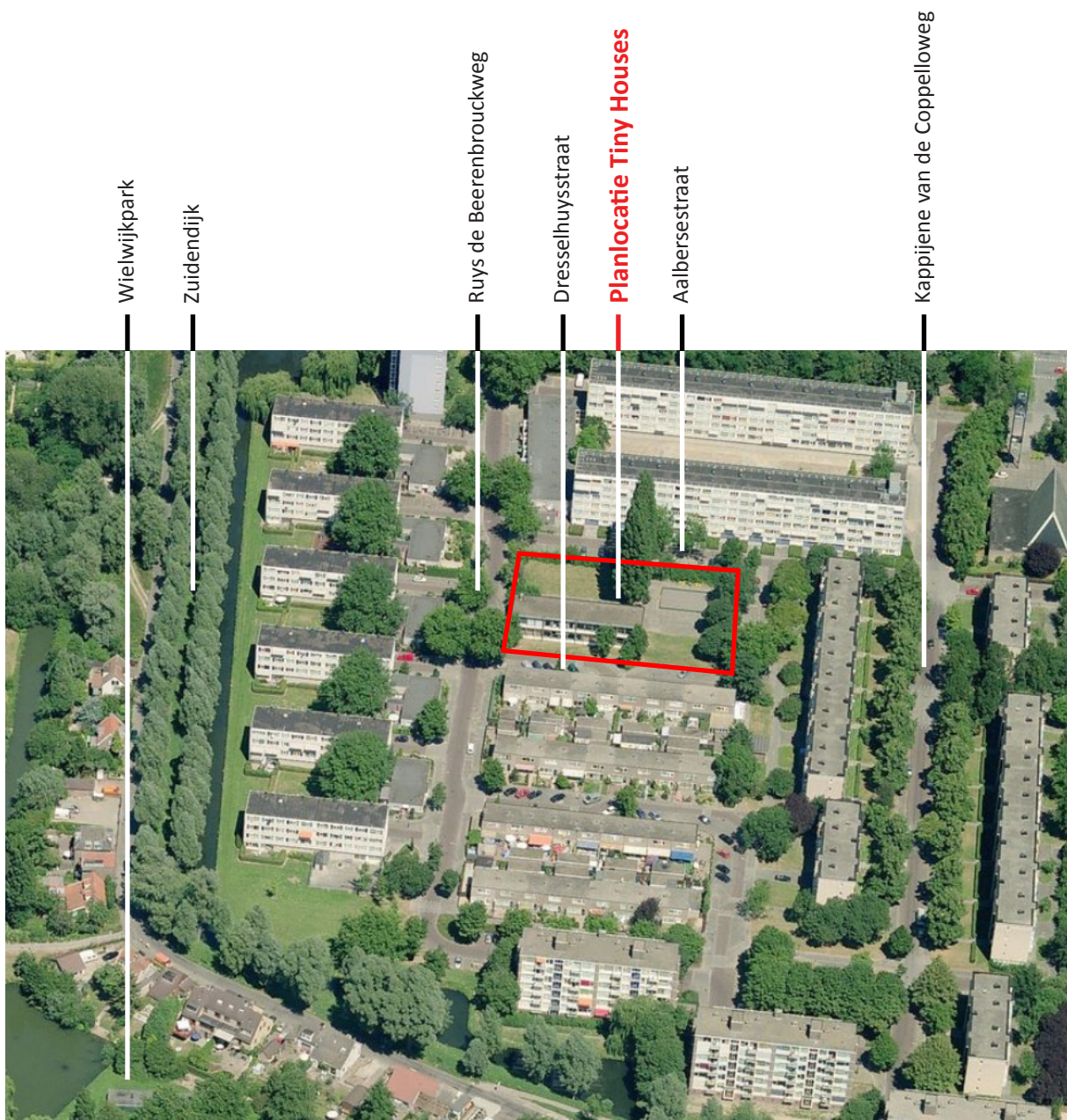


# Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Aalbersestraat / Dresselhuysstraat

## Tiny Houses



# Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Aalbersestraat / Dresselhuysstraat

