

## VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 1 februari 2017  
Plaats: oude raadzaal  
Tijd: 20.00 – 21.46 uur

**Aanwezig:** mevrouw **K.W. Van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66)**, de dames S.M. Brouwer (PvdA), P. Brouwer (GroenLinks), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), M.E. Woldhuis (100% Groningen), J.B. van Geffen (Partij voor de Dieren), de heren B.N. Benjamins (D66), C.T. Schimmel (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), R. IJtsma (Stadspartij), H.P. Ubbens (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad)

**Namens de griffie:** de heer P. Kommerij (griffie) *t.v.v. A. Weiland*

**Namens het college:** de heren R. van der Schaaf (PvdA, T. Schroor (D66)

**Insprekers:** de dames Kuilder (op persoonlijke titel), Popke (op persoonlijke titel), de heren Den Braver (op persoonlijke titel), Van der Veen (namens Kwint architecten en geïnteresseerde opdrachtgevers)

**Verder aanwezig:** de heer Oostdijk (Bureau Berenschot)

**Afwezig m.k.:** mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

**Verslag:** de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

---

### A. ALGEMEEN DEEL

#### A1. Opening en mededelingen

##### De voorzitter:

- Opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

##### Wethouder Van der Schaaf:

- Stelt met corporaties projectleiders aan voor de wijkvernieuwing en verwacht dit voorjaar een uitgebreid projectplan voor te leggen. Wijkwethouders en gebiedsteams worden betrokken bij uitwerking van de wijkvernieuwingplannen.
- Startte medio 2013 met het aanschrijven van illegale woonsituaties aan de Oostendeweg met ruime termijnen en veel gesprekken. In februari 2015 zijn vooraankondigingen verstuurd. Het college overweegt nu een door de rechter aangedragen optie. Handhaving heeft niets te maken met in de media aangehaalde bouwplannen, het is echt niet toegestaan op het gezoneerde bedrijventerrein.

#### A.2. Vaststelling verslag d.d. 18 januari 2017

*Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.*

#### A.3. Vaststelling agenda

*De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.*

#### A.4. Afspraken en planning

##### Wethouder Van der Schaaf:

- Wijst op de werksessie op 8 maart 2017 over de Watervisie in aanwezigheid van het Woonschepencollege in aanloop naar het definitieve voorstel in april. Een inventarisatie van woonwensen aan de Diepenring is reeds gestart.

#### A.5. Conformstukken

##### A.5.a. Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer (raadsvoorstel 12 januari 2017)

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 15 februari 2017.*

#### A.6. Ingekomen stukken

*Er zijn geen vragen, opmerkingen of agenderingen.*

## **A.7. Rondvraag**

### **Mw. Van Geffen (Partij voor de Dieren):**

- Las in Dagblad van het Noorden dat er verwarring is over groeiprognoses. Kompaan voorspelt veel meer groei dan anderen. Er moet niet gebouwd worden voor leegstand.

### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Denkt ook dat de prognose van 270.000 inwoners aan de hoge kant is.
- Maakt met de Regio Groningen-Assen een geactualiseerde raming van woonbehoeften op basis van geactualiseerde bevolkingsprognoses. De komende vijftien jaar gaat het om circa 20.000 woningen.

### **Mw. Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Ook namens Dhr. Ytsma (Stadspartij), Mw. Kuik (CDA), Dhr. Dijk (SP) en Dhr. Benjamins (D66). Eerder is al meer betrokkenheid van bewoners gevraagd bij de ontwikkelingen Reitdiepzone. De vraag is of de workshops, die vorige week door de hoge opkomst bij de bijeenkomst geen doorgang hebben gevonden, alsnog kunnen worden gegeven?

### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Geeft aan dat inderdaad door de hoge opkomst is gekozen voor een plenaire sessie en zegt toe om op korte termijn deze alsnog te organiseren.

## **B. INHOUDELIJK DEEL**

### **B.1. Initiatiefvoorstel Tiny Houses (initiatiefvoorstel 21 september 2016) + Preadvis initiatiefvoorstel PvdD en GroenLinks over grote ideeën voor kleine huisjes, Tiny Houses in Groningen (collegebrief 28 december 2016)**

