



BEELDKWALITEITSPLAN

Gaddijk 5, Tiny Houses

29.03.2021

LOCATIE EN OMGEVING



PARK WATERLAND

HEKELINGEN

An aerial photograph of a golf course area. A small rectangular plot of land is highlighted with a yellow border. Three black speech bubble labels with white text are overlaid on the image. The background shows a mix of green grass, brown earth, and a winding water feature.

WELGELEGEN

GADDIJK

VVV HEKELINGEN

INLEIDING

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan Tiny Houses, te Gaddijk 5 Spijkenisse. Het document beoogt richting te geven aan het realiseren van Tiny Houses met een zo groot mogelijke individuele vrijheid op deze locatie. Daarnaast geeft het kwalitatieve kaders mee voor een positief eindresultaat.

Beeldkwaliteitsplan

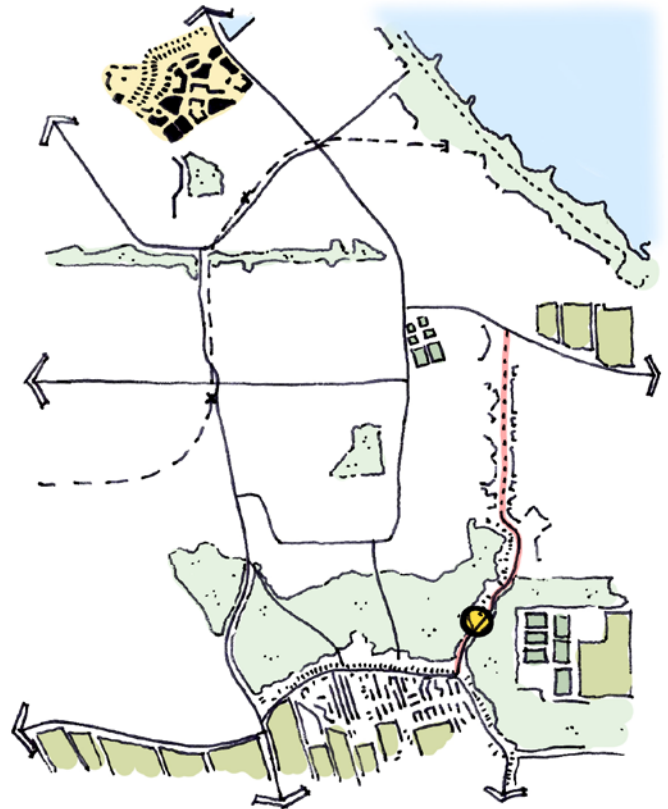
Tiny Houses zijn kleine woningen, die relatief betaalbaar, vaak heel duurzaam en soms zelfvoorzienend zijn. Voor de ene groep is het een 'way of life' om duurzaam en minimalistisch te leven. Andere mensen kiezen voor een Tiny House vanwege de aantrekkelijke prijs, zoals starters op de woningmarkt. Dat er in Nissewaard behoefte is aan deze nieuwe manier van wonen is zeker. Zo trok de eerste informatiebijeenkomst in november 2017 meer dan 100 belangstellenden.

Toch kun je niet zomaar een buurtje aanwijzen om Tiny Houses te bouwen. Er popte namelijk al snel allerlei vragen op bij belangstellenden, zoals: Hoe groot mogen de huisjes zijn? Hoe groot mogen de kavels zijn waarop de Tiny Houses staan? Worden er nog uitgangspunten voor de uitstraling van de huisjes gesteld? Krijgen de Tiny Houses aansluiting op nutsvoorzieningen, zoals elektriciteit en water, of worden ze zelfvoorzienend? En welke locaties zijn er het meest geschikt voor?

Vanwege deze vragen heeft de gemeente dit Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit document is als het ware een verzamelboekje van uitgangspunten voor het ontwerp en realisatie van Tiny Houses op de locatie Gaddijk 5. Het hoofddoel daarbij is het behalen van de ambities en gewenste kwaliteit van Tiny Houses met een zo groot mogelijk individuele vrijheid op deze locatie.

