

Tiny Houses Lisse

Spelregelkader

versie 09/02/2022

Gemaakt door:

RENE KUIKEN URBANISM
STUDIO VOOR STEDENBOUW



In opdracht van:

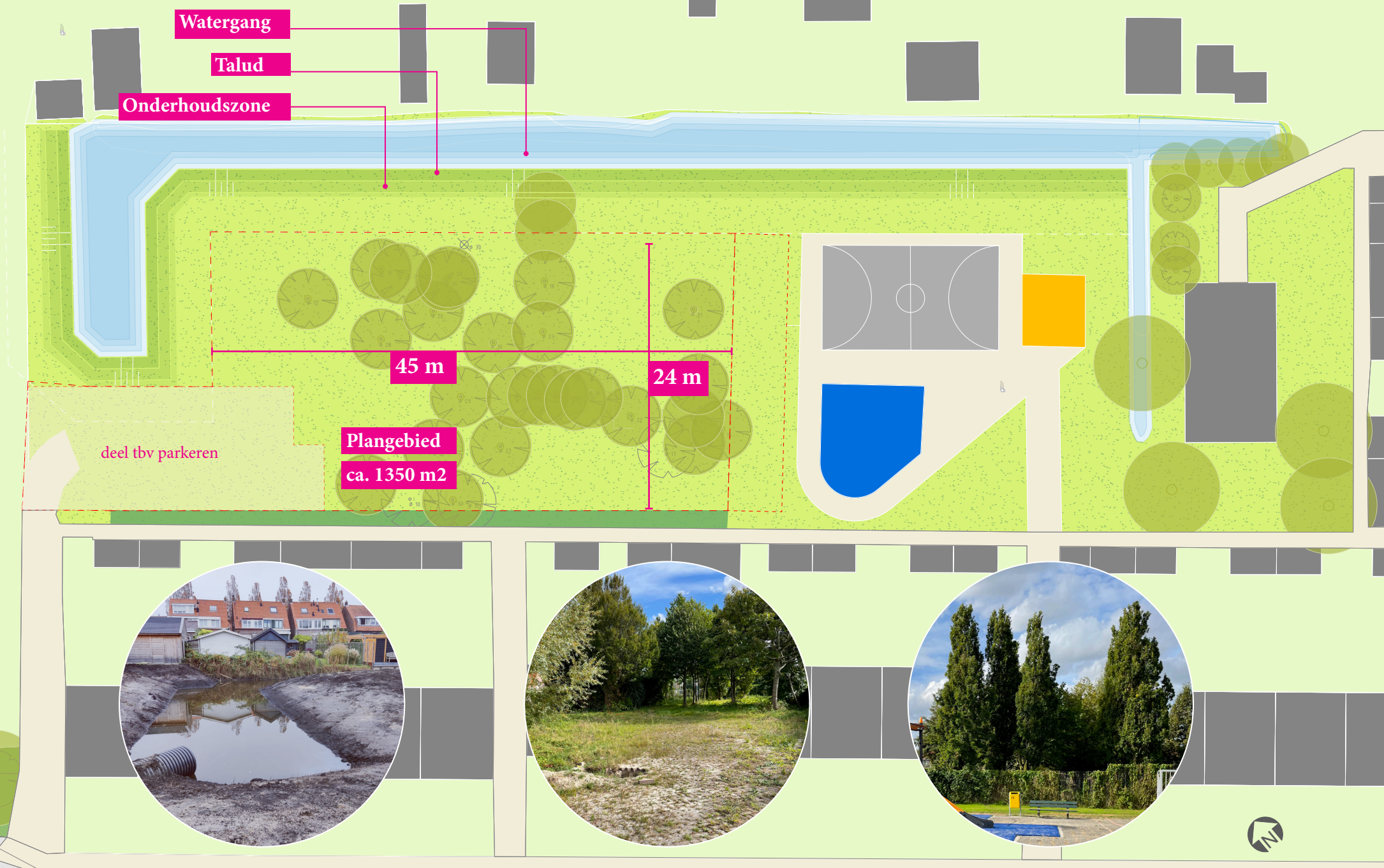




Het plangebied gezien vanaf de speeltuin

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Voorbeeld verkaveling	9
3	Randvoorwaarden locatie	11
4	Randvoorwaarden Tiny Houses	13
5	Randvoorwaarden proces	15
	Bijlage	17



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het binnenterrein in de Bloemenbuurt, gelegen tussen de Narcissenstraat, Geraniumstraat, Broekweg en de Gasstraat in Lisse is aangewezen als locatie voor de bouw van tiny houses.

Tiny houses zijn duurzame, kleine woningen die bij voorkeur zelfvoorzienend zijn en een minimale ecologische footprint hebben. Uit gesprekken met inwoners van Lisse blijkt er dat er veel mensen geïnteresseerd zijn in deze nieuwe woonvorm. Daarom wil de gemeente Lisse deze nieuwe duurzame woonvorm faciliteren.

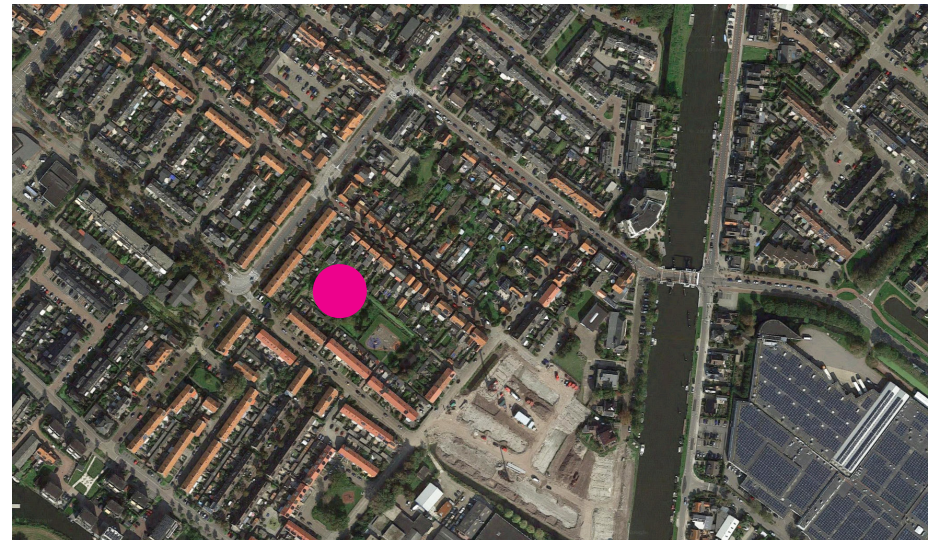
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de Bloemenbuurt in Lisse. Lisse is een dorp in de Bollenstreek en staat bekend om Het Keukenhof en de bollenindustrie. De Bloemenbuurt ligt ten oosten van het centrum vlak bij de Ringvaart en alle dagelijkse voorzieningen. Er zijn meerdere busverbindingen op loopafstand.

De locatie is ca. 1350 m² groot en is gesitueerd op een binnenterrein achter woningen. Op de locatie moet het volgende programma gerealiseerd worden:

- ca. 8 tiny houses
- 8 parkeerplaatsen+1 laadlos-/keerplek
- Een gemeenschappelijke fietsenberging
- Een gemeenschappelijke buitenruimte voor de tiny house bewoners
- Een gemeenschappelijke groen voorziening dat ook toegankelijk is voor de omwonenden om de sociale cohesie in de buurt te verbeteren.

De aanwezige speeltuin, sloot en bomen blijven aanwezig op de locatie.



1.3 Participatietraject

De gemeente Lisse vindt participatie erg belangrijk. Samen met vier direct omwonenden van het binnenterrein en vier tiny house geïnteresseerden heeft de gemeente Lisse voorliggend spelregelkader opgesteld. De spelregels zijn een vertaling van de belangen inventarisatie, een ruimtelijke verkenning en een aantal wettelijke regels. Het spelregelkader is een inspiratie en toetsend document voor de verdere planontwikkeling van het tiny house project.

1.4 Doel spelregelkader

Het doel van het spelregelkader is om een prettige leefomgeving te creëren voor zowel de omwonenden van het binnenterrein als voor de tiny house bewoners.

In werksessie 1 is gewerkt met een moodboard waarop de deelnemers konden aangeven wat wil je wel en wat wil je niet.

Analyse Moodboard:

Gewenst

- Groen inpassen, behoud van bomen, biodiversiteit en ecosystemen
- Bouw van een community
- Natuurlijke openbaar en privé overgangen

Aandachtspunten

- Alternatieve energievoorziening/haard
- Zelfbewoning uitgangspunt
- Geen verstening
- Licht/geluid overlast
- Parkeren en ontsluiting goed regelen



Moodboard; wat wil je niet



Moodboard; wat wil je wel



2. Voorbeeld verkaveling

Een bijzondere plek om te wonen

De beoogde locatie voor tiny houses in Lisse is een bijzondere plek. Op het middenterrein van een bouwblok en onder de bomen. Omdat er tussen de mensen en bomen gewoond gaat worden is het belangrijk dat er in goed overleg en met duidelijke spelregels ontwikkeld gaat worden. Deze spelregels zijn met de werkgroep bestaande uit omwonenden en potentiële bewoners opgesteld. Om de mogelijkheden van de locatie te onderzoeken is er een voorbeeldverkaveling gemaakt. Deze voldoet aan de uitgangspunten en spelregels en dient ter inspiratie.

Uitgangspunten

De belangrijkste thema's zijn; inpassing, ontmoeting en duurzaamheid.

Het bestaande groen is een belangrijk vertrekpunt, net als het goed samenwonen tussen omwonenden en toekomstige bewoners van tiny houses. Ook een belangrijk punt wat veel ter sprake kwam is het positieve extra wat deze ontwikkeling zou kunnen realiseren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gezamenlijk moestuin. Verder is tiny house living meer dan klein wonen. Het gaat ook over een sterke notie van duurzaamheid.



