

# Beeldkwaliteitsplan

*Project "Mini uusjes"*

**Sint Laurens**



# Inhoudsopgave

1. ALGEMEEN .....	3
Inleiding.....	3
Leeswijzer.....	3
Status.....	4
Plangebied .....	4
Totstandkoming.....	4
2. PLANBESCHRIJVING.....	5
Ligging plangebied.....	5
3. TINY HOUSE .....	5
Wat is een tiny house.....	5
De filosofie .....	6
Voordelen van het wonen in een tiny house .....	6
De vitale revolutie .....	8
4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN .....	9
Algemeen.....	9
5. DEELGEBIED Mini uusjes .....	9
Ruimtelijke indeling.....	9
Omschrijving deelgebied.....	10
Bloemen- en fruit plukrand .....	11
Moestuin .....	12
Bouwkundige opzet tiny house .....	12
Gemeenschappelijke ruimte .....	14
Richtlijnen ten behoeve van de beeldkwaliteit:.....	14
6. AFWIJKEN VAN DE REGELS.....	16
7. WOORDENLIJST .....	16
8. BRONNENLIJST .....	17

# 1. ALGEMEEN

## Inleiding

Gemeenschappelijk wonen in enkele tiny houses, staande op een eigen kavel, en een gedeeld terrein realiseren, waar minimalistisch leven, duurzaamheid, een kleine ecologische voetafdruk, sociale verbinding en zelfvoorzienendheid belangrijke aspecten zijn. Dat wordt mogelijk gemaakt in de gemeente Middelburg. Dit project, vanaf hier aangeduid met de naam "Mini uusjes", is voorzien in het dorp Sint Laurens. Het voornemen is dat hier uiteindelijk maximaal zeven tiny houses komen te staan, het huidige beeldkwaliteitsplan betreft het plaatsen van vijf tiny houses met een mogelijkheid dit uit te breiden tot zeven tiny houses. Dit beeldkwaliteitsplan bepaalt op welke wijze er op een voldoende kwalitatief hoogwaardige manier verdere invulling en uitwerking wordt gegeven aan de eisen van het bestemmingsplan. Onder kwaliteit wordt verstaan dat voldoende ruimtelijke samenhang en architectonische uitstraling wordt bereikt. De samenhang wordt bereikt door het hanteren van eenvoudige regels met betrekking tot beeldkwaliteit, daarnaast wordt klein en duurzaam gebouwd, een uitgangspunt van dit project. Dit beeldkwaliteitsplan behandelt alle aspecten die de aanblik van de omgeving bepalen: de opzet van Mini uusjes, de inrichting van het terrein en de uitstraling van de tiny houses.

Mini uusjes kent vrijheden voor de toekomstige bewoners in keuze en soort tiny house en hoe het eruit komt te zien. Er is voldoende aandacht voor flexibiliteit en variatie passend bij de kleine schaal van dit project. Dit beeldkwaliteitsplan streeft naar behoud van deze keuzevrijheid maar wel binnen een aantal vooraf vastgestelde regels waarbij ingezet wordt op creativiteit en woon- en leefkwaliteit en waar mensen het prettig vinden om met gelijkgestemden te wonen. Daarbij worden zelfstandige woonruimten (de tiny houses) gecombineerd met één gemeenschappelijke ruimte zodat het gemakkelijker wordt om klein en duurzaam te wonen en eventueel gebruik te maken van gezamenlijke voorzieningen. Naast dat de tiny houses duurzaam worden gebouwd, zijn ze ook zo zelfvoorzienend mogelijk.

## Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk wordt ingegaan op de status van dit beeldkwaliteitsplan. Daarna wordt kort toegelicht waar de locatie van de toekomstige Mini uusjes zich bevindt. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een toelichting op de totstandkoming van dit plan.

In hoofdstuk 2 wordt de opzet van het plan beschreven, waar de ligging van het gebied is en wat de samenhang is met de omgeving.

In tegenstelling tot beeldkwaliteitsplannen waarin een nieuwe woonwijk met reguliere huizen wordt beschreven wordt in hoofdstuk 3 uitgebreid ingegaan op tiny houses. De volgende onderwerpen komen daarin aan bod: wat is een tiny house, de filosofie, de voordelen en de samenhang met duurzaamheid en de sociale binding met medebewoners en de omgeving.

In hoofdstuk 4 wordt de stedenbouwkundige kant van het plan beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de omgeving, de groene inrichting van Mini uusjes en de criteria die betrekking hebben op de beeldkwaliteit van het plan. Deze criteria zijn vooral relevant voor de gemeente bij het toetsen van de plannen en voor de bewoners geeft het inzicht in de inrichting en mogelijkheden tot het plaatsen van een tiny house.

Hoofdstuk 6 tenslotte beschrijft in het kort welke richtlijnen er gelden bij het afwijken van de regels zoals vastgelegd in dit beeldkwaliteitsplan. Nadien volgt nog een verklarende woordenlijst waarin gebruikte begrippen worden uitgelegd (hoofdstuk 7) en in hoofdstuk 8 is een bronnenlijst te vinden.

## Status

Dit beeldkwaliteitsplan is juridisch een onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Middelburg. Er is rekening gehouden met De Woonvisie 2016-2020 van de gemeente; een doelstelling van de woonvisie is om ruimte te bieden voor vernieuwende woonconcepten (Communities, voor mensen die samen met gelijkgestemden willen wonen, waarbij een zelfstandige woonruimte wordt gecombineerd met gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen). Daarnaast wordt rekening gehouden met de Middelburgse Visie Milieu 2013-2018 waarin wordt gestreefd naar duurzaam bouwen en wonen en aanbevolen wordt om duurzaam materiaalgebruik toe te passen. Dit beeldkwaliteitsplan heeft een tweeledig doel. Enerzijds zal het beeldkwaliteitsplan sturing geven aan de invulling van het project Mini uusjes, anderzijds moet het een inspiratiebron zijn voor uitwerkingen van de bouwaanvragen en worden bouwaanvragen hieraan getoetst.