Locatie

Aan de Gaddijk zijn drie kavels beschikbaar gesteld voor Tiny Houses. Het is een zeer landelijk gelegen plek aan twee van de grotere parken in Spijkenisse, namelijk Park Waterland en Welgelegen. Verder liggen aan de achterzijde, na de omringde groene bebossing, moestuinen van omwonenden. Naast de natuurlijke kwaliteiten is de Gaddijk ook een locatie met een rijke historie. Zo was de dijk vroeger de verbinding tussen het dorp Hekelingen en Spijkenisse. Tegenwoordig wordt de dijk vooral gebruikt als lokale fiestroute naar het centrum van Spijkenisse of juist het groengebied in, en is het de ontsluiting van de woningen aan de dijk zelf.



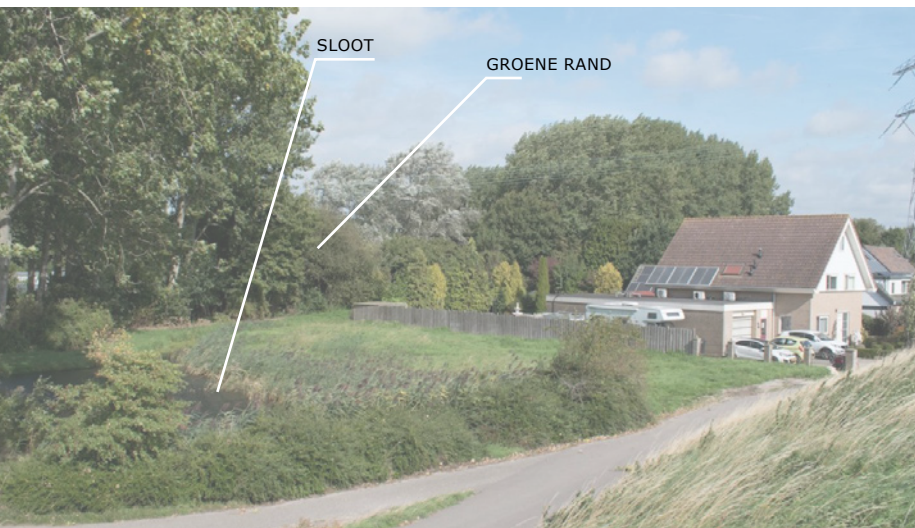
Locatieanalyse

Meer specifiek kent het gebied de volgende kwaliteiten:

- groene uitstraling door parken, polders en landerijen;
- rustig wonen wegens doodlopend gebied voor motorvoertuigen;
- 900m afstand van Hekelingen en 4km van centrum Spijkenisse gelegen.

Architectuur in de omgeving

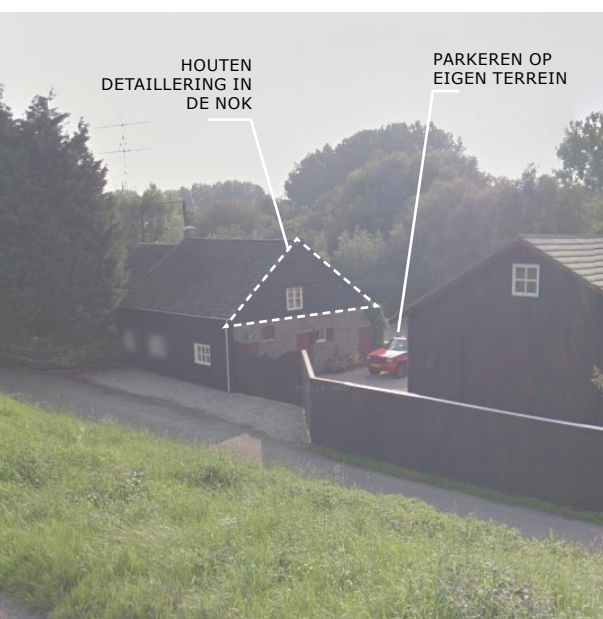
Aan de Gaddijk staat veelal vrijstaande bebouwing. Deze worden gekenmerkt door zadeldaken met een houten detaillering in de nok en een landelijke/ agrarische architectonische uitstraling. De materialisatie van het hoofdgebouw is gevarieerd, van baksteen tot stuc en hout. De daken zijn meestal van dakpannen voorzien of lijn. Verder is een dakoverstek een veel terugkomend detail.



Locatie voor Tiny Houses



Woningen aan de Gaddijk



Woning aan de Gaddijk



Naastgelegen bebouwing



Gaddijk

ANALYSE VAN DE OMGEVING





Legenda

-  Ontwikkelgebied
-  Kavelgrens
-  Bouwvlak
-  Beschoeiing (aanleg door gemeente)
-  Max. footprint (m^2) | max. woonopp. (m^2)
Max. nokhoogte (m) | max. bouwvolume (m^3)
-  Oriëntatie
-  Vaste rooilijn
-  Hoek en/ of gevel accent
-  Haag of klimbegroeiing
-  Parkeervak (max 1pp per kavel)
-  ↑ N
- schaal 1:300

Voorbeeld verkaveling

UITGANGSPUNTEN EN AMBITIE

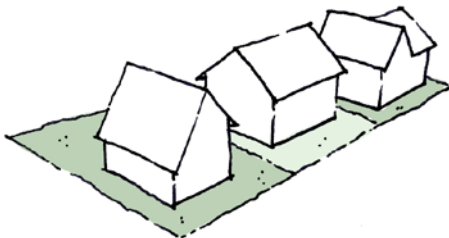
Architectuur

Ook voor een Tiny House is onderscheidende architectuur van groot belang. Doelstelling is dat de verschijningsvorm van de te realiseren Tiny Houses meteen tot de verbeelding spreekt, omdat ze met vakmanschap, oog voor detail en veel aandacht voor ontwerp zijn uitgevoerd. Bewoners bouwen de woningen zelf of laten deze bouwen geheel naar hun wens, niet alleen gedreven met het oog op de verkoopwaarde maar met name op het woonplezier.

Een Tiny House geeft invulling aan een kavel en specifieke plek. Daarom moet het aan esthetische, technische en duurzame eisen voldoen conform de regels van het bouwbesluit 2012 voor woningen, dan wel middels gelijkwaardige oplossingen.

De Tiny Houses komen te staan op een kavel aan een dijk. Verder wordt de omgeving gekenmerkt door polders en landerijen. De architectuur van de Tiny House moet hierop aansluiten, dan wel de landschappelijke structuren versterken.

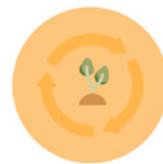
De drie Tiny Houses zijn qua ontwerp en uitstraling onderling verschillend van elkaar, maar vormen wel een samenhangend geheel.



Duurzaamheid

Een Tiny House wordt gekenmerkt door de inzet op het gebied van duurzaamheid. Hierbij dient aansluiting gezocht te worden met de door de gemeente gestelde duurzaamheidsdoelstellingen. Verwacht wordt dan ook dat er in Tiny Houses in Nissewaard maatregelen getroffen worden om te zorgen dat de woonvorm duurzaam is. Hieronder worden maatregelen verstaan die bijdragen aan:

- Toename opwekking van duurzame energie en besparing van energieverbruik;
- Zorgvuldiger omgaan met grondstoffen, (bouw)materialen en afval;
- Vergroten van bestendigheid tegen het veranderende klimaat.



Duurzaamheidsdoelen

Om bij te dragen aan bovenstaande doelen zijn tal van maatregelen in en om een Tiny House mogelijk. Een plan voor een Tiny House moet in ieder geval maatregelen op het gebied van duurzaamheid bevatten. Met een duurzame maatregel kan o.a. gedacht worden aan:

- Toepassen van zonnepanelen of een windwokkel (max. 9m) ter stroomvoorziening;
- Toepassen van verschillende vormen van (duurzame) isolatie;
- Grote mate van (her)gebruik van (duurzame) materialen of hergebruik van (groen) afval;
- Toepassingen ter vergroting van het waterbergend vermogen van de kavel, zoals een sedumdak of geen verharding op de kavel;
- Toepassingen ter reductie van hittestress.

Nutsvoorzieningen

De Tiny Houses krijgen een (door de gemeente betaalde) aansluiting op het riool. Daarnaast kunnen bewoners zelf een aansluiting op water, elektra en internet aanvragen via aansluitingen.nl. Een gasaansluiting is vanwege duurzaamheid niet beschikbaar.

Materialisatie en beeldkwaliteit

Een Tiny House is dus duurzaam. Het bestaat zo veel mogelijk uit natuurlijke en hergebruikte materialen en straalt dit dan ook uit. Daarnaast is een Tiny House milieuvriendelijk. Kunststof en plaatmateriaal zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij deze horen bij het hergebruik en bijdragen aan de duurzame uitstraling.

Een Tiny House is (deels) zelfvoorzienend. Het maakt gebruik van nieuwe technologische ontwikkelingen, zoals zonnepanelen en warmtepompen. Deze energieopwekking en alle overige zichtbare technische installaties vormen een integraal meeontworpen onderdeel van de Tiny House en/ of bijgebouw in de vorm van een (grotendeels) transparante kas.

INSPIRATIE



Terughoudende en natuurlijke kleuren



De plek versterkende architectuur



Houten decoratieve nok in de gevel



Of hergebruik van materialen



Landelijke architectuur



Tuinkasje



Tuinkasje

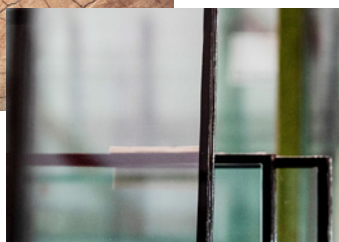
De kleurstelling dient terughoudend of natuurlijk te zijn: de basis wordt gevormd door grijs/ zwart, gedekt groen en/ of naturel houtkleur. Tenzij dit de kwaliteit van de omgeving juist versterkt. Accenten zijn wit of lichtgrijs (geen schreeuwerige kleuren).



Hout



Zorgvuldig geïntegreerde zonnepanelen



Glas en kwalitatief herbruikbaar materiaal

Bouwhoogte en kapvorm

De bouwhoogte van de Tiny House mag door de kaveleigenaar in samenspraak met de gemeente worden bepaald. Belangrijk uitgangspunt is dat:

- de inhoud van de Tiny House niet meer is dan 180m³;
- de hoogte max 6m is (varieert per locatie/ligging);
- het woonoppervlakte max 50m² is;
- en de footprint op deze locatie niet groter dan 40m² is.

De kapvorm is niet voorgeschreven en deze kunnen onderling verschillen. Mogelijke kapvormen zijn een zadeldak, schilddak of plat dak. Daarnaast is een dakoverstek en detaillering van de nok gewenst ter aansluiting met de omgeving.



Rooilijn en oriëntatie

De rooilijn kan variëren tussen strak 1,5m van de kavelgrens; in lijn met de bebouwing aan de Gaddijk; of minimaal 1,5m van de kavelgrens af voor een groter groen voortuintje. Onderling verschillen de rooilijnen van de Tiny Houses.

De oriëntatie is bij alle Tiny Houses naar de inrit/ ontsluiting gericht. Bij kavel 1 is de gevel aan de oostzijde, zijde Gaddijk, het belangrijkste. Hier zullen extra accenten gemaakt moeten worden op de hoeken van de Tiny House.



Erfafscheiding

De afstand van de Tiny House tot de rand van de kavel is minimaal 2m tussen de Tiny Houses in en minimaal 1,5m aan de voorzijde van de kavel.

Erfafscheidingen zijn houtwallen, houten hekjes (kastanje hout) of groene hagen. De hoogte is maximaal 1m aan de voorzijde tot aan 4m uit de voorzijde. Daar achter, dus tussen de tuinen in, maximaal 1,5m.



Verharding

Verharding dient tot een minimum beperkt te zijn. Behalve het terras is alleen een pad tussen openbare ruimte en de Tiny House toegestaan en verharding ten behoeve van de inrit en parkeerplaatsen.



Integraal mee-ontworpen energie panelen



Accent op de hoek



Duurzame en natuurlijke materialen



Paden en terrassen van natuurlijke materialen



Onderscheidende architectuur



INSPIRATIE

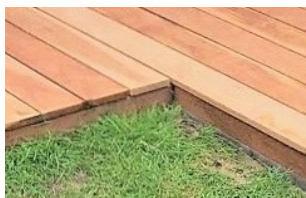
Het pad mag niet meer dan 1m breed zijn. Natuurlijke materialen, zoals houten vlonders of halfverharding hebben de voorkeur.

Ieder kavel heeft beschikking over maximaal 1 parkeerplaats. In de nabije omgeving is geen parkeergelegenheid.

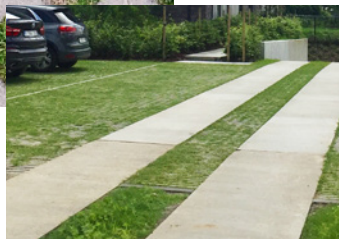
De aanleg van de inrit en parkeerplaatsen wordt verricht door de gemeente in samenspraak met de nieuwe kaveleigenaren, het beheer is daarna aan de kaveleigenaren. De parkeerplaatsen worden ingericht met halfverharding, zoals grasbetontegels. Eventueel kan een karrespoorpad i.p.v. een verhard pad worden aangelegd als ontsluitingsroute.



Grasbeton



Houten vlonder



Karrespoorpad

Nutstuin

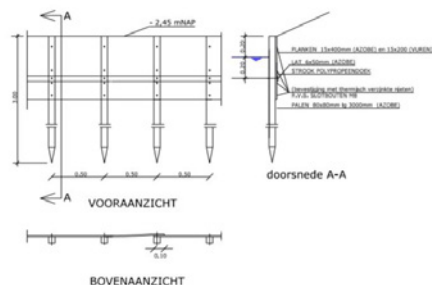
Naast de koop van een kavel voor een Tiny House is er ook een mogelijkheid een stukje grond te huren voor een nutstuin. Hieronder wordt verstaan het poten van planten en bloemen en telen van groente, fruit, kruiden, aardappelen of andere voedselgewassen.

Minimaal twee maanden voor de start van het plantseizoen zal worden aangegeven of en wanneer de huur wordt beëindigd.

Daarnaast mag er één bijgebouw, zoals hieronder beschreven, worden gerealiseerd voor het totaal aangewezen stuk grond voor nutstuin. Hierbij de uitzondering dat dit bijgebouw niet een transparante kas hoeft te zijn, maar ook gebouwd mag worden van hout.

Oever

De oever wordt van beschoeiing voorzien door de gemeente volgens onderstaand detail. Dit in verband met eenheid en kwaliteit van de oevers in Nissewaard. De beschoeiing wordt mee verkocht en is daarmee in beheer van de kaveleigenaar.



Bijgebouw

Per kavel mag bij de Tiny House een bijgebouw in de vorm van alleen een grotendeels transparante kas worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 4m² en een hoogte van maximaal 2,5m. De afstand van het bijgebouw tot de kavelgrens is minimaal 2m.

Terras en veranda

Een terras is mogelijk op maaiveld en bedraagt maximaal 10m² en is meeontworpen met de Tiny House.

Een Tiny House kan een veranda hebben. Deze is, indien overkapt en gemakkelijk 'dicht te zetten', onderdeel van de 40m². Overstekten tot en met 50cm worden daarbij niet meegerekend.





Tuinieren met je gezin



Bijgebouw bij nutstuin



Groente, fruit, kruiden en andere voedselgewassen



Nutstuin

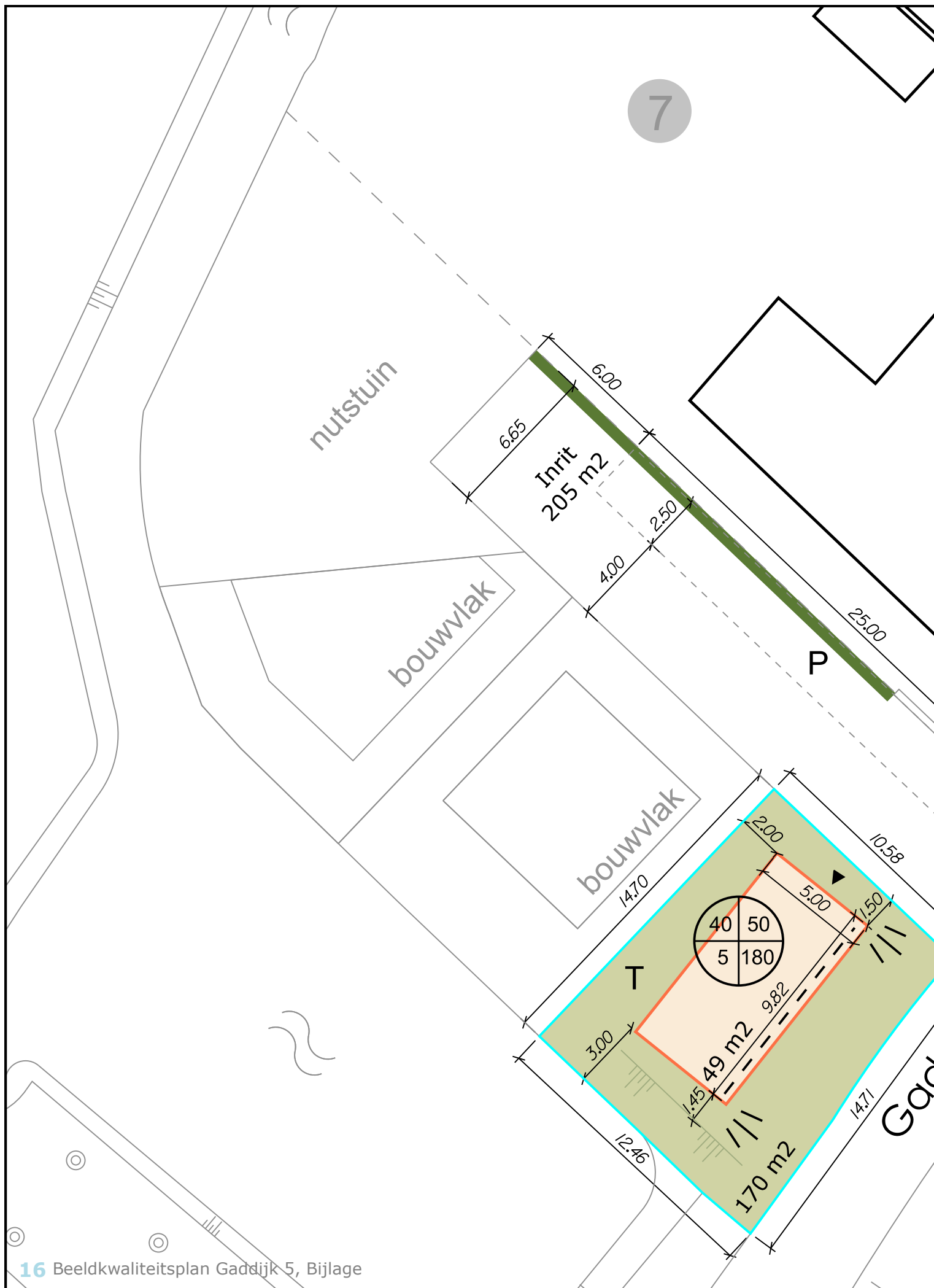
INSPIRATIE