Referentie: prive buitenruimte



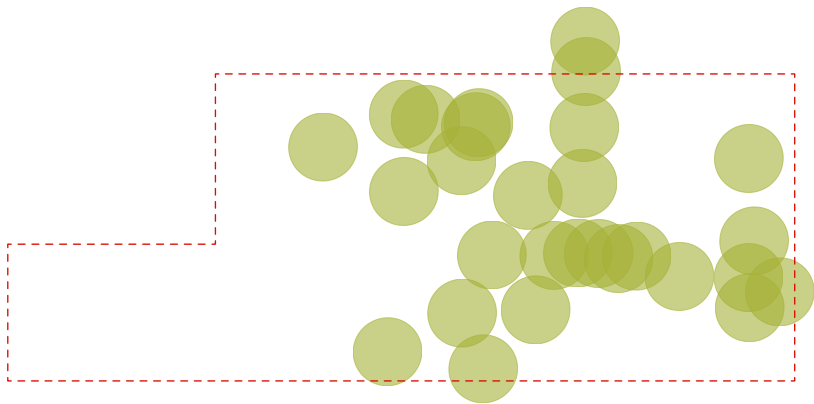
Referentie: woningen op 'pootjes'



Referentie: Buurtmoestuin

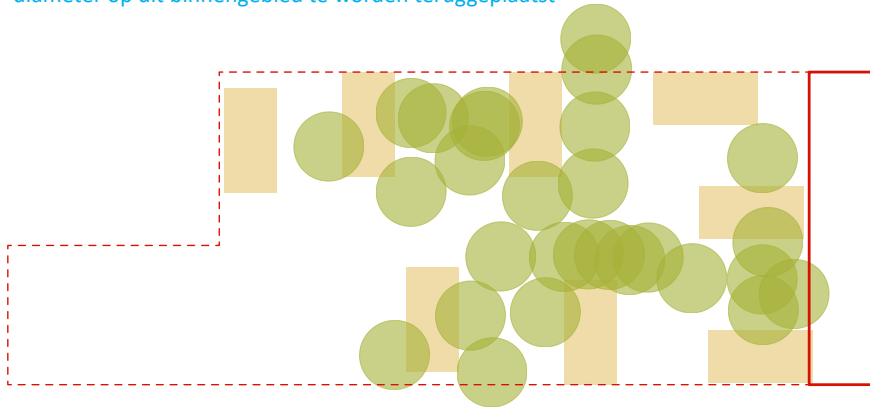


Referentie: collectieve verhoogd pad

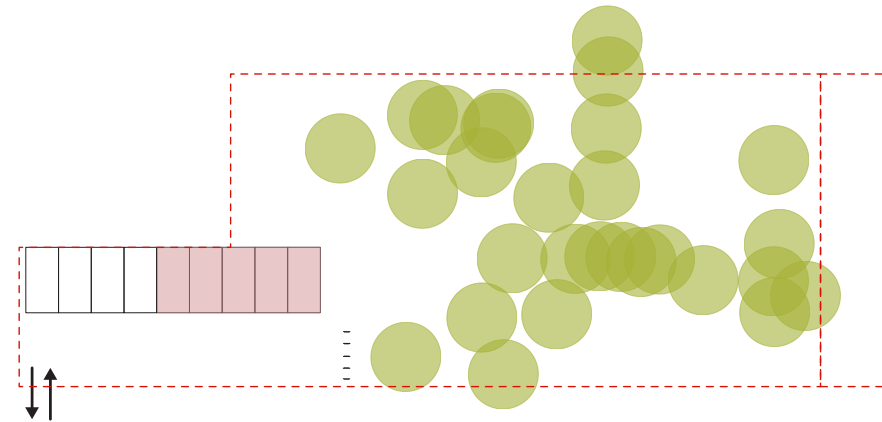


Plangebied; watergang met oever en onderhoudstrook buiten plangebied, bestaande bomen moeten behouden blijven.

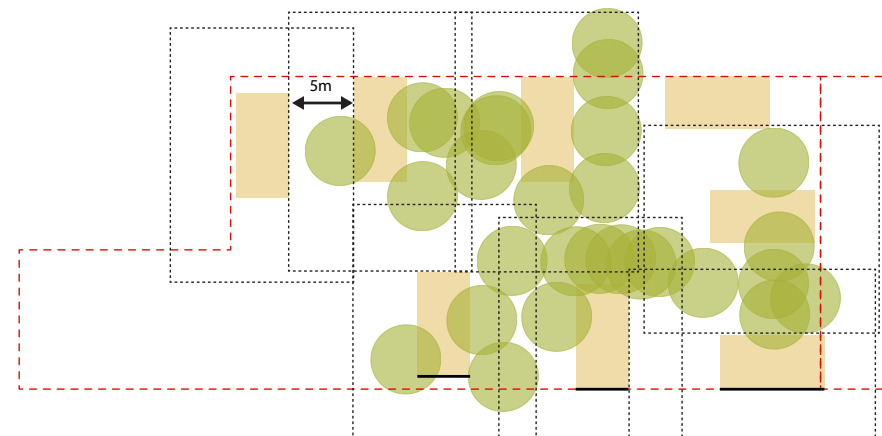
*mocht er onverhoopt toch een boom weg moeten dan dient er een vergelijkbare boom en diameter op dit binnengebied te worden teruggeplaatst



Overgangszone; het extra toegevoegde deel van het plangebied is ten behoeve van collectieve voorzieningen van de bewoners en voor de buurt.

