

Aan
de gemeenteraad

Datum 11 mei 2021
Zaaknummer 2021-0063059
Betreft De toekomst van Tiny Houses in Dordrecht

Vergadering van

Portefeuillehouder: Piet Sleeking
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Stad - Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw & Wonen
Auteur: Derek de Jong
E-mail: dc.de.jong@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

In de raadsvergadering van 23 maart jl. gaf wethouder Sleeking aan één concrete locatie voor Tiny Houses nader te onderzoeken. In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over deze locatie.

Daarnaast zal later dit jaar de pilotlocatie Crabbehof geëvalueerd worden. Dit geeft de gemeente de nodige informatie om te bepalen op welke manier de gemeente om kan gaan met nieuwe initiatieven voor Tiny Houses.

Wat is de te delen informatie?

Inleiding

Binnen de Dordtse organisatie komen geregeld vragen binnen over de mogelijkheden voor Tiny Houses. Het thema is beleidsmatig niet belegd. Initiatieven die binnenkomen worden op projectbasis opgepakt. Het initiatief voor de locatie Mildenburg is binnengekomen via de ambtelijke kanalen en wordt daarom ook nader onderzocht.

Stand van zaken

De locatie aan de Noordendijk is inmiddels opgeheven. Op Tussentij is een tijdelijke locatie met vijf Tiny Houses, waarbij Tiny Houses een middel zijn en niet het doel. In Crabbehof is sinds januari 2021 een nieuwe locatie waar ruimte is voor 11 Tiny Houses voor de periode van tien jaar. Hierbij gaat het om tien Tiny Houses en één gemeenschappelijk Tiny House. Daarnaast wordt momenteel één specifieke locatie getoetst op de haalbaarheid van Tiny Houses n.a.v een via de ambtelijke weg binnengekomen initiatief. Dit betreft de locatie Mildenburg.

Pilotlocatie Crabbehof

De tijdelijke locatie Crabbehof is gelegen aan de Aalbersestraat/Dresselhuysstraat. De 11 Tiny Houses mogen tien jaar blijven staan. Vanaf januari 2021 is deze locatie in gebruik genomen door de bewoners. Voor de locatie zijn vooraf gemeentelijke uitgangspunten en stedenbouwkundige voorwaarden gesteld.

De gemeente wil leren van locatie Crabbehof. Daarom zijn bij de RIB Tiny Houses Crabbehof d.d. [9 maart 2021] leerpunten meegegeven. Hier heeft de VVE Tiny Houses Crabbehof op gereageerd, waarop de stuurgroep ook een reactie heeft gegeven. Na de zomer zal er een externe evaluatie worden uitgevoerd waarbij Tiny House bewoners en de omliggende bewoners gevraagd zullen worden naar hun mening en ervaringen. De voorgenoemde bijlages en brieven tezamen met de nog uit te voeren externe evaluatie vormen input voor een mogelijk toetsingskader Tiny Houses.

Locatiestudie Mildenburg

Stichting Tiny House Drechtsteden heeft een initiatief ingediend voor het plaatsen van Tiny Houses op de locatie van de oude Dierenweide langs de N3 in Sterrenburg. De wethouder heeft ingestemd om de haalbaarheid van dit initiatief op deze locatie te verkennen. Het gaat om het gebied tussen het water en Mildenburg, zie bijlage 1.

De gemeente heeft eerste kaders en randvoorwaarden aan de Stichting meegegeven. Zo kent het gebied op dit moment de bestemming Groen, archeologie 3 en risicozone N3, waardoor de functie wonen op dit moment niet toegestaan wordt. Momenteel wordt verkend of een eventuele (tijdelijke) afwijking hiervan mogelijk is. Eventuele planschade en bezwaar zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Gebleken is dat de risicozone N3 en de aanwezigheid van een hoofd waterleiding grote effecten heeft op het initiatief in het kader van externe veiligheid en benodigde (onderhouds) contouren. Stichting Tiny House Drechtsteden overweegt nu of het een aantrekkelijke locatie is om verder te verkennen.

Vervolg Tiny Houses

De vraag naar Tiny House locaties is regionaal aan het stijgen. De gemeente Dordrecht geeft hier invulling aan middels locatie Crabbehof. Aangezien er op dit moment geen beleid is voor deze bijzondere woonvorm wordt elk initiatief op haalbaarheid getoetst, zonder dat er duidelijke toetsingskaders of beleid aanwezig is.

De evaluatie van Tiny Houses Crabbehof zal moeten aantonen in hoeverre er regionaal behoefte is aan Tiny Houses in de context van Dordrecht. Indien nodig zullen er toetsingskaders Tiny Houses opgesteld worden.

Op die manier kan een initiatief dat binnenkomt beoordeeld worden op haalbaarheid door onder meer te kijken naar technische eisen, politieke gevoelheden en de ruimtelijke inpassing. Dergelijke kaders zorgen voor een gestructureerde eerste toetsing op haalbaarheid voor zowel de gemeente als de initiatiefnemer. Een eventueel toetsingskader gaat niet om het opsporen van mogelijke locaties.

Tot aan de evaluatie van locatie Crabbehof nemen we geen nieuwe initiatieven in behandeling. Pas daarna kunnen we oordelen of het meerwaarde heeft om bijvoorbeeld toetsingskaders Tiny Houses op te stellen.

Conclusie

Met de realisatie van de locaties Tussentij en Crabbehof zijn er momenteel twee locaties voor Tiny Houses in Dordrecht. Tevens wordt de locatie Mildenburg in Sterrenburg onderzocht op haalbaarheid. Nadere uitwerking is echter nodig.

In de tussentijd wordt in de loop van dit jaar de locatie Crabbehof geëvalueerd. Afhankelijk van de uitkomsten van deze evaluatie kán een toetsingskader Tiny Houses opgesteld worden. Zo ver is het nu nog niet.

Het is ons advies om voor realisatie van nieuwe initiatieven te wachten tot de evaluatie van de locatie Crabbehof is afgerond, zodat de uitkomsten hiervan gelijk meegenomen kunnen worden. Door de eventuele komst van een toetsingskader Tiny Houses zal een nieuw initiatief op een effectievere manier getoetst kunnen worden op haalbaarheid.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Locatie Crabbehof zal in de loop van najaar 2021 geëvalueerd worden. In overleg met het college zullen er vervolgstappen besproken worden.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Niet van toepassing.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Burgerinitiatief Groen Project Tiny Houses "Klein Dordrecht" 2020-2588086 (27 oktober 2020)

Raadsinformatiebrief Project Tiny Houses Crabbehof 2021-0030608 (9 maart 2021)

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester