

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Ontwerp 9 ^e Verzamelplan Buitengebied
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Simone Kiewiet, Marit Gorter en Joke Klink
Contactgegevens	-	s.kiewiet@dalfsen.nl , m.gorter@dalfsen.nl en j.klink@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

19 december 2023
22 januari 2024

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van het besluit om het ontwerp van het 9^e Verzamelplan Buitengebied en de ontwerp beeldkwaliteitsplannen voor tiny houses, kleine woningen en schuurwoningen voor een ieder ter inzage te leggen.

Toelichting:

9^e Verzamelplan

Om bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 een zo actueel mogelijk bestemmingsplan voor het buitengebied te hebben, is het Chw bestemmingsplan 9^e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen opgesteld. Ter inzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 betekent dat de planologische procedure nog onder het oude recht afgerond mag worden.

Door de onzekerheid over de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn er geen ontwikkelingen van derden opgenomen in dit verzamelplan. Nieuwe ontwikkelingen zijn daarom vanaf de inwerkingtreding van het 8^e verzamelplan Buitengebied in losse herzieningen verwerkt.

In het ontwerpbestemmingsplan 9^e verzamelplan worden elf verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning(en) met project afwijkingsbesluiten, tien herzieningen en vier wijzigingsplannen die onherroepelijk zijn opgenomen. Verder is een behoorlijke hoeveelheid ambtshalve wijzigingen in dit ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Bijlage 1 bevat een overzicht van alle opgenomen wijzigingen in het 9^e verzamelplan.

Beeldkwaliteitsplannen

Verder is in het afgelopen jaar door het Oversticht een beeldkwaliteitsplan voor schuurwoningen opgesteld en is het beeldkwaliteitsplan voor kleine woningen aangepast. Deze beeldkwaliteitsplannen moeten worden gelezen in samenhang met het beeldkwaliteitsplan voor tiny houses. Het beeldkwaliteitsplan voor de schuurwoningen is nog niet eerder vastgesteld. De beeldkwaliteitsplannen voor de tiny houses en kleine woningen zijn wel eerder vastgesteld, bij de wijziging van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen in 2022. Het heeft een tijdje geduurd, voordat de eerste plannen voor een tiny house en voor kleine woningen aan ons werden voorgelegd. Het beeldkwaliteitsplan voor de tiny houses is vrij uitgebreid, maar dat voor de kleine woningen liet te wensen over. Dat bleek bij de eerste toetsing van een plan voor een kleine woning. Om die reden is het beeldkwaliteitsplan voor kleine woningen aangepast en omdat een combinatie is gemaakt met schuurwoningen en tiny houses is het handig om alle drie de beeldkwaliteitsplannen opnieuw en in één keer vast te stellen. De beeldkwaliteitsplannen worden nu eerst als ontwerp ter inzage gelegd.

Na vaststelling krijgen ze als afzonderlijke documenten en als aanvulling op de huidige welstandsnota een formele status.

De plannen staan om praktische redenen al op de website van de gemeente, zodat mensen zich een voorstelling maken van hoe een schuurwoning, tiny house of kleine woning eruit moet zien. Tot nu toe blijkt dat dit heel goed werkt.

Financiën:

Het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsplannen zijn in opdracht van de gemeente Dalfsen opgesteld en zijn betaald uit het budget voor bestemmingsplannen.

Communicatie:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt:

- eenmaal uitgeprint en ter inzage gelegd bij de receptie van het gemeentehuis.
- beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.
- kenbaar gemaakt via KernPUNTEN, officiële bekendmakingen en www.dalfsen.nl.
- toegestuurd aan de betrokken overheidsdiensten.

Vergunninghouders en aanvragers van de meegenomen omgevingsvergunningen, de wijzigingsplannen, de herzieningen en direct betrokkenen bij de ambtshalve wijzigingen worden met een brief van de terinzagelegging op de hoogte gesteld.

De beeldkwaliteitsplannen worden:

- eenmaal uitgeprint en ter inzage gelegd bij de receptie van het gemeentehuis.
- kenbaar gemaakt via KernPUNTEN.