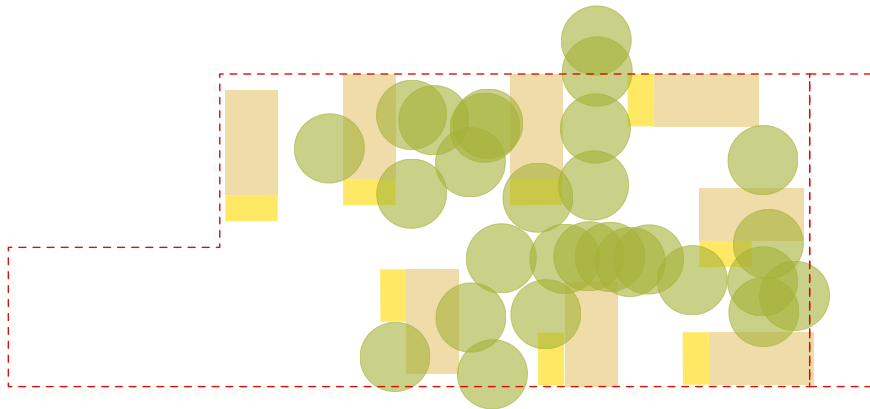


Parkeren; dicht bij ontsluiting Geraniumstraat. Aantal tiny houses = aantal parkeerplaatsen + 1 laad/los/keerplek. Een deel zal als prive worden aangemerkt zodat eventueel carport + zonnepanelen kan.

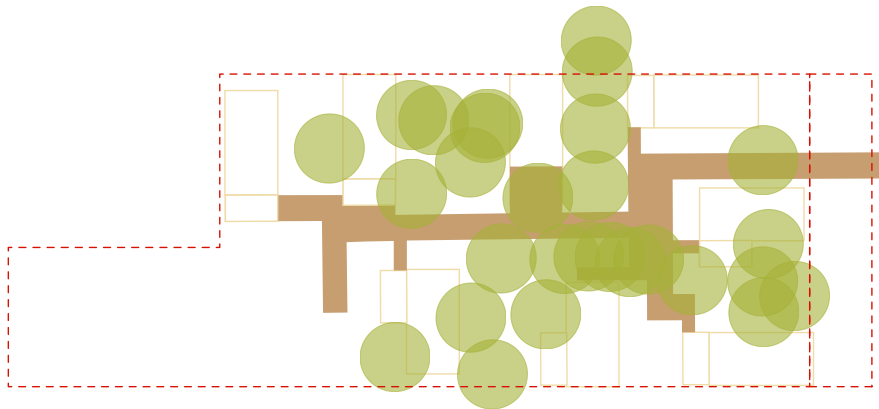


Positie; tiny houses (maximale footprint 32m²) worden tussen de bomen geplaatst met een minimale onderlinge afstand van 5meter, huisjes staan niet strak op een rij. Geen privé bijgebouwen, wel collectieve berging mogelijk, max. 24 m²

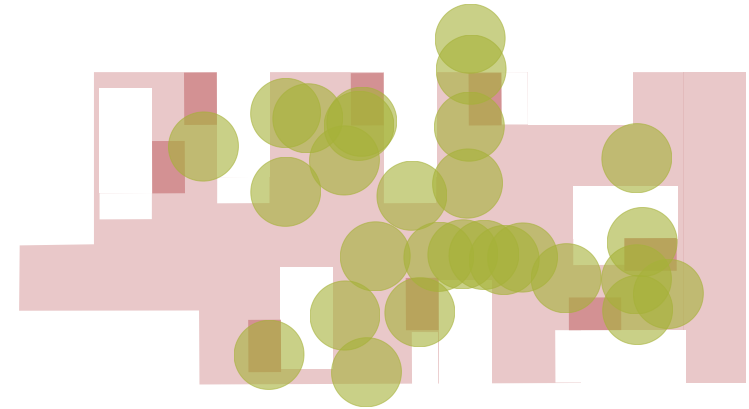
3. Randvoorwaarden locatie



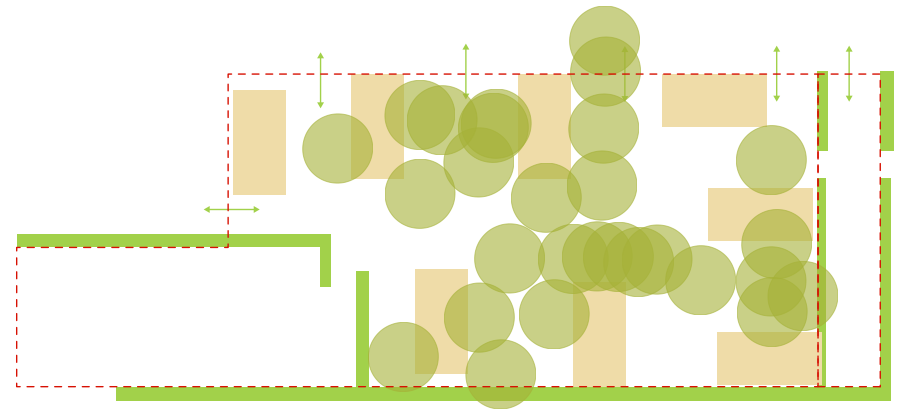
Veranda; ieder tiny house heeft een veranda van max 8m², deze privé buitenruimte is gekoppeld aan de woning en kan overdekt worden, het moet echter buitenruimte blijven.



