

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	voortgang pilot tiny houses spoedzoekers
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Simone Kiewiet
Contactgegevens	-	s.kiewiet@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

23 augustus 2022
26 september 2022

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:
het besluit om de locatie Oosterdalfsersteeg (ten noorden van de begraafplaats) definitief aan te wijzen als locatie voor de pilot tiny houses spoedzoeker.

Toelichting:

In de commissievergadering van 17 januari 2022 is opiniërend gesproken over het voorstel: "pilot tiny houses voor spoedzoekers". In dit voorstel zijn twee locaties naar voren gebracht als mogelijke plaats voor de pilot, beide in het toekomstige woongebied Oosterdalfsen Noord. Het gaat om een locatie aan de Gerner Es (naast de huidige sportvelden) en een locatie aan de Oosterdalfsersteeg (ten noorden van de begraafplaats).

In de bespreking over de beide locaties is geen definitieve keuze voor één van de locaties gemaakt. Een aantal fracties kon zich vinden in het voorstel van ons college om de pilot te realiseren aan de Oosterdalfsersteeg, maar andere fracties zagen meer in een goede verbinding met bestaande voorzieningen, waardoor de locatie aan de Gerner Es de voorkeur had. Tijdens de commissievergadering hebben alle fracties aangegeven de doelgroep van de pilot heel belangrijk te vinden en bij voorkeur een mix te zien tussen de doelgroepen spoedzoekers en bewuste levers. Tenslotte is ook aangedrongen op meer spoed en uitrol van de pilot naar andere kernen. Wethouder Schuurman heeft aan het einde van het gesprek geconstateerd, dat de raad niet afwijzend tegenover de locatie Oosterdalfsersteeg staat.

De opinie van uw raad is verder uitgewerkt en de afgelopen maanden is onderzoek gedaan naar beide locaties, in het bijzonder naar de realiseerbaarheid ervan in praktische en financiële zin. Het klinkt gemakkelijk: het realiseren van een pilot, maar er zitten veel haken en ogen aan de uitvoering. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat we de pilot samen met Woonstichting Vechthorst gaan opzetten en daarmee voor de doelgroep waarvoor de pilot bedoeld is: mensen die op de wachtlijst staan en dringend woonruimte nodig hebben. De tiny houses zijn in dit geval weliswaar kleine, maar wel volwaardige woningen. Dit betekent ook dat de voorzieningen op orde moeten zijn. Off the grid is in dit geval onvoldoende, er moeten voldoende voorzieningen (denk b.v. aan riolering en water) aanwezig zijn om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

De onderzoeken hebben nog niet geleid tot een volledig uitgebalanceerd plan, maar wel tot het voorstel om de locatie Oosterdalfsersteeg definitief aan te wijzen voor de pilot tiny houses voor spoedzoekers. Daarmee is de locatie Gerner Es niet meer in beeld. Omdat het stedenbouwkundig plan voor Oosterdalfsen Noord in september 2022 met u besproken wordt, is het belangrijk dat er een definitieve locatiekeuze voor de pilot ligt. En dat er voor een constructie wordt gekozen waar Vechthorst mee uit de voeten kan. Deze keuze is van invloed op de verdere inrichting van het gebied, de uitwerking van het plan wat betreft het bouwrijp maken van de grond en de exploitatie.

De argumenten voor de locatiekeuze Oosterdalfsersteeg zijn vooral praktisch. De locatie aan de Oosterdalfsersteeg is eenvoudiger in te vullen voor de pilot dan de locatie aan de Gerner Es. De infrastructuur die nodig is voor de ontsluiting van de geplande vrije sector kavels op het perceel aan de Oosterdalfsersteeg, kan ook worden gebruikt voor de pilot tiny houses. Bovendien is het misschien nodig om het grijze afvalwater in eerste instantie via een heliofythenfilter te reinigen.

De wadi dit al ingetekend staat in het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord, kan daarvoor prima worden ingezet. Voor de pilot tiny houses kunnen de kavels aan de Oosterdalfsersteeg worden uitgegeven, zoals nu opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Het lijkt voldoende om voor 12 tiny houses met voorzieningen twee kavels in te zetten. De stedenbouwkundige structuur zoals nu bedacht kan intact blijven en de andere percelen kunnen worden uitgegeven zoals gepland.

In een overleg dat onlangs met een vertegenwoordiger van Woonstichting Vechthorst heeft plaats gevonden, is ook gesproken over de kwaliteit van de te plaatsen tiny houses. Vechthorst begrijpt dat deze een goede ruimtelijke uitstraling moeten hebben en wil daar ook in investeren. Naast de uitstraling (op de markt zijn al heel veel goede voorbeelden te vinden) gaan de woningen ook voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.

Met Vechthorst moeten afspraken worden gemaakt over het bouw- en woonrijp maken, de definitieve oppervlakte die nodig is voor de pilot en de aanleg van de (nuts) voorzieningen. Vechthorst moet op zoek naar woningen die passen op de locatie aan de Oosterdalfsersteeg die er voor langere tijd kunnen blijven staan.

Verder is het van belang om gezamenlijk afspraken te maken over de doelgroepen waaraan de tiny houses worden toegewezen.

Financiën:

Er moet nog worden uitgezocht wat de door de gemeente te maken kosten zijn, maar ook welke invloed de uitvoering van de pilot zal hebben op de totale exploitatie van Oosterdalfsen Noord. Dit moet nog berekend worden.

Communicatie:

Het besluit om de pilot te realiseren op de locatie Oosterdalfsersteeg vraagt om een goede communicatie met de buurt. Omwonenden binnen een cirkel van 300 meter rond het perceel zijn geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om hierover op 1 september 2022 met de gemeente van gedachten te wisselen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur
H.J. van der Woude