



KEPEL / EGCHEL, TINY KEPEGCHEL

Tiny Kepegchel, versie oktober '23, update juni '24

INHOUD

INLEIDING

1. AMBITIE	1
2. BOUWSTENEN	8
3. PLAN	12
4. BEELDKWALITEIT	17
5. TECHNISCH EN INFRASTRUCTUREEL	26
6. INSPIRATIEBORDEN EN 3D TEST ONTWERPEN VAN TOEKOMSTIGE BEWONERS	36

1. AMBITIIE

1.1 CONTEXT

De locatie van Tiny Kepegchel ligt in de kernrandzone tussen Panningen (Kepèl) en Egchel. Deze kernrandzone op dit perceel tekent de invulling voor de toekomst. Het perceel kenmerkt zich door de eeuwen heen door de agrarische invulling. De noordzijde van dit perceel wordt ontsloten door het huidige, tevens naar nieuwe ambities en plannen te ontwikkelen sport, speel, leer en beweeg Pius Park.

De ambities van Pius Park worden door Tiny Kepegchel als partner onderschreven.

Aan de westzijde van het perceel loopt de verbinding tussen Panningen en Egchel, te weten de Raadhuisstraat.

Ten zuiden van het perceel ligt de boerderij en loods van de Molenheg 1. Ten oosten van dit perceel wordt een nieuwe woning en tuin gerealiseerd aan de Molenheg 3, ter hoogte van de rooilijn van Molenheg 1. De oude boerderij die daar lag is inmiddels gesloopt.

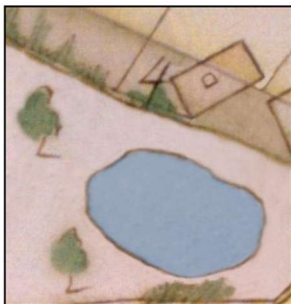


Zie voor een sfeerimpressie van het Pius Park: https://youtu.be/8K5SLkYy_uQ



1.2 HISTORIE VAN DE PLEK

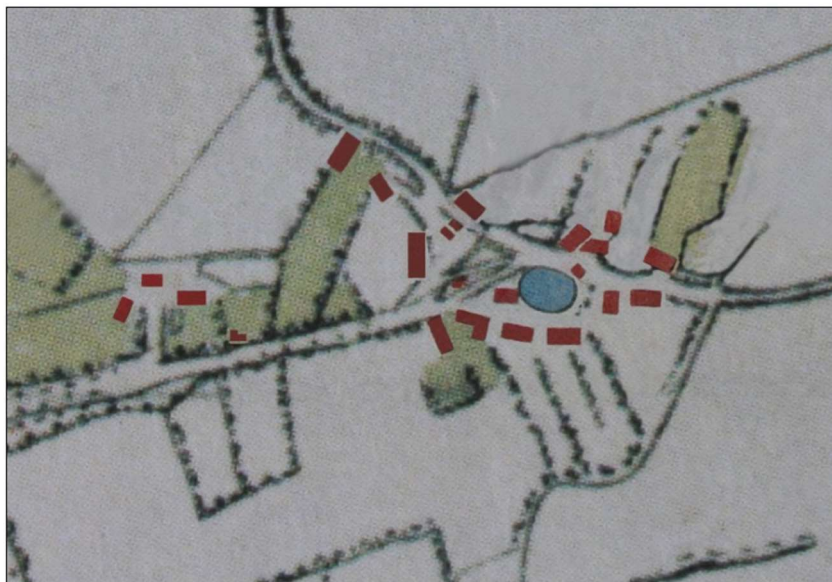
De historie van de woning aan de Molenheg 1 te Egchel is onderzocht. Op navolgende afbeeldingen wordt de historie van de woning en het perceel waar Tiny Kepegchel gerealiseerd zal worden duidelijk. De woning is omstreeks 1680 gebouwd. In het kadaster zijn boeken over de eerste gegevens van de aankoop terug te vinden. De woning kenmerkt zich door de schuine ligging ten opzichte van de andere woningen. Ook is in dezelfde lijn het perceel te zien waar Tiny Kepegchel gerealiseerd wordt.



De Mortel met het huis van de toenmalige eigenaar, de familie Comans in 1734.



Het huis nu Molenheg 1, treffen we op de tiendekaart uit 1734 al aan bij nummer vier.



Fragment van de Tranchotkaart uit de Franse tijd ca. 1802, met de poel en huizen in de Egchelhoek.



Fragment van de kadasterkaart ingemeten in 1820 met het huis D 312 en de Mortel D 330.



De Egghelhoeck in 1919, we zien de vorm van de waterpoel niet meer terug.



Fragment uit een luchtfoto van de Egghelhoeck, genomen door Engelse militairen in 1944.

Zoals zichtbaar is in deze geschiedenis is het perceel in het verlengde van de woning aan de Molenheg 1 te Egchel altijd een agrarisch perceel geweest. Het perceel kenmerkt van oudsher de kernrandzone tussen Panningen en Egchel. Zowel de kernrandzone als de Oude Bouwlanden structuur zal op het perceel in de toekomstige ontwikkeling versterkt worden.

1.3 DIALOOG OMGEVING

Bij de voorbereiding van het initiatief hebben initiatiefnemers de verschillende partijen, rollen en ieders belangen in beeld gebracht. Ook zijn er meerdere verkennende gesprekken gevoerd met verschillende partijen.

In **november'21** zijn initiatiefnemers gestart met het eerste gesprek met Pius Park, in dit gesprek is in hoofdlijnen het initiatief onder de aandacht gebracht. Dit werd goed ontvangen.

In **december'21** zijn de eerste gesprekken met de omwonenden gevoerd. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn er enkele ontwerpaanpassingen doorgevoerd. Zo is onder andere de bouwhoogte op het hoogst gelegen perceel gemaximeerd. De woningen op het laagst gelegen perceel mogen hoger worden, dan de woningen op het hoogst gelegen perceel. Voor een aantal woningen aan de zijde van de burens geldt dat er in de voorschriften voor raamhoogtes worden opgenomen. Enkel aan de zijde van de Raadhuisstraat zijn dakterrassen toegestaan. In de spelregels voor de bewoners wordt tevens vermeld dat het buurperceel is gelegen in een glastuinbouw uitbreidingsgebied.

In **januari'22** zijn de Pius Park partners geïnformeerd, doormiddel van een uitgebreide presentatie over Tiny Kepegchel. Tijdens deze presentatie hebben alle partners de mogelijkheid gekregen een enquête in te vullen, enkele hebben hiervan gebruik gemaakt.

Eveneens in **januari'22** (specifiek 5 januari) is de facebook pagina van Tiny Kepegchel gelanceerd. De belangrijkste reden om de Facebook pagina te lanceren was voor het onderzoeken van draagkracht van dit initiatief maar ook om inzicht te krijgen in eventuele negatieve reacties. De facebook pagina en de berichten die erop zijn geplaatst hebben een groot bereik gehad. Dit heeft tot nu toe geen negatieve reacties opgeleverd. De reacties zijn zeer positief te noemen. Op LinkedIn heeft Tiny Kepegchel ook een pagina, ook daar is het bereik van de berichten naar tevredenheid en de reacties louter positief te noemen.

Onze belangrijkste oproep op Facebook en LinkedIn was om contact op te nemen om een presentatie bij te wonen. Hier hebben ongeveer 40 mensen gehoor aan gegeven. Er zijn 6 online bijeenkomsten via MS Teams georganiseerd.

In **maart/april'22** hebben vier raadsfracties VVD, CDA, Lokaal Peel en

Maas en PvdA/Groenlinks de locatie bezocht. Verder zijn er nog diverse online bijeenkomsten gehouden en heeft Tiny Kepegchel ook nog deel mogen nemen als gast aan tafel bij het Slotdebat van Omroep P&M.

In **september/oktober '22** hebben we nogmaals een update gegeven over ons plan bij het Dorpsoverleg Egchel en de Pius Proat van het Pius Park. Ook vandaar uit geen negatieve reacties.

Toen hebben we ook de laatste nieuwsbrief uitgebracht. De volgende update inzake dit Beeld Kwaliteits Plan is besproken in het **voorjaar '23** tijdens de Pius Proat van het Pius Park en bij het Dorpsoverleg Egchel.

In het **najaar '23** zijn direct omwonenden nogmaals gesproken. De uitkomsten hiervan zijn vastgelegd en worden ingediend bij de vergunningsaanvraag.

In **November '23** heeft Fijn Magazine nog uitgebreid aandacht besteed aan Tiny Kepegchel. [Edities Fijn Magazine Peel en Maas - Fijne Zaken](#)

Op onze website, Facebook, LinkedIn en Instagram account zullen wij de nieuws berichten publiceren.

1.4 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De kavel heeft een grootte van ongeveer 4.400 vierkante meter.

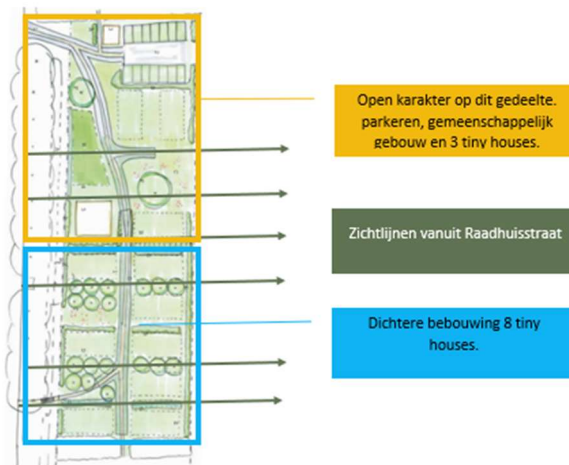


Luchtfoto en begrenzing plangebied Tiny Kepegchel

De entree voor Tiny Kepegchel zal worden ontsloten vanuit de Raadhuistraat aan de noordelijke/westelijke zijde (direct na de Grootveldstraat). De auto zal worden geparkeerd op de centrale gemeenschappelijke parkeervoorziening aan de noordzijde van Tiny Kepegchel. De rest van het perceel is ingericht op voetgangers en fietsers. Fietsers (zowel bewoners als gasten) parkeren hun fiets in

de fietsenberging bij de gemeenschappelijke ontmoetingsplek. Over de lengte van de kavel loopt een centraal wandelpad in de vorm van een lint tussen Pius Park en de kern Egchel, waaraan alle Tiny Houses zich centreren. De gehele kavel wordt ingericht voor de voetgangers als hoofdgebruikers.

Richting de kern Panningen zal het open karakter worden versterkt op het hoger gelegen deel van het perceel. Hier zal naast 3 Tiny Houses, een afval inzamel plek, centraal parkeren en een gemeenschappelijk gebouw met fietsenstalling en opbergplek gerealiseerd worden.



Plattegrond en elementen kernrand en oude bouwlanden

Aan deze open ruimte op het hoger gelegen deel worden de gemeenschappelijke functies gesitueerd met als doel elkaar te ontmoeten, zowel binnen als buiten.

Vanuit de Molenheg 1 te Egchel zal een dichtere bebouwingszone ingericht worden op het lagere gedeelte van het perceel. Hier worden 8 Tiny Houses gerealiseerd, om de bestaande bebouwing aan deze zijde te versterken, passend bij de oude bouwlanden structuur.

Niet alleen op het gebied van bebouwing geldt dit verschil in dichtheid maar dit geldt ook voor de beplanting in het Landschappelijk Plan. Deze is dichter op het lager gelegen deel en opener op het hoger gelegen deel.

De doorzichtlijnen die horen bij de kernrandzone worden gerealiseerd op het open gedeelte (een brede doorzichtlijn met solitaire boom), en tussen de tiny houses. Aan de zijde van de Raadhuistraat zijn maar 3 Tiny Houses en het gemeenschappelijk gebouw gesitueerd om de openheid, passend bij de kernrandzone te versterken. De groenstructuren worden verrijkt ten opzichte van de huidige situatie met nieuwe aanplant volgens landschappelijk Plan.

1.5 AMBITIES TINY KEPEGCHEL

De kernwaarden in het project Tiny Kepegchel zijn **Tiny, Duurzaam en Community**.

TINY FOOTPRINT

Tiny betekent klein wonen, verbinding met de natuur en een zo klein mogelijke footprint op deze aarde. Tiny betekent ook zoveel mogelijk off-grid installaties, consuminderen en spullen delen. Hier zijn de voorzieningen ook op ingericht. Tiny Houses zijn een nieuwe experimentele woonvorm, al zeker op de wijze zoals het bij Tiny Kepegchel wordt uitgevoerd. Elk Tiny House wordt eigendom van de bewoner en heeft een eigen identiteit.

Tiny Houses zijn voor onderwijs interessant. Studenten van de Hogeschool Arnhem Nijmegen hebben reeds een opdracht voor Tiny Kepegchel uitgevoerd waarbij ze meerdere typen hebben ontworpen. Twee leerlingen van Agora Peel en Maas hebben deze ontwerpen van de HAN gebruikt in een challenge. En samen met Het Bouwens hebben we in het voorjaar 2024 een project van 10 weken gedaan met 3 Havo en 3 VWO leerlingen. Dit wordt herhaald in het nieuwe schooljaar 24-25.

DUURZAAM

Duurzaam komt tot uitdrukking in Tiny bouwen en leven. De ecologische voetafdruk wordt zoveel mogelijk verkleind bij de bouw van het Tiny House door hergebruik van bestaande materialen, nieuwe circulaire en hernieuwbare materialen en ecologische bouwmaterialen.

Duurzaam doordat deze manier van leven zo min mogelijk gebruik maakt van fossiele brandstoffen door het benutten van natuurlijke energiebronnen, regenwater verzamelen en hergebruiken en bewust om te gaan met het gebruik van energie.

Duurzaam betekent ook de natuur herstellen, de biodiversiteit en waterbeheer verbeteren voor toekomstige generaties mensen en dieren. Dat komt tot uitdrukking in de landschappelijke inpassing.

Duurzaam betekent onafhankelijkheid voor de bewoner die zijn eigen Tiny House bezit en mag wonen op deze locatie voor een duur van 15 jaar.

COMMUNITY

Community geeft een rijkere gemeenschapszin. Door krachten, kennis en materialen te verenigen kom je verder en maak je samen je woon en leefklimaat rijker.

Kennis is er om te delen, dit plan is ook om kennis over te dragen van Tiny bouwen en leven, aanpassingen in verbetering van de natuur, maar ook van het toepassen van natuurlijke energiebronnen en je leefstijl daarop aanpassen.

Daarnaast is laagdrempelig ontmoeten een kernwaarde. Dit doen we door het wandelpad aansluitend op Pius park en de kern Egchel over het terrein. Maar ook door het organiseren van open dagen, buurtkoffie of plukdagen als de eetbare beplanting zijn vruchten gaat opleveren.

Het perceel wordt samen met bewoners en geïnteresseerden aangeplant en onderhouden. Onderwijs wordt betrokken in de ontwikkeling.

2. BOUWSTENEN

2.1 LANDSCHAPPELIJK PLAN

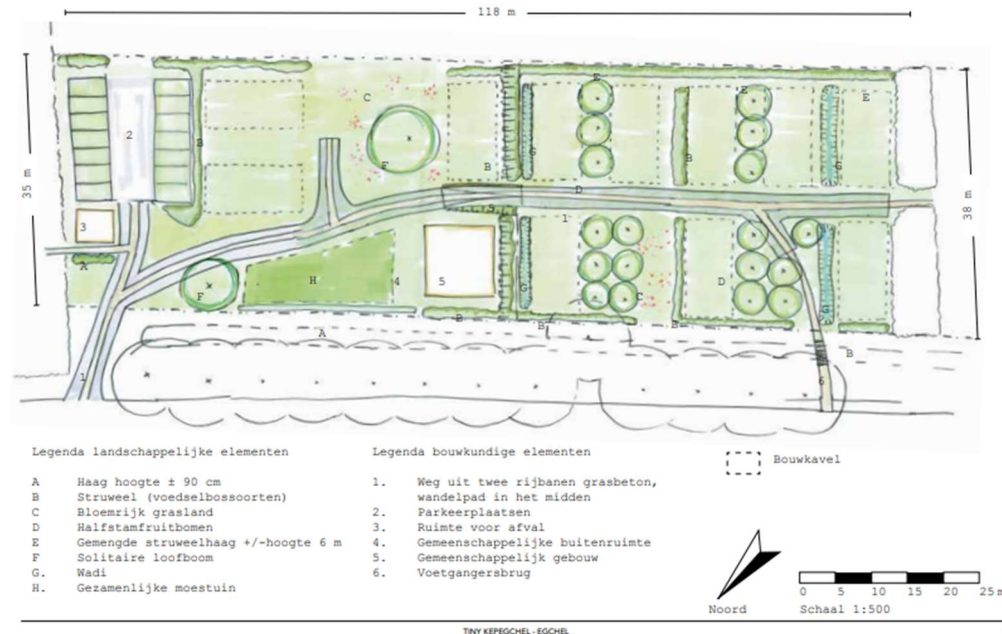
Landschapsverrijking voor nu maar ook voor toekomstige generaties, is de basis voor dit project. Het ontwerp van Tiny Kepegchel is gestart met een landschappelijke inpassing.

Wij willen bijdragen aan klimaat opgaven en het landschap verrijken voor mens, dier en natuur. Dit is vastgelegd in een Landschappelijk Plan.

Beplantingsvoorschriften en het onderhoudsplan zijn opgenomen in het Landschappelijk Plan en zijn bindend voor bewoners en initiatiefnemers, ook op eigen kavel.

Kenmerk van de beplanting is zoveel mogelijk eetbare beplanting. Streekeigen beplanting is de norm. In het beplantingsplan zijn hiervoor voorbeelden opgenomen. In de wadi's wordt een gedeelte van het hemelwater opgevangen dat overloopt na de opvang bij de Tiny Houses.

Zie hiernaast, Landschappelijke inpassing met Kavel indeling Tiny Houses



2.2 LANDSCHAPPELIJK PLAN NA AFLOOP 15 JAAR

Landschapsverrijking voor nu en voor toekomstige generaties, is de basis voor dit project. Het ontwerp van Tiny Kepegchel is gestart met een landschappelijke inpassing en behoud van de landschappelijke inpassing na afloop van de vergunningen periode is het uitgangspunt. Na afloop van de vergunningen periode zullen de Tiny Houses, het gemeenschappelijk gebouw,

,de parkeerplaatsen en grastegels en de verharding op de kavels verwijderd worden. Het Schuurtje is verplaatsbaar en benodigd voor tuinonderhoud.

De vrijkomende ruimte zal worden ingezaaid met gras/kruidenrijk grasland. Eventuele bomen of struiken die door bewoners binnen hun eigen tuin zijn geplant zullen zoveel mogelijk behouden blijven omdat zij voldoen aan de landschappelijke inpassingsvoorwaarden (eetbare beplanting).

2.3 ROOILIJNEN

Elke bewoner heeft de keuze om zijn eigen Tiny House binnen de kavelgrenzen van 7x14 meter te situeren. De kavelgrenzen staan met een stippellijn aangegeven. Elke kavel bedraagt 98 m². Hiervan mag maximaal 50 m² bebouwd worden.

Indien men kiest voor de gehele bebouwing in de breedte van de kavel (7 meter) is entree via deze zijde verplicht. —

De entree moet dan direct aan de rooilijn gesitueerd worden.

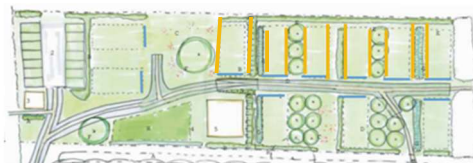
Er is nog 1 meter ruimte voor beplanting tussen entree en grastegel en 1 meter van grastegel tot aan pad voorzien. Dus de ingang ligt 2 meter van het pad indien deze op de kavelgrens is gesitueerd.

2.4 KAVELGRENZEN

Het is van belang dat er tussen de Tiny Houses 5 meter ruimte zit in verband met nooddiensten en brandveiligheid.

Hierdoor kan het zijn dat er ruimte moet blijven in de breedte bebouwing van de kavel. Dat geldt voor de kavels met deze aanduiding. |

Voor deze kavels geldt dat de bebouwing wordt gecentreerd aan de linkerzijde van de kavel en de woning maximaal 5-6 meter breed kan zijn.



Rooilijnen en kavelgrenzen

2.5 BOMEN EN GROENE VERBINDING

De bomen aan de Grootveldweg en Raadhuisstraat blijven intact. De bomen aan de Molenheg 1 te Egchel worden gesnoeid om de 2 Tiny Houses grenzend aan de takkenwal van Molenheg 1, voldoende licht te geven.

Bestaande groenrichting wordt versterkt door nieuwe aanplant.



Bomen Molenheg 1 en Raadhuisstraat



Bomen Grootveldweg en Raadhuisstraat

2.6 VERBINDING OMGEVING

De verbinding met de omgeving wordt gecreëerd door een centraal wandelpad over het terrein tussen Pius Park en via een te plaatsen brug over de beek, terug naar Raadhuisstraat ter hoogte van dierenweide overburen aan de Raadhuisstraat.

Het gevoel van wandelen door een groene omgeving wordt versterkt door de aanplant op het terrein.

2.7 RUIMTELIJK CONCEPT



Massa Tiny Houses, gemeenschappelijke voorzieningen en groene inpassing

De hiervoor genoemde bouwstenen leiden samen tot dit ruimtelijk concept waarbij Tiny en duurzaam leven in een groene omgeving centraal staan en de gemeenschap wordt versterkt door de kracht van de community.

3. PLAN

3.1 VERKADELING

In de volgende 3d visualisaties ziet u een impressie van de realisatie van de Tiny Houses bij Tiny Kepegchel in relatie tot de nieuwe aanbreng van de natuur.



oranje is kavel 98 m2, met Tiny House 10x3,5 meter

Waarbij aangetekend moet worden dat de bewoner in maatvoering de vrijheid heeft binnen de kaders in dit plan te ontwerpen en te realiseren. De uiteindelijke invulling per kavel van 7x14 meter zal afwijken van het geen u hier ziet. Per kavel van 98 m² mag maximaal 50 m² bebouwd worden. Hierbij mag de volledige breedte of de volledige lengte benut worden.

De bijzondere positie in het plan is de gemeenschappelijke voorziening, die krijgt een functie ter versterking van de leefbaarheid door een plek voor ontmoeten voor bewoners en bezoekers. Aangrenzend aan de gemeenschappelijke voorziening is ook een grote gemeenschappelijke tuin voorzien.



Visualisatie vanaf kern Egchel



Visualisatie vanaf Pius Park te Panningen



Visualisatie vanaf erf Molenheg 3 te Egchel



Straatbeeld vanaf wandelpad Raadhuisstraat Panningen/Egchel



Visualisatie Bovenaanzicht

3.2 GROENSTRUCTUUR

De aan te brengen groenstructuur bij Tiny Kepegchel is bestand tegen huidige en toekomstige klimaatontwikkelingen.

Tiny Kepegchel neemt klimaatbestendige en waterbeheer maatregelen op het terrein door de aanleg van wadi's en het toevoegen van beplanting waardoor de bodemkwaliteit verbetert en water beheerd wordt op eigen kavel. De bomen dienen voor het verkleinen van hittestress door het geven van schaduw op het kavel maar ook in de gemeenschappelijke buitenruimte.

Verharding vindt alleen plaats onder de Tiny Houses en op de weg richting de parkeerplekken. De parkeerplekken zelf en ook de rijbanen naast het wandelpad worden in grastegels uitgevoerd. Het wandelpad wordt aangelegd met waterdoorlatende verharding en zal een natuurlijke uitstraling hebben. Maximaal 50 m² van de kavel van 98m² mag worden verhard/bebouwd. Bebouwd men 50 m², dan mag er in de tuin enkel gewerkt worden met waterdoorlatende bodembedekking zoals gras, grind of boomschors, of een waterdoorlatende vlonder, voor het terras en de paden.

Groene daken worden gestimuleerd. Daarnaast is het een grote pre als er verticaal groen wordt aangebracht aan/in de gevels. Bij dichte kopgevels zonder ramen is verticaal groen verplicht in afmeting van minimaal 1m². Bij Beeld Kwaliteit ziet u een impressie van de gewenste invulling.

Daarnaast zal elke bewoner natuur inclusieve maatregelen verwerken op eigen perceel en zal dit ook bij het gemeenschappelijk gebouw toegepast worden.

3.3 MOBILITEIT

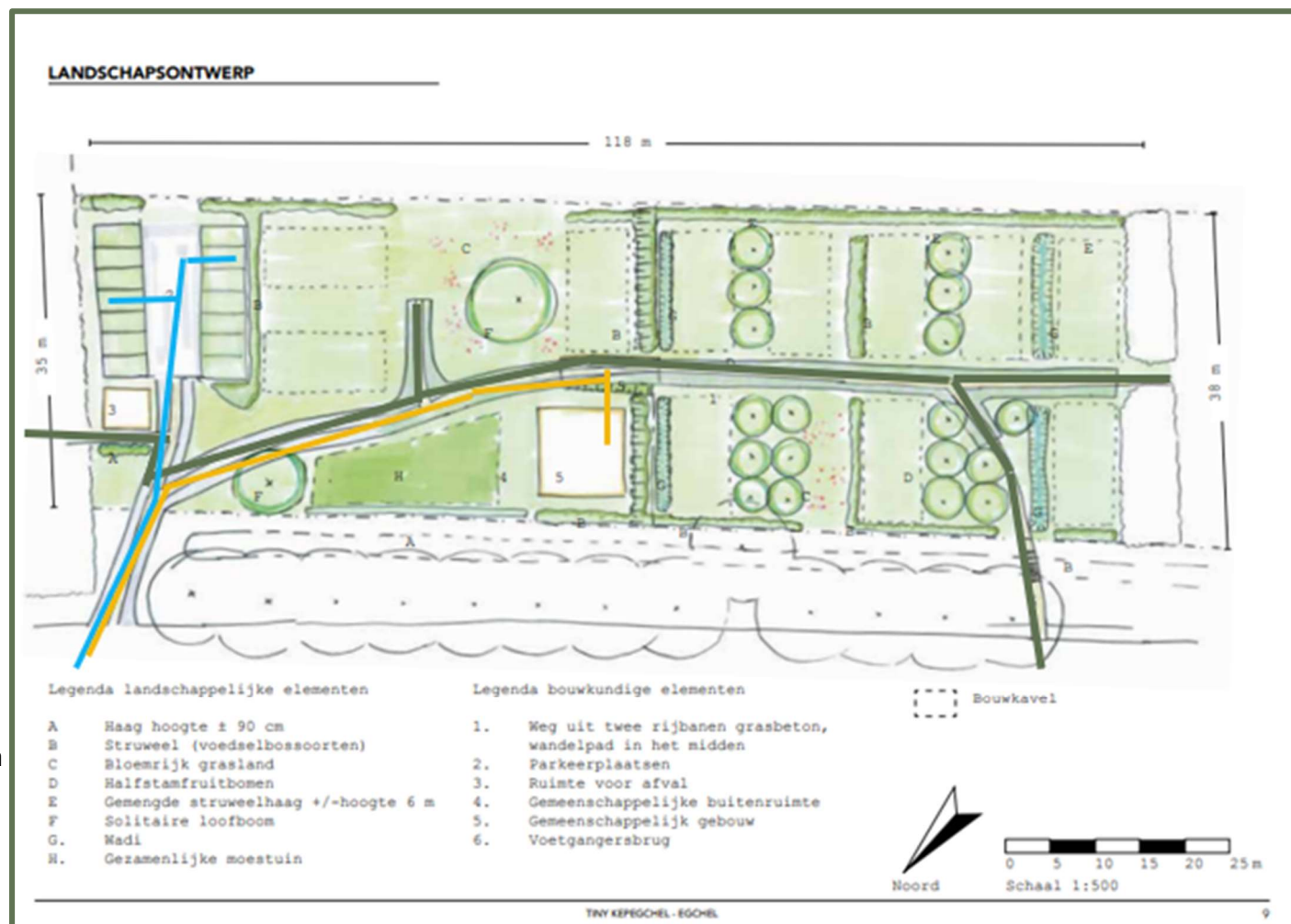
Voetganger is hoofdpersoon in dit plan. Auto is slechts toegestaan tot aan P-zone. Parkeernorm niet geheel benut i.v.m. stimulering deelmobiliteit en fiets. 1 parkeerplek per Tiny House, 3 voor bezoekers.

Auto: vanuit de Raadhuisstraat direct doorrijden naar parkeervoorziening. Kabels en leidingen voor toekomstige oplaadpunten worden al aangelegd. Deelmobiliteit met elektrische auto onderzoeken met community.

Fietser: fietser parkeert de fiets achter het gemeenschappelijk gebouw. Daar zijn oplaadpunten voor elektrische fietsen en scooters.

Voetganger: ingetekend pad is bedoeld voor voetgangers/fiets aan de hand. Paden voldoen aan toegankelijkheid eisen voor voetganger. Wandelverbinding tussen Pius Park en Raadhuisstraat wordt gemaakt.

De rijbanen naast het pad zijn enkel voor nooddiensten of het verplaatsen van een Tiny House.



Structuur voetganger, fiets/scooter en autoverkeer

3.4 WONINGTYPES

In de planontwikkeling van Tiny Kepegchel staat ontwerp en realisatie door de eigenaar van het Tiny House centraal. Elk Tiny House heeft een eigen identiteit.

Daar de Tiny Houses volledig in 1 bouwlaag gebouwd kunnen worden kunnen zij levensloop bestendig worden uitgevoerd.

Bijgebouwen zijn nergens toegestaan. Hiervoor zijn de gemeenschappelijke voorzieningen bedoeld en hier kunnen materialen worden opgeslagen.

Elk Tiny House heeft een eigen tuin. Iedere bewoner heeft toegang tot gemeenschappelijke tuin, gebouw en voorzieningen. Elk Tiny House wordt eigendom van de bewoner. Voor het gemeenschappelijk gebouw geldt een gezamenlijk gebruik door community. Grond en gemeenschappelijke gebouw en voorzieningen zijn van initiatiefnemers.

Er zijn 4 standaard typen ontworpen als kaderstelling voor de in te dienen ontwerpen. Waarbij het ruimte kader geldt van maximaal 50m² bebouwen binnen de 98 m² van de kavel. Maximale breedte 5-7 meter. Dit is afhankelijk van de kavel en bebouwing van de burens. Lengte maximaal 14 meter.

3.5 BOUWHOOGTEN

Groep 1 ●

Voor deze Tiny Houses uit groep 1 en het gemeenschappelijk gebouw geldt dat zij maximaal een hoogte van 4,5 meter vanaf het maaiveld mogen hebben.

Groep 2 ●

Voor deze Tiny Houses uit groep 2 geldt dat zij maximaal een hoogte van 6,5 meter vanaf het maaiveld mogen hebben. Dakterrassen zijn alleen toegestaan bij de 3 tiny houses aan de zijde van de Raadhuisstraat.



Bouwhoogten per Tiny House en gemeenschappelijk gebouw

4. BEELDKWALITEIT

4.1 TINY-DUURZAAM-COMMUNITY

TINY

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe Tiny Kepegchel de uitstraling van het plan wil vormgeven voor de Tiny Houses.

Omdat elke Tiny House eigenaar verantwoordelijk is voor zijn keuzes in het ontwerp, in vormgeving en gebruik materialen leggen we in dit hoofdstuk een kader vast. Natuurlijke producten en een rustige uitstraling vinden wij erg belangrijk.

Zwart/antraciet gevelbekleding en daarnaast hout(look), steen en beplanting zijn de materialen die aan de buitenzijden kunnen worden toegepast.

Bouwen met hergebruikte materialen, nieuwe circulaire materialen en ecologische materialen. Hiernaast impressies van de mogelijkheden. Deze impressies geven ook inzicht in mogelijkheden van daktypen, dakbedekking, dakkapellen, dakramen, veranda's die toegepast kunnen worden.

Voor schilderwerk van kozijnen, geldt dat enkel zwart, antraciet of wit is toegestaan. Andere kleuren in overleg met initiatiefnemers.



Minitopia projecten. Links boven zwart aluminium, rechts boven gebogen dak en inpandige loft, links midden gebrand hout, rechts midden met verdieping en dakterras, links onder smalle variant en schuin dak, rechts onder plaatmateriaal zwart en spits dak met zonnepanelen erin verwerkt.



Tiny Findy, Project Klein Zuidbroek Apeldoorn.links, Combinatie van twee daksoorten, rechts toepassing gebrand hout



Tiny Oevers Roosendaal, afwerking buitenzijde met stenen platen die meekleuren met seizoenen.



Tiny House Olst, gebogen dakconstructie en uitbouw. Let op natuur inclusieve maatregel aan gevels in de vorm van nestkastjes.



Tiny House Marjolein in t Klein, gebogen dag en minimale afmetingen.



Tiny House Marjolein in t Klein, met veranda en zonnepanelen.

TINY-DUURZAAM-COMMUNITY

DUURZAAM

Duurzaam komt in de bouw tot uiting in de positionering ten opzichte van de zon, het toepassen van de installaties voor regenwater opvangen en hergebruiken, energie op te wekken en groene toepassingen te gebruiken in de bouw.

Tiny Houses kunnen levensloop bestendig (nul-treden) worden ontworpen en gerealiseerd.

Bij de bouw gebruik van natuurlijke materialen zoals hout, steen, beplanting, hergebruik van materialen en bij nieuwe materialen zijn circulariteit in gebruik en/of ecologisch de norm.

In de openbare ruimte is dit zichtbaar door het grootste gedeelte autovrij in te richten, groen toe te passen voor klimaatbestendige inrichting, wadi's voor waterbeheer en toevoegen beplanting en bomen ter voorkoming van hittestress. De paden worden rolstoeltoegankelijk ingericht. Zoveel mogelijk waterdoorlatende verharding.



gevel groen in openbare ruimte



sedum dak met zonnepanelen



Gras tegels parkeren en rijbanen naast pad



rolstoelvriendelijk en waterdoorlatende paden



Wadi



halfstam fruit bomen tussen Tiny Houses. Wel zon op zonnepanelen maar schaduw in de tuin

TINY-DUURZAAM-COMMUNITY

COMMUNITY

Community betekent gemeenschap. Binnen Tiny Kepegchel een van de drie kernwaarden. Dit komt tot uiting in de gezamenlijke aanleg van de tuin en op termijn de realisatie van een gemeenschappelijk binnen ontmoetingsplek.

Sfeer van de ontmoetingsplekken binnen en buiten is uitnodigend, met natuurlijke materialen, veel beplanting zowel binnen als buiten. Zowel binnen als buiten een ontmoetingsfunctie / educatie functie en een functie voor het delen van bijvoorbeeld wasmachine, droger, diepvries.

Samen betekent ook gezamenlijk spullen en faciliteiten gebruiken en onderhouden. Net als samen de tuin onderhouden, de opbrengst uit de tuin samen verwerken tot maaltijden en gezamenlijk eten.

Sociaal door omgeving te betrekken met open dagen of buurt-koffies.

Daarnaast de community en educatie gedachten inzetten voor onderwijs en inspiratie van anderen.



Samen werken in de tuin.



Hogeschool Arnhem Nijmegen ontwerpt voor Tiny Kepegchel



Samen koken en inmaken uit opbrengst tuin



Ontmoetingsplek, natuurlijke materialen, veel licht, multifunctioneel, grote verbinding open tussen binnen en buiten. Enkel (keuken), toilet, grote kastenwand en tafel die zowel binnen als buiten gebruikt kan worden op wielen.



Buurttuinidee Tiny Kepegchel



Fietsenberging, afval en groen composteren gezamenlijk op terrein

4.2 MATERIAALGEBRUIK

Voor geheel Tiny Kepegchel geldt dat de toegepaste materialen versterkend aan de natuurlijke omgeving moeten zijn en mooier worden zodra ze verouderen. De voorkeur gaat naar natuurlijke materialen, hergebruikte materialen en bij nieuwe materialen circulaire en ecologische materialen.

Materialen die toepasbaar zijn:

Groene gevels en daken, minimaal aan 1 zijde gevelbeplanting met bij voorkeur eetbare soorten van minimaal 1 m².

- Gebruikt hout, hout uitstraling, niet in kleur geverfd
- Nieuw hout, minimaal duurzaamheidsklasse I of II voor gevelbekleding
- Nieuw hout, minimaal duurzaamheidsklasse III, liefst II of I voor overkappingen/vlonders
- Zwart/gebrand of verkoold hout
- Gevelbekleding en isolatie duurzaam/ circulair/ ecologisch
- Duurzaam en circulair plaatmateriaal in zwart/antraciet, bij voorkeur niet op zuidzijde in verband met hittestress.

- Schilderwerk van kozijnen en deuren zwart, antraciet of wit.
- Andere kleuren enkel in overleg met de initiatiefnemers waarbij primaire kleuren zijn uitgesloten.

De bewoner zal bij het ontwerp ook de bouwmaterialen en de mate van duurzaam, circulair ecologisch bouwen motiveren in de materiaalkeuze lijst van zijn/haar plan.

In hoofdstuk 4.1 Tiny zijn referentiebeelden opgenomen.

Er worden verschillende installaties om duurzaam te leven opgenomen bij de Tiny Houses.

Zonnepanelen bij voorkeur op dak en/of veranda dak. Zonnepanelen als gevelbekleding is mogelijk maar wel met een maximum van 25% van de oppervlakte van de gevel waaraan ze bevestigd zijn, enkel toegestaan aan de zuid(oost)gevel. Zonnepanelen plaatsen los van het Tiny House en/of veranda zijn niet toegestaan.

Installaties worden in een technische ruimte in of aan het Tiny House weggewerkt. Er mogen geen losse bouwwerken voor geplaatst worden.

Warmtepompen of airco installaties zoveel mogelijk op de grond omgeven door beplanting wegwerken.

Regenwater wordt op eigen perceel opgevangen, bij voorkeur in een waterzak onder het Tiny House of veranda of een tank in de grond. Watertanks boven de grond moeten bekleed worden.



*Installatiekast energiesysteem
Marjolein in t klein*



Just nimbus waterzak

4.3 OPENBAAR-PRIVE

Het grootste gedeelte van Tiny Kepegchel is voor gezamenlijk gebruik door bewoners en wordt overdag ook opengesteld voor wandelaars tussen Pius Park en Egchel.

Elke bewoner heeft een eigen kavel en privé buitenruimte.

Indien de entree van de woning aan de rooilijnen wordt geplaatst is er een minituin van 1 meter tot aan de rijbaan met grastegels (ook 1 meter breed) mogelijk, die openbaar met privé scheid, passend bij de landschappelijke inpassing.

Binnen Tiny Kepegchel wordt gestreefd naar een optimale groenbeleving voor en om alle Tiny Houses, het gemeenschappelijk gebouw en de gemeenschappelijke functies zoals tuin, afvalhoek, fietsenstalling en berging.

In privé tuin zijn toepassen van waterdoorlatende verharding zoals gras, schelpen, grind, schors, vlonders een verplichting, gerelateerd aan het bebouwd oppervlak. Dit mag maximaal 50m² bedragen en daar telt verharding in de tuin ook bij. Waterdoorlatende inrichting telt niet mee.

Erfafscheiding en de omlijsting van de afvalhoek dragen bij aan een groene en natuurlijke uitstraling. De omlijsting van de afvalhoek en de erfafscheiding voor de kavels van 98 m² moet passend zijn bij en ondersteunend aan de groenbeleving.

Hiervoor is gekozen om toe te staan:
* groene afscheiding passend bij het Landschappelijk Plan
en/of

* kastanje hekwerk, houten palen, horizontaal gevlochten wilgentenen en houten tuinpoorten 1,50 meter hoog als erfafscheiding. Beplanting als erfafscheiding mag hoger zijn. Voor de omlijsting van de afvalhoek is de erfafscheiding maximaal 1,80 meter hoog.



*beplanting
erfafscheiding*



*gevlochten
wilgentenen/takken*



*schapen/kastanje
hekwerk*



landelijke houten poorten



houten palen



Boomschors terras



Grind terras

4.4 OPENBARE RUIMTE

De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan de groene beleving. De ruime hoeveelheid aan eetbare beplanting draagt bij aan ontmoeten, proeven en ervaren.

In de openbare ruimte worden de elementen van klimaatopgaven, waterbeheer, natuurinclusief en toegankelijkheid gewaarborgd.

Er is een speelse afwisseling van grote open ruimtes met een streekeigen solitaire boom, kruidenrijk grasland en er tegenover een gemeenschappelijke tuin waar ontmoeten centraal staat. Daarnaast een afwisseling van een pad, halfstamfruitbomen en plukbeplanting tussen de Tiny Houses, afgewisseld met wadi's voor het waterbeheer. Genoeg variatie en beleving vanuit het pad en voldoende privacy voor de bewoners.

Paden zijn toegankelijk, gevels en daken worden voorzien gedeeltelijk voorzien van groen.

Biodiversiteit stimuleren door benutten bestaande takkenwal voor snoeiafval en treffen natuur inclusieve maatregelen.



bloemrijk grasland



eetbare beplanting



Tiny House in groene omgeving



Gemaaid pad



Rustplek / Bank naast pad of in open veld



Solitaire boom

4.5 NATUURINCLUSIEF

Tiny Kepegchel wil graag een natuur inclusieve wijk zijn waarin plant en diersoorten elkaar versterken. Zo ontstaat er meer balans in het ecosysteem voor onder andere vogels, vleermuizen en egels, insecten en bijen en dit zorgt weer voor een betere bestuiving van de planten. Het extra groen verhoogt de biodiversiteit en zorgt voor een beter klimaat: waterberging, koelte en zuivering van de lucht. Een groene leefomgeving beïnvloedt de gezondheid van de mensen die er wonen op een positieve manier.

Minimaal 2 van de 5 natuur inclusieve maatregelen verwerken op eigen perceel

- Nestgelegenheid zwaluwen aanbrengen als voldoende hoogte en juiste oriëntatie mogelijk is.
- Aanbrengen van een vleermuiskast op minimaal 3 meter hoogte, liefst onder de nok.
- Plaatsen van een insectenhotel op zonnige locatie.
- Bij een plat of groen dak, plaatsen van een broedvoorziening voor witte of zwarte roodstaart.
- bij een schuin dak vogelvide onder dakrand op hoogte minimaal 3 meter (noord, oost, west).



Natuurschuurtje atelier groenblauw.nl



*Takkenwal al op terrein,
nestplek voor kleine dieren*



Zwaluw nestkastje



Insectenhotel



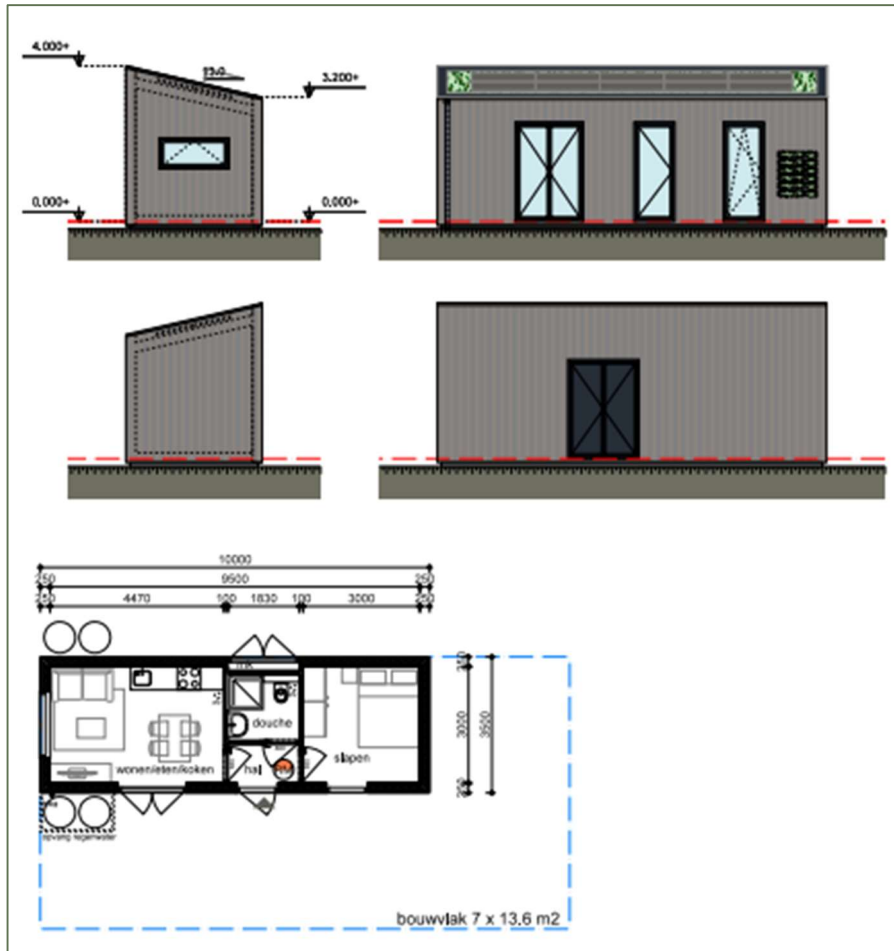
Vleermuis kastje

5. TECHNISCH EN INFRASTRUCTUREEL

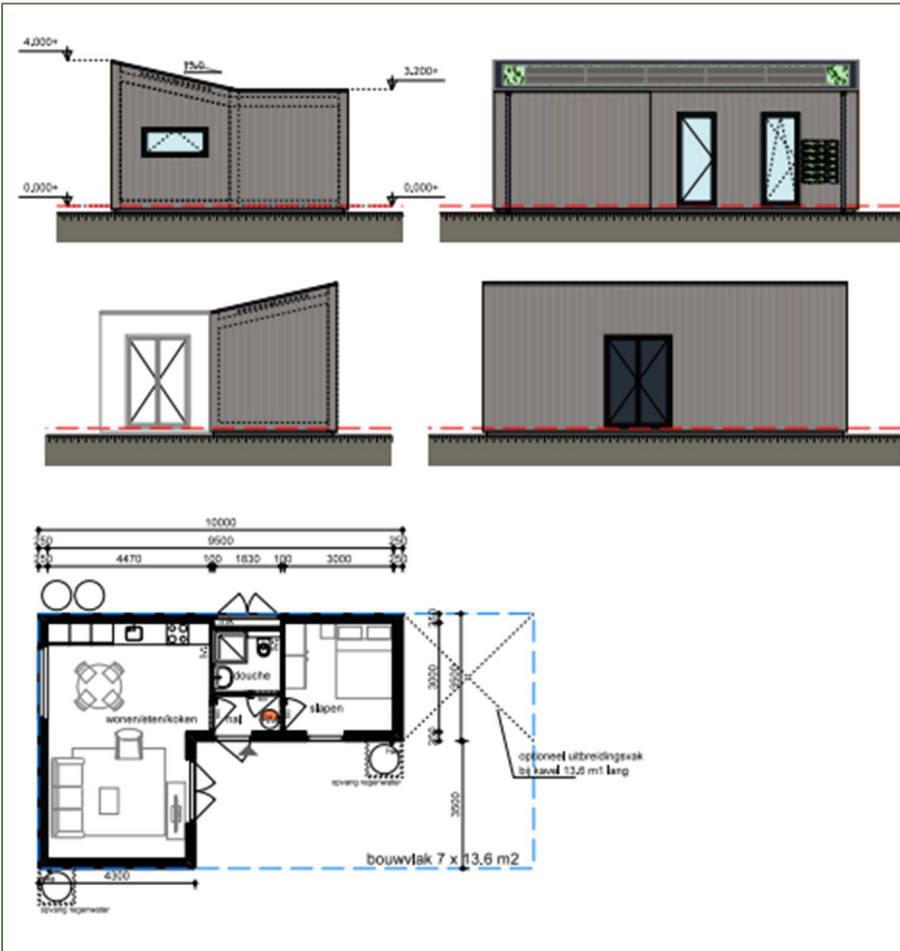
5.1 Typen Tiny Houses

Voor Tiny Kepegchel zijn 4 Tiny Houses ontworpen die als inspiratie dienen voor Tiny Kepegchel (Type A tm D).

Type A 35 m²



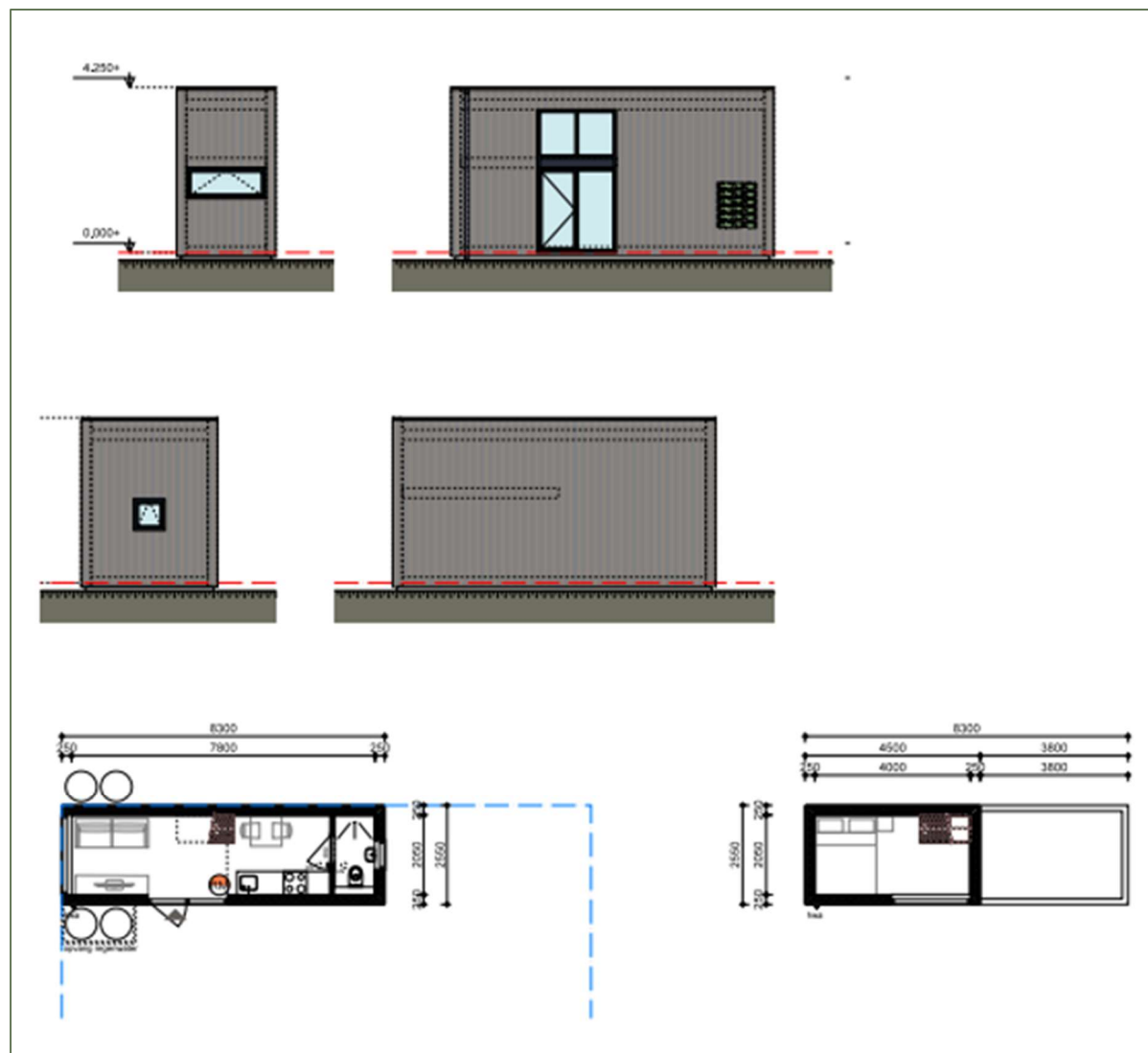
Type B 35 m² + 15 m²



Type C **35m² + 15 m²**



Type D 20,2 m²



5.2 TOETS NORMEN

Elk nieuw te bouwen Tiny House is verplicht een eigen omgevingsvergunning te hebben. Dit organiseert de bewoner zelf met architect, bouwer en gemeente Peel en Maas. Aanvullend wordt aan onderstaande normen getoetst.

Voorwaarden uit Bouwbesluit bestaande bouw zijn van toepassing voor aanvragen tot en met 2023. In de volgende tabel staan als indicatie de toetskaders uitgewerkt voor de Tiny Houses, echter normering vanuit Gemeente Peel en Maas is altijd leidend en staat boven dit document.

Gezien de komst van de nieuwe omgevingswet en de wet private kwaliteitsborging is de behandeling van de omgevingsvergunning veranderd. Alle tiny houses die een omgevingsvergunning aanvraag indienen vanaf 1 januari 2024 zullen hierover moeten overleggen met de architect en gemeente Peel en Maas.

De inspiratiebeelden die in dit document worden getoond, worden niet ingediend bij de vergunningsaanvraag.

Minimale Bruto Vloer Oppervlakte	20,2 m ²	
Maximale Bruto Vloer Oppervlakte	50 m ²	
Breedtemaat buitenwerk Maximaal	7 meter	
Lengtemaat buitenwerk Maximaal	14 meter	
Bouwhoogte Groep 1	Maximaal 4,5 meter vanaf maaiveld	
Bouwhoogte Groep 2	Maximaal 6,5 meter vanaf maaiveld	
Afstand tot buur Tiny House	Minimaal 5 meter	Maat van gevel tot gevel

RC Waarde Dakconstructie	*Minimale RC Waarde: 6.3
RC Waarde Gevel	*Minimaal RC Waarde: 4.7
RC Waarde Vloerconstructie	*Minimale RC Waarde: 3.7

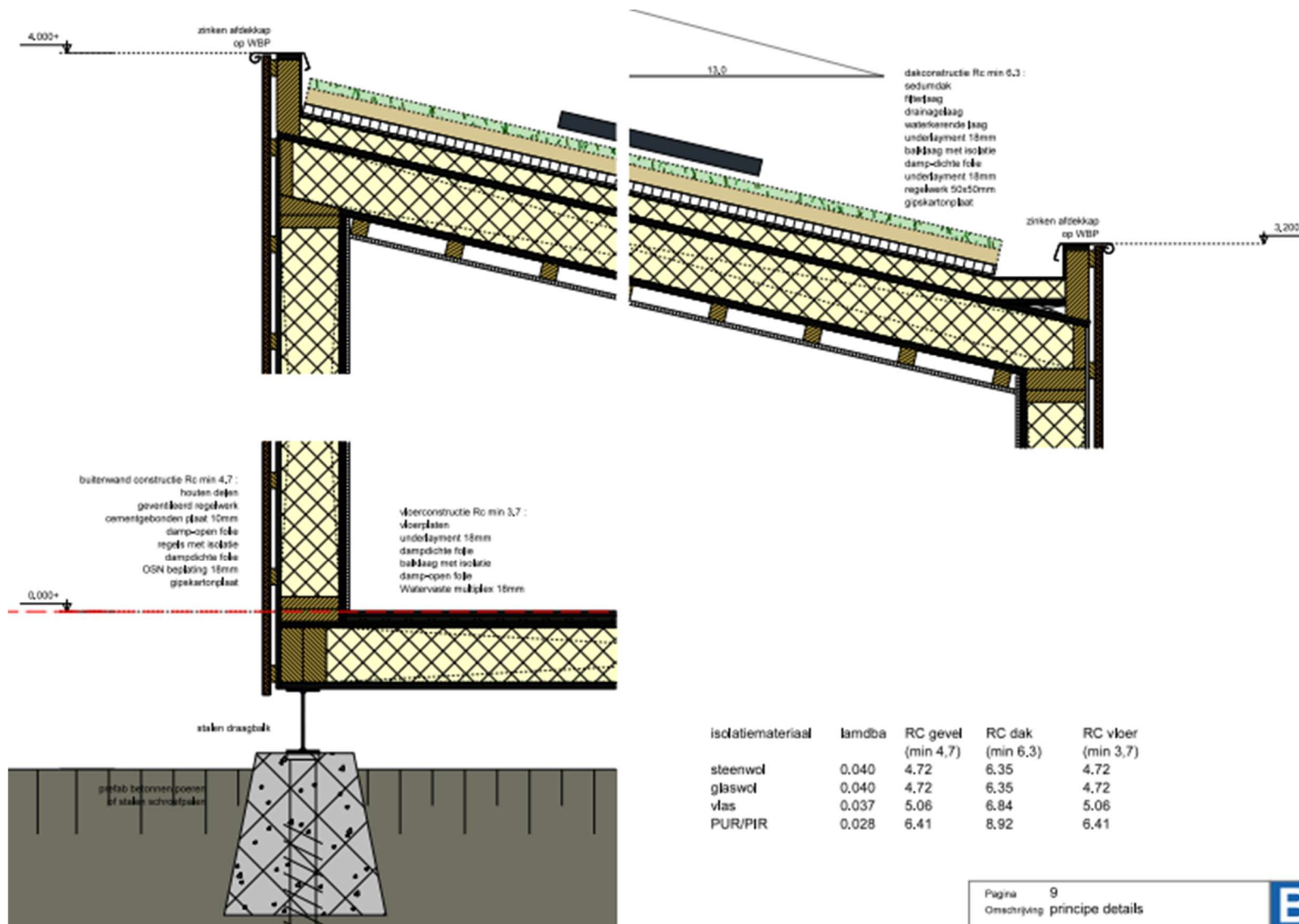
Oppervlakte verblijfsgebied	Minimaal 18 m ²	Verblijfsgebied = Wonen, koken, slapen
Breedte verblijfsgebied	Minimaal 1,8 m1	

Daglicht verblijfsgebied	Minimaal 10% van oppervlakte verblijfsgebied met minimum van 0,5 m ²	Let op = equivalente daglichtoppervlakte
Ventilatie verblijfsgebied	Minimaal 0.9 dm ³ /sec per m ² verblijfsgebied	Tpv opstelplaats kooktoestel min 21 dm ³ /sec.
Spuivoorziening Wonen/Koken	Minimaal 6,0 dm ³ /sec per m ² verblijfsgebied	

Oppervlakte Badkamer	Minimaal 2,2 m ² (indien toilet op badkamer)	Minimaal 1,6 m ² (indien toilet apart)
----------------------	---	---

Oppervlakte toilet	Minimaal 0,9 x 1,2 m1
Daglicht badkamer toilet	Geen eis bouwbesluit
Ventilatie Badkamer	Minimaal 21 dm ³ /sec
Ventilatie toilet	Minimaal 7,0 dm ³ /sec
Spuivoorziening Douche/Badkamer	Geen eis bouwbesluit

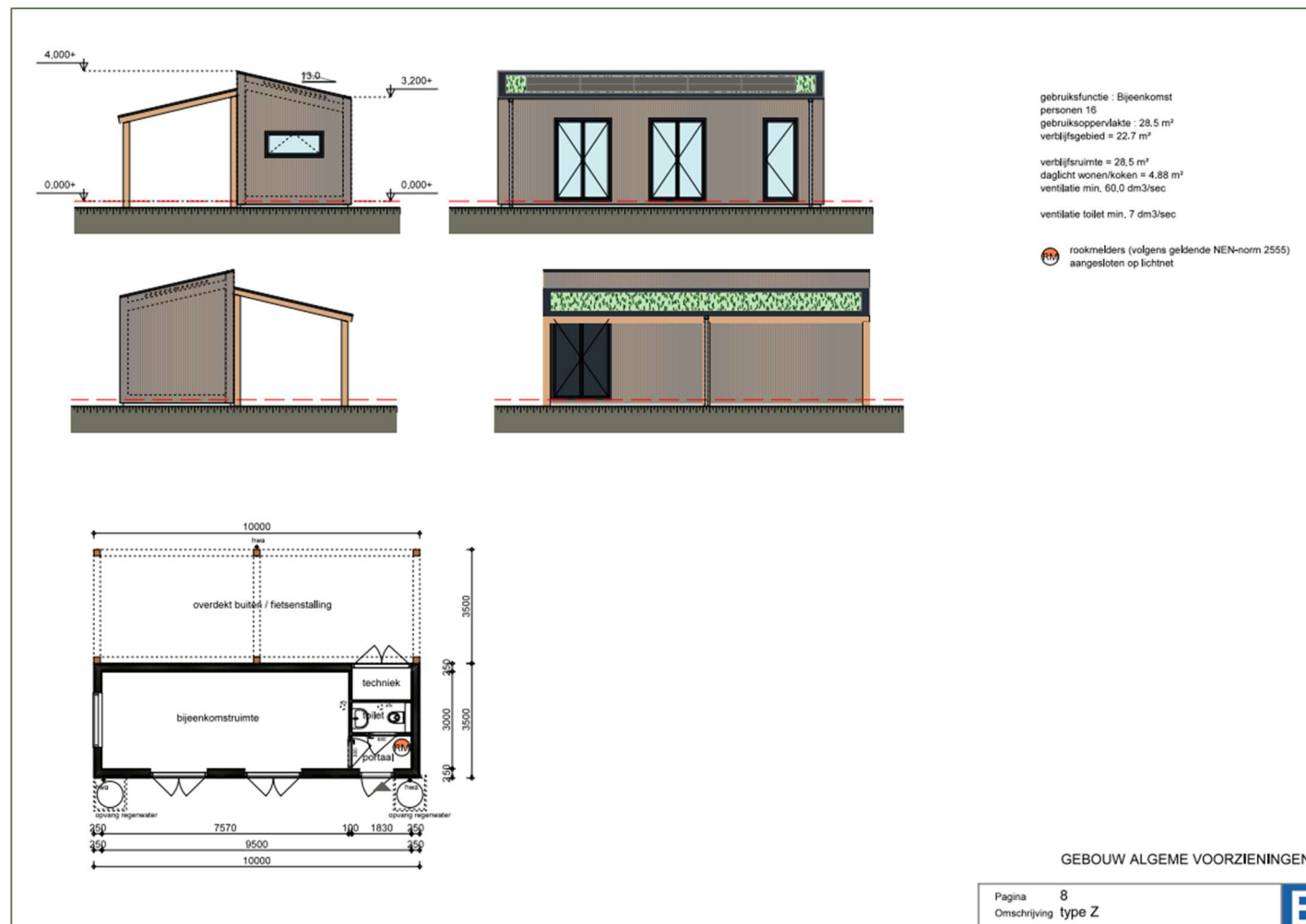
Rookmelders aangesloten op lichtnet	Volgens de dan geldende NEN Norm (in 2023 is dit NEN 2555, indien meerdere aangebracht, dan onderling gekoppeld)
-------------------------------------	--



Voorbeeld gevel doorsnede. Zoveel mogelijk bouwen met ecologische bouwmaterialen, hergebruikte en/of herbruikbare materialen.
Bij ecologisch bouwen is de gevelopbouw anders dan hier getoond.

5.4 GEMEENSCHAPPELIJK GEBOUW

Bijgaand een impressie van het te realiseren gemeenschappelijk gebouw en fietsenstalling.



5.5 PLAN INDIENINGSVEREISTEN

Om het ontwerp van de bewoner te kunnen toetsen aan het kader is het voor elke bewoner verplicht de volgende documenten aan te leveren, waarbij de Gemeente hun goedkeuring geeft over passend binnen dit kader. De toekomstige bewoners hoeven geen vergunningenprocedure meer te volgen op voorwaarde dat de aanvraag voldoet aan dit kader.

Situatietekening 1:500

Woonoppervlakte in m² moet zichtbaar zijn op de begane grond in relatie tot de kavel.

Oriëntatie omgeving en afstand tot erfgrans kavel moet daarop zichtbaar zijn.

Kavel inrichtingstekening 1:500

Deze tekening geeft inzicht in terras, groen, erfafscheiding en basis beplanting. Indien er 50 m² wordt bebouwd dan mag er in de tuin enkel waterdoorlatende verharding aangebracht worden.

Plattegronden van elke verdieping 1:100

Maatvoering en indeling

Geveltekening 1:100

Van elke zijde met maatvoering van verdiepingshoogtes en materialisatie.

Dak tekening 1:100

Detailtekening van gevel, dak, en maaiveldaansluiting (schaal 1:20, 1:10 of 1:5)

Gezichtsbepalende delen van het bouwwerk in beeld brengen. (goot, nok en fundering)

3D beeld of Maquette

Duurzaamheidsconcept

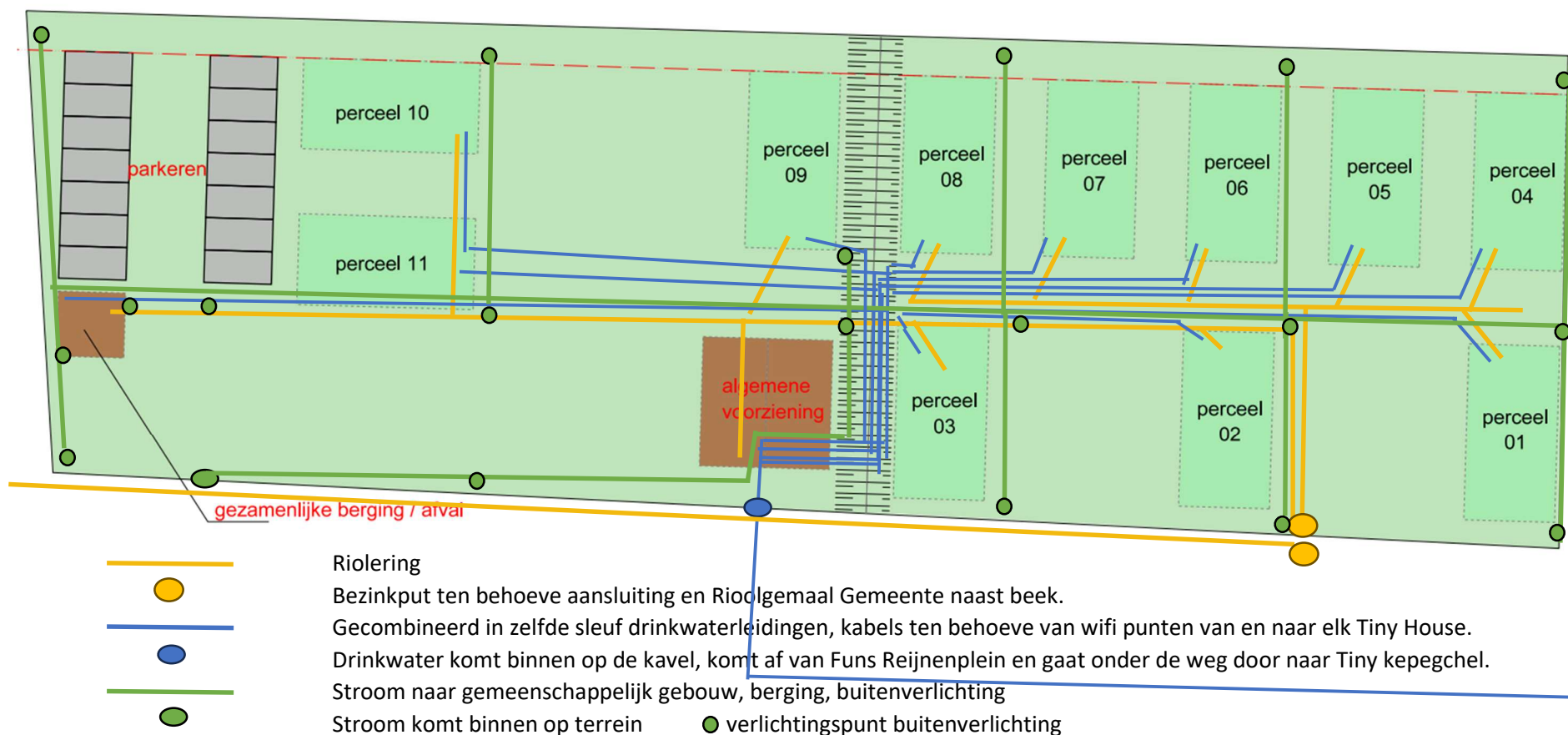
Energie, water en toelichting keuze materialen in materiaallijst

Natuur inclusieve maatregelen

Welke maatregelen worden aangebracht (2 van de 5)

Brandveiligheidsmaatregelen en vluchtroute

5.6 PLATTEGROND KABELS, LEIDINGEN, RIOLERING



Per Kavel: Drinkwatervoorziening, riolering. Daarnaast kabels ten behoeve van internet. Zelfvoorzienend voor elektriciteit, dus geen aansluiting. Voor elk Tiny House eigen aansluiting voor verbruiksafrekening drinkwater en eigen aansluitingen internet/TV/Glasvezel. In verband met drink water kwaliteit en legionella controle krijgt elke kavel eigen leidingen en aansluitkraan (bij verhuizing wel kosten keuring drinkwaterkwaliteit aan-/afsluiting leiding door WML voor bewoner).

Terrein en gemeenschappelijke voorzieningen: buitenverlichting naast paden en bij voorzieningen, oplaadpunten fiets en verlichting fietsenstalling, oplaadpunten auto (wel kabels maar nog gaan laadpunt en verlichting parkeerplaats, stroompunten in de buitenruimte voor apparaten onderhoud tuin en evt zonnepanelen gezamenlijke berging / afval, kabels voor terug levering overcapaciteit zonnepanelen die op berging en gemeenschappelijk gebouw liggen.

6. INSPIRATIEBORDEN EN 3D TEST ONTWERPEN VAN TOEKOMSTIGE BEWONERS