## Plangebied

Het plangebied voor Mini uusjes is in Figuur 1, op de overzichtskaart van de gemeente Middelburg, aangegeven met een rode cirkel. Het plangebied bevindt zich net ten noorden van Sint Laurens, in het toekomstige uitbreidingsgebied 'Sint Laurens Noord'. De locatie kenmerkt zich vanwege het enigszins 'zelfstandig' karakter van de locatie; aan weerszijden van de locatie is sprake van een ander (bebouwings)beeld (toekomstige woonwijk enerzijds en landbouwgrond anderzijds). Er is sprake van gefaseerde aanleg, in eerste instantie komen er vijf tiny houses en in de tweede fase komen er nog enkele bij, tot maximaal zeven tiny houses. Er is sprake van een proefproject, in principe voor de duur van maximaal 10 jaar.

## Totstandkoming

Dit beeldkwaliteitsplan is in samenwerking met diverse partijen tot stand gekomen, waaronder toekomstige bewoners van Mini uusjes. In december 2018 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en enkele toekomstige bewoners. In februari 2019 zijn deze bewoners begonnen met een eerste opzet. Deze diende als discussiedocument. De uitgangspunten die zijn besproken (december 2018) zijn meegenomen in dit beeldkwaliteitsplan. Aan het document hebben inhoudelijk de bewoners van Mini uusjes, gemeente Middelburg en het WARK (welstandscommissie) kunnen meedenken. Alle opmerkingen zijn verzameld en uitgewerkt in dit beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is derhalve ambitieus, voldoet aan het uitgangspunt van wonen in een tiny house, houdt rekening met duurzaam gebruik van materialen en fungeert derhalve als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied (en vervangt daarmee voor dit gedeelte de Welstandsnota). Het beeldkwaliteitsplan dient als uitgangspunt en richtlijn bij de totstandkoming van Mini uusjes.

Figuur 1: ligging plangebied

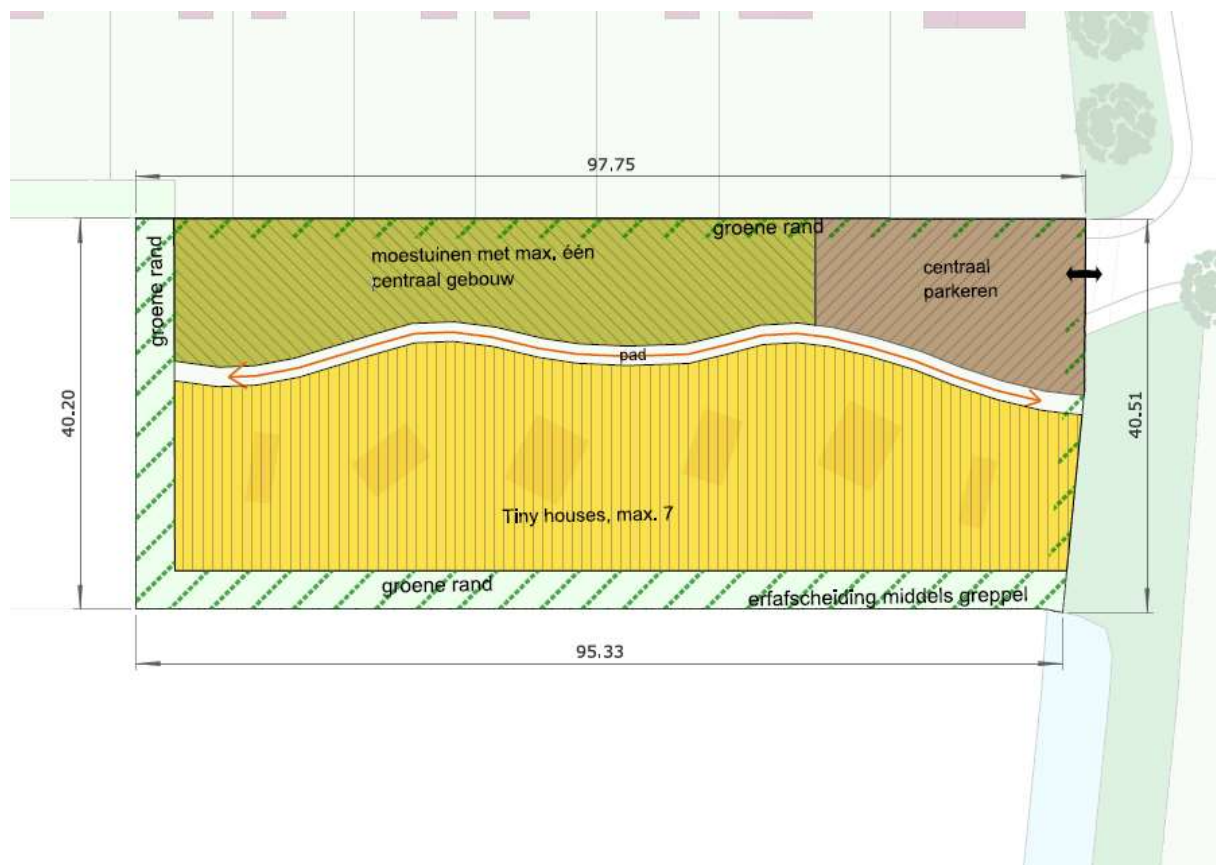


## 2. PLANBESCHRIJVING

### Ligging plangebied

In Figuur 1 is een kaart te zien van de omgeving rond het plangebied. De locatie is gelegen ten zuiden van de Noorddorpsweg en ten westen van de Wilgenhoekweg. Een schema van het terrein is te zien in Figuur 2. De parkeerplaats zal bereikbaar zijn via een verharde weg. De kavels voor de tiny houses bevinden zich aan de onderkant van de schets, aan de bovenzijde is ruimte getekend voor de moestuinen en een centraal gebouw, het groene gedeelte. Tussen de huisjes en het groene gedeelte loopt een pad voorzien van halfverharding.

Figuur 2: schema van het terrein



## 3. TINY HOUSE

### Wat is een tiny house

Tiny house: het is een begrip in Amerika, waar de "Tiny House movement" is ontstaan als antwoord op een serie gebeurtenissen die de huizenmarkt stevig aan het wankelen bracht. Door de instortende economie en rampen als orkaan Katrina raakten mensen hun huizen kwijt en starters konden moeilijker aan een woning komen. De behoefte aan betaalbare en flexibele woonvormen zorgde er voor dat mensen zoals Dee Williams en Jay Shafer als Tiny House pioniers hun eigen huisjes gingen bouwen. Om de beperkende wetgeving, die eisen stelt aan de minimale afmetingen van huizen, te omzeilen is men op het idee gekomen de huizen op trailers te bouwen. Zo ontstond er een hele interessante beweging met dito filosofie. Inmiddels is de populariteit van de huisjes enorm in Amerika, er zijn honderden boeken, blogs, series als Tiny House Nation en de eerste Tiny House 'Jamboree' trok maar

liefst 40.000 bezoekers. De rest van de wereld volgt zoals gewoonlijk, en ook in Europa duiken er overal liefhebbers en bouwers op.

Langzaam maar zeker begint ook Nederland kennis te maken met het fenomeen 'tiny house'. Maar er zijn nog veel mensen die nog nooit van de prachtige kleine huisjes gehoord hebben. De definitie van een tiny house is voor veel mensen verschillend. Het draait vooral om de filosofie: genoeg nemen met genoeg en een leven creëren dat draait om dat wat werkelijk belangrijk is. Hoeveel ruimte heb je nodig om prettig te kunnen leven zonder overtollige ballast? Dat verschilt per mens. Hoe kun je je woonsituatie zo gezond, milieuvriendelijk en vrijheidsbevorderend mogelijk inrichten op een manier die bij jou past?

Door te wonen in een tiny house creëer je tijd en ruimte voor het opbouwen en onderhouden van relaties, om de natuur in te trekken, ervaringen op te doen, en hecht je minder aan bezittingen. Een tiny house is een middel om het leven dat je wenst te realiseren, niet het doel op zich.

De definitie die toepasbaar is op Mini uusjes:

*Tiny houses zijn primaire, volwaardige woningen op kleine schaal. Ze worden bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een meer eenvoudig leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp en de bouw van de kleine woningen wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Een tiny house heeft een bruto vloer oppervlak van maximaal 50 m<sup>2</sup>, idealiter (deels) zelfvoorzienend, van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd, functionerend als fulltime bewoonde woning. Mobiel zijn is daarbij geen voorwaarde maar vaak een middel, volledig off-grid (zie verklarende woordenlijst) zijn is een mogelijkheid maar geen eis.*

Naast tiny house worden ook de begrippen 'micro house' en 'small house' gebruikt. Een micro house, een nog kleinere mobiele woning die bij uitstek geschikt is om veel mee te reizen, bijvoorbeeld voor digital nomads. Een tiny house op wielen kan wel verplaatst worden, maar is meestal niet gebouwd om mee te reizen. Een small house is iets groter dan een tiny house (maximaal 50m<sup>2</sup>) en wordt op een fundering gebouwd.

Uitgangspunt bij dit project zijn de verplaatsbare tiny houses, dus niet de zogenaamde small houses.

## De filosofie

De gemiddelde omvang van onze woningen is de laatste 50 jaar steeds groter geworden, ook al worden de gezinnen steeds kleiner. Niet alleen onze huizen worden groter, ook onze materiële rijkdommen nemen onder aanmoediging van de commercie toe. Een dure auto, walk-in closet vol met exclusieve kleding, en de laatste technologische snufjes, alles om er maar bij te horen. Momenteel is er een omslag gaande. Mensen beginnen te beseffen dat ze niet gelukkiger worden van al die spullen en ruimte en velen zijn in de problemen gekomen door de schulden die het nastreven van deze levensstandaard met zich meebrengt. Het bouwen van een tiny house biedt een antwoord op de wens eenvoudiger en meer in overeenstemming met de natuur te leven.

## Voordelen van het wonen in een tiny house

### *Eenvoudig leven*

Mensen kiezen voor een woonvorm als een tiny house omdat ze beseffen dat de huidige standaard van leven niet bij hun normen en waarden aansluit. Ze willen leven met minder spullen, een eenvoudig leven leiden waarbij de focus ligt op wat echt belangrijk is. Minder afleiding, bewuster leven en hun passie najagen. In onderstaand voorbeeld (Figuur 3) is te zien hoe een inrichting met minder spullen eruit ziet.

Figuur 3: voorbeeld van de inrichting van een tiny house



#### *Duurzaamheid, het verkleinen van de ecologische voetafdruk*

Steeds meer mensen worden wakker en beseffen dat de manier waarop we met de aarde omgaan zo niet langer door kan gaan, de enorme negatieve invloed van onze consumptiemaatschappij op de natuur is overal om ons heen te zien. Mensen willen het anders, willen een bijdrage leveren aan de beweging die het tij zal keren. Ze willen dit doen door zelf zo duurzaam mogelijk te wonen en te leven, op die manier hun ecologische voetafdruk verkleinen en zo een zichtbaar voorbeeld te geven aan de omgeving en mensen te informeren. Het wonen in een tiny house past hier uitstekend bij. In een tiny house produceer je veel minder afval en verbruik je minder energie en water.

#### *Esthetisch aspect*

Tiny houses spreken meteen tot de verbeelding omdat ze zo mooi en gedetailleerd zijn uitgevoerd. Vakmanschap, oog voor detail en kwaliteit zijn kenmerkend voor een tiny house, want er wordt veel aandacht besteed aan het ontwerp, zie bijvoorbeeld Figuur 4. Mensen bouwen de woningen zelf of laten deze bouwen geheel naar hun wens, niet met het oog op de verkoopwaarde maar op woonplezier en functionaliteit. Een tiny house kan sfeer en charme geven in overeenstemming met de wensen en stijl van de bewoner, het wordt een afspiegeling van degene die er in gaat wonen. Omdat men de huizen ofwel zelf maakt of door kleine bedrijfjes laat maken, is er veel oog voor kwaliteit. Als men er zelf in gaat wonen dan wil men wel dat het huis naar de zin en ook veilig is, en voor een bedrijf geldt dat een goed eindproduct goede reclame is. In een kleine, hechte gemeenschap is mond op mond reclame erg belangrijk.

Figuur 4: exterieur van een (modern) tiny house



### *Tijd*

Het wonen in een tiny house geeft door een vereenvoudigd leven de mogelijkheid om minder uren te gaan werken, of het werk kan onderbroken worden om te gaan reizen. Het wordt mogelijk om meer tijd te besteden aan familie, vrienden en andere relaties. Bovendien vergt huishoudelijk werk en onderhoud aan een tiny house aanzienlijk minder tijd. De eenvoud van het leven in een tiny house zorgt er voor dat de bewoner zich kan richten op wat hij/zij echt belangrijk vindt. In het huisje heeft alles een eigen plek, waardoor er geen ruimte over is om troep te maken.

### *Sociale verbinding*

Wonen in een heel klein huis brengt gewoonlijk met zich mee dat men gedwongen wordt tijd buitenshuis door te brengen. Als er geen wasmachine beschikbaar is, moet men naar de wasserette, als er geen wifi is, dient de bewoner op een andere plaats gebruik te maken van internet, zoals bij een café in de buurt. Dit is voor sommigen juist een reden om tiny te gaan wonen. Vaak is het een combinatie van redenen die de doorslag geeft. Wat mensen weerhoudt is de angst voor het onbekende, de moeilijke wet- en regelgeving, de vraag of het haalbaar is in Nederland. Maar zoals Roosevelt zei: 'Het enige dat we moeten vrezen is de angst zelf'. De ervaringen van 'leden' van de Tiny House movement zijn in ieder geval overwegend positief!

### *De vitale revolutie*

Onlangs heeft gemeente Middelburg zich aangesloten bij de beweging De Vitale Revolutie (DVR) die door de GGD is geïnitieerd en nu als stichting verder gaat in Zeeland. De bij DVR aangesloten partners (zoals de gemeente Middelburg) hebben een gezamenlijke ambitie verwoord om van Zeeland een vitalere plaats te maken om te wonen, werken, leren en recreëren. Het project DVR maakt onderdeel uit van het uitvoeringsprogramma van de Welzijnsnota. Een tiny house past goed bij De Vitale Revolutie: Een vitale woning is een goed geïsoleerde energiezuinige woning die gebouwd is van duurzame materialen in een natuurlijke omgeving en die bijdraagt aan de gezondheid van de bewoners. Een dergelijke woning is comfortabel, vrij van tocht en vocht en vrij van emissies van gevaarlijke stoffen uit bouwmaterialen. Als een dergelijk huis dan ook nog in een groene omgeving staat, is het effect nog groter.

In de Woonvisie 2016 – 2020 van de gemeente Middelburg is ook als doelstelling opgenomen om ruimte te bieden voor vernieuwende woonconcepten: *Communities, voor mensen die met gelijkgestemden willen wonen, waarbij een zelfstandige woonruimte wordt gecombineerd met gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.*



Middelburg wil zich in het kader van DVR onder andere richten op vitaal wonen in een stedelijke omgeving, festivals en manifestaties waarin DVR centraal staat, de Academische werkplaats ouderenzorg en vitale voorzieningen waar een mix van studenten, wijkbewoners en mensen met een beperking gezamenlijk gebruik van kunnen maken.

Het project Mini uusjes past door haar opzet en kleinschaligheid binnen de uitgangspunten van de Woonvisie en De Vitale Revolutie.

## 4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

### Algemeen

De opgave voor Mini uusjes behelst één integrale gebiedsontwikkeling, waarbij middels een overgang tussen landschap en een nieuwe woonwijk een aantrekkelijk woongebied voor onder andere tiny houses wordt gerealiseerd. Het projectplan ligt aan de rand van de dorpsuitbreiding en werkt mee in het ontwerpuitgangspunt voor een afnemende bebouwingsdichtheid tussen hart van het dorp en het open buitengebied. Het project zal aan de westkant van de dorpsuitbreiding worden uitgevoerd en vormt als zodanig een zachte groene overgang tussen het bebouwingsgebied en het buitengebied (zie figuur 1 in hoofdstuk 2).

In hoofdstuk 5 wordt aangegeven op welke wijze de kavels worden ingevuld. Er zal sprake zijn van een informele ordening; tiny houses staan niet strak in een rooilijn. Er is sprake van een gevarieerd beeld in het plangebied met voldoende groen tussen de verschillende kavels. Op een centrale plek op het terrein wordt een gebouw gerealiseerd waarin de eventuele gemeenschappelijke spullen, zoals tuingereedschap en een wasmachine, en individuele spullen, zoals fietsen en tuinmeubilair, kunnen worden geplaatst.

## 5. DEELGEBIED Mini uusjes

### Ruimtelijke indeling

Het project is ruim van opzet, wat past in de groene plannen van de gemeente. De afmetingen per kavel voor een tiny house zijn variërend tussen de 250 m<sup>2</sup> en 350 m<sup>2</sup> per huisje, om een natuurlijk ogend gebied te creëren.

In fase 1 wordt gestart met maximaal vijf tiny houses, fase 2 bestaat uit nog eens maximaal twee huisjes. De bewoners zijn vrij om hun eigen creatieve ontwerp te (laten) bouwen, maar het moet wel aansluiten bij de grote lijn zoals aangegeven verderop in dit hoofdstuk.

Het project bestaat uit tiny houses op een trailer of grondgebonden geplaatste tiny houses. Voor alle huisjes geldt dat ze mobiel vervoerd moeten kunnen worden en zoveel mogelijk zelfvoorzienend moeten zijn uitgevoerd. Elektriciteit en water komen tot de gemeenschappelijke ruimte, er wordt geen riolering aangelegd. Om die reden is er de mogelijkheid om bij elk tiny house een helofytenfilter en composthoop aan te leggen. Vanaf de gemeenschappelijke ruimte kan naar wens van de bewoner een elektriciteitskabel en waterleiding naar het tiny house worden getrokken en gelegd. Regenwater wordt binnen het eigen terrein opgevangen en hergebruikt, er vindt geen afvoer via de riolering plaats.

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft alleen de beeldkwaliteit op het perceel van Mini uusjes en niet de openbare ruimte rondom het perceel waar de kavels voor de tiny houses liggen. De openbare ruimte

en de hoofdonthoudingsweg vallen buiten dit beeldkwaliteitsplan en maken onderdeel uit van het naastliggende woongebied.

## Omschrijving deelgebied

Dit deelgebied is gelegen ten noordwesten van Sint Laurens. Het plangebied is omschreven bij de planbeschrijving in hoofdstuk 2 van dit beeldkwaliteitsplan. Het deelplan heeft rekening houdend met het gehele uitbreidingsgebied Sint Laurens Noord een eigen identiteit met een eigen beeldkwaliteit en vormt als zodanig de groene overgang tussen de nieuw te bouwen woonwijk en het buitengebied.

Het gebied waar de tiny houses worden gebouwd heeft een ruime opzet van ongeveer 4400 m<sup>2</sup>. In dit gebied is ruimte voor maximaal zeven kavels waar een tiny house kan worden geplaatst. Het overige gebied wordt als groengebied/moestuun ingericht en daartussen wordt de gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd. Het deelgebied wordt gefaseerd ingedeeld, in eerste instantie wordt het gebied ontwikkeld voor vijf kavels. De overige kavels worden vrijgehouden voor toekomstige ontwikkeling. De representativiteit van het deelgebied wordt verkregen door de uitstraling van de individuele woningen in combinatie met de groeninrichting van het deelgebied.

Figuur 6: een voorbeeld van de volledig natuurlijke afscheiding tussen de tiny houses



Door de ruime opzet van de kavels is er voldoende ruimte tussen de verschillende woningen met een onderlinge afstand die verdeeld kan worden middels een laag hekwerk gemaakt van natuurlijke materialen met een hoogte van maximaal 1 meter, zie figuur 7. Een andere mogelijkheid is een haag of andere beplanting als afscheiding tussen de kavels.

Binnen de kavel is er de vrijheid om zelf de plek van de woning te bepalen (in overleg met de andere bewoners). Er ontstaat op deze wijze een afwisselend beeld met tiny houses die soms dicht bij het half verharde pad of verder weg van het pad afstaan, zodat de huisjes een organisch geheel vormen.

Een groenplan voor dit deelgebied maakt onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit uit doordat deze het verbindende element vormt tussen de verschillende kavels en de tiny houses. Het groen zal voornamelijk bestaan uit groenblijvende laaggroeiende struiken, hagen of lage bomen en uit enkele fruit- en notenbomen. Aan de rand van het deelgebied langs de openbare weg wordt een plukrand voorzien, zie hiervoor verderop in dit hoofdstuk. De tiny house bewoners zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van het deelgebied.

De kavels waar de tiny houses komen te staan hebben door de ruime opzet en de kleine oppervlakte van de tiny houses, een landelijk karakter dat past in de omgeving. Er wordt een minimale afstand tot aangrenzende kavels gehanteerd van minimaal drie meter, dat bepaald het beeld van het terrein waardoor het groene karakter van het plan is gewaarborgd. De voortuinen van de kavels moeten eveneens minimaal drie meter afstand aanhouden tussen het tiny house en het halfverharde pad op het terrein, zie de figuren 7 en 8 voor een voorbeeld van een dergelijk pad. Het is ook mogelijk een tiny house achter op de kavel te plaatsen op een minimale afstand van vijf meter tot de erfgrans met het buitengebied.



Figuur 7: schelpenpad

Het terrein en de paden naar de tiny houses toe en erlangs kunnen eventueel voorzien worden van een halfverharding van natuurlijke materialen, bestaande uit schelpen (Figuur 7) of houtsnippers (Figuur 8).



Figuur 8: houtsnippers

Houtsnippers zijn ook een voorbeeld op welke wijze de halfverharding kan worden aangelegd. Met de bewoners wordt uiteindelijk bepaald welke halfverharding wordt aangelegd.

Er kunnen geen auto's geparkeerd worden bij het tiny house, daarvoor wordt een parkeerstrook van halfverharding aangelegd bij het begin van het deelgebied zodat de openbare weg en de woonomgeving op het deelgebied zoveel

mogelijk vrij blijft van auto's van de eigenaren of bezoekers. Het deelgebied wordt middels één uitrit op de openbare weg aangesloten.

### Bloemen- en fruit plukrand

Het deelgebied wordt groen ingericht. Er komt een bloemen- en fruit plukrand aan de buitenrand van het terrein langs de weg, waarin vele soorten bloemen (Figuur 9) en fruit worden geplant. Een ieder die hier langs fietst of wandelt mag in alle vrijheid wat meenemen. In de plukrand komen onder andere de volgende soorten te staan:

- Zonnebloemen
- Klapprozen
- Witte en paarse lavendel
- Korenbloemen
- Gipskruid
- Goudsbloemen
- Rozemarijn
- Bramenstruiken
- Frambozenstruiken
- Walnotenbomen
- Appelbomen
- Perenbomen
- Pruimenbomen

Figuur 9: bloemenplukrand



Figuur 10: fruitplukrand



## Moestuin

Op het terrein van de tiny houses wordt een moestuin aangelegd. Onderstaande sfeerfoto (Figuur 11) geeft aan hoe de moestuin eruit zou kunnen gaan zien, waar in een aantal fraai gevormde bakken verschillende groenten, kruiden en fruitsoorten gekweekt worden. Op de bloeiende bloemen zullen heel wat insecten afkomen, de bloemenplukrand is ook een middel om het aantal vlinders, bijen en andere insecten te vermeerderen. Een zogeheten insectenhotel kan hieraan bijdragen, welke dan ook een plaats krijgt op het terrein. Zie figuur 12 voor een voorbeeld. Tevens kunnen er een aantal bijenkasten worden neergezet om enkele bijenvolken onderdak te bieden.

Figuur 11: moestuinbakken



Figuur 12: insectenhotel



## Bouwkundige opzet tiny house

Bij de bouwkundige opzet van de tiny houses wordt rekening gehouden met de geringe oppervlakte van de woning (maximaal 50 m<sup>2</sup> bvo), de mogelijkheid om zelf het tiny house in te richten (bijvoorbeeld boven of beneden slapen) en de geringe hoogte van een tiny house. Er wordt aangesloten bij de landelijke ontwikkelingen op het gebied van tiny houses (zo zelfvoorzienend mogelijk, esthetisch gebouwd, veel glas, zonnepanelen, eigen afvalwaterverwerking en lichte duurzame

bouwmaterialen). Een tiny house wordt gebouwd met veel aandacht voor het ontwerp en het woonplezier waarbij er veel oog is voor detail en kwaliteit. Door de verscheidenheid in bouw ontstaat een uniek woonmilieu.

Onderstaand zijn enkele voorbeelden van verplaatsbare tiny houses met afbeeldingen van zowel het exterieur als het interieur (Figuur 13 tot en met 17). Er zijn vele vormen van en mogelijkheden om een tiny house te (laten) bouwen. De meeste zijn verplaatsbaar en worden gebouwd op een trailer met een maximale lengte, breedte en hoogte om weer vervoerd te kunnen worden.

Figuur 13



Figuur 14



Figuur 15



Figuur 16



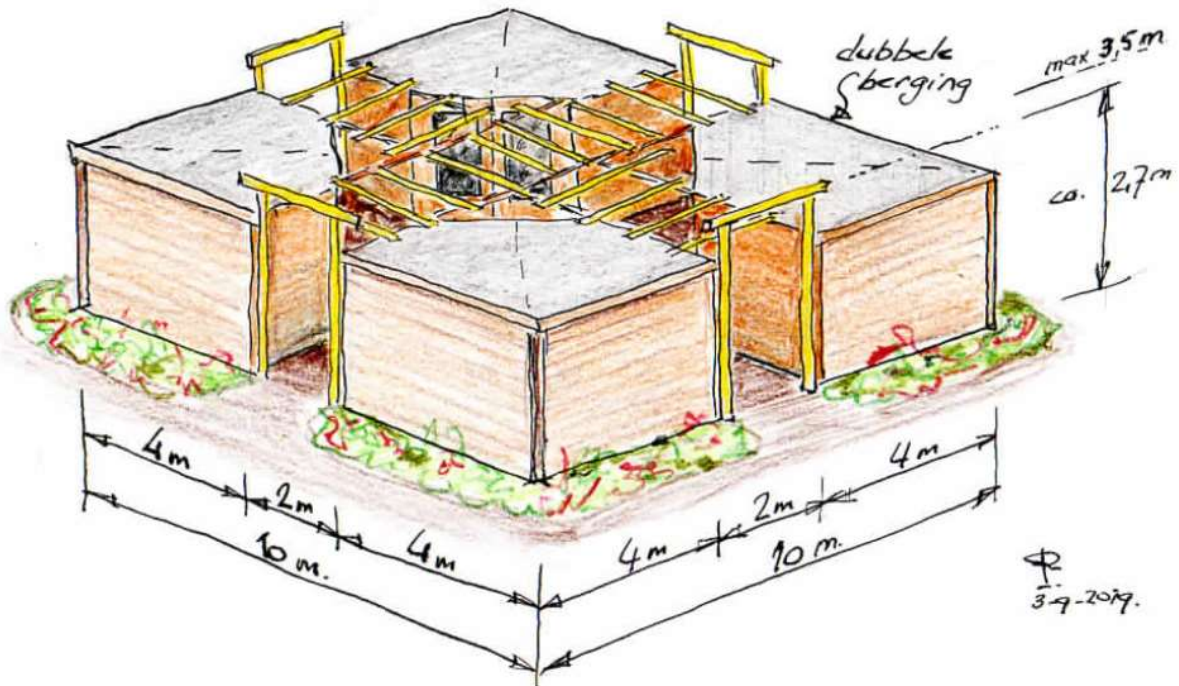
Figuur 17



## Gemeenschappelijke ruimte

In het deelgebied is de mogelijkheid om één gemeenschappelijk bijgebouw (voor het stallen van onder andere fietsen, tuingereedschap, wasmachine en houtopslag) te plaatsen dat representatief is voor de locatie (gelijkwaardige uitstraling als een tiny house) en past binnen de filosofie van tiny house bouw. Zo zal dit gebouw een maximale grootte hebben van 100 m<sup>2</sup>. In figuur 18 is een tekening te zien van het gebouw. Er komen vier losse schuurtjes die met elkaar verbonden zijn via een pergola en een viertal koppelingspoorten. De pergola dient als steun voor begroeiing die gepland wordt tussen de schuurtjes, bijvoorbeeld een druif, blauwe regen of andere klimplant.