Vervolg:

Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen zienswijzen kenbaar maken aan de gemeenteraad. Eventuele zienswijzen worden van een reactie voorzien en samen met het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De vaststelling van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsplannen zijn gepland in mei 2024. Daarna volgt nog de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Bijlagen:

Bijlage 1 - Lijst met ambtelijke aanpassingen

Bijlagen 4 – Beeldkwaliteitsplannen schuurwoningen, kleine woningen en tiny houses

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude

Bijlage 1 - Ambtelijke wijzigingen 9^e Verzamelplan Buitengebied

Projectafwijkingbesluiten die zijn opgenomen in dit verzamelplan

- Ankummer Es 32 en 32A – woningsplitsing
- Blauwedijk 6 – woningsplitsing
- Brinkweg 38 en 40 – woningsplitsing
- De Bese 7 - functieaanduiding paardenhouderij en paardenbak toevoegen
- De Brand 6 en 8 – woningsplitsing
- De Weide Mars 3 en 3A – woningsplitsing
- Hoevenweg 24 en 24A – woningsplitsing
- Hofmanssteeg 7 - vervangen tijdelijke units kinderopvang en bouw jongveestal
- Koelmansstraat 85 en 87 – woningsplitsing
- Vossersteeg 12 en 12A – woningsplitsing
- Zwarteweg 12 en 12A – woningsplitsing

Herzieningen die zijn opgenomen in dit verzamelplan

- 1e tot en met 8e verzamelplan Buitengebied
- 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westerveldweg ong- Schoolweg 10
- 10e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Nieuwleusen Synergie 10e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Nieuwleusen Synergie
- 13e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Tankstation Hessenweg
- 14e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve
- 15e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Lemelerveldseweg 44
- 16e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Molenhoekweg 2
- 17e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Hoevenweg 6 en 8
- 19e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Baarslagweg 2
- 20e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 14 en 14a
- 22e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Weerdhuisweg 36

Wijzigingsplannen die zijn opgenomen in dit verzamelplan

- 3e wijziging bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Kampendwarsweg 1
- 4e wijziging bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Koedijk 8
- 5e wijziging bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Bos N340
- 6e wijziging bestemmingsplan Buitengebied, Westeinde 208

Ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen

Aanpassingen verbeelding

- Brinkweg 12A - Bestemming Maatschappelijk omzetten naar Wonen en Agrarisch met Waarden
- Broeksweg 1 – Aanpassen zoekgebied
- De Broekhuizen 4a – Aanpassen zoekgebied
- De Stouwe 19A - Opnemen functieaanduiding 'schuilstal'
- Nabij De Weide Mars 2 en 2A - Aanpassen agrarische bestemming
- Eshofweg 1 - Aanpassen zoekgebied
- Ganzepanweg 1 - Verschuiven woonbestemming
- Gebied rondom station Dalfsen - Aanpassen aanduiding 'openbaar vervoerstation'
- Haarweg 37 - Aanpassen zoekgebied
- Hessenweg 2 en 2A - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen
- Hoenderweg 6 - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen
- Kemminckhorstweg 8 - Aanduiding permanente bewoning opnemen
- Koelmansstraat 89 - Verleggen functieaanduiding voor machineverhuur

- Kreuleweg 3 - Aanpassen zoekgebied
- Kringsloot – Oost 3 – Aanpassen woonbestemming
- Meeleweg 110 - Opnemen aanduiding "erf zonder bebouwing"
- Middeldijk 13 - Aanpassen zoekgebied
- Middeldijk 35 - Deel van de bestemming agrarisch omzetten naar wonen
- Middeldijk 55 en 57 - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen
- Middenweg 2A - Aanpassen zoekgebied
- Nieuwe Berkendijk 5 en 7 - Aanduiden tweede bedrijfswoning
- Ommerweg 4A - Aanpassen bouwvlak en toevoegen aanduiding "erf zonder bebouwing"
- Ommerweg 6A - Aanpassen zoekgebied
- Oosterhulst 5 - Aanpassen woonbestemming
- Oosterhulst 58 en 58A - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen
- Oude Hessenweg 2A - Aanduiding plattelandswoning
- Peezeweg 4 - Opnemen bouwaanduiding 'karakteristiek'
- Peezeweg 15, 17, 19 en 21 - Verschuiven Woonbestemming
- Poppenallee 20 - Opnemen maximaal aantal m2 aan bijgebouwen
- Poppenallee 22A - Opnemen maximaal aantal m2 aan bijgebouwen
- Ruitenborghweg 3A - Aanpassen zoekgebied
- Ruitenveen 26A - Aanpassen zoekgebied
- Schoolweg 2 - Bedrijfsbestemming toevoegen
- Schoolweg 10-10A - Verwijderen gebiedsaanduiding
- Tolhuisweg 11 – Aanpassen zoekgebied
- Veldweg 3 - Opnemen maximaal aantal m2 aan bebouwing
- Vilstersestraat 28 - Aanpassen zoekgebied
- Vossersteeg 91 - Opnemen aanduiding "erf zonder bebouwing"
- Wagteveldweg 5-7 en 9 - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen
- Welsummerweg 32 - Opnemen aanduiding "erf zonder bebouwing"
- Westerveldweg 7 - Aanpassen zoekgebied
- Westerveldweg ong - Aanpassen zoekgebied
- Zandspeur 74 - Opnemen maximaal aantal m2 aan bijgebouwen
- Zonering waterkering van de dijk van de Vecht

Aanpassingen regels

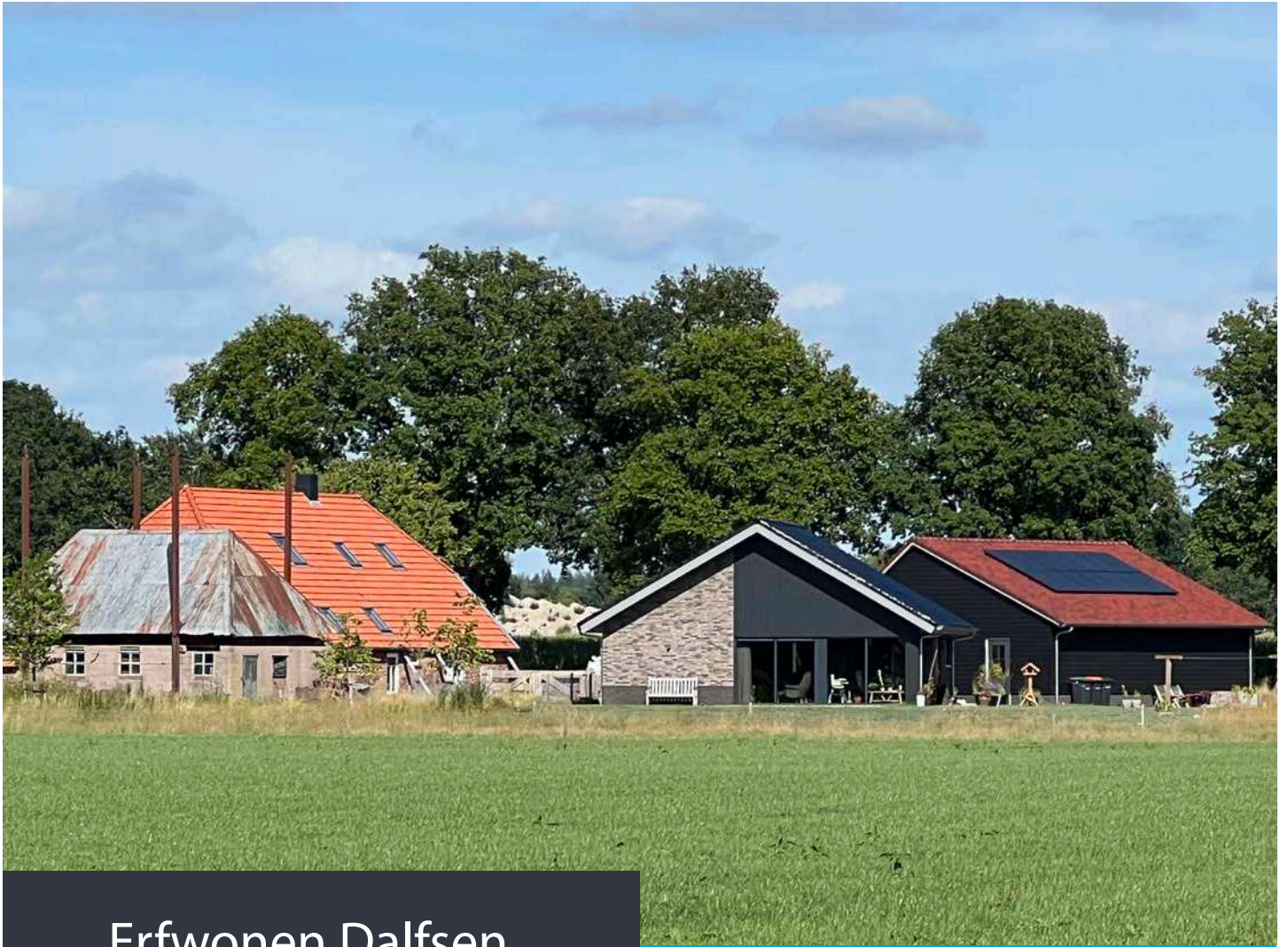
- **Toevoegingen begrippenlijst**

- 'Cultuur en ontspanning' en 'erker'
- 'huishouden' en 'wonen'
- 'kattenpension' en 'landbouwmechanisatie en constructiebedrijf'
- 'tiny house' en 'fundering',
- 'kunstwerk' en 'opstelplaats',
- 'rotor', 'rotorblad', 'rotordiameter',
- 'tip', 'windturbinemast', 'windturbinepark'
- 'woning in de sfeer van het windturbinepark'

- **Toevoegingen wijze van meten**

- In de wijze van meten zijn 'De wicklengte' en 'Maximale bouwhoogte fundering'
- Daarnaast is de goothoogte van een bouwwerk toegevoegd.

- **Extra afwijkingsmogelijkheid in de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden**
Voor het realiseren van een 2e bedrijfswoning.
- **Aanpassen tekst wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden**
In het kader van de bossenstrategie is het soms beter om een bosbestemming te realiseren in plaats van een natuurbestemming. Daarom wordt in de wijzigingsbevoegdheid 'wijziging naar natuur' het zinsdeel 'of bos' toegevoegd.
- **Extra afwijkingsbevoegdheid in de bestemming Agrarisch, Agrarisch Glastuinbouw en Agrarisch met waarden**
 - voor een dakhelling
- **Regel toevoegen ter bescherming van de status van bedrijven**
Aan de bestemming "bedrijf" een regel toevoegen om de status van bedrijven te beschermen, zodat ze kunnen werken volgens de aan hen verleende milieuvergunning.
- **Opnemen welke extra risicovolle activiteiten niet zijn toegestaan in de bestemming Bedrijf**
Om te voorkomen dat bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 risicovolle bedrijven gerealiseerd kunnen worden.
- **Toevoegen mogelijkheid horeca in de bestemming Verkeer- Railverkeer**
