

Kleine woningen op erven in Dalfsen

Beeldkwaliteit kleine woning

In een 'Sloop voor Kansen' project kan de mogelijkheid worden gegeven om een kleine woning of een Tiny House te ontwikkelen. Omdat er voor een kleine woning of Tiny House minder sloop m²-ers hoeven worden ingebracht kan het de haalbaarheid van een extra woning vergroten. Er kan in het totaal maximaal 1 kleine woning of Tiny House per erf worden toegevoegd. Voor de Tiny Houses is een separaat advies uitgebracht.

Een kleine woning heeft een maximale inhoud van 375 m³. De woning kan in een later stadium worden uitgebreid naar een volwaardige woning van 750 m³. Om die reden gelden voor kleine woningen dezelfde uitgangspunten voor de beeldkwaliteit als voor woningen tot 750 m³: Passend bij de sfeer van het agrarisch erf, afhankelijk van de situering die de woning inneemt op het erf (beschreven in het ervenconsulentenvoorsel).

Bij de kleine woning verdient de mogelijke latere uitbreiding wel bijzondere aandacht.

Voor een woning in het landelijk gebied geldt als belangrijk welstandscriterium:

De hoofdvorm is helder vormgegeven en bestaat uit een enkelvoudig volume op basis van een rechthoekige plattegrond. Daaraan ondergeschikte delen zijn beperkt mogelijk indien deze zeer ondergeschikt zijn ten opzichte van de hoofdvorm.



Bij een kleine woning die in een later stadium kan worden uitgebreid moet in het ontwerp rekening worden gehouden met de latere uitbreiding. Het volume van de woning dat bij aanvang een heldere hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond en kap heeft moet dat bij de uitbreiding behouden. Het uitgangspunt is daarom om de woning bij uitbreiding te verlengen in de richting van de nok van het schuine dak. Het is over het algemeen onwenselijk om de uitbreiding dwars op het hoofdvolume te plaatsen, omdat dan de rechthoekige vorm van de plattegrond verloren gaat. Bij de situering, de plattegrond en de gevels van de kleine woning moet hiermee rekening worden gehouden.

Vanwege de uitgangspunten voor de heldere hoofdvorm is het wenselijk dat aan- of uitbouwen of een carport niet zijn toegestaan. Een berging of een carport kan worden gecombineerd met een andere woning in een (bestaande) schuur, mits dit passend is in het erfensemble. Vergunningsvrij bouwen zou daarom onder de omgevingswet kunnen worden uitgesloten. Het volume van een kleine woning is in verhouding op het erf als in het bestemmingsplan de goothoogte wordt beperkt tot 3,5 meter en de bouwhoogte tot 7 meter.

Roel Bosch, 02-02-2022



Erfwonen Dalfsen

Beeldkwaliteitsplan

voor Tiny Houses op het erf

Zwolle, 2 februari 2022, 13:46

Colofon

TITEL

Beeldkwaliteitsplan voor
Tiny Houses op het erf

OPDRACHTGEVER

Gemeente Dalfsen

SAMENSTELLING

Roel Bosch
Ingrid Nij Bijvank - van Herel
Wijnand Van Die

CONTACTGEGEVENS

Roel Bosch
roel.bosch@hetoversticht.nl

DATUM

02/02/2022



Inhoud

KENMERKEN VAN EEN TINY HOUSE	04
kansen voor kleinere woningen	04
bepalingen in het bestemmingsplan	04
BEELDKWALITEIT	06
algemeen	06
situering	06
volume	06
vormgeving	07
inpassing	07
REFERENTIES VOOR BEBOUWING	08
KENMERKEN VAN EEN ERF	10
wat maakt een erf een erf?	10
groenelementen op een erf	11
PRINCIPES VOOR SITUERING	12
REFERENTIES VOOR INPASSING	14

Kenmerken van een Tiny House

KANSEN VOOR KLEINERE WONINGEN

In een 'Sloop voor Kansen' project kan de mogelijkheid worden gegeven om een extra woning in de vorm van een Tiny House te ontwikkelen. Omdat er voor een Tiny House minder *sloop m²-ers* hoeven worden ingebracht kan het de haalbaarheid van een extra woning vergroten. Tevens kan het de mogelijkheid bieden om een extra woning op het erf te situeren in situaties waar een standaard woning (750 m³) te groot is voor de betreffende erfstructuur. Het aantal Tiny Houses dat toegevoegd kan worden is maximaal 1 per erf. Afhankelijk van het type erf en de situatie ter plekke, is er binnen een erfadvies qua aantal maatwerk mogelijk.

BEPALINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN

- Het maximum vloeroppervlakte is 50 m², inclusief berging.
- Er is geen apart bijgebouw of carport toegestaan.
- De maximale goothoogte is 3,0 meter.
- De maximale bouwhoogte is 6,0 meter.
- De dakhelling is ten minste 18° en ten hoogste 60°.



Beeldkwaliteit

I. ALGEMEEN

De toepassing van een Tiny House is afhankelijk van het type erf en het omringende landschapstype. Een Tiny House past bij uitstek in een ensemble van gebouwen en mag herkenbaar zijn als nieuwe toevoeging in de ontwikkeling van het erf door de tijd heen. Uitgangspunt is dat een Tiny House zich in positie en uitstraling ondergeschikt voegt in de bestaande structuur van het erf. Een Tiny House voegt zich wel naar het erf, maar het erf voegt zich niet naar een Tiny House. Een Tiny House hoort daarbij tot de sfeer van de kleinste ondersteunende bijgebouwen van het erf.

2. SITUERING

Waar een Tiny House geplaatst kan worden wordt ingegeven door het erfensemble, de erfstructuur en de sfeer van het erf. Per landschapstype is dit anders.

Basis uitgangspunten zijn:

- Binnen het woonvlak in het bestemmingsplan.
- Op een ondergeschikte positie als onderdeel van het erf.
- Parallel, haaks of los gestrooid op het erf hangt af van de kenmerken van het landschapstype, het erfensemble en de erfstructuur.
- Niet op het voorerf of voor het hoofdgebouw, wel op het achter of zij-erf.
- Randen van het erf met erfbos, bomenrij of een singel kan aanleiding geven voor een afwijkende positie. Situering tegen een bomenrij of singel maakt de positie meer ondergeschikt.
- Op het achtererf los van de erfstructuur, mits een historisch precedent daar aanleiding toe geeft.
- Op vanzelfsprekende wijze ingebed in de groene erfstructuur zoals een fruitgaard, moestuin of wekje op het zij-, of voorerf voor de voorgevelrooilijn van de hoofdwooning.

3. VOLUME

Een Tiny House heeft een eenvoudig silhouet en een strikt rechthoekige hoofdvorm met een hellend dak. Bij een Tiny House moet alles in het ene volume zitten. Geen aanbouw, carport of luifel. Geen losse berging.

Basis uitgangspunten zijn:

- Zuiver rechthoekige hoofdvorm.
- Hellend dak afgestemd op erfsfeer; de hellingshoek moet passen bij de typologie van de bijgebouwen en de toe te passen dakvorm.
- Geen aan- of uitbouwen.
- Kleine veranda is mogelijk als geïntegreerd onderdeel binnen de hoofdvorm, maar mag de rechthoekige hoofdvorm niet aantasten.
- Berging/carport kan worden gecombineerd met een andere woning in een (bestaande) schuur, mits dit passend is in het erfensemble.

4. VORMGEVING

Een Tiny House moet zich onderscheiden van de hoofdwooning en duidelijk manifesteren als een ondergeschikt bijgebouw in de sfeer van de schuren. De vormgeving kan neutraal en eigentijds zijn, of traditioneel maar met eigentijds aspect in de architectuur. Hoewel de samenhang op het erf niet verloren mag gaan, is een eigenzinnig uitstraling mogelijk en zelfs wenselijk, als variatie binnen een door de jaren heen gegroeid erfensemble.

Basis uitgangspunten zijn:

- Passend in de sfeer van het erf.
- Heldere gevelcompositie met uitgesproken contrast tussen open en gesloten vlakken.
- Kleinere gevelopeningen zijn ondergeschikt aan de gevelcompositie.
- Eenvoudige detaillering.
- Eenheid en samenhang in (beperkt aantal) materialen.
- Natuurlijke materialen die passend zijn voor bijgebouwen op het erf; metselwerk alleen wanneer dat passend is bij de bijgebouwen en niet concurreert met de hoofdwooning.
- Materialen in hun natuurlijke kleur toepassen of met ingetogen kleurgebruik; bijvoorbeeld antraciet of zwart.

5. INPASSING

Een Tiny House staat met z'n voeten in of aan het erf.

Basis uitgangspunten voor de inpassing zijn:

- Gevel sluit aan op het maaiveld (geen zwevende vlonder los van het erf).
- Geen (stadse) tuin ontworpen aan de woning. Het erf is de buitenruimte.
- Geen erfafscheidingen, 'weide tot aan de woning'.
- Inbedding door nieuwe of bestaande groenelementen op een erf, zoals: moestuin, fruitgaard, weide, erfbos, losse bomen, haag.
- Bij voorkeur extensief beheerde zones met kruidenrijk gras of ingezaaid mengsel als overgang van buitenruimte naar het land, natuurlijke natte laagte of sloot.
- Inheemse aanplant, passend bij het landschap, erf en de bodem.
- Aandacht voor natuurwaarden op het erf.

Referenties voor bebouwing



- Eenvoudige hoofdvorm.
- Traditionele uitstraling met eigentijdse raampartij.
- Eenheid en samenhang in (beperkt aantal) materialen.
- Materiaal in natuurlijke kleur toegepast.



- Traditionele uitstraling met eigentijdse raampartij.
- Eenvoudige detaillering.
- Eenheid en samenhang in (beperkt aantal) materialen.
- Ingetogen kleurgebruik.



- Eenvoudige hoofdvorm.
- Eigentijdse uitstraling.
- Gevelcompositie met uitgesproken contrast tussen open en gesloten vlakken.
- Materiaal in natuurlijke kleur toegepast.
- Geen (stadse) tuin ontworpen aan de woning.



- Eigentijdse uitstraling.
- Gevelcompositie met uitgesproken contrast tussen open en gesloten vlakken.
- Kleinere gevelopeningen zijn ondergeschikt aan de gevelcompositie.
- Geen erfafscheidingen, 'weide tot aan de woning'.



- Eenvoudige hoofdvorm.
- Eenvoudige detaillering.
- Hellend dak afgestemd op erfsfeer.
- Ingetogen kleurgebruik.
- Inbedding door nieuwe of bestaande groen elementen op een erf, zoals: weide, losse bomen, haag.



- Eigentijdse uitstraling met traditionele raampartijen.
- Gevelcompositie met uitgesproken contrast tussen open en gesloten vlakken.
- Eenheid en samenhang in (beperkt aantal) materialen.
- Geen erfafscheidingen, 'weide tot aan de woning'.



- Ingetogen kleurgebruik.
- Situering tegen bomenrij of singel maakt de positie meer ondergeschikt.
- Op vanzelfsprekende wijze ingebed in de groene erfstructuur.
- Geen (stadse) tuin ontworpen aan de woning.



- Eenvoudige hoofdvorm.
- Eenvoudige detaillering.
- Situering tegen bomenrij of singel maakt de positie meer ondergeschikt.
- Op vanzelfsprekende wijze ingebed in de groene erfstructuur.
- Geen (stadse) tuin ontworpen aan de woning.

Kenmerken van een erf



WAT MAAKT EEN ERF EEN ERF?