#### **Dhr. Van der Veen (inspreker namens Kwint architecten en geïnteresseerde opdrachtgevers):**

- Ziet door de vage definitie uiteenlopende beeldvorming over tiny houses.
- Stelt dat een tiny house een bescheiden huis is, een huis dat bewoners in staat stelt ballast overboord te werpen, grondgebruik te beperken en onafhankelijk te zijn van grootkapitaal.
- Ziet energieneutraal maken op voorhand niet als obstakel.
- Nam deel aan een prijsvraag in Almere om een volledig functionerend huis te ontwerpen voor één tot twee personen op 55 vierkante meter.
- Bestrijdt dat het noodzakelijk zou zijn het bouwbesluit terzijde te schuiven.
- Krijgt veel meer en uiteenlopende bezoekers sinds tiny houses in de etalage hangen; een schippersechtpaar dat een kajuit gewend is, jonge starters of een mantelzorger.
- Hoort vaak vragen of het volledige woningen zijn, hoe duur ze worden, waar ze komen te staan en wanneer.
- Pleit ervoor niet uitgebreide symposia of evenementen te organiseren, maar het gewoon te gaan doen door individuele of gecombineerde initiatieven te faciliteren op reststukken grond of te herverkavelen grote percelen. De eerste projecten krijgen vanzelf een ambassadeursrol.

#### **Dhr. Den Braver (inspreker op persoonlijke titel):**

- Verbaast zich dat normale huizen, flats en villa's wel gebouwd mogen worden en kleine huizen niet.
- Kent veel idealisten die in een tiny house willen wonen vanwege de ontpulling en de kleinere voetafdruk. De gemeente hoeft alleen maar ruimte te geven.
- Vindt het voorterrein van de Suikerunie erg geschikt voor plaatsing van vaste en mobiele huisjes, het is verhard en er geldt een minimum aan beperkende regelgeving.
- Ziet voor zich dat beherende architecten alle binnenkomende initiatieven beoordelen en de beste voorleggen aan de gemeente. Er is nog veertien jaar de tijd voor een experiment.
- Bouwt zelf op het Suikerunieterrein een woning van 4x7m op wielen met een industrieel karakter dat met een sterk vertragende fietsbeweging verplaatsbaar is. Deze zomer komt het gereed.
- Vraagt wat nodig is om de fietswoning niet alleen tijdelijk te mogen verhuren maar aan te laten merken als vast bewoonbaar tiny house.

#### **Mw. Kuilder (inspreker op persoonlijke titel):**

- Is groot voorstander van klein wonen en een kleinere voetafdruk.
- Is heel blij dat de gemeente serieus overweegt tiny houses toe te staan.
- Kent genoeg mensen die niet lang na hoeven te denken of ze in een tiny house willen wonen.
- Vraagt zich af of een symposium nodig is, maar vindt het goed om vragen te beantwoorden over wat

en hoe geïnteresseerden nu precies willen wonen.

- Denkt dat de woonbehoeften net zo divers zijn als van andere burgers en lijkt het goed het vooral over te laten aan eigenwijze bewoners zelf. Er zijn goede voorbeelden in Oosterwolde en Almere.
- Roept op vooral ruimte te geven aan burgerinitiatieven, niet alleen bij de ontwikkeling maar ook bij onderhoud. Er zijn goede voorbeelden dat burgers dat prima kunnen.
- Verzoekt voor 1 maart 2017 nog de experimentele status aan te vragen. Dit kan tweemaal per jaar.

**Dhr. Boter (VVD):**

- Onderschrijft dat iedereen vrij moet zijn te wonen hoe hij of zij wil, ook in tiny houses.
- Vindt sommige afgebeelde tiny houses veel op stacaravans lijken. Gaat het om verplaatsbare of vaste woningen?
- Vindt de Suikerunie op zich een goede locatie, het wordt een gemengde wijk met allerlei soorten woningbouw. De interesse moet er wel daadwerkelijk zijn.
- Steunt een symposium om partijen bij elkaar te brengen, zolang het niet veel gemeentelijk geld kost.

**Dhr. Banach (Student en Stad):**

- Vindt tiny houses een mooi idee dat inspeelt op de vraag naar eenpersoonshuishoudens en duurzaam wonen. Daar is veel vraag naar.
- Benadrukt dat het moet gaan om extra aanbod, niet vervanging van regulier aanbod.
- Vindt het Suikerunieterrein een realistische optie.
- Staat positief tegenover een evenement om alle partijen met elkaar in contact te brengen om wensen af te stemmen.

**Mw. Woldhuis (100% Groningen):**

- Vindt het bizar dat vorige week lang is bediscussieerd dat huizen niet kleiner mogen zijn dan vijftig vierkante meter en tiny houses nu een fantastisch idee zouden zijn.
- Ziet dat het in Hardegarijp een groot succes is, dat moet hier ook kunnen.
- Dacht dat het nog wel even duurt voordat de nutsvoorzieningen op het Suikerunieterrein gerealiseerd zijn.
- Verwacht dat het college met goede voorstellen komt.