- **Toevoegen mogelijkheid starten van een theetuin in de bestemming Recreatie - Recreatiewoning**
- **Toevoegen bestemming Bedrijf - Windturbinepark**
- **Aanpassen artikel 28 – Wonen**
 - Diverse tekstuele aanpassingen
 - 'erf zonder bebouwing'
 - opslag van mest
 - toevoegen adressen vanwege het behoud van de karakteristiek van de bebouwing.
 - alle voorwaardelijke verplichtingen voortkomend uit de 15e herziening bestemmingsplan buitengebied, Lemelerveldseweg 44 opgenomen.
- **Toevoegen artikel 29 Wonen - Kleine woning**
- **Toevoegen artikel 30 Wonen - Tiny house**
- **Aanpassen artikelen 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41 en 42 Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 en 9**
 - twee subleden samenvoegen
- **Toevoegen 48.14 Vrijwaringszone - dijk**
- **Toevoegen 48.17 Vrijwaringszone - windturbine en 48.18 Overige zone - woning in de sfeer van het windturbinepark**
- **Toevoegen 48.19 Overige zone - wijziging ambtshalve**
- **Extra afwijkingsmogelijkheid opnemen in artikel 50 voor het realiseren van paardenbakken**
Om voorwaarden te kunnen stellen aan de plek van paardenbakken en de manier waarop deze landschappelijk worden ingepast (incl. lichtgebruik), worden nieuwe regels opgenomen in het bestemmingsplan. Dit maakt het ook mogelijk om te handhaven op illegale situaties.
- **Aanpassen artikel 56 Overgangsrecht**
In 56.2.1 is de tekst 'en laten gebruiken' toegevoegd. Dit komt voort uit jurisprudentie waarbij strijdig gebruik door zowel de eigenaar als derden uitgesloten kan worden.
- **Wijzigingsbevoegdheid Verschuiven woonvlak aanpassen**
- **Wijzigingen erfinrichtingsplannen**
 - voor het perceel Ganzepanweg 1
 - voor het perceel Welsummerweg 16
 - voor het perceel Welsummerweg 24-26
 - voor het perceel Hessenweg 49