## **Tiny Houses**

**Maart 2020**

## Inhoud

1.	Aanleiding.....	4
2.	Context.....	4
3.	Woonvisie.....	4
4.	Verbinding met de buurt.....	5
5.	Openbare ruimte.....	5
6.	Maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving.....	8
7.	Overgang openbaar-privé op het middenterrein.....	8
8.	Verkaveling en oriëntatie.....	9
9.	Bouwwolume.....	9
10.	Uitstraling gevels en buitenruimte.....	10
11.	Welstands- en Monumentencommissie.....	10
12.	Vekeer en parkeren.....	10
13.	Bomen en groen.....	11
14.	Kabels en leidingen.....	11
15.	Bestemmingsplan.....	11
16.	Duurzaamheid.....	11
17.	Klimaatadaptie.....	12
18.	Stedenbouwkundig raamwerk.....	13
19.	Voorbeeld verkaveling.....	14

### Bijlagen

1. BENG criteria
2. Natuurinclusief bouwen
3. Circulair bouwen
4. Bomen effect analyse

## Stedenbouwkundige randvoorwaarden

### 1. Aanleiding

De locatie Aalbersestraat/Dresselhuysstraat (Crabbehof) is door het college aangewezen als geschikte locatie om tiny houses (kleine huisjes) te realiseren met de volgende globale randvoorwaarden:

1. Tijdelijke bebouwing (maximaal 10 jaar);
2. Het ontplooiën van wonen in combinatie met maatschappelijke activiteiten;
3. Duurzaamheid is een belangrijk aspect.

Het college speelt hiermee in op de landelijke trend waarin de behoefte om (piep)klein te wonen groeit.

### 2. Context

Crabbehof is een wijk met een eigen winkelcentrum en voorzieningen zoals scholen, zorginstelling en de Crabbehoeve. De tiny house locatie is omsloten door de Aalbersestraat, Dresselhuysstraat en Ruys de Beeren Brouksstraat. De locatie ligt parallel aan de Zuidendijk, welke een belangrijke verbindingroute naar de binnenstad en de Biesbosch vormt. Belangrijke woonkwaliteiten voor deze locatie zijn de nabijheid van voorzieningen en het groen.

Als voormalig basisschoolterrein leent de locatie zich in de huidige structuur goed voor een inrichting met tiny houses. Deze invulling kan op positieve wijze bijdragen aan de kwaliteit van de wijk. Het plangebied ligt op een cruciale locatie en biedt de mogelijkheid om meer kwalitatief groen aan de buurt toe te voegen.

### 3. Woonvisie

De trend dat mensen steeds meer naar steden en stedelijke regio's trekken vindt ook plaats in de zuidelijke randstad, waar Dordrecht deel van uitmaakt. De vraag naar woningen in deze gebieden neemt hierdoor toe en Dordrecht wil hierin faciliteren. Het woonbeleid van Dordrecht is gericht op het vergroten van de differentiatie, het toevoegen van kwaliteit aan het woningaanbod en het verbeteren van het woonklimaat. In de loop der jaren is Dordrecht steeds aantrekkelijker geworden om te wonen (zie de woonaantrekkelijkheidsindex in de Atlas voor gemeenten). Investerings in culturele voorzieningen, winkels, horeca en recreatie hebben hieraan bijgedragen. Voor de locatie aan de Aalbersestraat/Dresselhuysstraat betekent dit dat er een aanbod kan worden toegevoegd in een relatief nieuw segment. Dit sluit aan bij de behoefte en de vraag vanuit de markt.

#### Het concept 'tiny houses'

Een tiny house is een nieuw begrip binnen Dordrecht en is sterk in opkomst binnen Nederland. Tiny houses zijn vrijstaande demontabele en/of mobiele woningen tussen de 12-50 m<sup>2</sup> aan gebruiksoppervlakte met de voorkeur op de beganegrond. Het gaat om klein wonen

als levenswijze waarbij financiële vrijheid, een kleine ecologische footprint en wonen met gelijkgestemden centraal staat. Vaak in de vorm van (particuliere of collectieve) zelfbouw. Tiny house bewoners willen duurzaam en dicht bij de natuur leven, met zo min mogelijk spullen. Natuurinclusiviteit (bouwen voor de natuur en biodiversiteit) en circulariteit (slim- en hergebruik van producten) zijn manieren van bouwen en leven die hiermee goed samen gaan.