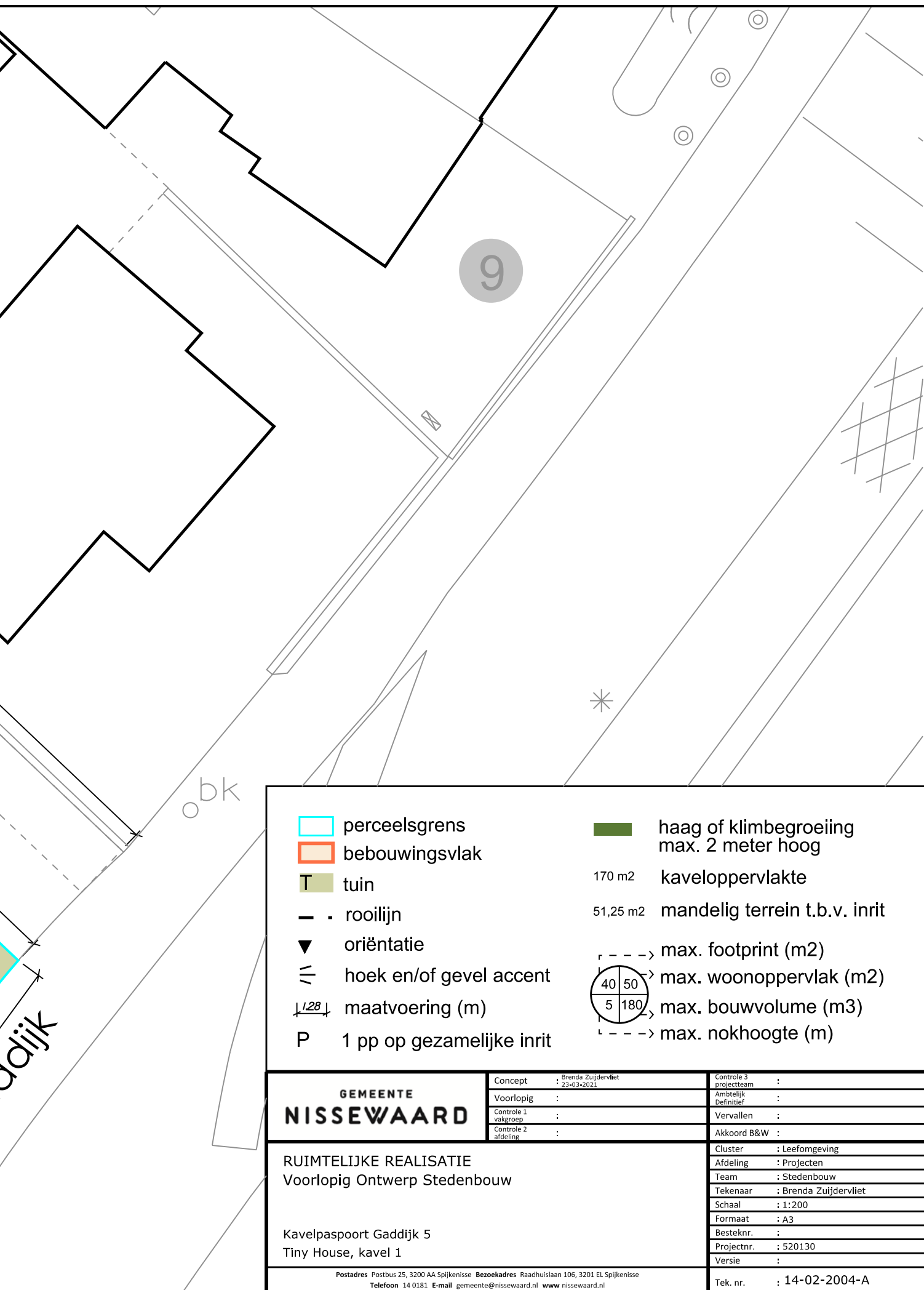
COLOFON

Gemeente Nissewaard
29.03.2021

Myrna Plomp, senior stedenbouwkundige
Brenda Zuijdervliet, stedenbouwkundig tekenaar