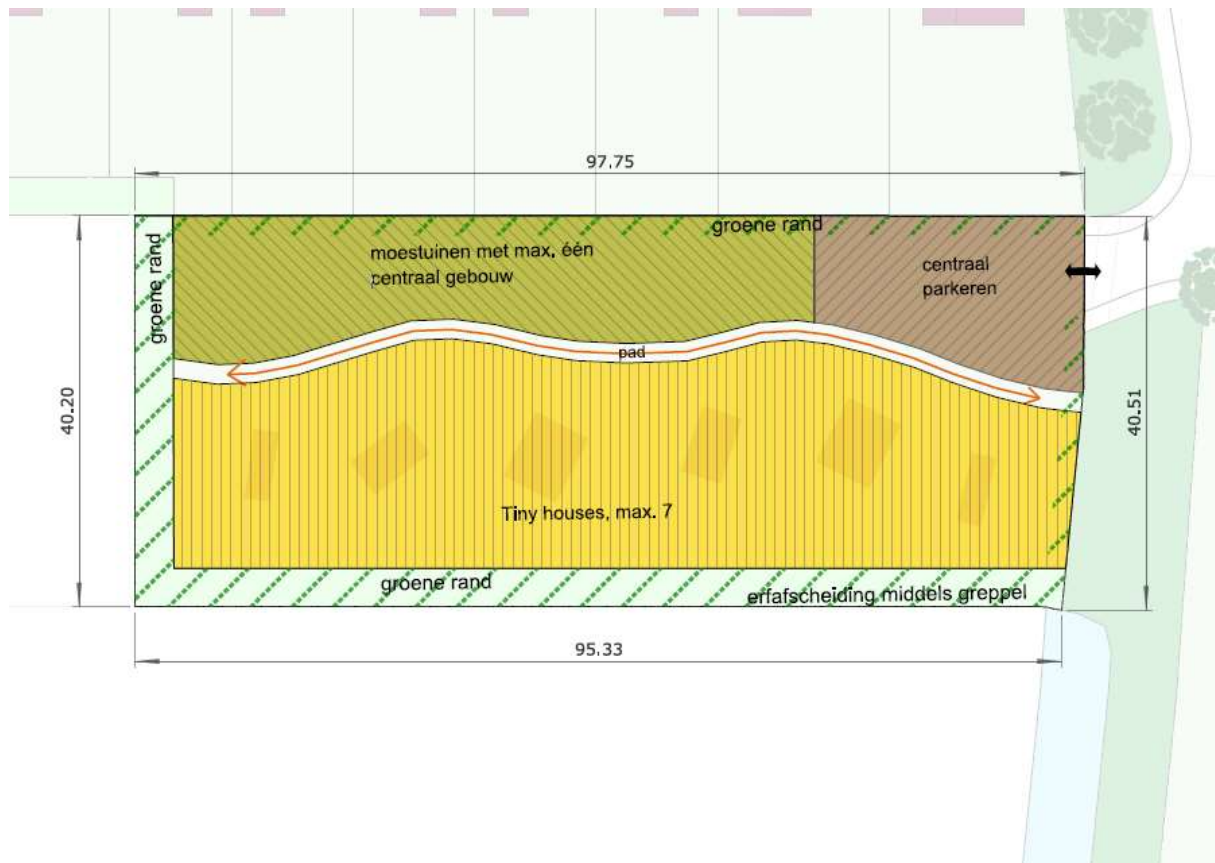
Figuur 18: tekening van de gemeenschappelijke ruimte



## Richtlijnen ten behoeve van de beeldkwaliteit:

De richtlijnen zijn zodanig opgesteld dat er zoveel mogelijk ruimte is voor creativiteit en flexibiliteit van de toekomstige bewoners, maar dusdanig dat er een duidelijke samenhang tussen de tiny houses zal ontstaan en het deelgebied een geordende en natuurlijke, groene uitstraling krijgt, zie Figuur 19 op pagina 14, eerder getoond in hoofdstuk 2.

Figuur 19: geschematiseerde indeling van het terrein



### **Kavels**

- De kavels liggen verspreid over het plangebied en hebben alleen een onverhard of halfverhard pad voor het tiny house langs en naar het tiny house toe. Er wordt geen volledige verharding aangebracht.
- Voor alle kavels geldt dat het tiny house in het aangegeven bouwvlak moet staan, met dien verstande dat het tiny house;
  - Een minimale afstand aanhoudt van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.
  - Een minimaal afstand aanhoudt van 3 meter tot het semi-openbare terrein aan de voorzijde.
  - Een minimale afstand aanhoudt van 5 meter tot naastliggende gronden.
- Er mag per kavel één bouwwerk staan, met een maximum van 50m<sup>2</sup> bvo.

### **Niet mens toegankelijke bouwwerken**

- Op de kavels zijn een kippen-, honden- of konijnenhok met een hoogte van maximaal 1,5 meter en oppervlakte van maximaal 12 m<sup>2</sup> toegestaan, dit is inclusief ren en uitloopruimte. Zie Figuur 20 voor een voorbeeld.
- Ter indicatie, een kip heeft naast een nachthok minimaal 3 m<sup>2</sup> bewegingsruimte nodig overdag, en een konijn heeft ongeveer 8 m<sup>2</sup> vrije uitloopruimte nodig.
- De ruimte van deze bouwwerken wordt uitsluitend gebruikt voor en door de dieren.

Figuur 20: kippenhok met ren en vrije uitloopruimte



## **Bebouwing**

- Zonnepanelen mogen enkel op een tiny house geplaatst worden.
- De bouwhoogte van een tiny house mag maximaal 5 meter bedragen. De nokrichting en de goothoogte zijn vrij, dit naar inzicht van de eigenaar en afhankelijk van de vormgeving van het tiny house.
- De gevel en het dak van een tiny house dienen te bestaan uit duurzame materialen, bij voorkeur tevens natuurlijke materialen.
- De gevel- en dakmaterialen dienen van hoogwaardige kwaliteit te zijn.
- Er worden geen eisen gesteld aan het glasoppervlak per gevel.
- Het kleurgebruik is vrij, met uitzondering van extreem felle kleuren of extreem glimmende materialen. Bij voorkeur is het kleurgebruik afgestemd op de bestaande tiny houses op het terrein.
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn niet toegestaan. Er is wel ruimte voor één centraal gebouw op het terrein met een bruto vloer oppervlak van maximaal 100 m<sup>2</sup> en maximaal 3,5 meter hoog.
- Vlonderterrassen niet hoger dan het vloerpeil van de tiny house mogen maximaal 16m<sup>2</sup> groot zijn. Deze dient een representatieve uitstraling te hebben en esthetisch bij het tiny house te passen.
- Situering van het centrale gebouw dient binnen het aangegeven bouwvlak te zijn, met een minimale afstand van 3 meter tot de erfgrans.

## **Terrein**

- Als groene drager dient het terrein groen ingericht te worden volgens een nader te maken groenplan.
- Erfafscheidingen dienen te bestaan uit lage beplanting of een scheiding gemaakt van volledig natuurlijke materialen (geen metaal erin verwerkt), met een maximum hoogte van 1 meter.
- Parkeren gebeurt op een half verharde parkeerplaats bij de hoofdingang van het terrein. Het parkeerterrein wordt op een zorgvuldige wijze ingepast in het groenplan van het deelgebied.

## **6. AFWIJKEN VAN DE REGELS**

Het beeldkwaliteitsplan is leidend voor het project Mini uusjes. Initiatieven die niet passen binnen de regels van het beeldkwaliteitplan worden door het WARK beoordeeld. Er zal dan bekeken worden of een dergelijk initiatief beschouwd kan worden als afwijking van de regels, bijvoorbeeld omdat het ontwerp een verrijking is voor het plan. Het WARK zal de te bouwen huisjes toetsen aan de beeldkwaliteitseisen zoals beschreven in het voorgaande hoofdstuk.

## **7. WOORDENLIJST**

### *Off-grid*

Wanneer een tiny house niet aangesloten is op elektriciteit, gas, water en riolering en voorzien is van systemen om hier zelf in te voorzien. Het huisje is daardoor overal te plaatsen.

### *Duurzaamheid*

<https://wikikids.nl/Duurzaamheid>

Duurzaamheid is een breed begrip, maar het komt er in het kort op neer dat in een duurzame wereld mens (people), milieu (planet) en economie (profit) met elkaar in evenwicht zijn, zodat we de aarde niet uitputten. De Wereldcommissie voor milieu en ontwikkeling omschrijft duurzaamheid als "ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen". Kortom: de aarde zo gebruiken dat de toekomstige generaties er ook nog plezier van kunnen hebben. Bij duurzaamheid kan de aarde ook op langere termijn het totaal van onze consumptie dragen.



### *De ecologische voetafdruk*

Door het kijken naar de ecologische voetafdruk kan je bepalen hoeveel ruimte er per persoon nodig is om alles wat die persoon verbruikt te produceren. In het westen gebruiken we per persoon meer ruimte dan de aarde per persoon te bieden heeft. Dit betekent dus dat we aan één aarde niet genoeg zouden hebben. Zo zou een Nederlander bijna 4 aardbollen nodig hebben met zijn levenswijze. Dat is natuurlijk veel te veel!

### *Zelfvoorzienend*

Onder zelfvoorzienend wordt in dit beeldkwaliteitsplan verstaan onafhankelijk van een vaste aansluiting voor gas, water en elektrisch en van een rioolaansluiting. Hier willen de bewoners zoveel mogelijk zelf in voorzien door middel van zonnepanelen en het opvangen van regenwater. Ook het zuiveren van het water, door middel van een helofytenfilter en een composthoop in plaats van een riool zijn toepassingen die gebruikt kunnen worden in een zelfvoorzienend leven.

### *Tiny House*

Een tiny house is een nieuwe woonvorm met een duidelijke filosofie. Kleine volwaardige vrijstaande woningen van maximaal 50 m<sup>2</sup> vloeroppervlak met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Ze staan op een (tijdelijke) fundering, maar ook op wielen.

Een tiny house moet minimaal aan de volgende eisen voldoen:

- Huis gebouwd met als doel te functioneren als primaire woning,
- Maximaal woonoppervlak (inclusief verdiepingen/lofts) tot 50 vierkante meter, en
- Grondgebonden (dit betekent dat een woonboot niet als tiny house wordt gezien).

### *Ruimtelijke Onderbouwing*

Nodig op het moment dat de gemeente de procedure voor ontheffing van het bestemmingsplan start (+ bouwplan/ontwerp tiny house + beeldkwaliteitsplan + 'groenplan'). Ruimtelijk kunnen onderbouwen waarom dit op die plek kan.

## 8. BRONNENLIJST

<https://www.marjoleininhetklein.com/>

<https://www.groendak.info/wat-is-een-groendak/>

<https://tinyhousefrance.org/>

<https://www.millhome.nl/>

<http://www.tinyhousetown.net/2018/01/pod-tiny-house-company.html>

<https://inhabitat.com/wp-content/blogs.dir/1/files/2016/04/tiny-house-village-oregon.jpg>

<https://twitter.com/HermitHouses>

<https://www.tuinpraat.be/insectenhotel/>

<https://www.tinyhousenederland.nl/faq/>

<https://nl.farmlux.biz/sad/kustarniki/malina/shpalera.html>

<https://www.levendehave.nl/dierenwikis/konijnen/konijnen-en-huisvesting>

<https://www.levendehave.nl/dierenwikis/pluimvee/pluimvee>

<https://i.pinimg.com/originals/08/d0/5d/08d05d7d5a8d592727e66a0fda2c151e.jpg>