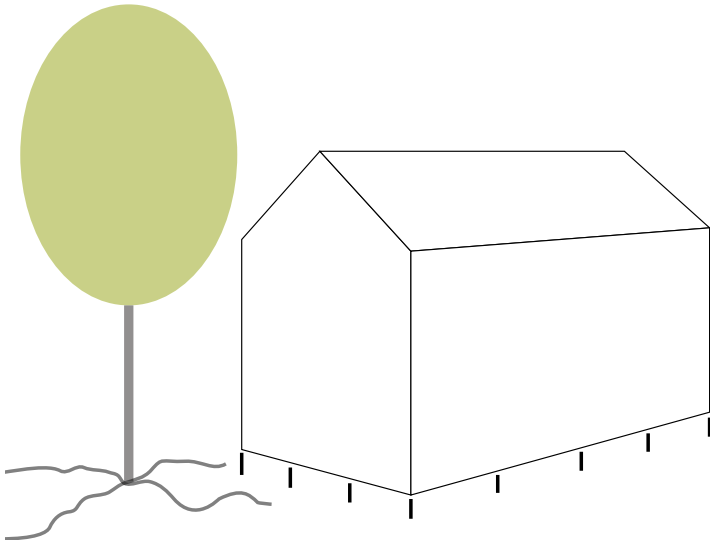
Ontsluiting; iedere tiny house is aangesloten op collectieve ontsluiting. Net als bij de huisjes geldt behoud bestaande bomen uitgangspunt, dus geen fundering/cunet onder het pad, advies verhoogde pad.



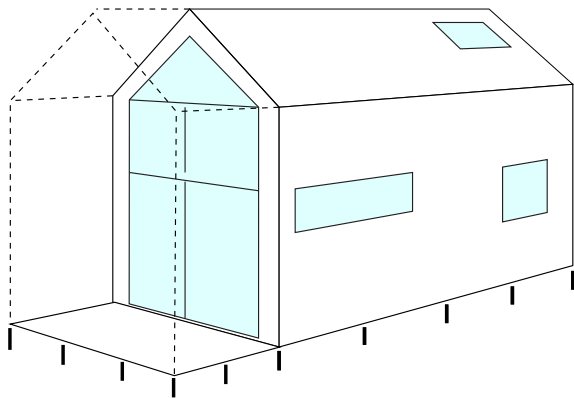
Buitenruimte; buitenruimte wordt collectief beheerd. Een prive terras op maaiveld is mogelijk maar over de invulling wordt met het collectief afspraken gemaakt. Dus geen privétuin met erfafscheidingen.



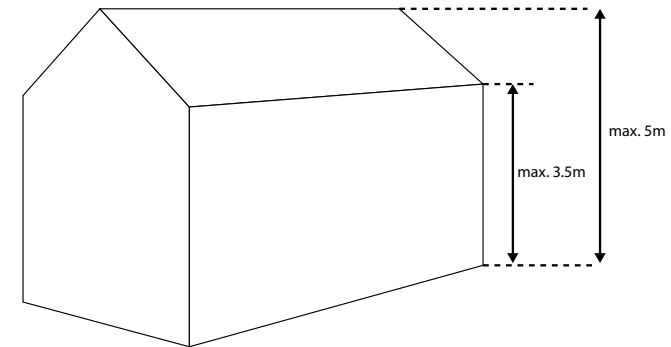
Erfafscheiding; bestaande haag wordt behouden en uitgebreid rond parkeerplaatsen en collectieve voorzieningen, richting watergang, oever en onderhoudsstrook doorzicht mogelijkheden.



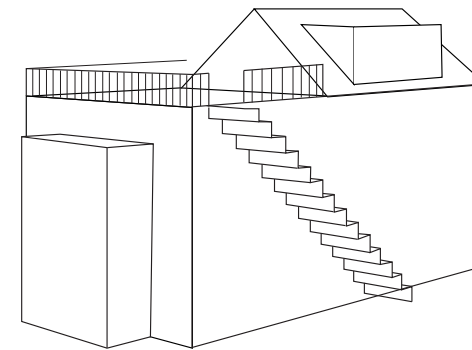
Bestaande bomen; om bestaande bomen te behouden zullen de tiny houses verhoogd (op palen) gefundeerd moeten worden. (maximale hoogte funderingspaal boven de grond -maaiveld tot bovenzijde paal- is 30 cm)



Vorm; de tiny house moet een duidelijk eenduidig ontwerp krijgen en is als alzijdig volume ontworpen. Veranda (prive-buitenruimte) maakt integraal onderdeel uit van ontwerp (mag overdekt worden, moet buitenruimte blijven).



