



BEELDKWALITEITSPAN

Gaddijk 5, Tiny Houses

24.03.2021

LOCATIE EN OMGEVING



PARK WATERLAND

HEKELINGEN

An aerial photograph of a golf course. A specific green is highlighted with a yellow border. The image includes several callout boxes with text. A winding water feature runs through the center of the course. To the right, there are two soccer fields and a parking lot. Residential buildings are visible in the upper left and upper right corners.

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

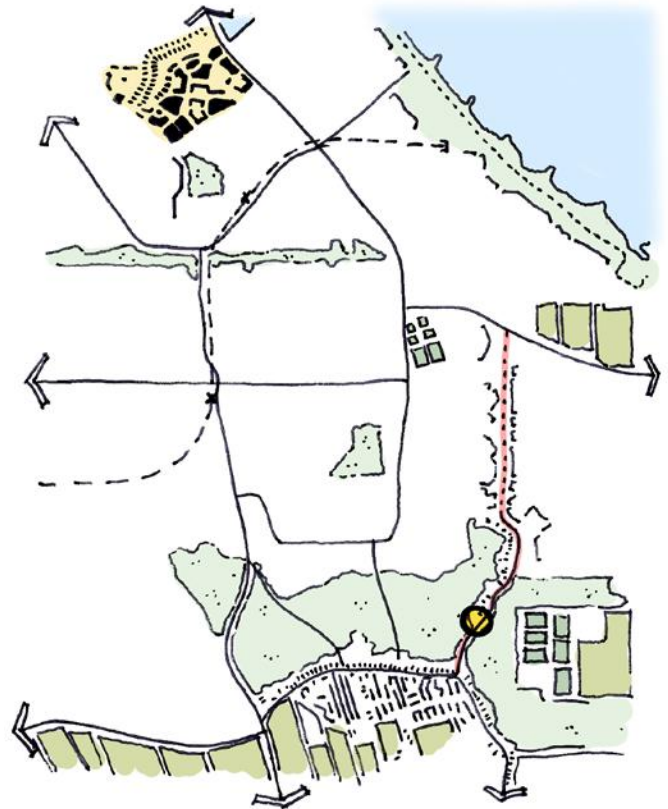
Tiny Houses zijn kleine woningen, die relatief betaalbaar, vaak heel duurzaam en soms zelfvoorzienend zijn. Voor de ene groep is het een 'way of life' om duurzaam en minimalistisch te leven. Andere mensen kiezen voor een Tiny House vanwege de aantrekkelijke prijs, zoals starters op de woningmarkt. Dat 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.



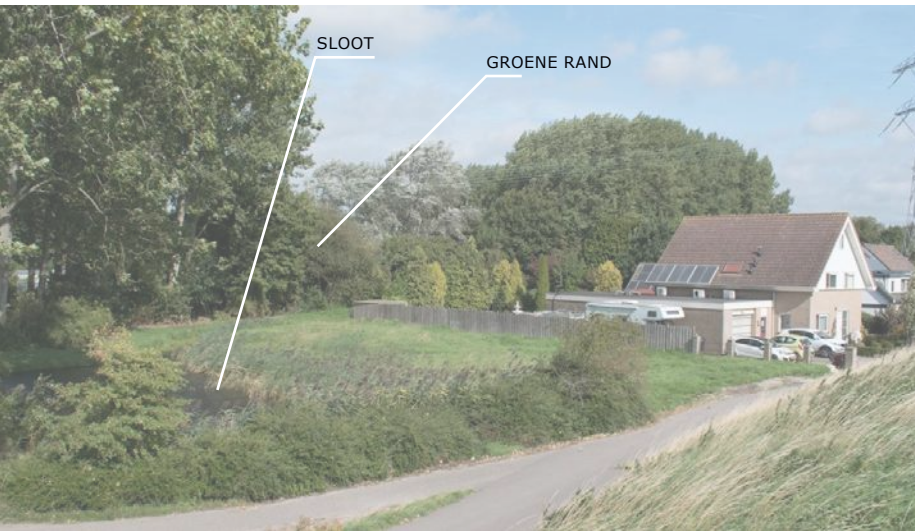
Locatieanalyse

Meer specifiek kent het gebied de volgende kwaliteiten:

