

Eco-aan-de-Zaan 8 september 2016

studioKRAMER.nl
architectuur en bouwen

TINY HOUSES IN DE ZAA NSTREEK

door Paul Kramer



programma

- Welkom! Stel vooral vragen

Deel 1: tiny houses in 2016

- Wat is een tiny house?
- Laatste geschiedenis
- Sociale context
- Architectuur en sfeer
- De knellende regelgeving in NL
- Initiatieven in NL

Deel 2: plan voor een buurtschapje van klaine hoissies

- De Zaanstreek vol onke plekken
- Het klaine hoissie als pionier
- De zelfopgelegde spelregels
- prijsindicatie

Deel 1: tiny houses in 2016

- www.baysidebungalow.com



Wat is een Tiny House?

- Wikipedia: “The **tiny house movement** (also known as the "small house movement") is a description for the architectural and social movement that advocates living simply in small homes.
There is currently no set definition of what constitutes a tiny house; however, a residential structure under 500 square feet (46 m²) is generally accepted to be a tiny home.”
- " Mobiel is geen voorwaarde, volledig off-grid ook niet wat mij betreft. Het gaat bij mij vooral om de filosofie: genoeg nemen met genoeg en een leven creëren dat draait om dat wat echt belangrijk is. Dus hoeveel ruimte heb je nodig om prettig te kunnen leven zonder overvloedige ballast? Dat verschilt inderdaad per mens. Hoe kun je je woonsituatie zo gezond, milieuvriendelijk en vrijheidsbevorderend mogelijk inrichten op een manier die bij jou past? Dat. Maar mensen willen graag een raamwerk, dus dan zou ik dat aanvullen met max. 50 m², idealiter (deels) zelfvoorzienend, van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd, en functionerend als full-time bewoonde primaire woning." (citaat van Marjolein Jonker, boegbeeld van Tiny House Nederland)

Tiny houses, big in 2016

- Resultaten bij "tiny house" in Google



Klein wonen is van alle tijden

- Woonwagenkamp in Zaandam, 1940



- Recreatiepark Oost/Grafdijk



- Recreatiepark Leyenspolder



- Japan: lange traditie in tiny

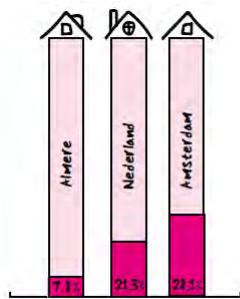
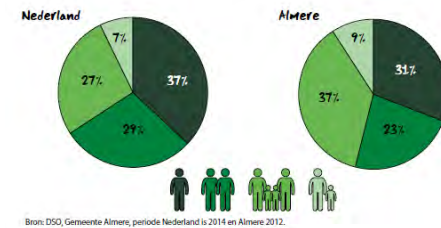


Laatste geschiedenis

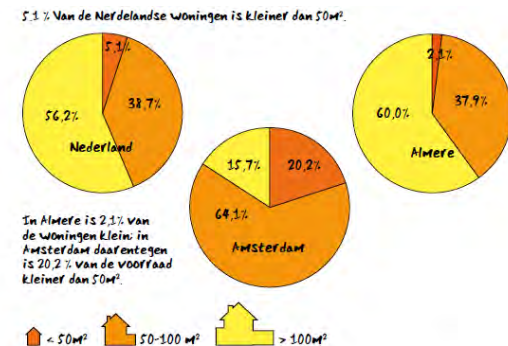
- **USA:**
 - Gemiddeld woonhuis in USA: 1978 165m², 2007 230 m², 2013 247 m²
nu slechts 1% <93 m²
 - orkaan Katrina/de financiële crisis in 2007: huizenmarkt wankelde:
behoefte aan schuldenvrij, onafhankelijk, flexibel: tiny house movement
 - op trailers vanwege regelgeving
- **Duurzaamheid** (in NL belangrijker dan in USA)
 - kleine footprint
 - off grid
- **Andere manier van leven**
 - eenvoudig(er) leven met minder spullen en minder kosten, focus op wat belangrijk is

Sociale context

- **Bevolkingsopbouw**
- in NL is 37% alleenwonend (2012)
- **Woninggrootte** <50m²
- in NL 5,1% (in Amsterdam 20,2%) (2014)
- **Goedkope woningen** (huur ca. 425/mnd)
- in NL 21,3% (2013)



Voor Almere worden huizen tot 403 euro als goedkoop aangemerkt, voor Amsterdam is dat tot 425 euro.
Bron: DSO, Gemeente Almere, periode 2014 & Bron: Wonen in Amsterdam 2013, Gemeente Amsterdam



Bron: Statline, CBS, periode 2014, percentages zijn berekend over de huizen waarvan de oppervlakte bekend is.

Architectuur en sfeer

- Sustainer homes



- Heymans One, Weert



- 2by4 architects



- Leon Vergouw



- wikkellhouse



- Porta Palace, woonpioniers



Knellende regelgeving in NL

- Notitie tiny housing door Woonpioniers i.o.v. gemeente Almere

woonpioniers BouwEXPO Tiny Housing Almere mei 2016

NOTITIE TINY HOUSING

Initiatieven Vogelvlucht over Nederlandse projecten en initiatieven.	Knelpunten Knelpunten in bouw en bewoning van kleine huisjes.	Oplossingen Welke oplossingen worden gevonden, welke gemeenten denken mee?	Koers Tiny Housing als serieuze bouwstroom.
--	---	--	---

Knellende regelgeving in NL

- **Bestemmingsplan**

- kavelgrootte
- kruimelontheffing – afwijken van bestemmingsplan
- nieuwe omgevingswet op komst

- **bouwbesluit**

- Woning – recreatiewoning – woonwagen – tijdelijke bouw
- soepeler voor particulier opdrachtgevers en tijdelijke bouw (15 jaar!)
- bottlenecks bijv.: toegankelijkheid, minimale oppervlaktes, traphelling ...
- Energieprestatienorm en isolatie niet afgestemd op tiny houses
- **gelijkwaardigheidsbepaling** – wordt meestal door B&W beoordeeld, niet door raad

Knellende regelgeving in NL

- **voertuigen**

- max breedte 2,55/3,0 m, max hoogte 4,0, max gewicht 3500 kg
- landbouwaanhangers

- **Basisregistratie**

- woonadres - briefadres

- **Financiering**

- meestal geen hypotheek mogelijk
- grondkosten

- **nuts**

- in principe verplichte aansluiting (100/40m)
- riolering (zorgplicht gemeente/ontheffing)
- drinkwater (controle)

initiatieven in NL

- Ondanks hindernissen in onze regelgeving:
 - Alkmaar
 - omgevingsvergunning aangevraagd
 - Almere
 - prijsvraag BouwEXPO
 - Zutphen, Almere-Oosterwold
 - commerciële initiatieven
 - Weert, Nijmegen
 - ruimte voor tijdelijke, alternatieve woonvormen
 - In vele gemeenten interesse
 - binnenkort in de Zaanstreek?

- Marjolein het klein



vragen?

- www.baysidebungalow.com



Deel 2: klaine hoissies

- Zaanse Schans



De Zaanstreek – vol onke plekken

- Kleine invullingen/kavels
- bijvoorbeeld: Vorstenburg 10
- ‘Particuliere’ terreinen
- bijvoorbeeld Hembrugterrein
- Grond van de gemeente
- bijvoorbeeld Noordsterpark
- Braakliggend terrein,
wachtend op woningbouw of sanering
- bijvoorbeeld De Hemmes



