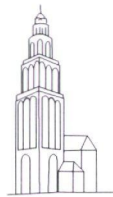


M²

ca. 3.700 m²



onbekend



Stadshart 0.9 km

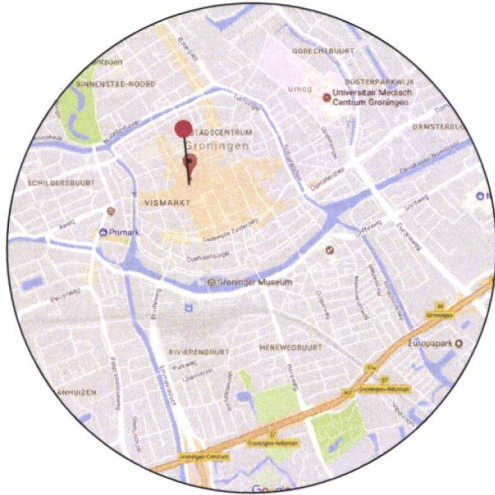


extravert

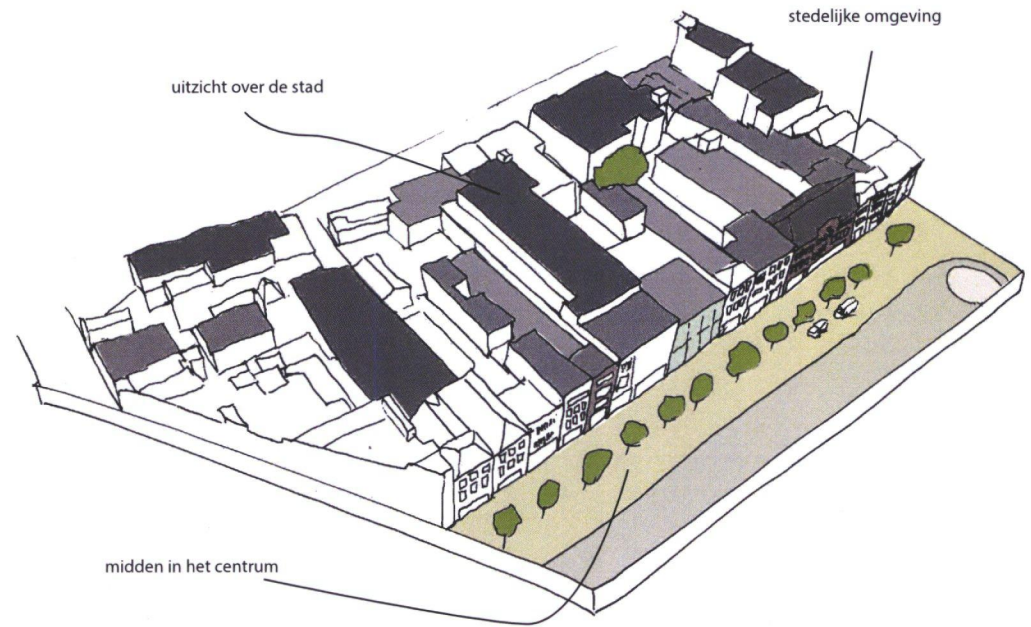


Locatie 12 - Lege daken in de stad

53.217660, 6.564176



Stedelijk



M²

ca. 3.600 m²



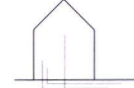
onbekend



Stadshart 0.3 km



extravert



WONEN IN

LUTJE HOESKES

Remco Wagenaar & Femke de Vente

Academie van Bouwkunst Groningen