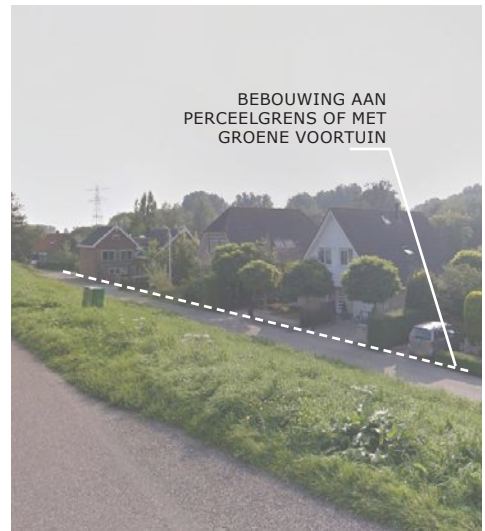
- groene uitstraling door parken, polders en landerijen;
- rustig wonen wegens doodlopend gebied voor motorvoertuigen;
- 900m afstand van Hekelingen en 4km van centrum Spijkenisse gelegen.

Architectuur in de omgeving

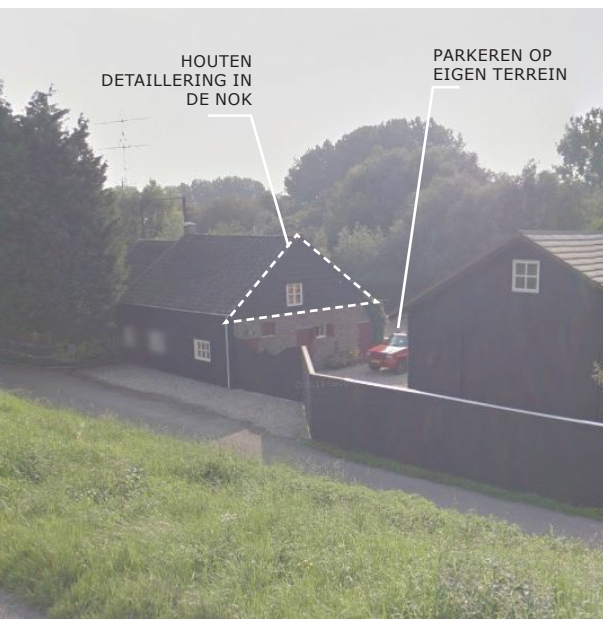
Aan de Gaddijk staat veelal vrijstaande bebouwing. Deze worden gekenmerkt door zadeldaken met een houten detaillering in de nok en een landelijke/ agrarische architectonische uitstraling. De materialisatie van het hoofdgebouw is gevarieerd, van baksteen tot stuc en hout. De daken zijn meestal van dakpannen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

STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING





Legenda

-  Ontwikkeld gebied
-  Kavelgrens
-  Bouwvlak
-  Beschoeiing (aanleg door gemeente)
-  Max. footprint (m²) | max. woonopp. (m²)
Max. nokhoogte (m) | max. bouwvolume (m³)
-  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

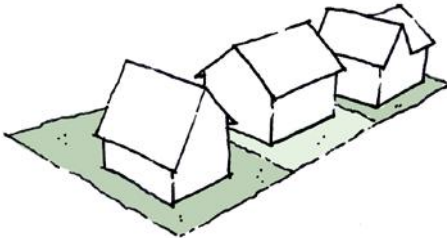
Architectuur

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

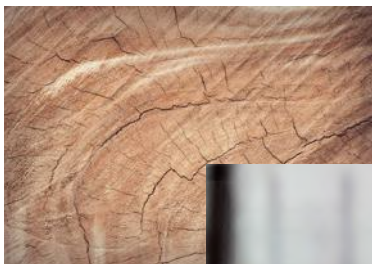


Tuinkasje



Tuinkasje

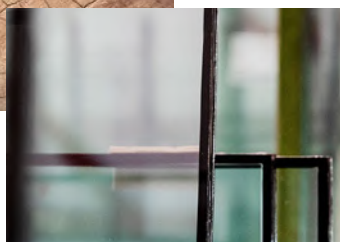
De kleurstelling dient terughoudend of natuurlijk te zijn: de basis wordt gevormd door grijs/ zwart, gedekt groen en/ of natuurlijk houtkleur. Tenzij dit de kwaliteit van de omgeving juist versterkt. Accenten zijn wit of lichtgrijs (geen schreeuwerige kleuren).