#### De doelgroep

Toekomstige bewoners hebben veel eigen verantwoordelijkheid, zijn initiatiefrijk en nemen graag gezamenlijk het voortouw bij het realiseren van hun gezamenlijke woonmilieu. Duurzaamheid is zeer belangrijk. Bij de zelfvoorzienende leefstijl en het inperken van de footprint hoort een duurzame woning.

De locatie Aalbersestraat / Dresselhuysstraat leent zich goed voor de ontwikkeling van 12 tinyhouses, omdat de totale kavel (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) voldoende ruimte biedt om gedeeltelijk zelfvoorzienend te zijn, woningen toe te voegen, een groene omgeving te creëren en het contact met de buurt in te bedden.

#### **4. Verbinding met de buurt**

Normaliter worden tiny houses in een groene omgeving gebouwd en meestal niet midden in de woonwijk. Door de locatie 'groen' en ruim in te richten wordt aansluiting gezocht met de omgeving. Er wordt verbinding gezocht met de Zuidendijk en het Spoorpark, vandaar dat er ook een beweging in oost-west richting wordt gemaakt in de vorm van een openbaar toegankelijk pad en deze richting hierdoor sterker wordt benadrukt (zie figuur groene structuur p.7).

Om het groene karakter van deze locatie te benadrukken is het van belang dat het middengebied wordt opengesteld voor bewoners uit de buurt. Het gaat om het gebruik als wandelroute en om een gedeelte als groene ruimte ten behoeve van spelen. Dit bevordert het gevoel van cohesie in de buurt. Het uitgangspunt is daarom dat het middengebied bezoekersvriendelijk wordt ingericht, waarbij bezoekers te gast maar welkom zijn. In samenspraak met de huidige omwonenden en toekomstige bewoners wordt de invulling van de groene ruimte ten behoeve van spelen bepaald.

#### **5. Openbare ruimte**

De openbare ruimte rondom het plangebied blijft gehandhaafd. Het plangebied wordt in de nieuwe situatie omkaderd door beplanting en bomen om een groene uitstraling binnen de buurt te waarborgen en afstand tot de straat te behouden. De groene omkadering heeft een minimale diepte van 3 meter. Er wordt tot 1 meter hoogte aan groen bijgehouden, met uitzondering van de bestaand groen en toevoeging van nieuwe bomen. Belangrijk is ten alle tijde het open zicht over deze omkadering zoveel mogelijk te behouden van en naar de buurt.





De planlocatie bevindt zich op een strategische positie binnen de groenstructuur van de buurt, waarbij deze een verbinding kan versterken tussen de Zuidendijk en Rondweg.

◀ De planlocatie is omringt door bebouwing met diverse hoogtes, van een tot zes bouwlagen. Om deze reden leent het gebied zich er goed voor flexibel te zijn in de bouwhoogten die in deze context zullen passen.

Daarnaast geeft het plangebied in de huidige situatie een groene (braakliggende) uitstraling.

Door het plangebied zal een openbaar middenpad lopen, welke een relatie zoekt (door zijn oost-west oriëntatie) met de Zuidendijk en de rest van de buurt. Dit pad wordt met een breedte van maximaal 3 meter aangelegd, incidenteel kan er dan een personenauto rijden. Daarnaast blijft er aan weerszijden minimaal 0,5 meter vrije (onbebouwde) ruimte over waarbij, indien nodig, voor bouwverkeer met tijdelijke rijplaten het pad verbreed kan worden. Bewoners kunnen deze zone buiten het pad naar eigen invulling inrichten.

## 6. Maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving

Eén van de uitgangspunten is dat de ontwikkeling van tiny houses van betekenis is voor de buurt. Dit wordt ingevuld door ten minste één tiny house beschikbaar te stellen voor maatschappelijke activiteiten en de aanleg van een 'groene' speelgelegenheid. Verder kan er gedacht worden aan buurt-, voorlichtings-, opleidingsactiviteiten en dagbesteding. Aanvullend kan er gedacht worden aan extra maatschappelijke toevoegingen in de buitenruimte zoals een tiny forest, moes- of vlindertuin. Het exploiteren van activiteiten met een woon- of commercieel karakter is niet toegestaan in de tiny house die gebruikt wordt voor maatschappelijke doeleinden.

