

Aan
de gemeenteraad

Datum 9 maart 2021
Zaaknummer InProces BBV: 2021-0030608
Betreft Project Tiny Houses Crabbehof

Vergadering van

Portefeuillehouder: Marco Stam
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Wijken - Wijk-, Gebieds- & Accountmanagement
Auteur: Silvia Visscher
E-mail: sgg.visscher@alblasserdam.nl
Verantwoordelijke: Saskia Hooijmaaijers
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Direct na de kredietverstrekking is een traject gestart om tot uitgifte van het terrein te komen. Parallel is gestart met het bouwrijp maken van de locatie.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de voortgang en de verdere planning. Daarbij komen aan bod: de huidige staat van het terrein, de toekomstige inrichting, de stand van zaken omgevingsvergunningen, de toekomstige bewoners en de financiën.

Wat is de te delen informatie?

De huidige staat van het terrein

Het terrein is inmiddels gereed gemaakt. Een deel van het perceel is aangemerkt als groen speelveld waarvan ook de buurt gebruik mag maken. De plannen voor de inrichting van het speelveld worden met de vereniging en omwonenden nader uitgewerkt. Daarnaast worden er nog 5 bomen geplant in het kader van de herplantingsplicht vanuit de verstrekte kapvergunning.

De toekomstige inrichting

Tijdens de uitwerking bleek dat 12 tiny houses qua aantal niet inpasbaar bleek. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is gekozen om het aantal huisje bij te stellen naar een maximum van 11, met als voorwaarde dat de tiny house voor maatschappelijke gebruik behouden blijft.

De stand van zaken omgevingsvergunningen

Inmiddels zijn de eerste 5 omgevingsvergunningen afgegeven, waaronder de vergunning voor de tiny house met maatschappelijke functie. De eerste tiny houses worden eind maart/begin april verwacht. De overige kavels zijn onder optie.

- Verleend: de vergunning voor de tiny house met maatschappelijke functie.
- Verleend: 4 vergunningen voor een tiny house met woonfunctie.
- Ingediend: 1 aanvraag is op dit moment in behandeling bij de OZHZ.

- Overige kavels: 5 toekomstige bewoners laten eind februari weten of ze doorgaan met dit project. Bij een no-go wordt de betreffende kavel opnieuw beschikbaar gesteld.

Er wordt een wachtlijst bijgehouden voor kavels die (mogelijk) beschikbaar komen. De wachtlijst telt op dit moment 5 kandidaten.

De toekomstige bewoners

De toekomstige bewoners hebben zich verenigd in een VVE, 'Vereniging Tiny Houses Crabbehof'. De vereniging wordt bij de notaris gevestigd. Ook hebben ze een gezamenlijke facebook pagina en mailadres aangemaakt.

<https://www.facebook.com/Tinyhousescrabbehof>
tinyhousescrabbehof@gmail.com

Van de verenigingsleden wordt verwacht dat zij zich actief inzetten voor de buurt. Aan het begin van elk kalenderjaar dient de vereniging een plan in bij de wijkmanager van de gemeente. Het plan omvat een overzicht van de voor dat jaar geplande activiteiten. De wijkmanager en vereniging stemmen de inhoud en vereisten van het plan af. Aan het eind van het jaar ontvangt de wijkmanager een verslag met foto's.

Daarnaast hebben de toekomstige tiny house bewoners goed contact met de omwonenden, en hebben middels een flyer zich als vereniging bekend gemaakt bij de omwonenden. Ook vanuit de gemeente is er goed contact met de omwonenden.

De financiën

Op 10 december 2018 heeft u een krediet beschikbaar gesteld van € 158.000,- voor de inrichting van een tijdelijke locatie aan de Dresselhuysstraat voor de huisvesting van 11 tiny houses en 1 tiny house met een maatschappelijke functie. Door onvoorziene omstandigheden (hogere kosten bouwrijp maken, intensieve begeleiding van de toekomstige huurders en hogere kosten gemeenschappelijke tiny house is een aanvullend bedrag van € 67.000,- nodig. Op 15 december 2020 (2646554 Raadsvoorstel Wijzigen begroting conform tweede verzamelwijziging en majeure wijzigingen 2020) is dit aanvullend bedrag beschikbaar gesteld. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten worden gedekt uit de hogere huuropbrengsten van de grond. In een periode van 10 jaar verwachten we dat de huuropbrengsten deze extra kosten zullen dekken. Het reeds bestaande risico is dat het terrein niet voor de volledige 10 jaar in maximale bezetting bewoond zal worden. Indien dit het geval is, zal er een begrotingstekort zijn.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Eind maart/begin april verwachten wij de eerste vier tiny houses. Wij verwachten de resterende huisjes in de loop van 2021.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Niet van toepassing.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Beschikbaar stellen van krediet ten behoeve van Tiny Houses Crabbehof - Raadsvoorstel;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2016 de motie *M36 'Compact, duurzaam en modulair wonen'* aangenomen over de mogelijkheid voor tiny houses in de gemeente Dordrecht (RIS: 1899644).

De gemeenteraad heeft op 10 december 2019 krediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van een tiny house locatie aan de Dresselhuysstraat. Dit voor de duur van 10 jaar met als uitgangspunt de komst van maximaal 12 huisjes, waarvan 11 tiny houses met een woonfunctie en 1 tiny house met een maatschappelijke (buurt-)functie. (RIS: 2508030).

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester