



# Tiny Houses Crabbehof

Online Informatiebijeenkomst

26-10-2021

Inloop 18.15 uur, start 18.30 uur

DORDRECHT



# Inhoud van deze Informatiebijeenkomst

- Waarom wil de gemeente Tiny Houses?
- Presentatie van de huidige bewoners
- Waar moet het huisje aan voldoen?
- Wat moet u doen om een vergunning te verkrijgen?
- Wat kost het om hier te wonen?
- Hoe kan ik mij inschrijven?
- Vragenronde

# Waarom wil de gemeente Tiny Houses?

- Deze woonvorm ondersteunen
- Nader kennis maken met deze woonvorm
- Maatschappelijk doel



# Hoe is het om in Crabbehof te wonen?

- Presentatie voorzitter VVE



**TINY HOUSES  
CRABBEHOF**

# Locatie en bewoners

- Van kale vlakte tot gezellig tiny house dorpje



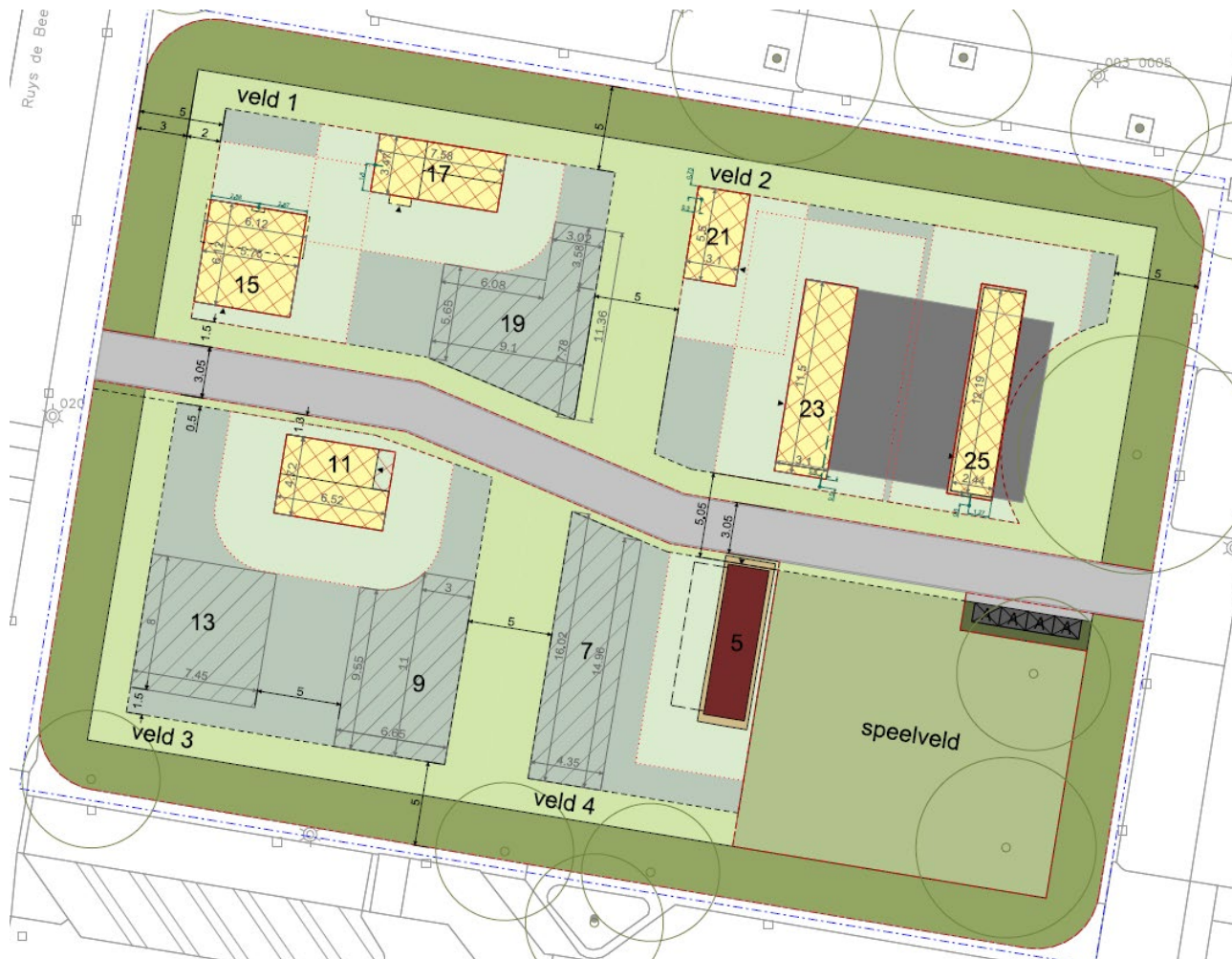
# Al 6x d-day op de locatie



# Van droom tot werkelijkheid

- Ups en downs
- Niet alles was gelijk in orde
- Locatie is niet perfect en kent beperkingen
- Off-grid wonen is niet mogelijk
- Aansluiting op elektra en water is noodzakelijk
- Elk tiny house kent zijn eigen uitdagingen, zelfbouw en laten bouwen
- Maar als je er eens staat is het echt genieten
- We zijn een leuk clubje
- Altijd een helpende hand en goed advies in de buurt
- We gaan hier echt iets moois van maken!

# stedenbouwkundige uitgangspunten op het terrein



# Waar moet het huisje aan voldoen?

- Stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Let op:
  - Gebruik zoveel mogelijk circulaire materialen
  - Huis moet verplaatsbaar zijn
  - Fietsenberging inpandig, óf samen met de andere bewoners een berging bouwen.
  - Bouwoppervlak 35m<sup>2</sup>, woonoppervlak 50m<sup>2</sup>
  - Wel elektra en riolering, geen gas en geen verbrandingskachels
  - Zorg voor goede isolatie, minimaal RC waarden permanente bouw
  - Constructie-eisen (bouwbesluit)
    - Let specifiek op eisen voor meterkast en mantelbuizen, daar wordt *niet* op getoetst

# Wat moet u indienen?

- Een aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning (10 jaar) voor de activiteiten bouwen en planologisch afwijken
- Er is helaas geen sprake van vergunningsvrij bouwen!

# Indienen van de omgevingsaanvraag

- Aanvraag indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)



## Vergunningcheck

Snel weten of u voor uw werkzaamheden een vergunning nodig hebt of melding moet doen? Doe dan eerst de vergunningcheck.

Vergunningcheck >

## Aanvraag/melding

Een vergunning aanvragen of melding doen begint hier. Houd uw inloggegevens bij de hand.

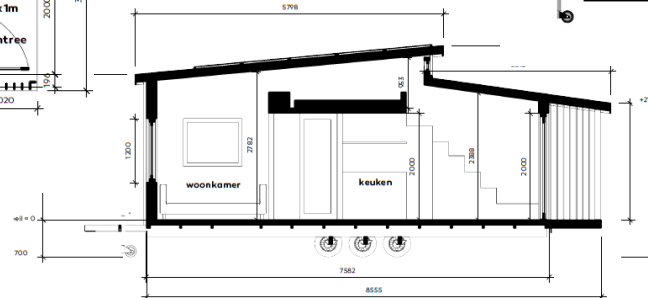
Aanvraag/melding >



# Indienen van de omgevingsaanvraag

- Volgen van een stappenplan. Deze kunt u binnenkort van de website downloaden.
- Omschrijving bouwplan
- Bouwkosten invoeren
- Toevoegen bijlagen: Voeg alle relevante tekeningen en documenten toe (zorg dat de aanvraag compleet is om vertraging te voorkomen!)

- Situatietekening 1:1000; de situatietekening wordt in overleg met de toekomstige bewoners door de adviseur stedenbouw van de gemeente gemaakt.
- Gevels, doorsneden, plattegronden en fundering: schaal 1:100. De tekeningen moeten voldoen aan het bouwbesluit en hebben een duidelijke maatvoering en schaal.



# Wat moet verder worden aangeleverd?

- Ventilatieconcept
- Brandveiligheid
- Beknopt overzicht funderingswijze
- Overzicht toe te passen materialen
- Beknopte ruimtelijke onderbouwing (concept ontvangt u van de gemeente)
- Omschrijving van het bouwplan
- Bodemonderzoek (gemeente)
- Quick scan flora-fauna (gemeente)

## Na de aanvraag

- Bepalen volledigheid aanvraag/ontvankelijkheid
  - Eventueel verzoek tot aanvulling gegevens
  - Stukken worden beoordeeld en getoetst
  - U ontvangt de beschikking
  - Bij een positieve beschikking treedt de bezwaar/beroepstermijn in
- 
- Termijn vergunningverlening: 6 – 10 weken na aanvraag. Afhankelijk van het verloop van het proces en hoe u de gegevens aanlevert.

# Overwegingen voor het verstrekken van de omgevingsvergunning

- Bestemmingsplan → kruimelgevalregeling
- stedenbouwkundig advies → plaats op het kavel en de uitstraling naar de buurt
- Bouwbesluit, o.a. bouwfysica, brandveiligheid en constructie
- Bouwverordening
- Overige zoals: Quick scan flora-fauna (gemeente)

Welstand is hier vanwege tijdelijke termijn niet van toepassing

# Bezwaren en onherroepelijke vergunning

- Wanneer kunt u bouwen?  
Als de vergunning verleend is dan kunt u in principe bouwen (op eigen risico)
- Bij vergunningverlening treedt de bezwaar/beroepstermijn in (6 weken) en er kunnen bezwaren worden ingediend
- Wij adviseren u daarom de bezwaartermijn af te wachten voordat u gaat bouwen
- Bij geen bezwaren na 6 weken > vergunning is onherroepelijk

# Wat kost het om hier te wonen?\*

## Vaste lasten:

|                           |     |         |           |
|---------------------------|-----|---------|-----------|
| • Huurprijs van de grond: | +/- | € 250,- | Maand     |
| • Rioolheffing eigendom:  | +/- | € 103,- | Jaarlijks |
| • Rioolheffing gebruik:   | +/- | € 92,-  | Jaarlijks |
| • Afvalstoffenheffing:    | +/- | € 287,- | Jaarlijks |
| • Elektriciteit/Water     |     |         |           |
| • Belasting WOZ waarde    |     |         |           |
| • OZB                     |     |         |           |
| • Bijdrage VvE            |     | € 10,-  | Maand     |

## Eenmalige kosten:

|                                 |     |                      |  |
|---------------------------------|-----|----------------------|--|
| • Investeringskosten Tiny House |     |                      |  |
| • Inschrijfkosten loting        | +/- | € 25,-               |  |
| • Notariskosten                 | +/- | € 750,-              |  |
| • Legeskosten                   |     | 4,7% van waarde huis |  |
| • Aansluitingen NUTS            | +/- | € 2.500,-            |  |
| • Startkosten vereniging        |     | € 100,-              |  |

\*indicatie 2021, de gemeente staat niet garant voor deze raming

# Verdere afspraken

- Project loopt 10 jaar, is gestart in januari 2021, daarna moeten de huisjes weg
- U moet lid worden van de VVE.
- De bewoners zorgen dat de omwonenden op de hoogte blijven van de ontwikkelingen van het project.
- Zodra u de kavel aangeboden heeft krijgt u 3 maanden om de documenten goed door te nemen en uw zaken op orde te krijgen. Na deze 3 maanden gaat de gemeente de kavel aan u verhuren. Ondertekend u dit contract niet, dan wordt het aanbod teruggetrokken.
- De gemeente draagt – voor de eerste 10 huisjes mits geplaatst voor maart 2022 – zorg voor de huisaansluiting rioolaansluiting.
- De gemeente draagt 50% bij aan de aansluitingskosten water en elektra. Let op: niet de meterkast, sleuf en mantelbuizen. Alleen de aansluitingskosten van Stedin/Evides.
- De gemeente betaald kosten van planologisch afwijken.

# Inschrijven

- Er zijn op dit moment 4 kavels vrij.
- Na deze bijeenkomst ontvangt u een inschrijfformulier
- U kan zich alleen inschrijven als u:
  - Op deze locatie te willen wonen;
  - De financiële middelen kan verkrijgen om een tiny house te bouwen of te plaatsen;
  - met de maatschappelijke component van het project bekend bent en hier actief aan wil bijdragen;
  - in staat bent zelfstandig een Tiny House te bouwen of aan te schaffen;
  - Kennis heeft genomen van de verstrekte informatie op de informatiebijeenkomst gehouden op 26-10-2021 via MS Teams.
- Op maandag 1 november 12:00 zijn de laatste vier kavels gereserveerd



# Vragen?