1 : 500

er is een gemeenschappelijke ontmoetingsplek
met een wasserette, mediatheek, gym enz. gemeenschappelijke ruimtes

architectuurstudio **KRAMER**
06-54.38.38.98
buro@studioKRAMER.nl



een 20-tal kleine maar comfortabele huisjes
in 2 smaken: landelijk/modern huisjes zijn te gast in het bestaande gebied:
max 6*12 m, max 70 m², goot < 3, nok < 5m geen paalfundering
demontabel/verplaatsbaar (moes)tuin in kuub-bakken
basiswoning v/a € 40.000 all-electric en energieneutraal

tiny house park, Hembrugterrein, Zaandam, situatie
schaal 1:2000 - A3
SO03b - 07/06/2016

parkeren

houten plankier met leidingwerk
verbindt de woningen





Noordsterpark: wordt weinig gebruik van gemaakt
blijft openbaar toegankelijk

houten plankier met leidingwerk
verbindt de woningen

er is een gemeenschappelijke ontmoetingsplek met een wasserette, mediatheek,
gym enz.

gemeenschappelijke ruimtes

architectuurstudio **KRAMER**
06-54.38.38.98
buro@studioKRAMER.nl



een 20-tal kleine maar comfortabele huisjes
in 2 smaken: landelijk en modern huisjes zijn te gast in het bestaande park:
max 6*12 m, max 70 m², goot < 3, nok < 5m geen paalfundering
demontabel/verplaatsbaar (moes)tuin in kuub-bakken
basiswoning v/a € 40.000 all-electric en energieneutraal

parkeren

schetsontwerp tiny house park, Noordsterpark, Wormerveer, situatie

schaal 1:2000 - A3
SO03c - 07/06/2016



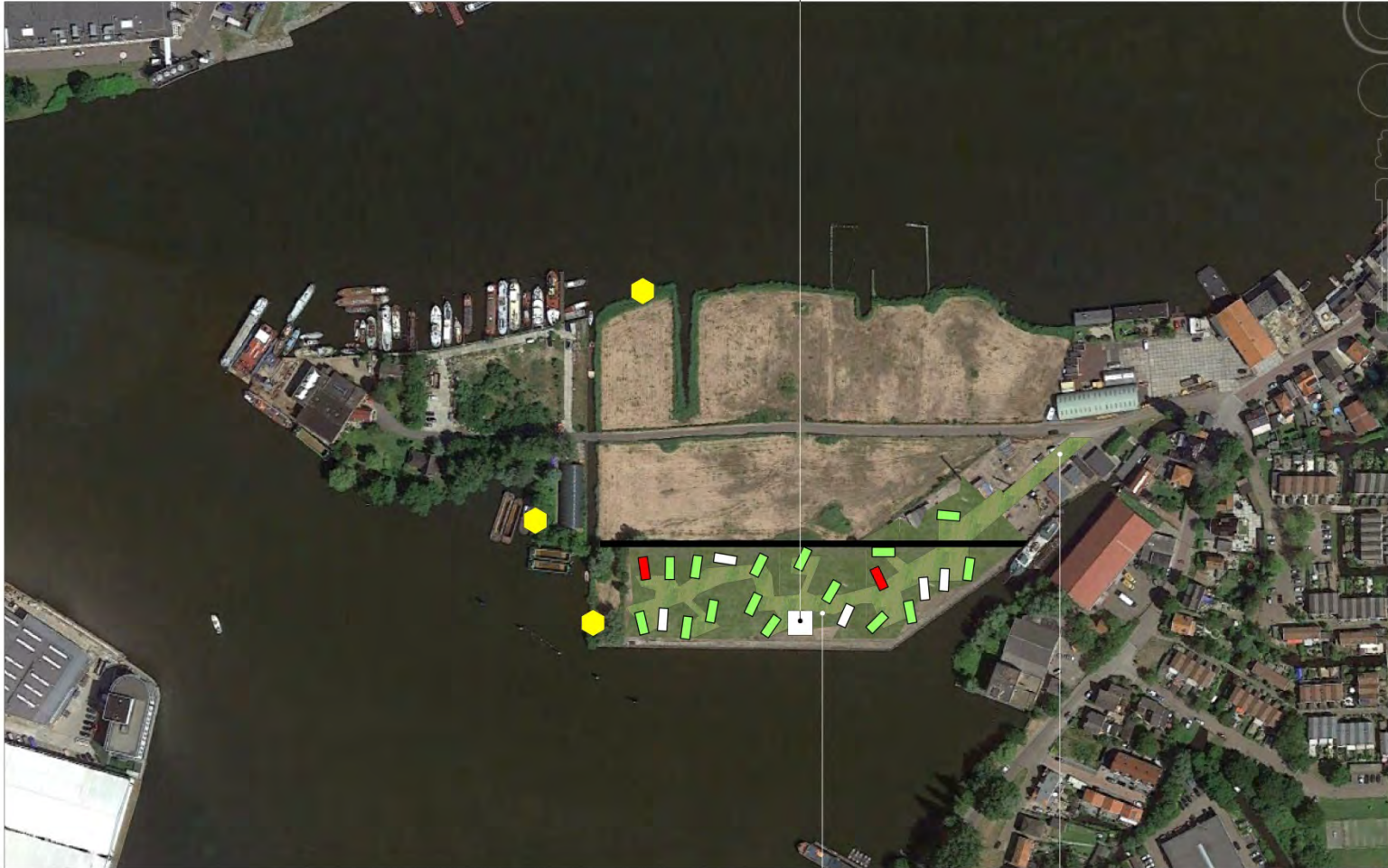


tiny house park, Noordsterpark, Wormerveer, foto's locatie 2
schaal 1:xx - A3
SOxx - 09/05/2016

Hemmes: ligt waarschijnlijk nog jaren braak voordat er gebouwd gaat worden
tiny houses als pioniers van de lokatie

er is een gemeenschappelijke ontmoetingsplek met een wasserette, mediatheek,
gym enz.
gemeenschappelijke ruimtes

architectuurstudio **KRAMER**
06-54.38.38.98
buro@studioKRAMER.nl



een 20-tal kleine maar comfortabele huisjes
in 2 smaken: landelijk en modern huisjes zijn 10 jaar te gast op het bestaande schiereiland:
max 6*12 m, max 70 m², goot < 3, nok < 5m geen paalfundering
demontabel/verplaatsbaar (moes)tuin in kuub-bakken
basiswoning v/a € 40.000 all-electric en energieneutraal

schetsontwerp tiny house park, Hemmes, Zaandam, situatie
schaal 1:2000 - A3
SO03a - 07/06/2016

parkeren

houten plankier met leidingwerk
verbindt de woningen





schetsontwerp tiny house park, Hemmes, Zaandam, plan Hemmesgroep
schaal 1:2000 - A3
SO03b - 07/06/2016





schetsontwerp tiny house park, Hemmes, Zaandam, plan Hemmesgroep
schaal 1:2000 - A3
SO03b - 07/06/2016



Klaine hoissies

- Typisch Zaanse: eenvoudig, van hout, de verbeelding, losjes gerangschikt in het landschap, betaalbaar



referenties

2by4-architects



Abaton

de Ceuvel



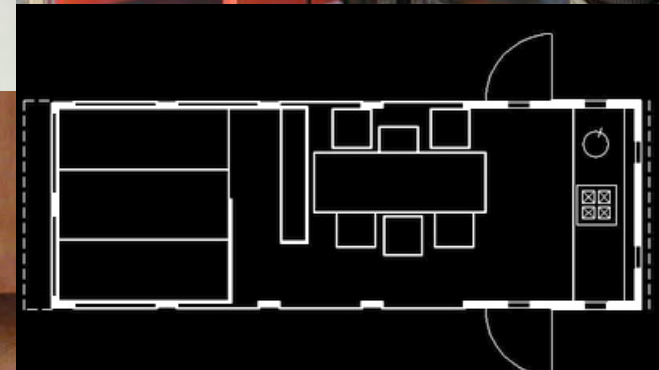
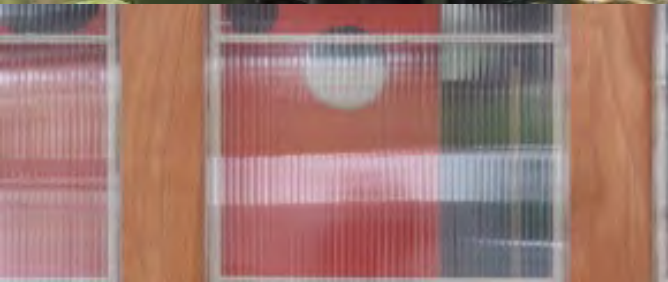
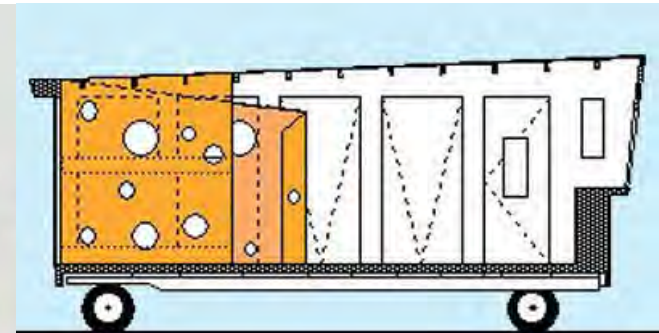
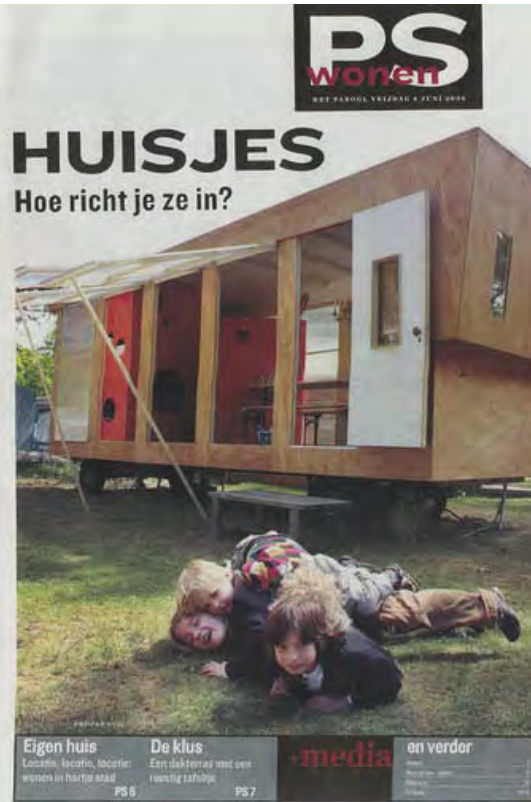
Dwelle