## 7. Overgang privé-openbaar op het middenterrein

Het plangebied wordt een opzichzelfstaand gebied door de unieke type woningen en inrichting van de buitenruimte, toch moet er een sterke verbinding worden gezocht met de buurt om als toevoeging en verbetering van de sociale controle voor de buurt te functioneren. Het middenterrein wordt voor collectief gebruik ingericht. Het terrein geeft het gevoel dat bezoekers welkom, maar wel te gast, zijn. Het gebied mag daarom overdag niet afgesloten worden voor bezoekers. Het middenterrein is zoveel mogelijk onverhard, waar nodig is maximaal halfverharding toegestaan. De ondergrond van het bestaande pannaveldje blijft in eerste instantie gehandhaafd. Deze plek zal als laatste worden ingericht met tiny houses, afhankelijk van het aantal geïnteresseerden.





De inrichting van het middenterrein geeft een soepele overgang van de kavels naar het collectieve gedeelte. Er mogen geen duidelijke erfafscheidingen geplaatst worden, wel mag er tot 1 meter hoge beplanting worden aangebracht. In uitzondering hierop mag per tiny house, in een hoek, een groene omzoming van bijvoorbeeld 3 haagjes worden geplaatst. Deze is bedoeld om eventuele afvalbakken aan het zicht te onttrekken. Een andere mogelijkheid is dat er voor de afvalbakken en de afscherming hiervan een gezamenlijke oplossing wordt gezocht.

## 8. Verkaveling en oriëntatie

In totaal kunnen er maximaal 12 tiny houses worden geplaatst. De planlocatie is opgedeeld in vier bouwvelden met een maximum aan tiny houses per bouwveld. De onderlinge afstand tussen de bouwvelden is minimaal 5 meter, wat als overslagzone ten behoeve van brandveiligheid functioneert. Binnen de bouwvelden is de verkaveling flexibel in te delen, afhankelijk van het ruimte per tinyhouse. De tiny houses staan parallel aan de Dresselhuysstraat/Aalbersestraat en zijn voornamelijk met de voordeur op het middenpad georiënteerd. De tiny houses hoeven niet in dezelfde rooilijn te worden gebouwd om een speelse vrijheid mogelijk te maken. De minimale afstand tussen elke tiny house binnen 1 bouwveld is 3,5 meter om een zekere open ruimtelijkheid van het gebied te garanderen. In overleg met de stedenbouwkundige van de Gemeente Dordrecht wordt per tiny house de exacte positie bepaald.

## 9. Bouwvolume

Binnen de planlocatie zijn diverse bouwvolumes en uitvoeringen mogelijk. De bouwvolumes hebben een maximaal grondoppervlak van 35 m<sup>2</sup> (inclusief berging en eventuele private buitenruimte tot 1 meter hoogte ingericht) wat voldoende ruimte voor een tiny house van een enkele bouwlaag zou moeten kunnen zijn. Het totale gebruikersoppervlak mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen. Bouwvolume bestaat uit maximaal twee bouwlagen (begane grond en 1 verdieping).



## 10. Uitstraling gevels en buitenruimte

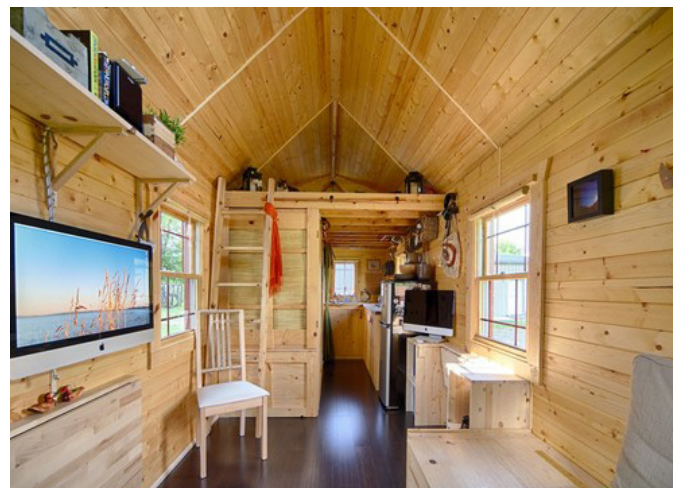
Toekomstige bewoners worden verzocht hun gevels en buitenruimte met zorg vorm te geven en te onderhouden. Gezien de duurzame insteek van de tiny houses heeft het de voorkeur om met duurzame/circulaire materialen te werken zodat dit sterker tot uiting kan komen.