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.

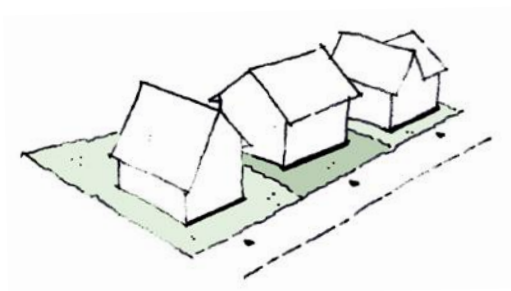
De kapvorm is niet voorgeschreven en deze kunnen onderling verschillen. Mogelijke kapvormen zijn een zadeldak, schilddak of plat dak. Daarnaast is een dakoverstek en detaillering van de nok gewenst ter aansluiting met de omgeving.



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 4 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.

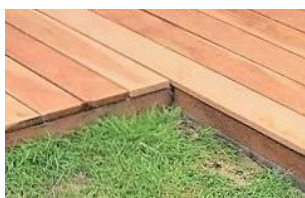
De aanleg van de inrit en parkeerplaatsen wordt verricht door de gemeente in samenspraak met de nieuwe kaveleigenaren, het beheer is daarna aan de kaveleigenaren. De parkeerplaatsen worden ingericht met halfverharding, zoals grasbetontegels. Eventueel kan een karrespoorpad i.p.v. een verhard pad worden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



Grasbeton



Karrespoorpad



Houten vlonder

Nutstuin

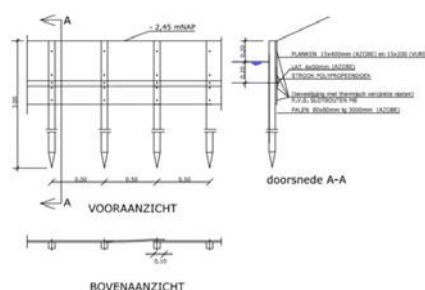
Naast de koop van een kavel voor een Tiny House is er ook een mogelijkheid een stukje grond te huren voor een nutstuin. Hieronder wordt verstaan het potten van planten en bloemen en telen van groente, fruit, kruiden, aardappelen of andere voedselgewassen.

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

INSPIRATIE



Bijgebouw bij nutstuin



Groente, fruit, kruiden en andere voedselgewassen



Nutstuin

COLOFON

Gemeente Nissewaard
24.03.2021

Myrna Plomp, senior stedenbouwkundige
Brenda Zuidervliet, stedenbouwkundig tekenaar