tiny house park, Zaanstreek, referentiebeelden

architectuurstudio **KRAMER** 
075 67 08 218
buro@studioKRAMER.nl

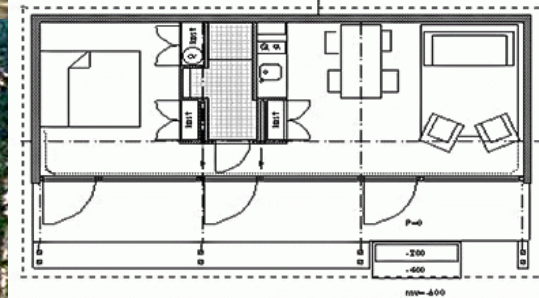
mijn eerste THOW

- 'tiny house on wheels' avant la lettre door studioKRAMER, 2001, Bakkum



nog meer kleine duurzame bouwsels

- Allemaal zonder paalfundering



Klaine hoissies

- Hoge kwaliteit – lage footprint

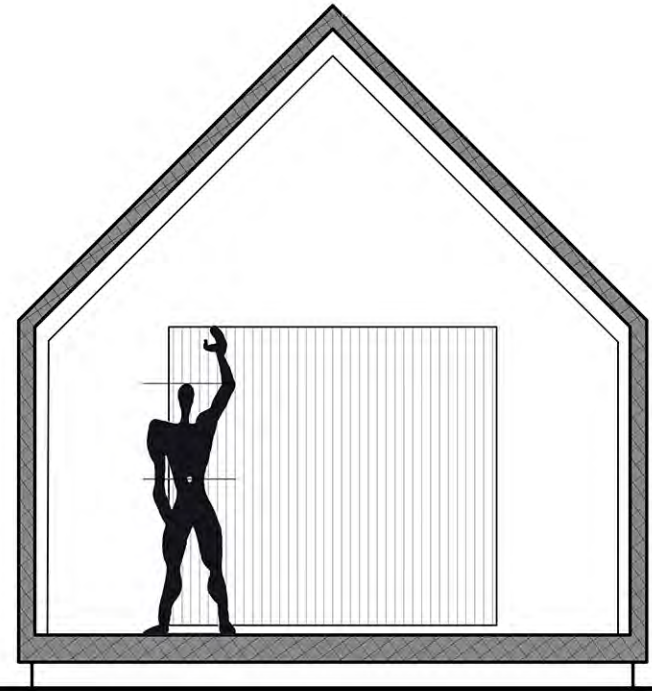
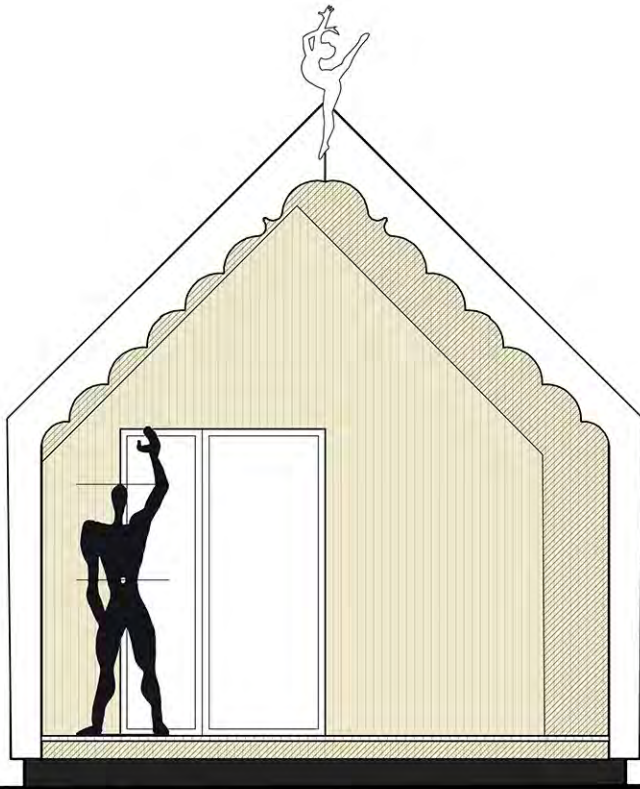


Klaine hoissies

- Het Klaine hoissie van studioKRAMER voldoet aan de volgende zelf opgelegde regels:
 - Voldoet aan regels vergunningsvrij bouwen / mantelzorgwoning en het Bouwbesluit
 - o.a.: goot < 3m, nok < 5m, dakhelling, opp < 70m²
 - Basiswoning ca. 40 m²
 - niet ál te tiny: nadruk op comfort en kwaliteit
 - kleiner en groter mogelijk
 - Verplaatsbaar/demontabel
 - een Nederlander verhuist gemiddeld 1x/7jr, in een TH weet je dat met meer zekerheid
 - Gunstige prijs/kwaliteitsverhouding
 - de bewoner krijgt heel veel zelf in te brengen
 - lease?

