



Initiatiefvoorstel: Groen Project Tiny Houses “Klein Dordrecht”

Initiatiefnemers: Stichting Tiny House Drechtsteden e.o.

Zaaknummer:

Constaterende dat

- op 28 juni 2016 de motie M36 ‘Compact, duurzaam en modulair wonen’ aangenomen is over de mogelijke vestiging van Tiny Houses in de gemeente Dordrecht
- het college in de motie verzocht werd om burgerinitiatieven te stimuleren en hun daarbij de ‘ruimte’ te bieden en hierin te faciliteren
- tot nu toe maar één initiatief gerealiseerd is, zijnde aan de Noordendijk
- de Tiny Houses aan de Noordendijk voor een zeer korte periode van maximaal 18 maanden toegestaan zijn
- het college de beloofde ruimte voor Tiny Houses aan de Aalbeertsestraat/Dresselhuysstraat (Crabbehof) nog niet gerealiseerd heeft (al zijn de voorbereidingen inmiddels zichtbaar ingezet)
- het college in het Raadsvoorstel BBV 2019-144098 voor de kredietaanvraag het risico aanmerkte dat deze locatie minder geïnteresseerde zal aantrekken omdat de locatie midden in een woonwijk ligt

Overwegende dat

- de locatie in Crabbehof een stadse locatie midden in de woonwijk betreft
- op deze locatie zeer kleine percelen van max 50m² gerealiseerd worden voor eigen gebruik
- op deze locatie hierdoor weinig ruimte voor off-grid mogelijkheden (ondergrondse watertank, helofytenfilter) zijn
- in Dordrecht nog steeds geen andere en groene Tiny House locatie voor een langere periode aangewezen is waarin mensen die een duurzame, groene en milieubewuste leefwijze en woonvorm nastreven en daarom in de woonomgeving willen investeren
- de Stichting Tiny House Drechtsteden en omstreken een particuliere eigenaar gevonden heeft die een locatie in een meer groene omgeving beschikbaar wil stellen
- voor deze locatie geen bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden omdat de Tiny House bewoners middels de zogenaamde ‘kruimelgevallenregeling’ hiervan vrijgesteld kunnen worden zodat middels deze regeling voor maximaal 10 jaar een vergunning afgegeven kan worden

- de Stichting Tiny House Drechtsteden en omstreken in haar geïnteresseerdenbestand een grote groep Tiny House geïnteresseerden heeft die haar wens om duurzaam, circulair, energieneutraal en met veel aandacht voor het verrijken van de biodiversiteit en het duurzame vergroenen van haar omgeving graag in Dordrecht wil verwerkelijken
- deze grote groep Tiny House geïnteresseerden ons voorstel ondersteunen alsmede hun woonwens bekrachtigen door het burgerinitiatief digitaal ondertekend te hebben

Is van mening dat

- de in 2016 unaniem aangenomen motie M36 ruimte biedt voor het initiatiefvoorstel Groen Project Tiny Houses van Stichting Tiny House Drechtsteden
- in het buitenstedelijke gebied nog geen gemeentelijke locatie gevonden is
- nu door initiatiefnemers een particuliere locatie gevonden is
- het college in een pilotperiode van minimaal 10 jaar ervaringen kan opdoen met het vestigen van Tiny Houses op particuliere locaties
- het college gaandeweg beleidsregels kan ontwikkelen voor het vestigen van Tiny Houses op andere particuliere locaties
- het college hiermee invulling geeft aan de wens van de initiatiefnemers om duurzaam, circulair, energieneutraal en met veel inzet voor natuur en woonomgeving te willen wonen
- het karakter van Tiny Houses geen afbreuk doet aan de afspraak dat het buitengebied groen moet blijven
- het plaatsen van Tiny Houses in de zogenaamde groene rafelrand een uitstekende groene, duurzame en de natuur versterkende woonvorm is die in deze rafelrand past
- een groenproject Tiny Houses voor een mooie mix zorgt van Tiny House woonvormen in de stad Dordrecht, tezamen met de reeds startende projecten stadse Tiny Houses (Crabbehof) en sociaal maatschappelijke Tiny Houses (plan Tussentij)
- Tiny Houses op deze ongewone locatie een tijdelijke impuls kan geven aan de woonopgave (nieuwe woningen erbij en woningen die achter gelaten worden door Dordtenaren die weer plaats maken op de woningmarkt)
- een groen en energieneutraal Tiny House project een voorbeeldfunctie kan vervullen binnen de duurzaamheidsopgaven zoals de energietransitie
- de manier van biobased-bouwen zoals voorgesteld in dit initiatiefvoorstel eveneens als voorbeeldproject kan dienen voor de provinciale doelstellingen