gemeente@nissewaard.nl
tel. 14 0181

7

nutstuin

Inrit
205 m²

bouwvlak

bouwvlak

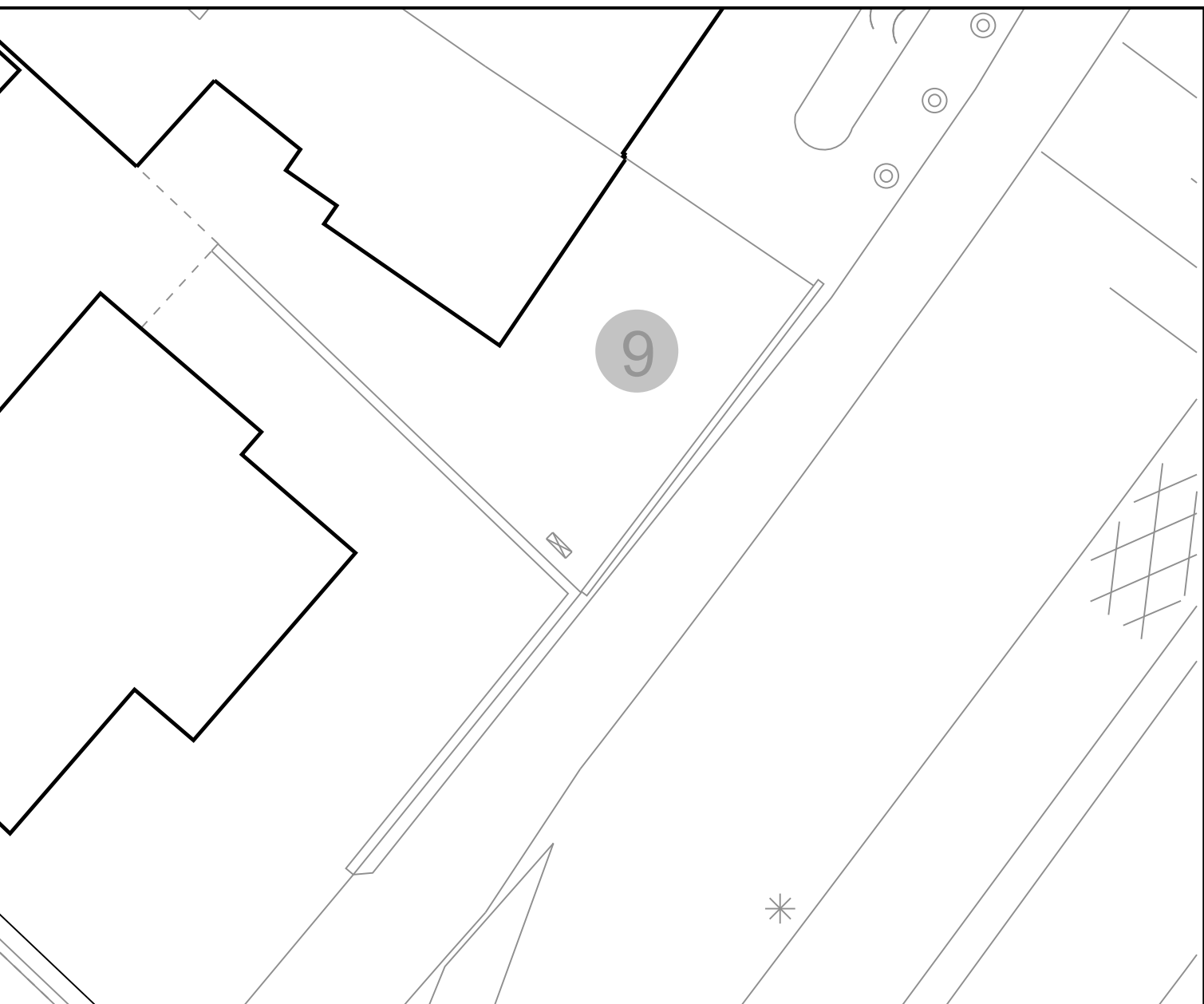
T

40	50
5	180







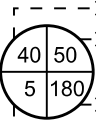
49 m²

170 m²

Gan



Gaddijk

	perceelsgrens		haag of klimbegroeiing max. 2 meter hoog
	bebouwingsvlak	170 m ²	kaveloppervlakte
	T tuin	51,25 m ²	mandelig terrein t.b.v. inrit
- . -	rooilijn		
▼	oriëntatie		
	hoek en/of gevel accent		
	maatvoering (m)		
P	1 pp op gezamenlijke inrit		
			max. footprint (m ²)
			max. woonoppervlak (m ²)
			max. bouwvolume (m ³)
			max. nokhoogte (m)

GEMEENTE NISSEWAARD	Concept	: Brenda Zuidervliet 23-03-2021	Controle 3 projectteam	:
	Voorlopig	:	Ambtelijk Definitief	:
	Controle 1 vkgroep	:	Vervallen	:
	Controle 2 afdeling	:	Akkoord B&W	:
RUIMTELIJKE REALISATIE Voorlopig Ontwerp Stedenbouw Kavelpaspoort Gaddijk 5 Tiny House, kavel 1	Cluster	: Leefomgeving		
	Afdeling	: Projecten		
	Team	: Stedenbouw		
	Tekenaar	: Brenda Zuidervliet		
	Schaal	: 1:200		
	Formaat	: A3		
	Besteknr.	:		
Projectnr.	: 520130			
Versie	:			
Postadres Postbus 25, 3200 AA Spijkenisse Bezoekadres Raadhuislaan 106, 3201 EL Spijkenisse Telefoon 14 0181 E-mail gemeente@nissewaard.nl www.nissewaard.nl		Tek. nr. : 14-02-2004-A		

7

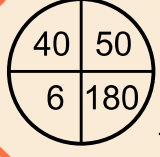
nutstuin

bouwvlak

Inrit
205 m²

P

T

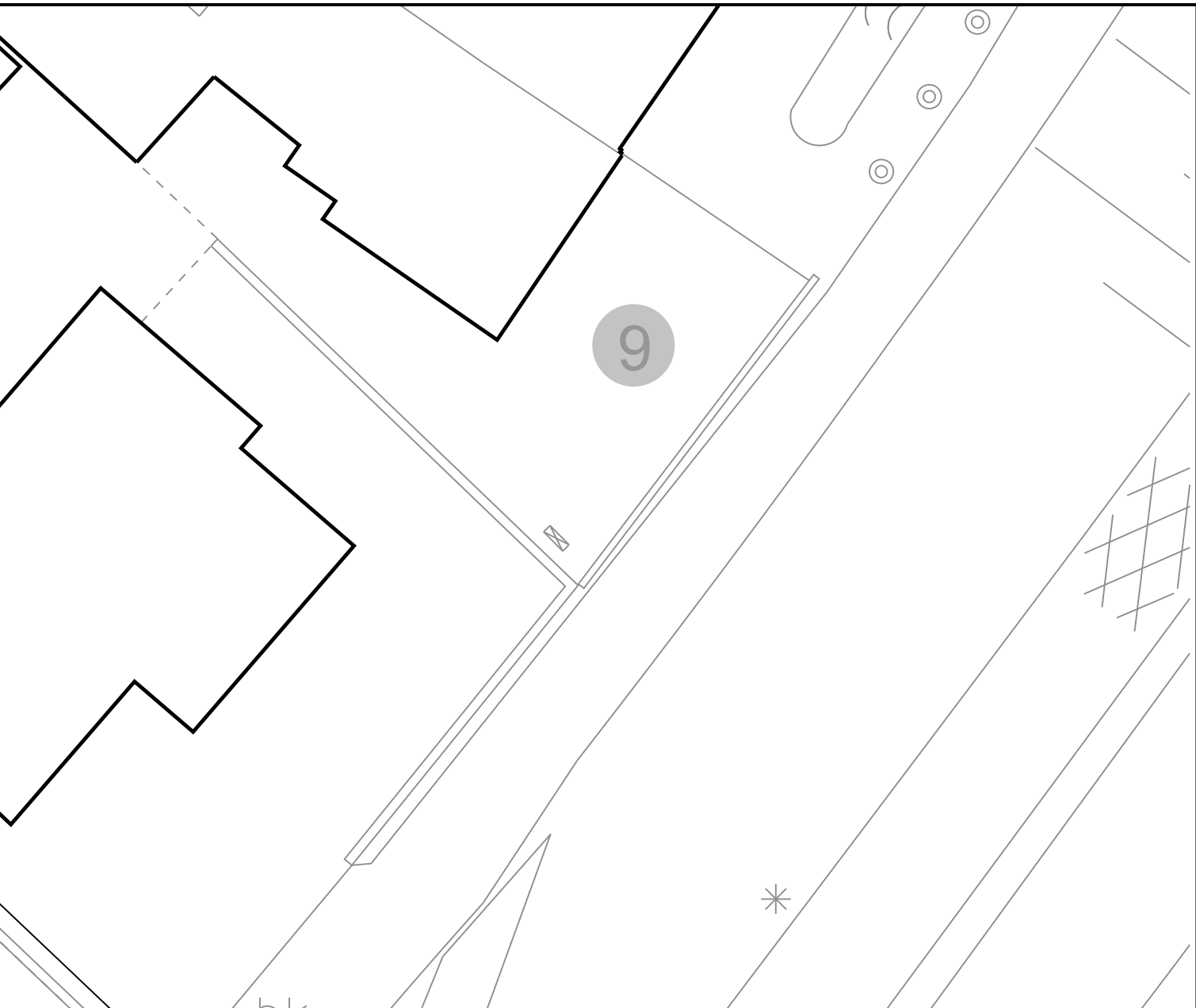


60 m²

176 m²













bouwvlak

Gan



obk

Gaddijk

 perceelsgrens	 haag of klimbegroeiing max. 2 meter hoog