**Dhr. IJtsma (Stadspartij):**

- Steunt het initiatiefvoorstel en ziet tiny houses als een toevoeging voor het leefklimaat.
- Juicht het toe wanneer de gemeente op zeer korte termijn de experimentele status aanvraagt en een stuk Suikerunieterrein beschikbaar stelt.
- Hoopt dat de beweging van tiny houses de vragen van het college snel kan beantwoorden.
- Roept op te leren van gemeentes die al ervaringen hebben opgedaan.
- Vraagt of het evenement een vervolg is op de Bouwexpo in Almere en aan het Sleedoornpad zou kunnen.
- Woont naar alle tevredenheid in een klein huisje in het centrum.

**Dhr. Schimmel (D66):**

- Vindt het voorstel sympathiek en begrijpt de wens om snel te starten.
- Hecht er wel aan om de terechte vragen van het college op korte termijn beantwoord te krijgen. Gaat het bijvoorbeeld om koop, bruikleen of een experiment?

**Mw. Brouwer (PvdA):**

- Vindt het een mooi idee om financieel en ecologisch verantwoord klein wonen mogelijk te maken. Veel oplossingen zijn ingenieus.
- Deelt wel de vragen en bedenkingen van het college. De fietswoning en het voorstel van de architect verschillen fors. Wat is nu precies de behoefte? Gaat het om tijdelijk of permanent wonen en om eigen of gedeelde kavels?

**Dhr. Dijk (SP):**

- Had als kind een tiny house als droomhuis kunnen tekenen, nu niet meer.
- Kan zich voorstellen dat een symposium helpt om vragen en bedenkingen te beantwoorden.
- Wil dat woningen zonder riolering en water wel een goed alternatief zijn.
- Kan niet inschatten of het Suikerunieterrein geschikt is.
- Verwacht wel dat geïnteresseerden zich tot op zekere hoogte committeren. Bij het bouwen van reguliere woningen moet de vraag ook aantoonbaar zijn.

- Is bij voldoende commitment geïnteresseerd om te kijken hoe tiny houses mogelijk te maken.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Is enthousiast over het faciliteren van dit leuke idee.
- Vindt het wel verstandig eerst alle voor- en nadelen goed op een rij te zetten.
- Ziet als voordelen duurzaamheid en ruimtebeslag, maar wil ook dat het er goed uitziet en voorkomen dat er onbedoeld gezinnen intrekken.

**Mw. Kuik (CDA):**

- Kan zich voorstellen tiny houses onder particulier opdrachtgeverschap te laten vallen en te overleggen met Kuub.
- Kan zich voorstellen dat de indieners in hun achterban enthousiasme aantreffen, maar is benieuwd hoeveel mensen daadwerkelijk in tiny houses willen en zullen gaan wonen.
- Sluit aan bij de opmerking van SP over commitment. Kan niet los van een gemeentelijke manifestatie van onderaf duidelijk gemaakt worden hoeveel vraag en commitment er is?
- Is benieuwd of de initiatiefnemers koopgrond, erfpacht of particulier opdrachtgeverschap beogen.
- Volgt de lijn van het college en hecht aan kwaliteit en welstandsregels.
- Lijkt het niet de bedoeling dat tiny houses reguliere sociale huur gaan vervangen.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Dankt de initiatiefnemers en sprekers. Tiny houses passen in een brede internationale trend.
- Ziet tiny houses als een geweldige toevoeging op het aanbod mits voldaan wordt aan voorwaarden. Het maakt de stad leuker, duurzamer en socialer.
- Stelt vragen en voorwaarden omdat het toestaan van wonen ook rechten met zich meebrengt en impact heeft op de omgeving. Zo kan wonen hinder opleveren of bedrijfsmogelijkheden beperken.
- Staat op het voorterrein van de Suikerunie allerlei activiteiten toe die lastig te rijmen zijn met een permanente woonfunctie.
- Wijst erop dat het verlenen van ontheffingen door regels buiten werking te stellen aanvankelijk een goed idee kan lijken, maar op termijn beperkingen en spijt op kan leveren.
- Beamt dat er al veel kleine huizen in de stad zijn, op sommige plekken haast te veel. Tiny houses zijn echter meer dan kleine huizen, duurzaamheid is een belangrijk aspect. Het is belangrijk goed vast te stellen wat het precies is en wat niet om het tot een succes te maken.
- Wil met initiatiefnemers en betrokkenen op korte termijn een evenement organiseren om alle vragen van antwoorden te voorzien en ergens een prachtig project van de grond te krijgen.
- Verduidelijkt dat de kern van het debat vorige week niet was om wonen onder de vijftig vierkante meter te verbieden, maar om ongecontroleerde ombouw van bestaande woningen in kleine units te stoppen.