## 11. Welstand

Voor tijdelijke bebouwing van maximaal 10 jaar buiten het beschermd stadsgezicht is er geen Welstands- en Monumentenplicht, dat geldt voor de ontwikkeling van de tiny Houses in Crabbehof. Het ruimtelijke concept is op 25-06-2018 voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie van de gemeente Dordrecht, zodat zij bekend zijn met deze ontwikkeling.

## 12. Verkeer en parkeren

Het eventueel parkeren van een auto vindt alleen plaats op de aangegeven plekken in de omliggende straten en niet op het middenterrein. Voor tiny houses is geen specifieke parkeernorm vastgesteld. Dat betekent dat bij het toetsen van een bouwplan de bestaande parkeernormen van toepassing zijn. In dit geval gaat het om (hoe klein ook) vrijstaande koopwoningen. De norm die daar bij hoort is 2,1 per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. Het is echter de verwachting dat een tiny house een veel lagere parkeerbehoefte heeft. Er moet worden gekeken naar wat redelijk is voor tiny houses. Op dit moment zal er per situatie bekeken worden of een ontheffing kan worden verleend zonder de parkeerdruk in de omgeving te verhogen. Voor deze planlocatie is er in principe geen groot probleem, omdat er voldoende bestaande parkeerplaatsen zijn die voorheen bij de basisschool behoorden. Er kan dus, zonder realisatie van extra parkeerplaatsen, aan de (hoge) parkeernorm worden voldaan. Omdat de verwachting is dat de bewoners van tiny houses een laag autobezit hebben, is het des te belangrijker om goede voorzieningen te treffen voor het stallen van voldoende fietsen, bij voorkeur voorzien van oplaadpunten voor e-bikes. Dit zou in principe per tiny house opgelost moeten worden.



### 13. Bomen en groen

Op de planlocatie staan 5 italiaanse populieren en 1 meidoorn midden op het terrein welke niet duurzaam behouden kunnen worden (zie bijlage 3 voor de boom effect analyse), de bomen zullen worden gekapt.

Daarnaast staan er aan de rand van het plangebied verschillende type bomen. Voor de positie van de tiny houses moet een minimale afstand van 1 meter buiten de kroon worden gehanteerd. Zo blijven deze bomen voldoende beschermd en kunnen gehandhaafd blijven. In principe geldt dat er zoveel mogelijk bestaande bomen en groen behouden moeten worden.

### 14. Kabels en leidingen

Er komt een aansluiting voor het riool als basisbehoefte binnen een stad. Verdere nutsvoorzieningen regelt de bewoner zelf.

### 15. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan laat een maatschappelijke functie tot 10 meter hoog toe en een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Tiny houses hebben in principe een tijdelijke woonbestemming en kunnen als een kruimelgeval worden toegestaan. Vanuit de oorspronkelijke maatschappelijke functie moet er in samenspraak met de buurt gekeken worden naar de inrichting van het middengebied, met daarbij de volgende voorwaarden:

- realisatie van 1 'groene' ruimte t.b.v. spelen
- er is 1 tiny house beschikbaar voor het vestigen van een maatschappelijke (buurt)functie

### 16. Duurzaamheid

In de opgave Duurzame Stad staan het realiseren van een energieneutrale stad en circulair handelen centraal. Deze speerpunten zijn vertaald in de randvoorwaarden. Concreet betekent dit dat de tiny houses voor een deel zelfvoorzienend kunnen worden gebouwd met daarbij minimaal geldend:

- Geen gasaansluiting



- Geen hout- en gaskachels (of andere verbrandingskachels)
- (simpele) verplaatsbaarheid van de tiny house is mogelijk
- De tiny houses dienen te voldoen aan het Bouwbesluit geldend vanaf januari 2021. Hierbij horen ook de BENG criteria zoals ook uitgelegd in bijlage 1 'Brochure Woningbouw volgens BENG'.