Verzoekt de raad

1. Zich positief uit te spreken over de realisatie van een groen project Tiny Houses “Klein Dordrecht” op de locatie Oudendijk zoals beschreven in onderstaand plan door middel van het starten van een pilotperiode van minimaal 10 jaar;
2. Deze pilotperiode na 3 jaar te evalueren om te komen tot een beleidskader voor deze woonvormen.
3. Voor meer initiatieven zoals hieronder geschetst de mogelijkheden te geven om tijdelijk Tiny Houses te plaatsen op particuliere en/of gemeentelijke locaties onder projectbegeleiding en binnen de opgestelde kaders van Tiny House Drechtsteden e.o.

Aanleiding

Steeds vaker verschijnen in het nieuws berichten over nieuwe woonvormen. Het gaat in het bijzonder om woningen die klein zijn, gemaakt van duurzaam materiaal, energieneutraal, niet belastend voor de omgeving en natuur, vaak flexibel in de bouw en die verplaatsbaar zijn en ook wel bekend zijn onder de noemer Tiny Houses. Behalve dat de woningen hip en verplaatsbaar zijn, worden ze vaak geassocieerd met zelfvoorziening en een positieve ecologische impact. Deze woonvorm wordt gezien als een aanvulling op de huidige woningmarkt en bieden nieuwe mogelijkheden om anders te wonen. In dit voorstel wordt een onderscheid gemaakt tussen off-grid Tiny Houses en Tiny Houses aangesloten op nutsvoorzieningen.

Waarom dit initiatiefvoorstel?

Vanuit inwoners binnen de gemeente Dordrecht en/of Drechtsteden worden wij regelmatig benaderd met vragen over deze nieuwe woonvorm.

Stichting Tiny House Drechtsteden e.o. heeft op dit moment meer dan 200 geïnteresseerden en meer dan 100 donateurs, waarvan er vele graag in de gemeente Dordrecht zouden willen wonen.

Op dit moment zijn er door de gemeente nog geen kaders of beleidsregels voor deze woonvorm opgesteld. Het aantal initiatieven en geïnteresseerden laat echter wel een zekere behoefte zien.

Vanuit de gemeente loopt op dit moment een project Tiny Houses in de wijk Crabbehof. Een mooi initiatief, wat zeker een goed gevolg gaat vinden.

Er is echter een grote doelgroep, die het principe Tiny Houses omarmt, vooral vanuit de groenere gedachte. Iets bij kunnen dragen aan de natuur, zorgen voor meer biodiversiteit, een kleinere ecologische voetafdruk, permacultuur etc.

Deze doelgroep heeft een dusdanig andere woonwens, dat het project Crabbehof geen woonoptie voor hen is.

Wij denken echter dat er in de gemeente Dordrecht wel degelijk voldoende mogelijkheden zijn om ook voor deze specifieke woonwens ruimte te vinden.

Gelet op het aantal geïnteresseerden zal er zeker voldoende belangstelling bestaan om een pilotperiode te starten. De gemeente kan daarbij voor zichzelf een faciliterende rol weggelegd zien en hoeft zelf geen initiatieven te starten om te komen tot realisatie van dit type woning. Wel kan de gemeente gronden ter beschikking stellen mocht hier bijvoorbeeld mogelijkheid voor zijn. Dit is echter geen noodzaak, daar de stichting hierin zelf ook mogelijkheden heeft gevonden.

Wij hebben ons plan besproken met een aantal raadsleden waaronder Kitty Kruger van GroenLinks, Theo Oostenrijk van de CDA, GertJan Kleinpaste van GewoonDordrecht en mevrouw Thirza Monster van Circellab. Zij steunen ons plan en hebben ons dan aangemoedigd om ons plan uit te werken en als burgerinitiatief als initiatiefvoorstel in te dienen bij de Raad.

Hieronder volgt een praktische uiteenzetting van ons initiatief voorstel

Wie zijn wij?!

Wij zijn Stichting Tiny House Drechtsteden e.o.