**Dhr. Van der Glas (initiatiefnemer, GroenLinks):**

- Dankt de commissie voor de overwegend positieve respons.
- Startte het initiatief omdat mensen erom vroegen, niet alleen uit de achterban. De opkomst bij de bijeenkomst van Platform GRAS was overweldigend. Het is goed hier preciezer zicht op te krijgen.
- Legt uit dat een grote groep al heel ver is met ideeën. In Ten Boer is Woldwijk gestart.
- Wil de komende tijd gebruiken om de terechte vragen te beantwoorden met geïnteresseerden en de gemeente. Dat kan op een evenement, waar ook voorbeelden gepresenteerd kunnen worden.
- Treft juweeltjes aan, zoals de fietswoning in aanbouw van de spreker, die de stad verrijken.
- Lijkt het een goed idee ook de voors en tegens af te wegen met corporaties over opschaling naar studentenwoningen.
- Volgt het preadvies van het college door eerst het evenement te houden en dan pas een gebied aan te wijzen.

**Mw. Ven Geffen (Partij voor de Dieren):**

- Dankt de sprekers en de commissie voor de positieve woorden.
- Vindt het mooi dat er zoveel verschillende vormen zijn van tiny houses. Het belangrijkste is de achterliggende ideologie zelf een huis te bouwen, vaak van gerecyclede materialen met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk en lage woonkosten. Dat is anders dan een prefab caravan.
- Ziet dat veel tiny houses zelfvoorzienend zijn en passen bij duurzame doelstellingen door gebruik van zonnepanelen en helofytenfilters.

- Wil tijdens het evenement met gemeente en geïnteresseerden bespreken welke nieuwe vormen van tiny houses, energieverbruik en samenwerking met de gemeente mogelijk zijn.

*Het initiatiefvoorstel wordt geagendeerd voor de raad van 15 februari 2017.*

## **B.2. Verordening kwaliteit vergunningverlening toezicht en handhaving omgevingsrecht (raadsvoorstel 6 januari 2017)**

### **Dhr. Benjamins (D66):**

- Wenst degenen die aan de slag moeten met de verordening veel succes.

### **Dhr. Banach (Student en Stad):**

- Sluit aan bij D66.

### **Dhr. Dijk (SP):**

- Sluit aan bij D66 en vraagt zich af waarom het stuk eigenlijk geagendeerd is.

### **Dhr. Van der Laan (PvdA):**

- Sluit aan bij D66.

### **Dhr. Van der Glas (GroenLinks):**

- Is bezorgd over milieuhandhaving en heeft behoefte aan harde normen. Ziet het college dezelfde kwetsbaarheid bij de nieuwe Omgevingswet? Hoe komt de kennis binnen de organisatie op niveau?

### **Mw. Van Geffen (Partij voor de Dieren):**

- Sluit aan bij GroenLinks.

### **Dhr. IJtsma (Stadspartij):**

- Vindt het stuk onduidelijk en mist een uitleggende handreiking die andere gemeenten wel bieden.
- Vraagt waarom de gemeente op dit moment niet aan de gestelde eisen voldoet.
- Is benieuwd of de huidige handhavers bijscholing nodig hebben of dat er een tekort is aan kwaliteitscontroleurs.
- Wil weten wanneer het verbeterplan er komt.
- Informeert of de raad jaarlijks een rapportage krijgt over kwaliteitsborging, handhavingsverzoeken en toegekende en afgekeurde bezwaren. Wanneer komt de rapportage over 2016?
- Constataert dat de Omgevingsdienst provinciaal onder vuur ligt. Kan het college uitleg geven?
- Vraagt waarom het nu pas op de agenda staat elders kon dat al in oktober 2016.

### **Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Vraagt waarom de gemeente slechts deels voldoet aan de eisen.

### **Dhr. Blom (VVD):**

- Sluit aan bij de bijdrage van de SP.

### **Mw. Woldhuis (100% Groningen):**

- Concludeert dat de kwaliteit duidelijk onder de maat is.
- Pleit voor visie, daadkracht en kwaliteit.
- Liet een deskundige naar de tekst kijken, zelfs die vond het onbegrijpelijk.

### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Gebruikt de modelverordening van de VNG.
- Bestrijdt dat de kwaliteit onder de maat zou zijn of dat de afdeling er slecht voor zou staan.
- Werkte met formatieve uitbreiding de kwantitatieve achterstand weg. De kwaliteit is op orde.
- Schat in dat geen enkele gemeente aan alle nieuwe criteria voldoet, zeker kleinere niet. Het gaat bijvoorbeeld ook om achtervang voor het geval een asbestdeskundige ziek wordt. Ook moeten medewerkers voldoende vliegreuen maken.
- Werkt toe naar de nieuwe eisen door samen te werken met gemeenten en door de komende jaren te zorgen voor verbeterplannen en bijscholing.
- Lijkt het verbeterplan iets voor de interne organisatie, maar wil het best delen.
- Heeft alleen de milieutaken bij de ODG en doet nu even geen mededelingen over de ontstane situatie. Wethouder Van Keulen zit in het bestuur. Nadere informatie zal volgen.
- Erkent het zorgpunt van milieuhandhaving en het mogelijke risico van de Omgevingswet. Wanneer nodig zal de gemeente al dan niet met anderen maatregelen treffen.
- Verklaart de late agendering door de vrij lange interne procedure. Dat heeft geen materiële effecten.

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 15 februari 2017.*

### **B.3. Presentatie Omgevingswet**

#### **Mw. Popke (inspreker op persoonlijke titel):**

- Volgt de Omgevingswet via de VNG als inwoner van Paddepoel.
- Denkt dat het voor de gemeente een geweldige inhaalslag is en een kans om inwoners eerder te betrekken.
- Ziet in Paddepoel zeker kansen om de leefomgeving te verbeteren. Er zijn meer inwoners die de Omgevingswet volgen en betrokken zouden willen worden.

#### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Licht toe dat de Omgevingswet impact heeft op het fysieke domein vergelijkbaar met de decentralisaties op het sociale domein.
- Stelt dat veel keuzes gemaakt moeten worden met effecten op de rollen van gemeente, initiatiefnemers, bewoners, college en raad.
- Legt uit dat een Omgevingsplan wat anders is dan de huidige bestemmingsplannen. Het gaat om een andere manier van ruimtelijke planvorming.

#### **Dhr. Oostdijk (Bureau Berenschot):**

- Houdt een presentatie.

#### **Dhr. Van der Laan (PvdA):**

- Vraagt of de overgang van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits' semantisch is of echt effect zal hebben.

#### **Dhr. Van der Glas (GroenLinks):**

- Is benieuwd hoe vast een Omgevingsplan staat. Is het net als een bestemmingsplan aan te passen?
- Vraagt of normen voor bijvoorbeeld luchtkwaliteit aangepast kunnen worden.

#### **Dhr. Oostdijk (Bureau Berenschot):**

- Antwoordt dat de gemeente zelf kan bepalen of ze meer toestaat. De Omgevingswet geeft daartoe de mogelijkheden.
- Licht toe dat het Omgevingsplan sneller aangepast kan worden dan een bestemmingsplan, dat in principe voor tien jaar geldt.

#### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Vult aan dat het meer of minder toestaan van ontwikkelingen per gebied kan verschillen. Zo kan de gemeente streng zijn in de binnenstad en meer ruimte laten op Westpoort.
- Vraagt of het Omgevingsplan jaarlijks geëvalueerd en bijgesteld zou kunnen worden.
- Is benieuwd wat de Omgevingswet betekent voor participatie.

#### **Dhr. Van Oostdijk (Bureau Berenschot):**

- Antwoordt dat gemeenten zelf kunnen kiezen op welke termijn ze een Omgevingsplan willen evalueren en aanpassen. Een jaar lijkt wel kort.
- Legt uit dat de wetgever een participatief traject vereist. Inwoners kunnen dus bezwaar aantekenen als het daaraan schort.
- Vervolgt dat de gemeente beleid kan opstellen om participatie te regelen.
- Stelt dat de gemeente een aanvrager van een vergunning kan vragen aan te tonen hoe participatie en het optimaliseren van draagvlak geregeld zijn. Een vergunning kan op deze grond geweigerd worden, mits er kaders zijn vastgelegd.
- Voegt toe dat partijen het niet altijd eens kunnen worden. De reguliere rechtsgang blijft natuurlijk voor iedereen open.

#### **De voorzitter:**

- Wijst op de expertmeeting van dinsdag 7 februari 2017.
- Dankt mevrouw Kuik hartelijk voor haar inbreng in de commissie en wenst haar veel succes.
- Sluit de vergadering onder dankzegging om 21.46 uur.