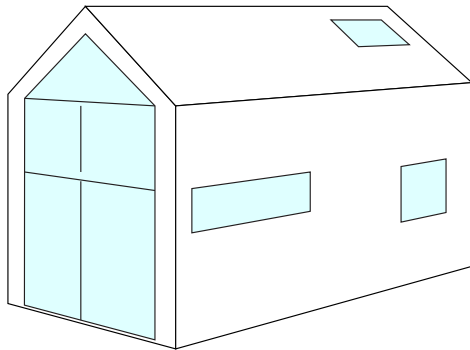
Hoogte; de maximale goothoogte is 3.5 meter, de maximale nokhoogte is 5 meter. (deze maten gelden vanaf bovenzijde funderingspaal)
Lessenaarsdak is toegestaan. Hoogste punt 5m naar 3.5m, wel sprake van één dakhelling/dakvlak, dus geen knikken.



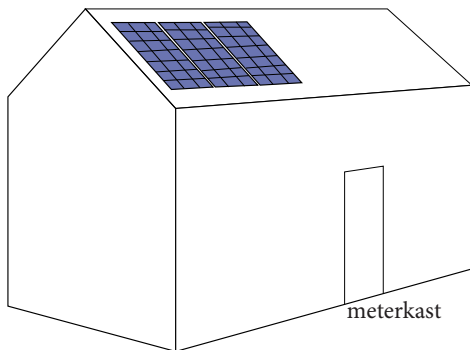
Vorm; het totale ontwerp heeft een heldere hoofdvorm (dus geen opbouwen, externe trappen, dakterrassen, dakkapellen, uitstekende elementen, achterkanten etc.). In Bijlage 1 zijn enkele huisjesvormen onderzocht en worden de (on)mogelijkheden verder aangegeven.

* De regels die gelden voor de tiny houses zullen in basis ook gelden voor gemeenschappelijke ruimte.

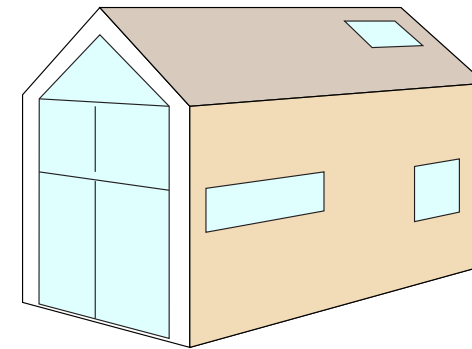
4. Randvoorwaarden Tiny Houses



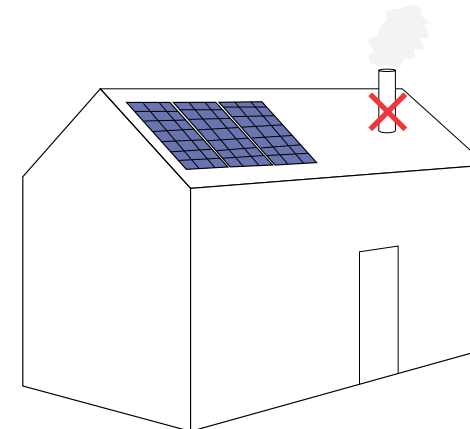
Materiaal; natuurlijk, mooi verouderend. Een tiny house is duurzaam. Het bestaat zo veel mogelijk uit natuurlijke en herbruikbare of hergebruikte materialen.



Techniek; de energieopwekking en alle overige zichtbare technische installaties vormen een integraal onderdeel van het ontwerp. Ook voor collectief georganiseerde oplossingen.



Kleurstelling; terughoudend, afgestemd, natuurlijk. Geen primaire kleuren.



Energieopwekking; Ga uit van trias energetica. Verbrandingshaarden (hout, pellets) zijn niet toegestaan.

* zie randvoorwaarden proces



Zicht vanaf plangebied met de woningen aan de Narcissenstraat

foto: Arja Luijk - Blik op Lisse

5. Randvoorwaarden proces

Uitgangspunt is dat de nieuwe eigenaren als opdrachtgever kunnen fungeren en die zaken samen oppakken die voor het gehele project van belang zijn en individueel opereren waar dat kan. Het ontwerp van de tiny houses is een individuele aangelegenheid, binnen de spelregels die voor allen gelden. Om een goede afstemming van de huizen onderling te bewerkstelligen is een gelijktijdige beoordeling van de vergunningaanvraag gehanteerd.

- De deelnemers verenigen zich in één ontwikkelvereniging, een Vereniging van Opdrachtgevers. Die vereniging geldt als ontwikkelaar van de locatie en is feitelijk de voorloper van de beheervereniging van het mandelig gebied.
- De gemeente en de ontwikkelvereniging leggen in een grondreserveringsovereenkomst de afspraken over prijs, termijnen en taakverdeling vast.
- De gemeente verkoopt en levert slechts kavels aan leden van de vereniging.
- De deelnemers zijn collectief verantwoordelijk voor de verkaveling, ontwerp en inrichting van het terrein. Gedurende de planontwikkeling informeren zij de omwonenden.
- Het terrein wordt uitgegeven als privé kavels van 40m², te gebruiken als footprint van het tiny house, inclusief de te bebouwen privé buitenruimte (veranda). Het overige terrein

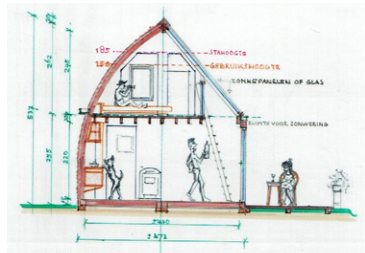
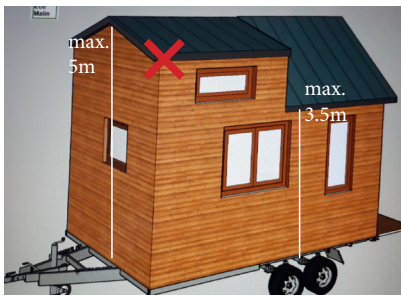
wordt als mandeligheid uitgegeven aan de eigenaren van de kavels.

- Levering van de kavels en mandeligheid vindt plaats na verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van de tiny houses.
- De inrichting en uitvoering van het mandelige gebied gebeurt naar ontwerp en voor rekening van de eigenaren van de tiny houses.
- De gemeente legt openbaar parkeren en de ontsluiting richting de Geraniumstraat aan.
- Aansluiting riool is verplicht, gemeente legt aan als onderdeel van bouwrijp maken
- Aansluiting op electra is mogelijk
- De gemeente maakt het project planologisch mogelijk.
- In onderlinge afstemming wordt één project aanvraag voor de omgevingsvergunning gedaan.
- Beoordeling van de ontwerpen door supervisor
- Ter bescherming van de bomen wordt een bomen- en funderingsplan opgesteld voor de gehele verkaveling. Dit beschrijft de wijze van funderen (kan per woning verschillen), het palenplan waar nodig en de uitvoering (zoals in te zetten materieel) en brengt in beeld hoe bomen en wortelstelsels worden beschermd. Funderen gebeurt collectief met één gezamenlijke aannemer.
- De plaatsing/bouw van de tiny houses gebeurt in één gecoördineerde bouwstroom om de overlast voor bewoners en omwonenden te beperken en

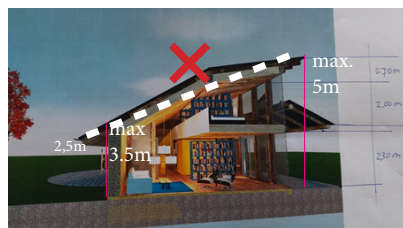
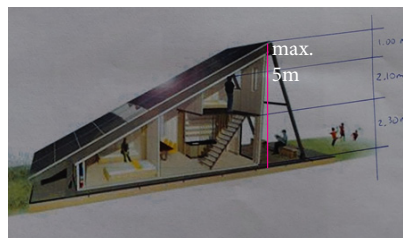
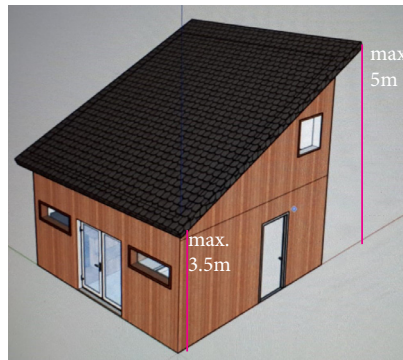
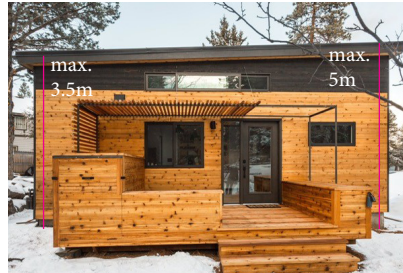
de kans op schade aan bomen te beperken.

- De huizen zijn bedoeld voor permanente zelfbewoning, geen kortdurende verhuur
- Om de luchtkwaliteit niet te verslechteren en gezien de plaatsing van de tiny houses in een dicht bebouwde omgeving is het gebruik van verbrandingshaarden als verwarming niet toegestaan. Voor tiny houses is verwarming op andere manieren te voorzien. Vanuit de trias energetica (1. beperk de energievraag, 2. gebruik duurzaam opgewekte energie, 3. gebruik fossiele energie efficiënt en compenseer met hernieuwbare energie) is een passiefhuis een voor de hand liggend uitgangspunt. Goede isolatie, balansventilatie of (niet passief) verwarming met bijv een ventilatiewarmtepomp aangedreven door pv-opgewekte stroom is een concept wat op jaarbasis als nul-op-de-meter is uit te werken. De aansluiting op het grid vangt pieken op maar is per saldo niet nodig.