Een Stichting die de belangen behartigt voor toekomstige tinyHouse bewoners in de regio. Momenteel bestaat onze Stichting uit 5 bestuursleden. Er zijn meer dan 200 Tiny House geïnteresseerden uit de Drechtsteden, Molenlanden en daarbuiten die zich bij ons hebben aangesloten als geïnteresseerde of donateur.

Als Stichting hebben wij een visie opgesteld voor Tiny House Drechtsteden e.o. om zo duidelijk te kunnen maken wat de belangen van deze mensen inhouden.

Wat is onze visie?!

Een Tiny House is ons inziens een ideale basis voor het leiden van een bewuster, duurzamer leven met een kleinere ecologische voetafdruk.

Door het leven op een kleiner woonoppervlak word je uitgedaagd na te denken over wat je nu echt nodig hebt en op basis hiervan bewuste keuzes te maken.

Zelfvoorzienend wonen betekent zuinig omgaan met hulpbronnen zoals water en energie, maar ook je leefomgeving in het algemeen, zoals zuinig omgaan met afval (water), voedsel, spullen etc.

Hier staan tegenover: meer tijd om je te richten op zaken die je echt belangrijk vindt, lagere woonlasten en vrijheid (en misschien zelfs wel geluk).

Wonen in een Tiny House zal niet voor iedereen weggelegd zijn of door iedereen verkozen worden, maar het kan mensen inspireren en aanzetten tot nadenken over een duurzamere leefstijl dan nu het geval is.

Een Tiny House is geen doel op zich. Het is een middel om het leven te creëren dat draait om wat voor jou werkelijk belangrijk is, wat voldoet aan jouw wensen.

Zoveel mensen zoveel verschillende wensen. Tiny House Drechtsteden e.o. probeert draagvlak te creëren om verschillende kleine woonvormen en woonprojecten binnen de Drechtsteden en Molenlanden kansen te bieden tot ontwikkeling en uitvoering.

Wat zijn Tiny Houses?!

Hoewel voor velen inmiddels duidelijk is wat een Tiny House inhoudt, hieronder toch nogmaals kort uitgelegd wat een Tiny House is.

Tiny Houses zijn volwaardige woningen op kleine schaal. Ze worden bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een meer eenvoudig leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp en de bouw van de kleine woningen wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Tiny Houses worden over het algemeen wat betreft inrichting afgestemd op de behoefte van de gebruiker.

Een Tiny House is max. 50 m², idealiter (deels) zelfvoorzienend. Dat wil zeggen dat je bijvoorbeeld je eigen stroom d.m.v. zonnepanelen op wekt, het regenwater opvangt en gefilterd hergebruikt, en gebruikt maakt van een composttoilet en helofytenfilter voor je grijze afvalwater. De woningen zijn van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd. Tiny Houses functioneren als fulltime bewoonde woning. Mobiel zijn is daarbij geen voorwaarde maar vaak een middel, volledig off-grid zijn is een mogelijkheid maar geen eis.

We maken binnen onze stichting verschil tussen “Klein wonen” en “Tiny House wonen”. Daar waar men bij klein wonen vooral gericht is op doorstroming (b.v. starters die mogelijkheden geboden krijgen, maar die zeker zullen doorstromen naar grotere woningen wanneer daar mogelijkheden voor zijn, of wanneer de gezinssamenstelling wijzigt), kiest een specifieke groep mensen bewust voor Tiny House wonen. Niet omdat ze geen andere woning kunnen vinden, maar omdat ze gemotiveerd zijn om anders te wonen dan standaard en zelf hun woonomgeving vorm willen geven: duurzaam en schuldenvrij, met meer verbinding met de natuur en eventueel anderen die dezelfde waarden delen.”

Wij vertegenwoordigen deze laatste groep als Tiny House Drechtsteden. Uiteraard zien wij ook zeker het belang in van klein wonen en wij zullen het niet nalaten ook voor deze doelgroep te lobbyen, daar waar wij kansen zien.

Stichting Tiny House Drechtsteden zal echter geen leider zijn in het ontwikkelen van dit soort projecten, daar waar we deze taak wel voor Tiny House wonen voor ons zien weggelegd.

Doel van het initiatief voorstel

Mogelijk maken dat een kleine groep van minimaal 10 mensen voor zeker 10 jaar klein, duurzaam en zelfvoorzienend kan wonen in een groene omgeving met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Daarnaast invulling geven aan deze groene woonomgeving samen met gelijkgestemde mensen.

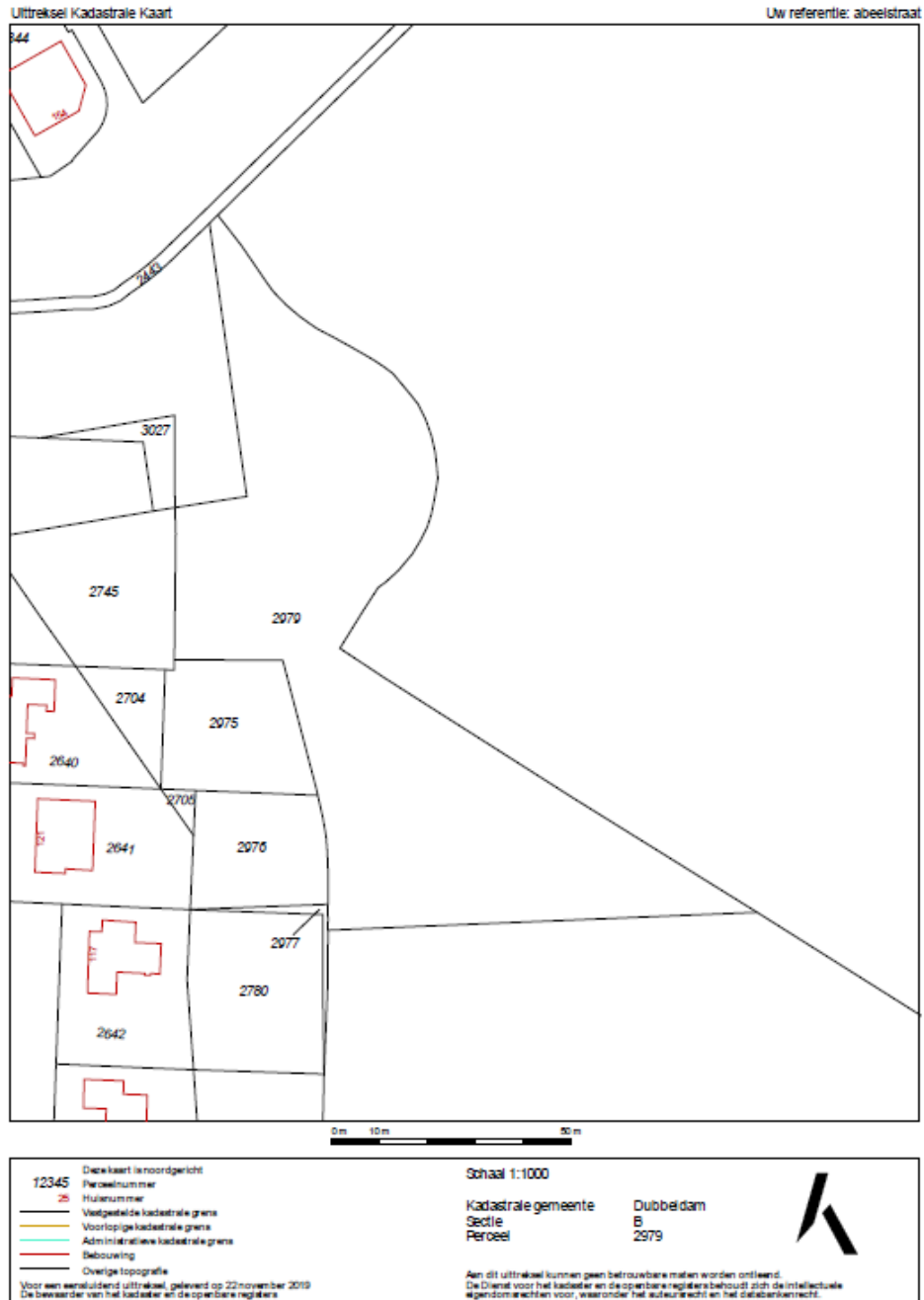
Hoe zien wij dit specifieke project in uitvoering?!

De heer van Pelt, heeft ons de mogelijkheid geboden een deel van zijn grondeigendom (tegen betaling in de vorm van huur per maand) beschikbaar te stellen voor een groen project Tiny Houses in de gemeente Dordrecht. Het gaat hierbij om een stuk grond ter grootte van 5900 m².