- Het erf heeft een duidelijke voor- en achterkant.
- De voorzijde wordt gedefinieerd door positie van de voorgevel van de boerderij. Dit kan, maar hoeft niet de zijde van de weg te zijn.
- Oude erven zijn vaak stap voor stap gegroeid waardoor gebouwen in een losse onderlinge positie staan.
- Jonge erven zijn vaak in één keer gebouwd waardoor gebouwen in een strakke onderlinge positie staan.
- De erfbebouwing bestaat uit gebouwen van verschillend formaat en gebruik die samen een ensemble vormen.
- De boerderij is zichtbaar als kern van het ensemble.
- Groenelementen zorgen voor begrenzing en inpassing op het erf (zie pagina hiernaast).
- Het erf verbindt zich met het omliggende land.



Oud erf



Jong erf

GROENELEMENTEN OP EEN ERF



Solitaire boom



Struikgroep



Haag



Bomenrij



Moestuin



Informeel graspad



Erfbos



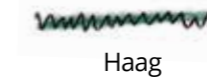
Fruitgaard weitje met haag



Bloemrijke zone (ingezaaid)



Struikgroep



Haag



Sloot



Boerderij



Bomengroep



Moestuin



Natuurlijke laagte



Bijgebouw



Bomenrij



Fruitgaard zonder haag



Kruidrijk gras (extensief beheerd)



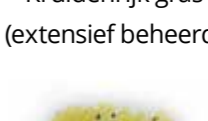
Tiny House



Singel of houtwal



Fruitgaard weitje met haag



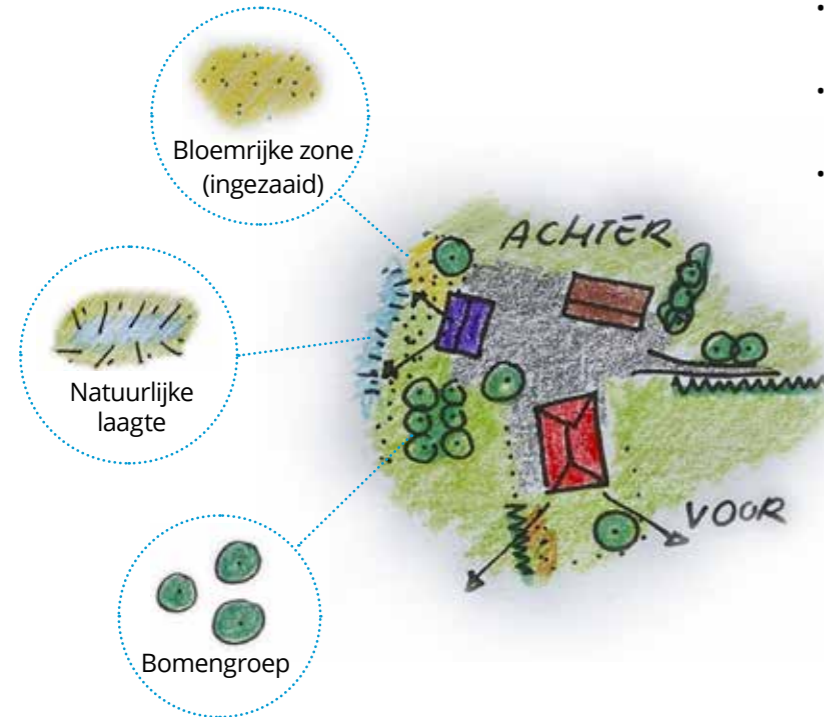
Bloemrijke zone (ingezaaid)



Erfbos

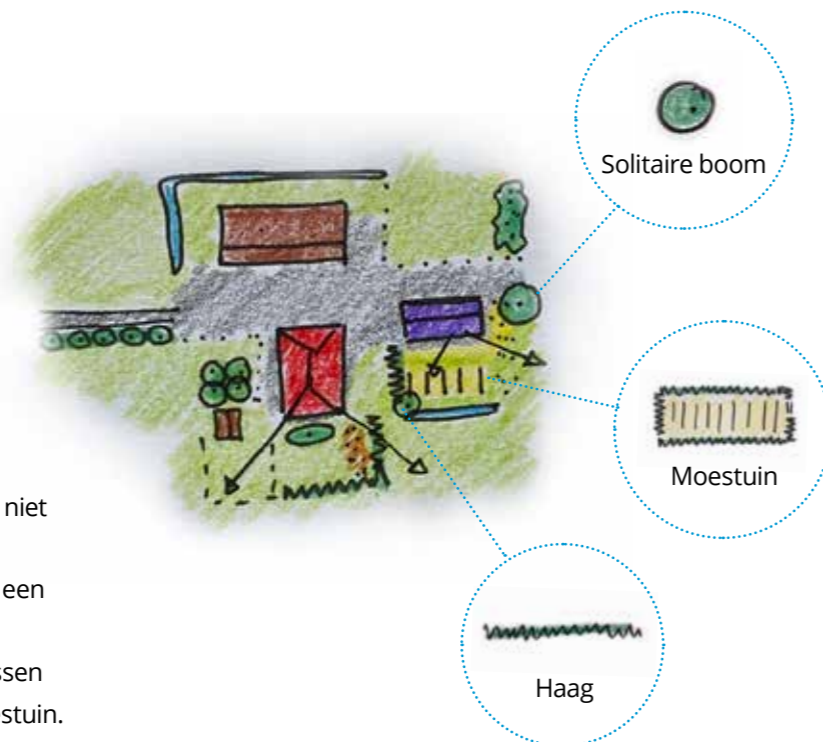
Principes voor situering

ACHTERERF



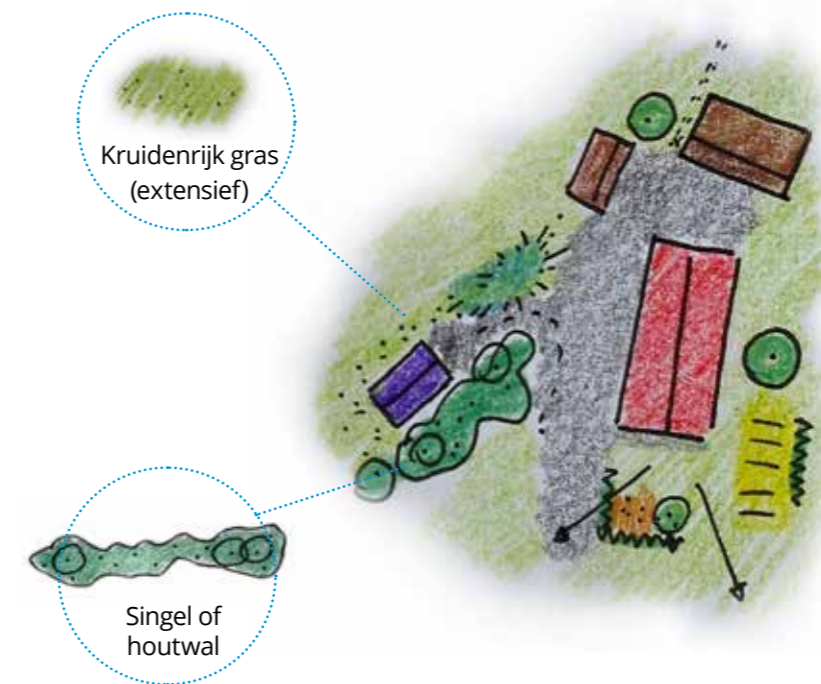
- Het achtererf is doorgaans de meest geschikte plek.
- De gebouwen staan in een kring rondom het erf gegroepeerd.
- Het Tiny House staat ingebed tussen bomen, een natuurlijke laagte en een bloemrijke zone.