Erfwonen Dalfsen

Beeldkwaliteitsplan

voor schuurwoningen op het erf

Zwolle, december 2022

Colofon

TITEL

Beeldkwaliteitsplan voor
Schuurwoningen op het erf

OPDRACHTGEVER

Gemeente Dalfsen

SAMENSTELLING

Het Oversticht
Roel Bosch
Ingrid Nij Bijvank - van Herel
Frances Lugtenberg
Wijnand Van Die

CONTACTGEGEVENS

Roel Bosch
roel.bosch@hetoversticht.nl

DATUM

21/12/2022

Inhoud

INLEIDING	04
schuurwoningen op erven	04
bepalingen in het bestemmingsplan	04
welstandsvrije mogelijkheden	04
OORSPRONG VAN DE SCHUURWONING	06
typologieën van traditionele schuren	06
kenmerken van traditionele schuren	07
SFEERCOLLAGE	07
SCHUURWONINGEN - CRITERIA	10
algemeen	10
situering	10
volume	10
vormgeving	11
landschappelijke inpassing	11
REFERENTIES VOOR BEBOUWING	14
KENMERKEN VAN EEN ERF	18
PRINCIPES VOOR SITUERING	20
REFERENTIES VOOR LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	24
SFEERCOLLAGE	26

Inleiding

SCHUURWONINGEN OP ERVEN

Bij de transformatie van agrarische erven in het kader van 'Sloop voor Kansen' of 'Rood voor Rood' regelingen bestaat de mogelijkheid om woningen toe te voegen op het erf. Het uitgangspunt daarbij is het behoud van het agrarische karakter van het erfensemble. Karakteristiek aan een erfensemble is dat het bestaat uit een hoofdwooning en meerdere schuren en bijgebouwen. Een bestaande schuur kan worden getransformeerd naar een schuurwoning of een nieuwe schuurwoning kan aan het erf worden toegevoegd.

Voorafgaand aan de transformatie wordt een ervenconsulentadvies opgesteld. Het advies verwoordt en verbeeldt de uitgangspunten voor landschap, erfensemble en gebouwen en gaat in op de situering en de karakteristiek van de (schuur)woningen en de erfinrichting.

Het ervenconsulentadvies geeft richting aan het erfinrichtingsplan dat wordt opgesteld door de initiatiefnemer. Voor de woningen die worden aangemerkt als schuurwoning gelden de uitgangspunten en criteria in dit Beeldkwaliteitsplan.

BESTEMMINGSPLAN

Het ervenconsulentadvies en het erfinrichtingsplan maken onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Algemene bepalingen in het bestemmingsplan:

- De inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.
- Er is geen apart bijgebouw of carport toegestaan.
- De maximale goothoogte is 4,5 meter*.
- De maximale bouwhoogte is 10 meter.
- De dakhelling is ten minste 40° en ten hoogste 60°.

Bij een wijziging op het bestemmingsplan om (een) schuurwoning(en) mogelijk te maken is sprake van maatwerk (inhoud, aantal woningen, goot- en nokhoogte, etc.).

* Bij de goot-/nokhoogte van een schuurwoning moet rekening worden gehouden met de karakteristiek van de schuur en de relatie met de hoofdwooning op het erf.

WELSTANDSVRIJE MOGELIJKHEDEN

In de wijziging van het bestemmingsplan in het kader van 'Sloop voor Kansen' of 'Rood voor Rood' regelingen worden een of meer extra woningen mogelijk gemaakt binnen de karakteristiek van het agrarisch erf. Een heldere hoofdvorm van de woning en een dominante kap met doorgaand dakvlak zijn daarbij van wezenlijk belang. De toepassing van welstandsvrije uitbouwen en dakkapellen zijn daarom in de meeste gevallen onwenselijk. Onder de nieuwe Omgevingswet kunnen die worden uitgezonderd voor transformaties van agrarische erven.