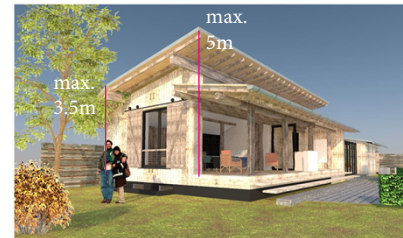
Puntdak



Lessenaarsdak



Lessenaarsdak combi

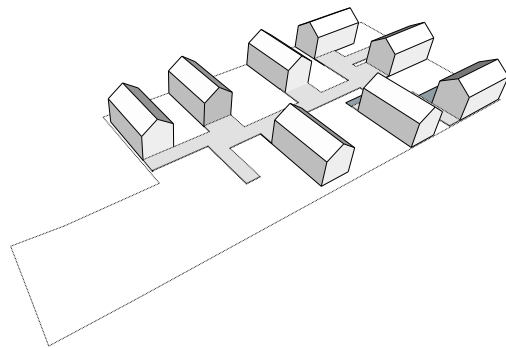


Samengestelde volumes

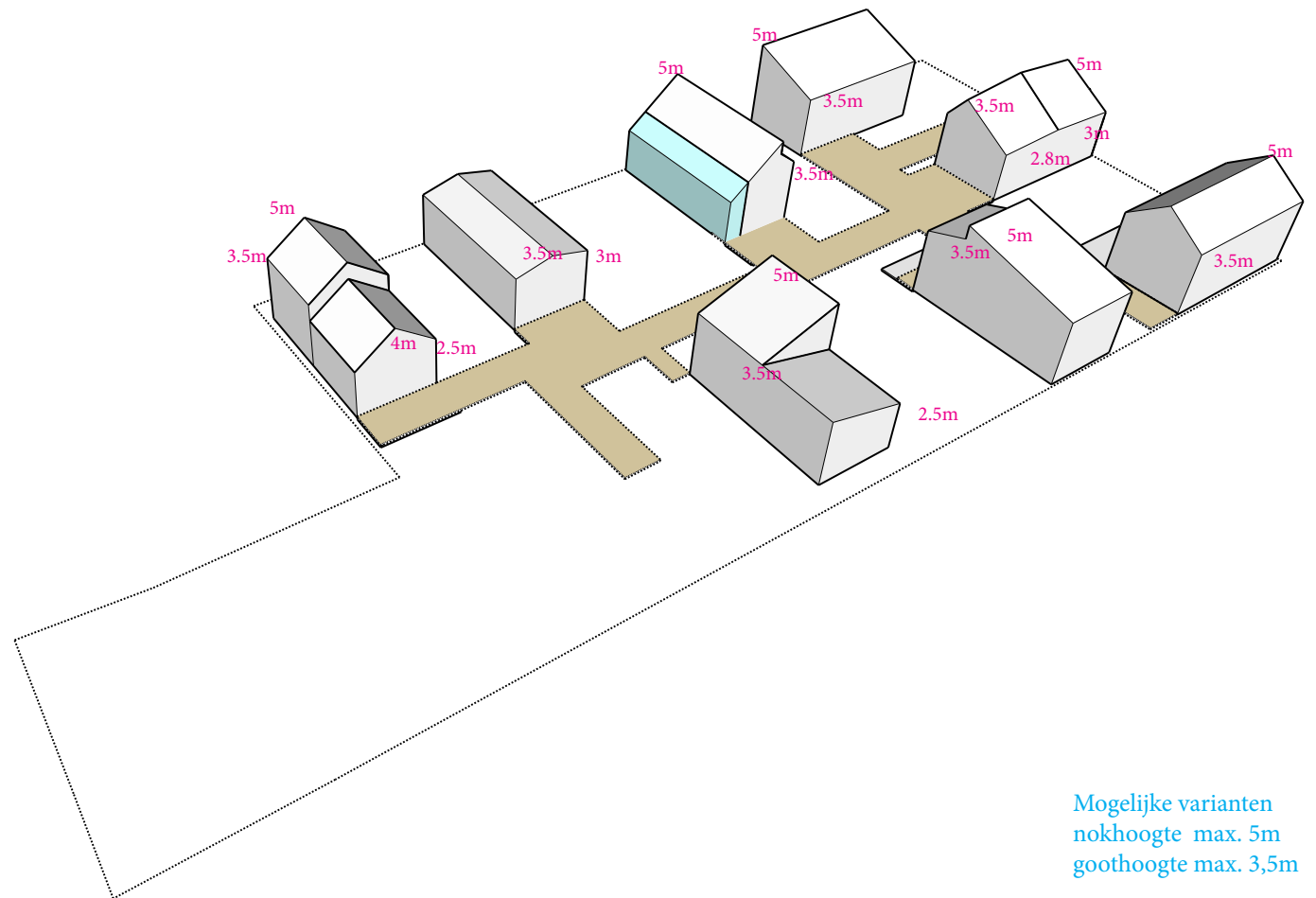


Bijlage

Op basis van referenties ingebracht door enkele werkgroepleden hebben wij de wenselijkheid en onwenselijkheid van enkele huisjesvormen doorgesproken. Hiernaast ziet u de ingebrachte referenties met daarin aangegeven wat kan en niet kan binnen de gestelde regels qua vorm.



Basis
nokhoogte max. 5m
goothoogte max. 3,5m



Mogelijke varianten
nokhoogte max. 5m
goothoogte max. 3,5m

Colofon

Tiny Houses Lisse

Spelregelkader

09/02/2022

Gemaakt door:

RENE KUIKEN URBANISM
STUDIO VOOR STEDENBOUW



In opdracht van:



Deelnemers werkgroep:

Mw. B. Matser

Mw Van S.

Mw. J. Aangeenbrug

Dhr. S. de Vries

Mw V. Beckers

Mw M. Eveleens

Dhr. D. Boudewijns

Mw. Y. van der Tang

tiny house geïnteresseerde

tiny house geïnteresseerde

tiny house geïnteresseerde

tiny house geïnteresseerde

omwonende

omwonende

omwonende

omwonende