 bebouwingsvlak	176 m ² kaveloppervlakte
 tuin	51,25 m ² mandelig terrein t.b.v. inrit
 rooilijn	 max. footprint (m ²)
 oriëntatie	 max. woonoppervlak (m ²)
 hoek en/of gevel accent	 max. bouwvolume (m ³)
 maatvoering (m)	 max. nokhoogte (m)
P 1 pp op gezamenlijke inrit	

GEMEENTE NISSEWAARD	Concept	: Brenda Zuidervliet 23-03-2021	Controle 3	:	projectteam
	Voorlopig	:	Amtelijk	:	Definitief
	Controle 1	:	Vervallen	:	
	Controle 2	:	Akkoord B&W	:	
	afdeling	:	Cluster	:	Leefomgeving
RUIMTELIJKE REALISATIE Voorlopig Ontwerp Stedenbouw Kavelpaspoort Gaddijk 5 Tiny House, kavel 2			Afdeling	:	Projecten
			Team	:	Stedenbouw
			Tekenaar	:	Brenda Zuidervliet
			Schaal	:	1:200
			Formaat	:	A3
			Besteknr.	:	
			Projectnr.	:	520130
			Versie	:	
Postadres Postbus 25, 3200 AA Spijkenisse Bezoekadres Raadhuislaan 106, 3201 EL Spijkenisse Telefoon 14 0181 E-mail gemeente@nissewaard.nl www.nissewaard.nl			Tek. nr.	:	14-02-2003-A

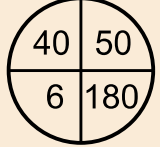
7

nutstuin

Inrit
205 m²

P

T



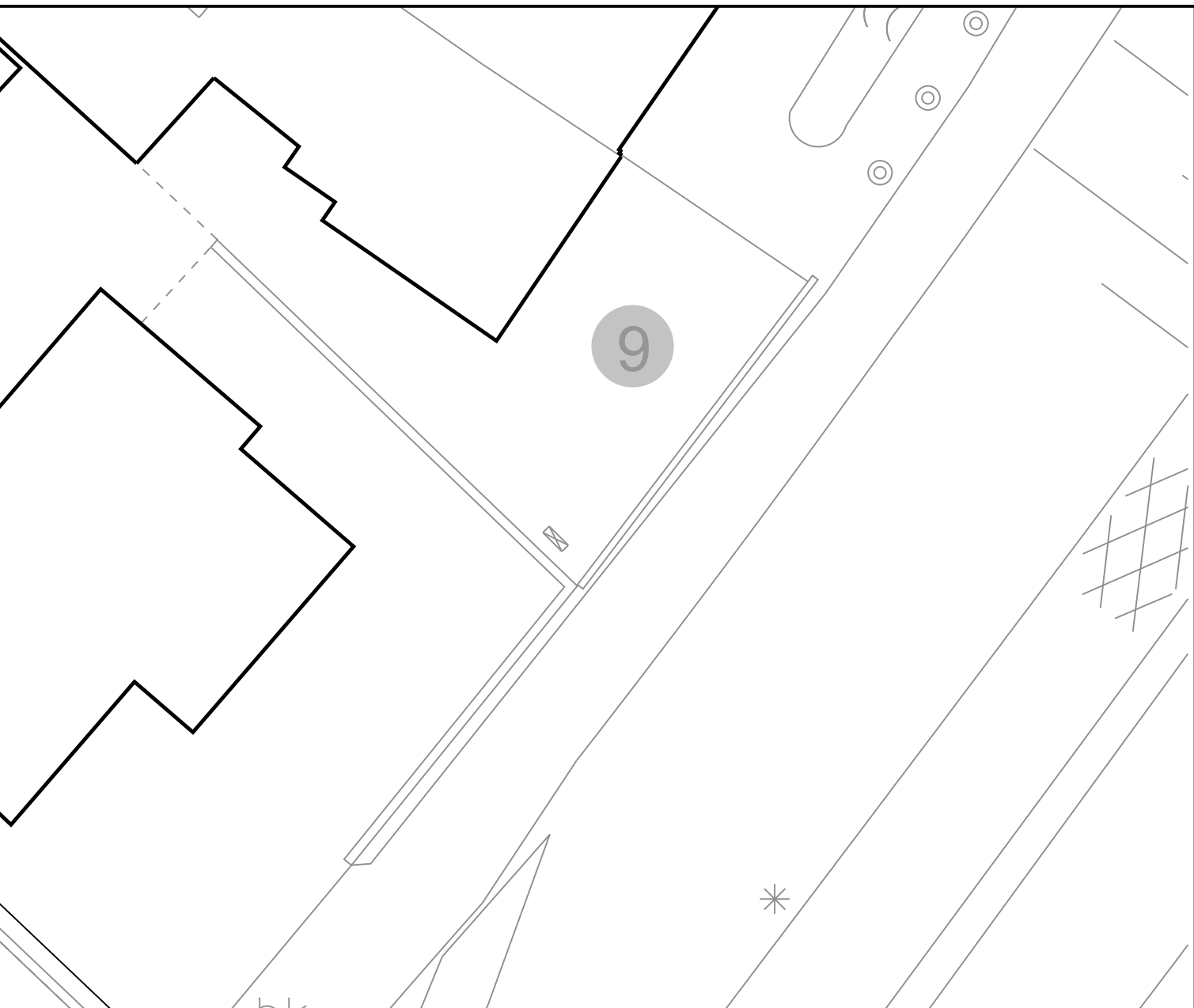
70 m²





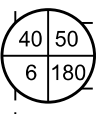
123 m²

bouwvlak

bouwvlak

Gan



	perceelsgrens		haag of klimbegroeiing max. 2 meter hoog
	bebouwingsvlak	123 m ²	kaveloppervlakte
	T tuin	51,25 m ²	mandelig terrein t.b.v. inrit
- -	rooilijn		
▼	oriëntatie		
≡	hoek en/of gevel accent		
↕ 1,28 ↕	maatvoering (m)		
P	1 pp op gezamenlijke inrit		
			max. footprint (m ²)
			max. woonoppervlak (m ²)
			max. bouwvolume (m ³)
			max. nokhoogte (m)

GEMEENTE NISSEWAARD	Concept	: Brenda Zuidervliet 23-03-2021	Controle 3 projectteam	:
	Voorlopig	:	Ambtelijk Definitief	:
	Controle 1 vakgroep	:	Vervallen	:
	Controle 2 afdeling	:	Akkoord B&W	:
RUIMTELIJKE REALISATIE Voorlopig Ontwerp Stedenbouw Kavelpaspoort Gaddijk 5 Tiny house, kavel 3	Cluster	: Leefomgeving		
	Afdeling	: Projecten		
	Team	: Stedenbouw		
	Tekenaar	: Brenda Zuidervliet		
	Schaal	: 1:200		
	Formaat	: A3		
	Besteknr.	:		
	Projectnr.	: 520130		
Versie	:			
Postadres Postbus 25, 3200 AA Spijkenisse Bezoekadres Raadhuislaan 106, 3201 EL Spijkenisse Telefoon 14 0181 E-mail gemeente@nissewaard.nl www.nissewaard.nl		Tek. nr.	: 14-02-2005-A	

