

Falgatuinen Nieuw Den Helder Beeldkwaliteitplan Tiny Houses



WEST 8

1 juli 2019

Beeldkwaliteitplan Tiny Houses

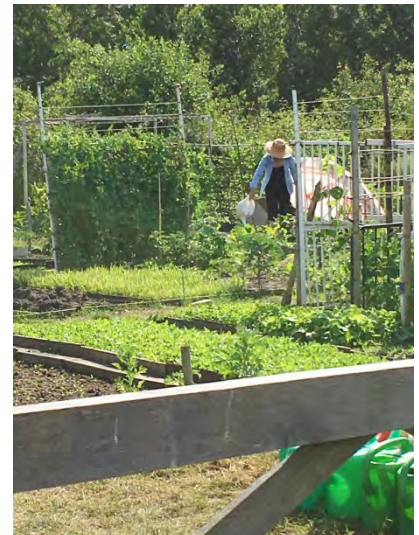
In Nieuw Den Helder worden Tiny Houses gerealiseerd. Het principe van een Tiny House is enerzijds de kleine afmeting en anderzijds de woonvorm met kenmerken van een alternatieve wijze van leven. De bewoners van een Tiny House hebben een idealistisch motief: door het minimaliseren van hun footprint kunnen zij bijdragen aan een beter milieu. Daarnaast is het wonen in een Tiny House een mogelijkheid om goedkoop te wonen. Deze woonvorm resulteert in afwijkingen op traditionele woon- en bouwwijzen.

Deze nota beoogt richting te geven aan het realiseren van Tiny Houses, met een zo groot mogelijke individuele vrijheid. Naast dit beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan zijn er door de grondeigenaar voorwaarden opgesteld met betrekking tot onder andere grondverharding, bijgebouwen en erfafscheidingen. Om zo veel mogelijk variëteit te bewerkstelligen gaat de voorkeur uit naar Tiny Houses die niet gebonden zijn aan de afmetingen van een onderstel op wielen. Verspreid over het hele gebied zijn maximaal vijf TH's op wielen toegestaan. Ook wordt gestreefd naar innovatie op Tiny House-gebied.

Context

Nieuw Den Helder is een herstructureringswijk. Het aantal sociale huurwoningen is er relatief hoog en de bevolkingssamenstelling eenzijdig. Herstructurering moet een gevarieerdere en leefbare wijk opleveren. Een op sommige plekken lagere bebouwingsdichtheid kunnen de wijk aantrekkelijker maken.

Het gebied waar de Tiny Houses komen, de Falgatuinen, voldoet aan dit concept. De Tiny Houses komen te staan op ruime kavels en zijn vrij gesitueerd. Dit betekent dat geen rooilijnen of dergelijke worden vastgelegd. De TH staat minimaal 3 meter van de rand van de kavel. Daardoor blijft het een bij uitstek groen gebied met parkachtige uitstraling, waar (ook andere) buurtbewoners vrij toegang toe hebben. De bewoners van de Tiny Houses zijn per definitie gericht op 'groen wonen' en consuminderen. Hun bewuste levenswijze kan ter inspiratie dienen voor andere wijk bewoners.





situatie van het gebied, de indeling is indicatie

Gelijkwaardigheidsbepaling

Het Bouwbesluit en bestemmingsplanbegrippen zijn (nog) niet zonder meer hanteerbaar bij de beoordeling van Tiny Houses.

Om dit te ondervangen kent het bouwbesluit een 'gelijkwaardigheidsbepaling', op grond waarvan bijvoorbeeld burgemeester en wethouders oplossingen mogen accepteren die ten minste gelijkwaardig zijn aan de in het Bouwbesluit voorgeschreven prestaties, zodat zij voor een dergelijk bouwplan toch een vergunning kunnen verlenen.

Nutsvoorzieningen

Tiny Houses worden niet aan het riool-, elektriciteits- en gasnet aangesloten. Wel mag indien gewenst een aansluiting aan het waternet en aan de kabel t.b.v. internet, tv etc. gerealiseerd.

Toetsingskader

1. Per kavel mogen een TH en een bijgebouw (berging en/of kas) worden gerealiseerd.
2. Een TH kan een veranda hebben. Deze is, indien overkapt en gemakkelijk 'dicht te zetten', onderdeel van de 32 m². Veranda's zonder bouwkundige overkapping zijn dat niet.
3. Afstand bijgebouw tot kavelgrens > 3 m.
4. Afstand TH tot rand van de kavel > 3m.
5. Een terras is mogelijk op maaiveld en is maximaal 12 m².
6. Verharding dient tot een minimum beperkt te zijn. Behalve het terras (punt 5) is alleen een pad tussen openbare ruimte en de TH toegestaan. Het pad mag niet meer dan een meter breed zijn. Houten vlonders of halfverharding hebben de voorkeur.
7. Erfafscheidingen zijn houtwallen, houten hekjes (kastanjehout) of hagen.
8. Een TH geeft invulling aan een kavel. Een TH moet aan esthetische en duurzame eisen voldoen conform de regels van het bouwbesluit 2012 voor woningen, dan wel middels gelijkwaardige oplossingen.
9. Een stacaravan of camper is niet toegestaan.
10. Een TH is duurzaam. Het bestaat zo veel mogelijk uit natuurlijke en hergebruikte materialen. Een TH is dus milieuvriendelijk. Kunststof en plaatmateriaal zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij deze horen bij het hergebruik en bijdragen aan de duurzame uitstraling
11. Een TH is (deels) zelfvoorzienend. Een TH maakt gebruik van nieuwe technologische ontwikkelingen zoals zonnepanelen en warmtepompen.
12. De energieopwekking en alle overige zichtbare technische installaties vormen een integraal onderdeel van de TH en/of bijgebouw.
13. Een TH is esthetisch. De te realiseren Tiny Houses spreken meteen tot de verbeelding omdat ze met vakmanschap, oog voor detail en veel aandacht voor het ontwerp zijn uitgevoerd. De kleurstelling dient terughoudend of natuurlijk te zijn. Bewoners bouwen de woningen zelf of laten deze bouwen geheel naar hun wens, niet met het oog op de verkoopwaarde maar op woonplezier.





WEST 8