ZIJERF



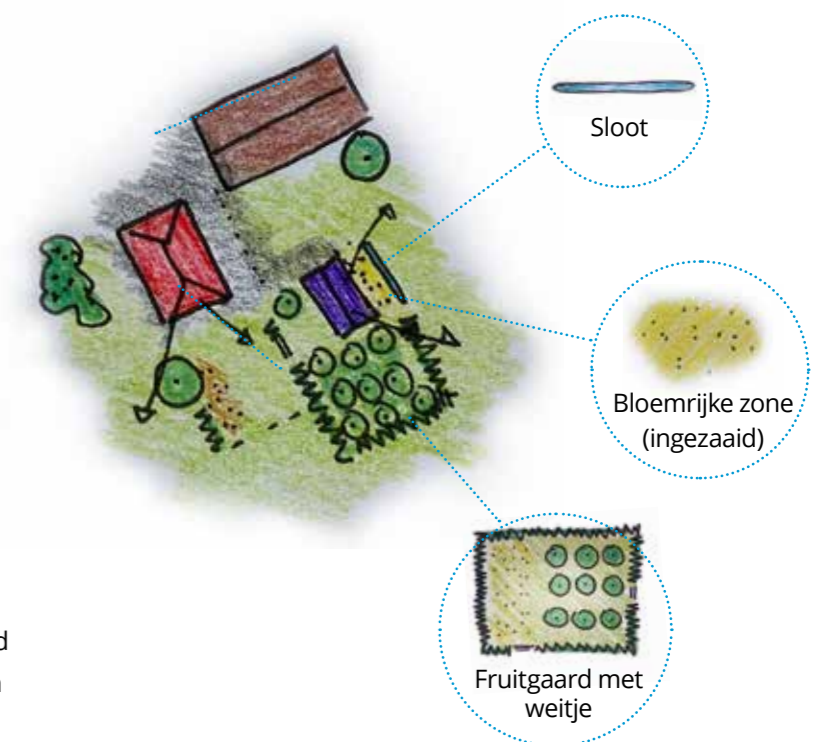
- Op het zijerf mag het Tiny House niet meer opvallen dan de boerderij.
- De gebouwen staan onderling in een orthogonaal patroon.
- Het Tiny House staat ingebed tussen een boom, een haag en een moestuin.

UITZONDERING I



- Een situering los van de erfstructuur is bij uitzondering mogelijk, mits het Tiny House wordt gekoppeld aan een stevig groenelement.
- Randen van het erf met erfbos, bomenrij of een singel kan aanleiding geven voor een afwijkende positie.
- De situering tegen bomenrij of singel maakt de positie meer ondergeschikt.

UITZONDERING II



- Een situering voor de boerderij is bij uitzondering mogelijk, mits het Tiny House voldoende wordt afgeschermd.
- Het Tiny House blokkeert niet het zicht op de boerderij en volgt de richting van de erfstructuur.
- Het Tiny House staat stevig ingebed tussen een fruitgaard met heg, een bloemrijke zone en een sloot.

Referenties voor inpassing



- Ensemble met bijgebouwen op het zij- en achtererf.
- Gebouwen staan in een orthogonaal patroon.
- Bijgebouwen bestaan uit natuurlijke materialen en hebben ingetogen kleurgebruik.



- Erfensemble met gebouwen van verschillende afmeting en type.
- Gebouwen staan in een orthogonaal patroon.
- Bijgebouw bestaat uit natuurlijke materialen en heeft ingetogen kleurgebruik.



- Ensemble met bijgebouw op het achtererf.
- Gebouwen staan in dezelfde richting.
- Bijgebouw heeft eenvoudige detaillering.
- Bijgebouw bestaat uit natuurlijke materialen en heeft ingetogen kleurgebruik.
- Bijgebouw staat met de achterzijde tegen extensief beheerd kruidenrijk gras.



- Erfensemble met gebouwen van verschillende afmeting en type.
- Gebouwen staan in een orthogonaal patroon.
- Bijgebouw bestaat uit natuurlijke materialen en heeft ingetogen kleurgebruik.



- Erfensemble met klein bijgebouw op het voorerf.
- Detaillering bijgebouw is een versimpelde versie van boerderij.
- Kleur- en materiaalgebruik is ondergeschikt aan boerderij.
- Bijgebouw wordt ingebed door grasveld met heg.



- Erfensemble met twee nieuw toegevoegde gebouwen.
- Gebouwen staan in dezelfde richting.
- Bijgebouw staat op het achtererf.
- Bijgebouw heeft eenvoudige detaillering.
- Bijgebouw heeft ingetogen kleurgebruik.

Beeldkwaliteitsplan

voor Tiny Houses op het erf