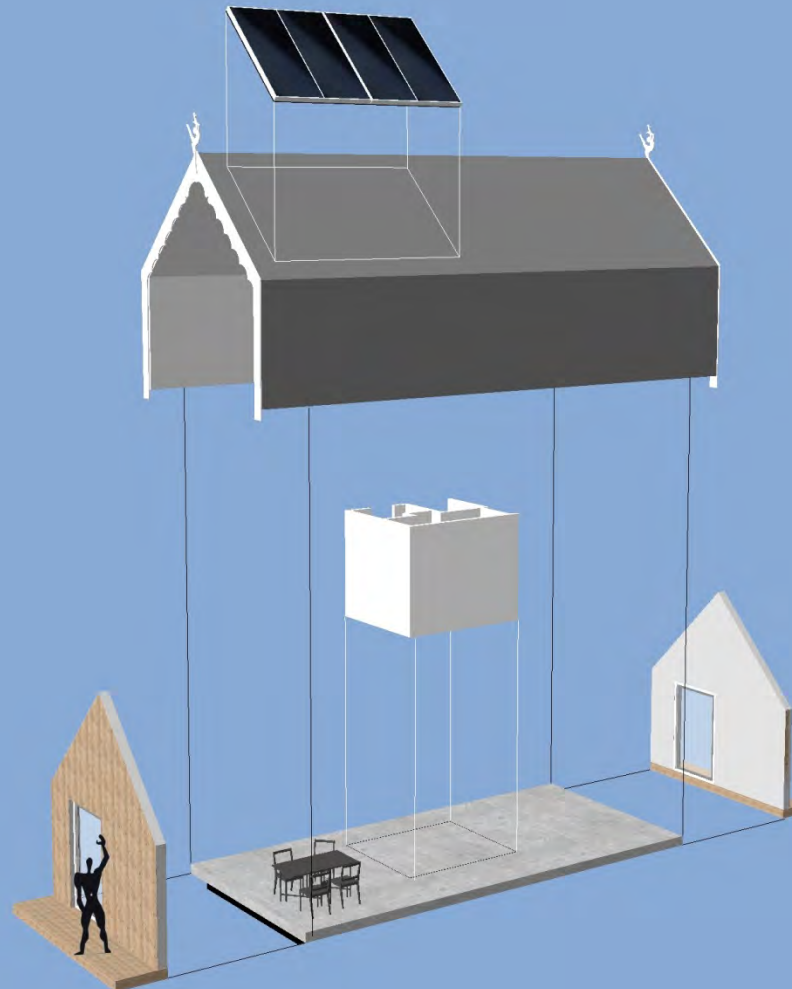
Klaine hoissies

- Kopgevel en doorsnede



Klaine hoissies

- Exploded view



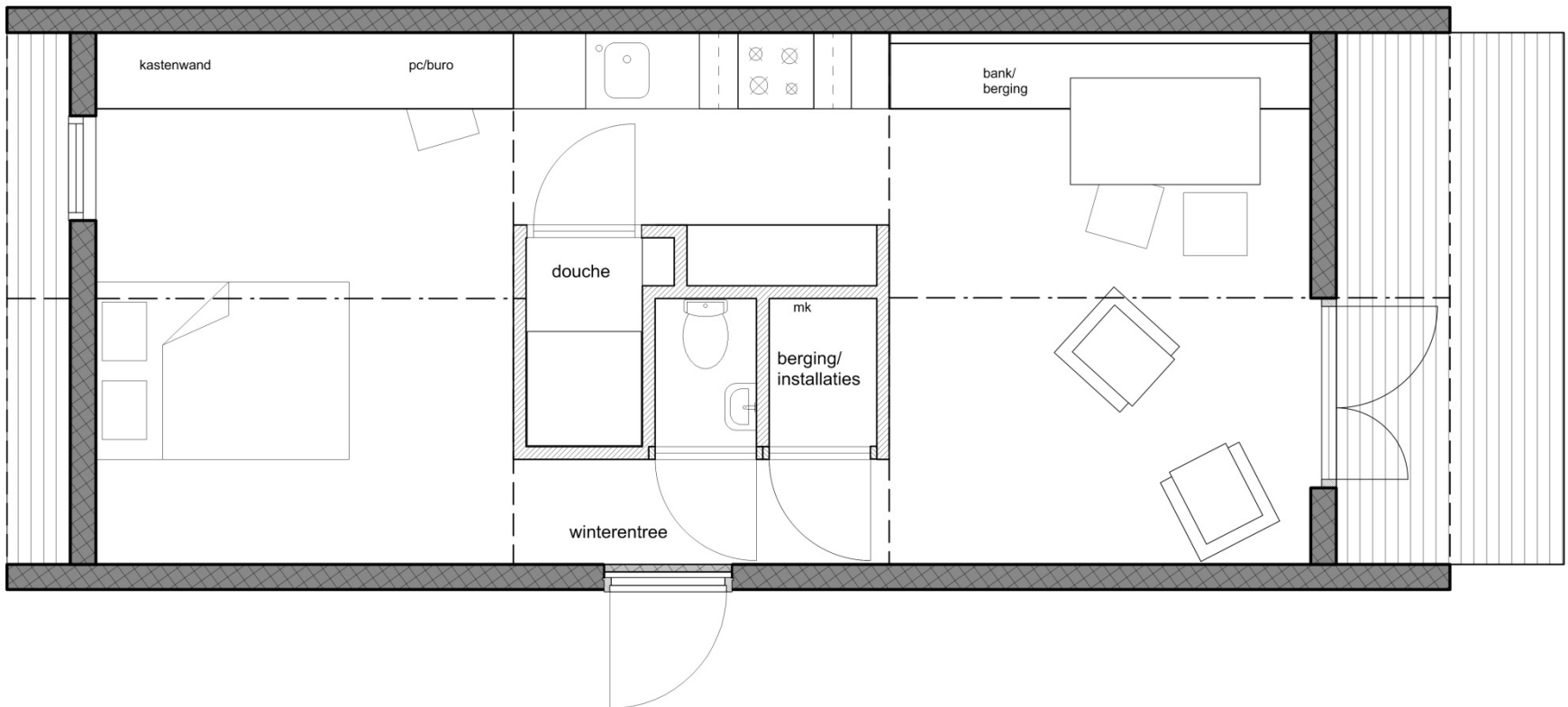
demontabel

- Demontabele houten recreatiewoning van studioKRAMER, 2000, Bakkum



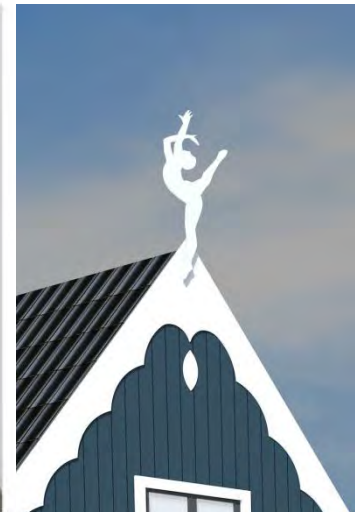
Klaine hoissies

- Voorgestelde plattegrond



makelaars

- individualiseren



prijsindicatie

- Indicatief, gebaseerd op voorbeeldplannen. De bedragen worden komende tijd verder uitgewerkt
- Streven: 40 m² (brutovloeroppervlakte) voor €55.000, incl btw, afwerking, onderstel, kozijnen, keuken, badkamer, zonnepanelen, isolatie, verwarming/koeling/ventilatie/elektra/water+afvoer, plaatsing ...
- Ca €1500/m² meer/minder
- Casco: ca €40.000, €1000/m²
- Off grid:
 - elektra + €7.500 (batterijen, omvormers, monitoring, installatie)
 - afvalwater + €10.000 (zuiveringsinstallatie, installatie/graafwerk)
 - drinkwater + €10.000 (regenwater- of bodemwaterfiltratie, wateropslag)

Ondertussen op Funda...

- in Zaanstad te koop (Funda, sept 2016)



Dorpsstraat 972

1566 JJ Assendelft

€ 89.000 k.k.

65 m² • 4 kamers

Extern



Ganzenwerfstraat 25

1501 BJ Zaandam

€ 95.000 k.k.

72 m² / 65 m² • 3 kamers



Bert van Vulpen makelaars + hypotheeken



Schoolmeestersstraat 42

1502 TX Zaandam

€ 99.000 k.k.

70 m² / 54 m² • 3 kamers



Van der Borden Makelaardij o.g.

Eco-aan-de-Zaan 8 september 2016

studioKRAMER.nl
architectuur en bouwen

tiny.studioKRAMER.nl

voor als je op de hoogte wilt blijven of je in wilt schrijven