Gezien de duurzame insteek van de tiny houses heeft het de voorkeur om met duurzame/ circulaire materialen te werken. Informatie hierover is te vinden in bijlage 2. Verder stimuleert de gemeente Dordrecht om natuur inclusief te bouwen. Inspiratie hierover is te vinden in bijlage 3.

### **17. Klimaatadaptatie**

De gemeente Dordrecht werkt aan een klimaatadaptieve stad. Om de wijken weerbaarder te maken tegen veranderende omstandigheden in het klimaat, zoals hevige regenbuien, zijn maatregelen nodig in de bebouwing en buitenruimte.

De Tinyhouses komen te liggen op voornamelijk groen terrein, belangrijk is dat de infiltratie capaciteit van het gebied behouden blijft door het zo min mogelijk aanbrengen van halfverharding. Daarnaast heeft openbaar groen een positief effect op de directe leefomgeving, zowel voor gezondheid (fijnstof) als hittestress vermindering. Zodoende moeten de gekapte bomen vervangen worden.

Een belangrijke doelstelling bij nieuwbouw is dat het woningbouwplan hemelwater zoveel mogelijk op het eigen terrein vasthoudt, bergt en pas na 24 uur afvoert. Geadviseerd wordt om de Tiny Houses minimaal 10 centimeter boven het maaiveld te bouwen om te zorgen dat er geen water binnenstroomt in het geval van hevige regenval.

# Stedenbouwkundig raamwerk



## Voorbeeld verkaveling



## **Bijlage 1 - BENG criteria**

Zie aparte bijlage 'Brochure Woningbouw volgens BENG'.

## Bijlage 2 - Circulair bouwen

### Ambitie

Dordrecht wil een vooruitstrevende stad zijn op het gebied van de circulaire economie. We sluiten daarmee aan bij de urgentie om grondstoffen zoveel mogelijk te behouden in gesloten kringlopen. Dit streven sluit tevens aan bij de ambities van de Rijksoverheid die in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen, zoals erts en mineralen, wil verminderen.

Een circulaire economie is een economie waarin de waarde van producten, materialen en hulpbronnen zo lang mogelijk kan worden behouden en de afvalproductie tot een minimum wordt beperkt. Het hergebruik van producten en grondstoffen staat centraal: afval en schadelijke emissies naar bodem, water en lucht wordt zo veel mogelijk voorkomen. Als gemeente willen we efficiënt omgaan met producten, materialen en hulpbronnen, ook vanuit een technisch en energetisch perspectief. Het uiteindelijke doel is de maximalisatie van hergebruik van grondstoffen en (rest)producten en het minimaliseren van waarde vernietiging.

### Waarom van belang?

Duurzaamheid vormt één van de belangrijkste thema's voor het tiny house concept. Veel tiny house-bewoners en -bouwers integreren gerecyclede hernieuwbare materialen in de woningen. De ecologische voetafdruk van een tiny house is aanzienlijk kleiner dan van een standaard (eengezins)woning of appartement. Er zijn immers minder grondstoffen en energie nodig om tot een tiny house te komen. Ook neemt zo'n bouwwerk minder ruimte in beslag dan een standaard woning. Daarnaast zien we ook terug dat tiny houses deels of geheel off-grid worden gebouwd. Ze zijn zelfvoorzienend door middelen als een composttoilet, zonnepanelen op het dak of een warmtepomp. Crabbeford wordt aanwezen als een aardgasvrije wijk, dus een aansluiting op het gas is per definitie onwenselijk.