Oorsprong van de schuurwoning

TYOLOGIEËN VAN TRADITIONELE SCHUREN

Traditionele schuren op erven vormen de oorsprong van wat wij nu kennen als de schuurwoning. Bij het ontwerp van schuurwoningen wordt vaak verwezen naar referenties van andere schuurwoningen, maar in die ontwikkeling gaat vaak de oorsprong verloren. De karakteristieke elementen van traditionele schuren in Dalfsen kunnen (nieuwe) inspiratie geven in het ontwerp van eigentijdse schuurwoningen.



STAL

- zadeldak, mogelijk met wolfseind
- grote baanderdeuren en kleine mestdeuren
- kleine stalramen in zijgevel



KAPSCHUUR

- asymmetrische zadeldak
- tenminste één zijde open met hoge gootlijn
- nauwelijks ramen



SCHAAPSKOOI

- schilddak met lage gootlijn
- grote deuren in kopgevel
- gesloten gevel



WAGENSCHUUR

- asymmetrisch zadel- of schilddak
- tenminste één zijde open met hoge gootlijn
- nauwelijks ramen en geen deuren

KENMERKEN VAN TRADITIONELE SCHUREN

Onderdeel van een compact ensemble van gebouwen, gesitueerd direct aan het erf.

Alle elementen hebben een functionele oorsprong.

Een schuur kan in situering, materiaal (metselwerk) en vorm verwant zijn aan de hoofdwooning of in materiaal (donker hout) en vorm afwijkend zijn van de hoofdwooning



KAPVORM

- eenvoudige vorm, zadeldak, mogelijk met wolfseind, sporadisch met uilenbord
- dominant dakvlak, geen dakdoorbrekingen zoals dakkapellen of schoorsteen
- dakhelling afgestemd op hoofdgebouw
- (zeer) lage gootlijn, nooit hoger dan de woning
- sober materiaalgebruik



KOPGEVEL & ZIJGEVEL

- kopgevels met baander- of mestdeuren, hooiluik, kleine ramen met symmetrische elementen, maar kan ook asymmetrisch
- langsgevels met regelmatig ritme van stalramen, lage deuren voor het vee, teruggelegen hogere schuurdeuren met onderschoer voor materieel
- gesloten hoeken



TRADITIONELE ELEMENTEN

- geen typische 'woningbouw' elementen zoals bakgoten, kroonlijsten, raamlijsten
- regelmatige gevelopeningen, contrast tussen grote en kleine gevelopeningen
- sobere windveer en makelaar
- ramen en deuren met functionele uitstraling
- sober materiaalgebruik
- ingetogen kleurgebruik

Sfeercollage



GEBOUWEN HEBBEN EEN EENVOUDIG SILHOUET



GEBOUWEN HEBBEN EEN INGETOGEN UITSTRALING



GEBOUWEN VORMEN EEN COMPACT ENSEMBLE

GEBOUWEN STAAN IN ONDERLINGE HIËRARCHIE VAN HOOFD- EN BIJGEBOUWEN



HET ENSEMBLE HEeft EEN VARIATIE AAN VORMEN

DE GEBOUWEN STAAN OP OF AAN HET ERF

Beeldkwaliteit - criteria

1. ALGEMEEN

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

2. SITUERING

Waar een schuurwoning kan worden geplaatst staat in het ervenconsulentadvies en wordt ingegeven door het erfensemble, de erfstructuur en de sfeer van het erf. Per landschapstype is dit anders. Het kenmerk van een erf is dat het een compact samenhangend ensemble van gebouwen is.

Basisuitgangspunten voor de situering zijn:

- Een compact erfensemble, de ruimte tussen de gebouwen is beperkt.
- Aan het gemeenschappelijke erf.
- Parallel of haaks, of los gestrooid op het erf hangt af van de kenmerken van het landschapstype en de erfstructuur.
- Op een ondergeschikte positie als onderdeel van het erfensemble.
- Niet op het voorerf of voor het hoofdgebouw, wel op het achtererf of op het zij-erf (ruim) achter de gevellijn van de hoofdwooning.
- Bij uitzondering, wanneer de historische situatie daartoe aanleiding geeft, kan sprake zijn van een 'omgekeerd erf' waarbij de bijgebouwen voor het woonhuis aan de zijde van de weg staan.