gemeente@nissewaard.nl
tel. 14 0181





7

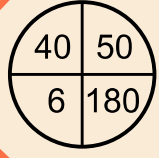
nutstuin

bouwvlak

Inrit
205 m²

P

T

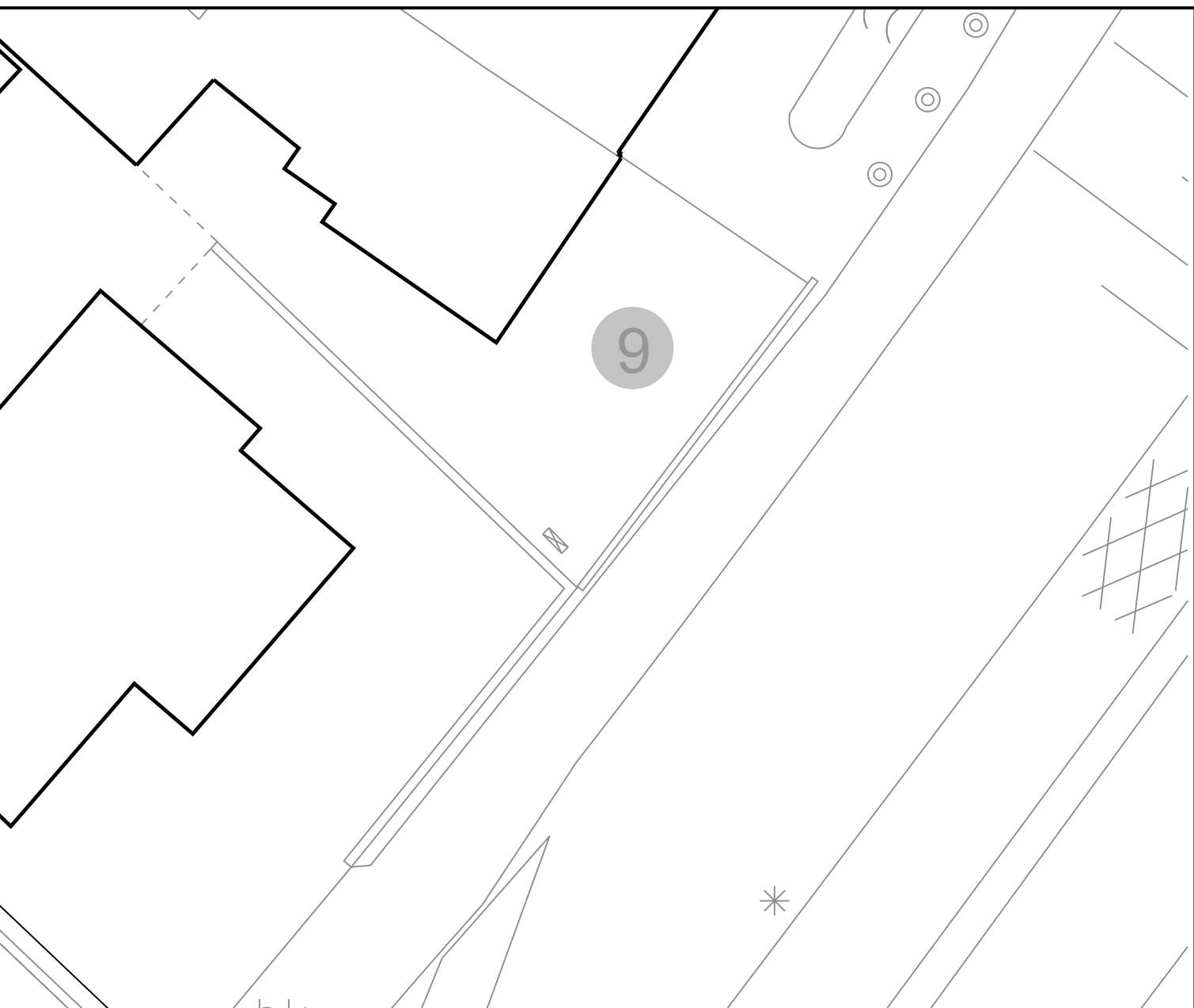


60 m²

176 m²

bouwvlak

Gan



perceelsgrens
bebouwingsvlak

T tuin

rooilijn

oriëntatie

hoek en/of gevel accent

maatvoering (m)

P 1 pp op gezamenlijke inrit

haag of klimbegroeiing
max. 2 meter hoog

176 m² kaveloppervlakte

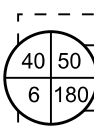
51,25 m² mandelig terrein t.b.v. inrit

max. footprint (m²)

max. woonoppervlak (m²)

max. bouwvolume (m³)

max. nokhoogte (m)



GEMEENTE
NISSEWAARD

RUIMTELIJKE REALISATIE
Voorlopig Ontwerp Stedenbouw

Kavelpaspoort Gaddijk 5
Tiny House, kavel 2

Postadres Postbus 25, 3200 AA Spijkenisse Bezoekadres Raadhuislaan 106, 3201 EL Spijkenisse
Telefoon 14 0181 E-mail gemeente@nissewaard.nl www.nissewaard.nl

Concept : Brenda Zuidervliet
23-03-2021

Voorlopig :

Controle 1
vakgroep :

Controle 2
afdeling :

Controle 3
projectteam :

Ambtelijk
Definitief :

Vervallen :

Akkoord B&W :

Cluster : Leefomgeving

Afdeling : Projecten

Team : Stedenbouw

Tekenaar : Brenda Zuidervliet

Schaal : 1:200

Formaat : A3

Besteknr. :

Projectnr. : 520130

Versie :

Tek. nr. : 14-02-2003-A

7

nutstuin

Inrit
205 m²

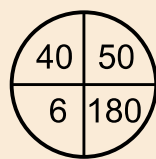
P

T

bouwvlak

bouwvlak

Gan



70 m²

123 m²