De huidige bestemming voor deze grond is groen (zie hieronder het bestemmingsplan Dubbeldam, locatie rood omcirkeld). Voor de komst van Tiny Houses hoeft het bestemmingsplan niet gewijzigd te worden omdat de toekomstige bewoners middels de ‘kruiemelgevallenregeling’ hiervan vrijgesteld kunnen worden. Dat kan voor een maximale duur van 10 jaar.



Hieronder ziet u de locatie (kadastraal nummer B2979).



Op onderstaande plattegrond van Dubbeldam wordt de locatie duidelijker aangegeven en is deze rood omcirkeld.



Op het betreffende stuk grond staan op dit moment bomen. Deze zijn volgens de grondeigenaar aangelegd als productiebos waarmee de locatie een tijdelijke invulling kreeg. Doel was om deze bomen op termijn te rooien voor de productie van bouwhout.

Luchtfoto locatie Google Maps



Vanuit Tiny House Drechtsteden denken we deze gerooide bomen circulair te kunnen gebruiken, zodat ze een nieuwe bestemming kunnen krijgen. Denk hierbij b.v. aan het gebruik van het hout voor de gevelbekleding van de Tiny Houses die hier komen, het aanleggen van houtsnipperpaden, het maken van afzettingen van de paden, etc. etc.

Het aantal huisjes, de keuze en invulling

Omdat het een eerste groen project Tiny Houses betreft binnen de gemeente Dordrecht en wij willen zorgen dat het ook een mooi, groenwaarde verhogend en geslaagd project wordt, maken we de keuze voor rond de 12 huisjes op het terrein. Zo is er voldoende ruimte tussen de huisjes om groene eilandjes te maken. Daarnaast komt dit de brandveiligheid en voorkomen van brandoverslag ten goede.

De huisjes worden door de bewoners zelf ontwikkeld en gekocht. Hierbij kan men denken aan zelf of laten ontwerpen en zelf of laten bouwen of een combinatie hiervan. Dit zorgt voor diversiteit in wonen op het terrein. Uiteraard is een voorwaarde dat de woningen echte "Tiny Houses" zijn, die voldoen aan de richtlijn ooit opgesteld door Tiny House Nederland, namelijk een woonoppervlakte niet groter dan 50m². Daarnaast zullen nog een aantal richtlijnen voor de kleine woningen gelden, als volgt:

- Woningen zullen mobiel zijn gezien het tijdelijke karakter van het project. Dat wil zeggen dat zij ofwel op wielen staan of verplaatsbaar zijn door middel van een dieplader/hogwerker.
- Woningen zullen voorzien zijn van ofwel een verbrandings- of composttoilet.
- Woningen worden aangesloten op het centrale helofytenfilter, wat door de bewoners van het project gezamenlijk aangeschaft/aangelegd wordt.
- Woningen hebben een eigen stroomvoorziening d.m.v. zonnepanelen
- Woningen hebben een eigen wateropvang en filtersysteem om water te zuiveren tot drinkbaar water.

Wat betreft de bewoners van het project zien wij een mix van mensen met meer, minder en geen ervaring op het gebied van Tiny House wonen en tuinieren volgens permacultuur principes. Daarnaast gaat onze voorkeur ook uit naar een mix van leeftijden, gezinssamenstelling etc. Uiteraard is één en ander afhankelijk van de aanmeldingen voor het project. Belangrijkst is dat toekomstige bewoners de visie van Tiny House Drechtsteden e.o. delen en het doel van dit project onderschrijven.

Invulling van het terrein

Voor de invulling van het terrein verwijzen we graag naar een inspiratiefoto van project Kleinhuisen in Nieuwegein, als voorbeeld van hoe het terrein aan de Oudendijk invulling zou kunnen krijgen.



Parkeren

Ondanks het feit dat Tiny House bewoners graag een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk achterlaten, vinden we het als Tiny House Drechtsteden e.o. wel belangrijk dat er voldoende parkeergelegenheid op het terrein is, zodat de omgeving geen parkeerhinder ondervindt door dit project. Graag overleggen we hierin met de gemeente wat een logische hoeveelheid parkeerplaatsen voor dit project zou zijn, rekening houdend met het feit dat men ongetwijfeld gebruik zal maken van b.v. deelauto's .