3. VOLUME

De hoofdvorm verwijst naar de traditionele streekeigen schuren of bijgebouwen. Een schuurwoning heeft een eenvoudig silhouet en een strikt rechthoekige hoofdvorm met een hellend dak. Bij een schuurwoning moet alles in het hoofdvolume opgenomen zijn, geen aanbouwen, carport of luifel. De woning kan qua volume de grootte van de hoofdwooning (boerderij) overstijgen, maar is in uitstraling ondergeschikt.

Basisuitgangspunten zijn:

- Zuiver rechthoekige hoofdvorm en een eenvoudig silhouet met verwijzing naar streekeigen schuren.
- Traditionele bij het erf passende kapvorm en beeldbepalende dakvlak; de hellingshoek van het dak moet passend zijn op het erf.
- Lage goothoogte, in principe lager dan de hoofdwooning.
- Geen dakkapellen of schoorstenen.
- Kleine geïntegreerde veranda is mogelijk als het de rechthoekige hoofdvolume niet aantast.
- Geen aan- of uitbouwen. Berging opgenomen in hoofdvolume, tenzij een vrijstaande berging/carport passend is in het erfensemble (al dan niet gecombineerd met andere woning of in bestaande schuur).

4. VORMGEVING

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

De hoofdwooning en schuur kunnen verwantschap tonen in materiaal (metselwerk) wanneer de vorm verwantschap heeft en de situering van beide in de directe nabijheid is.

Basis uitgangspunten zijn:

- Passend in de sfeer van het erf, ondergeschikt aan de hoofdwooning. De schuurwoning of een onderdeel daarvan mag niet concurreren met de hoofdwooning.
- Gevelopeningen verwijzen naar traditionele elementen van een schuur of zijn een abstracte vorm daarvan, bijvoorbeeld baanderdeuren, mestdeuren, hooiluik, stalramen, schuurdeuren met onderschoer (inham in het dakvlak). Heldere gevelcompositie met uitgesproken contrast tussen open en gesloten vlakken.
- Daken kunnen zijn voorzien van (grote) dakramen of glasvlakken zolang het dakvlak dominant blijft.
- Eenvoudige, sobere of abstracte detaillering.
- Eenheid en samenhang in (beperkt aantal) materialen, uitstraling passend bij de woonfunctie (geen goedkoop ogende materialen).
- Gevels: natuurlijke materialen die passend zijn voor bijgebouwen op het erf, bijvoorbeeld hout of zink. Metselwerk alleen wanneer dat passend is bij de bijgebouwen en in relatie tot de hoofdwooning.
- Dak: keramische gesmoorde pannen, riet, donkere zinkbeplating, hout of een vegetatiedak.
- Dakramen en dakdoorvoeren zijn ondergeschikt aan het gesloten dakvlak.
- Materialen in hun natuurlijke kleur toepassen of met ingetogen kleurgebruik; bijvoorbeeld antraciet of zwart, niet glimmend.
- Zonnepanelen zijn volledig zwart en zijn geïntegreerd in het dakvlak of hebben een eenduidig rechthoekig legpatroon, ondergeschikt aan het dakvlak.
- Vernieuwende architectuur wordt aangemoedigd, eventueel met afwijkingen op de criteria wanneer dit de typologie van de schuurwoning versterkt, maar in elk geval met een uitgesproken vormgeving met eenvoudige hoofdvorm, ingetogen uitstraling en beeldbepalend dakvlak.

5. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Een schuurwoning is onderdeel van het erfensemble dat wordt gevormd door de diverse volumes en de erfaanplant. De woning staat op of aan het erf.

Basisuitgangspunten voor de inpassing zijn:

- De schuurwoning wordt ontsloten via de bestaande erftoegang, behalve wanneer in het erfadvies een tweede, aan de hoofdtoegang ondergeschikte toegang staat aangegeven.
- Gevel sluit aan op het maaiveld (geen vloer rond het gebouw of zwevende vlonder los van de grond).