We zien dat primaire grondstoffen steeds schaarser worden, zoals fosfaat en zink. Daarnaast is in de afgelopen eeuw de vraag naar grondstoffen geëxplodeerd door de hoge bevolkingsgroei. Dit levert risico's op, zoals de uitputting van de aarde en een hoge milieudruk. Potentiele grondstoffen worden momenteel nog weggegooid en blijven ongebruikt, terwijl er continu nieuwe grondstoffen in het buitenland gewonnen moeten worden. Deze nieuwe grondstoffen moeten milieubelastende processen ondergaan om naar Nederland vervoerd te worden.

### Inspiratie

Om onze circulaire ambities uit te dragen, stimuleren we de toekomstige bewoners om bijvoorbeeld:

- Zoveel mogelijk gebruik te maken van secundaire grondstoffen en schaarse grondstoffen te vermijden;
- Een grondstoffenpaspoort aan te leggen, zodat in het geval van verplaatsing of demontage bekend is welke grondstoffen (en in welke hoeveelheden) zich in de woning bevinden;
- Zelfvoorzienend te zijn waarbij er zelf gezorgd wordt voor de opwekking van energie.



## Bijlage 3 - Natuurinclusief bouwen

### Ambitie

Een groene en diervriendelijke stad is een leefbare stad voor iedereen die erin leeft. De wijze waarop een stad wordt ingericht bepaalt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving en daarmee het voorkomen van plant- en diersoorten en de leefbaarheid van de stad. We zien een belangrijke ontwikkeling in de huidige tijd en dat is het ontwerpen voor de natuur.

Door ontwerpers worden prachtige objecten gemaakt; nestelobjecten, bijenhotels etc. We merken dat het in de bouw wat achterblijft. Natuur inclusief bouwen betekent dat een bouwwerk van waarde is voor de natuur. Erop wijzen dat de huismus sterk achteruit gaat, zal slechts een enkeling overtuigen. Het vak van architect is al ingewikkeld genoeg geworden om ook hiermee nog rekening te moeten houden. Laat maar, het kost moeite, het kost geld, zal menig architect denken. Voorzieningen voor stadsvogels hoeven echter niet altijd geld te kosten. Sterker nog: het weglaten van de loodslabbe achter het boeiboord en de bovenste pan levert geld op en kan in de juiste omstandigheden prima nestgelegenheid voor gierzwaluwen opleveren.

### Waarom van belang?

Biodiversiteit wordt in de ontwikkeling van steden steeds belangrijker. Dat is ook noodzakelijk want de biodiversiteit neemt in versneld tempo af als gevolg van onze activiteiten. Op het platteland nog sneller dan in de stad. Dit verzwakt het vermogen van het ecosysteem waarvan we afhankelijk zijn om de recente ontwikkelingen zoals klimaatverandering te weerstaan. Natuur levert ons de zogenaamde ecosysteemdiensten zoals voedsel, medicijnen, welbevinden etc. die van levensbelang zijn. Met het ontwikkelen van ons land moeten we de biodiversiteit juist vergroten door natuur inclusief te denken en te handelen. Dan gaat het niet alleen over groen ontwikkelen zoals nieuwe natuur of natuurvriendelijke tuinen maar ook in gebouwen. Natuur inclusief denken kan daarnaast zorgen voor een bron van plezier. De vlucht van een vleermuis in de schemering of badderende huismussen zijn een lust voor het oog.

### Inspiratie

De Gemeente Dordrecht stimuleert natuur inclusief bouwen in zijn welstandsnota. Niet als verplichting maar ter inspiratie. We vinden dat de overheid een verantwoordelijkheid heeft ten aanzien van een gezond leefklimaat, maar een ieder kan bijdragen. Kennis over natuur neemt toe en de informatie wordt steeds praktischer. De zoogdierenvereniging en de vogelbescherming dragen bij om de kennis te ontsluiten op internet.

Websites ter inspiratie:

- <https://www.zoogdierveniging.nl/nieuws/2012/brochure-verschenen-over-vleermuisvriendelijk-bouwen>
- <https://gierzwaluwbescherming.nl/bescherming/nestkasten/>
- <http://reidar.nl/productontwikkeling/faunaflat>

## **Bijlage 4 - Boom Effecten Analyse**

Zie aparte bijlage 'Rapportage boomanalyse Tinyhouses Crabbehof'.