Permacultuurtuin

Het terrein met daarop de huisjes zou omgeven kunnen zijn door de opbouw van een permacultuurtuin.

Dit is geen gewone tuin maar een tuin waar de samenwerking tussen mens en natuur centraal staat.

Het doel is om een tuin te ontwikkelen die zichzelf kan onderhouden en die de groenwaarde van het terrein verhoogd.

De grond wordt optimaal benut en dit komt ook het dieren- en bodemleven ten goede.

Wat biedt een permacultuurtuin:

- Biologisch voedsel uit eigen tuin
- Vruchtbare grond, ecologische bouwmaterialen en brandstof
- Toename van biodiversiteit
- Geen gebruik van pesticiden, kunstmest of geïmporteerde grond
- Vermindering van energie en water gebruik.
- Verwijl- en schuilplaatsen voor insecten, amfibieën en kleine dieren.

Het idee achter het ontwerp van de tuin is dat het een multifunctionele tuin gaat worden. Het uitgangspunt is dat er zoveel mogelijk ingespeeld wordt op de behoefte van alle betrokken partijen, wat wil zeggen, een bijdrage leveren aan:

- Biodiversiteit
- Voedingsbehoefte
- Kruiden
- Vruchten
- Biologische groenten
- Educatie
- Recreëren
- Een mooie uitstraling

Verder zal een helofytenveld een centrale plaats innemen op het terrein, zodat alle huisjes hierop aangesloten kunnen worden, voor de grijswater afvoer.

Een helofytenfilter of moerasfilter is een natuurlijk filter dat met behulp van allerlei rietplanten en diverse lagen filters (zand, grind etc.) grijs afvalwater zuivert tot een kwaliteit die onschadelijk is voor het milieu. Het helofytenfilter maakt gebruik van een pomp die het water gedoseerd in het helofytenfilter brengt. Er wordt gekozen voor een helofytenfilter waarbij het water “in” het filter wordt gebracht en niet eroverheen, zodat er geen stankoverlast kan ontstaan.



Eenvoudig voorbeeld van een helofytenfilter

<http://www.kilianwater.nl/nl/helofytenfilters.html>

Door een "systeem" als een permacultuurtuin aan te leggen rondom de Tiny Houses wordt de biodiversiteit op alle fronten ondersteund en zelfs verhoogd. De aangeboden locatie grenst aan een groot vlak landbouwgrond die monotoon en eenzijdig gebruikt wordt. Insecten moeten lange afstanden overbruggen tussen verschillende gewassen en zones waardoor ze uitgeput raken met insecten- en vooral bijensterfte tot gevolg.

De verschillende soorten bomen, bloemen planten kruiden en groentes op het groenproject Tiny Houses zorgen voor voedsel en rustplaatsen voor belangrijke dieren zoals bijen en vlinders en meer.

We willen streven naar een zo groot mogelijke diversiteit van planten en dieren, met zoveel mogelijk eetbare planten in de tuin.

Daarnaast willen we dat de tuin een educatieve en sociale functie krijgt.

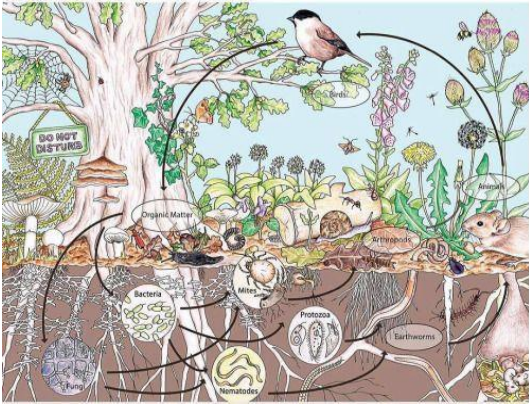
De tuin kan als doel hebben om bezoekers te inspireren hoe je zelf voedsel verbouwt in de juiste verhouding met de natuur.

Daarbij kan ook een sociale kop thee uit de tuin horen en wellicht een mooi boeket en in de toekomst voedsel direct van het land.

Inspiratiefoto's permacultuurterrein Groen Project Tiny Houses
"Klein Dordrecht"



Principles of Permaculture



Inspiratie foto's Tiny Houses voor Groen Tiny House Project "Klein Dordrecht"