Beeldkwaliteit - criteria

- Geen (stadse) tuin ontworpen rond de woning. 'Gras tot aan de gevel' met enkele kleine borders, groene of 'aardse' elementen voor privacy in aansluiting op enkele gevelopeningen, zoals bv een terras. Het landschap is 'de tuin', in geleidelijke overgang naar het erf en de woning. Een grotere verblijfstuin of speelplek kan worden aangelegd binnen een groen erfelement als (omhaagde) moestuin, in combinatie met bijvoorbeeld nutsbomen zoals kers, walnoot, appel peer.
- Geen erfafscheidingen rond of nabij de woning. Een erf is open van karakter. Privacy creëren door aanplant van (verspreid) inheemse bomen of struiken. Een bestaand bijgebouw, of een nieuw te bouwen klein bijgebouw kan ook privacy creëren.
- Inbedding woning door(aanvullende) aanplant met streekeigen erfelementen zoals: moestuin, fruitgaard, (kruidige)weide, erfbos, losse bomen, singel, struweel, (gemengde)haag. Aanplant inheemse, landschappelijke soorten. Aandacht voor het onderscheid in het voor- en achtererf.
- Bij voorkeur aanleg van extensief beheerde zones met kruidenrijk gras of ingezaaid bloemenmengsel (passend bij de bodem) als overgang van de buitenruimte naar het land. Water vasthouden op het erf en land, natuurlijke (geleidelijke)waterafvoer, passend bij de fysieke Ausgangssituatie van de bodem. Aanleg van open erfverharding in combinatie met (half)verharding in functionele rijlijnen naar de woning.
- Bescheiden verlichting, tegen de gevel en laag bij de grond, bij voorkeur met sensor.
- Zonnepanelen kunnen indien de situatie zich daar voor leent landschappelijk worden ingepast, zoals een omzoming met een gemengde struweelhaag en kruidenrijk gras en eventueel verdiepte ligging.

6. NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Agrarische erven hebben van oorsprong een veelheid aan natuurwaarden. Schuren bieden met openingen, kieren, open ruimten en onregelmatigheden veel schuil- en nestelplekken voor uiteenlopende dieren. En het erf biedt met een verscheidenheid aan erfbeplanting ruimte voor biodiversiteit.

- Aandacht voor natuurwaarden op het erf en in het gebouw zoals aanleg en plaatsing van kleine biotopen zoals schuilplekken, nestkasten, takkenhopen, kleine 'rommelhoekjes' met hout of wat stenen, etc. Door het erf niet 'aan te harken' ontwikkelt zich op termijn meer biodiversiteit.



Referenties voor bebouwing



- Rechthoekige hoofdvorm.
- Beeldbepalende kap met lage goot.
- Gevelopeningen verwijzen naar traditionele schuur.
- Eenvoudige detaillering.
- Ingetogen kleurgebruik.



- Traditionele kapschuurvorm met eigentijdse details.
- Hellend dak afgestemd op erfsfeer.
- Contrast tussen open en gesloten
- Natuurlijke materialen die passend zijn voor bijgebouwen op het erf.
- Ingetogen kleurgebruik.



- Eenvoudig silhouet.
- Rechthoekige hoofdvorm.
- Eigentijdse detaillering.
- Natuurlijke materialen die passend zijn voor bijgebouwen op het erf.



- Situering verstrooid op het erf
- Materialen, metselwerk en hout passend bij de bijgebouwen en in relatie tot de hoofdwooning.
- Zonnepanelen volledig zwart met eenduidig rechthoekig legpatroon, ondergeschikt aan het dakvlak.



- Beeldbepalende kap vormt eenheid met de gevel.
- Heldere gevelcompositie met uitgesproken contrast tussen open en gesloten vlakken.
- Eenheid en samenhang in (beperkt aantal) materialen.
- Natuurlijke materialen die passend zijn voor bijgebouwen op het erf.



- Beeldbepalende kap met lage goot.
- Eenvoudige dakdoorvoer.
- Abstracte verwijzing naar traditionele elementen, baanderdeuren, hooiluik en schuurdeuren met onderschoer (inham in het dakvlak).
- Heldere gevelcompositie met uitgesproken contrast tussen open en gesloten vlakken.



- Passend binnen de sfeer van het erf.
- Kleinere gevelopeningen zijn ondergeschikt aan de gevelcompositie.
- Kleine veranda als geïntegreerd onderdeel binnen de hoofdvorm.
- Eenheid en samenhang in (beperkt aantal materialen).



- Eenvoudig silhouet.
- Eenvoudige dakdoorvoer.
- Eenvoudige detaillering.
- Bescheiden tuinaanleg bij terras, en 'gras/halfverharding tot aan de gevel'.



- Afgestemd op overige erfbebouwing.
- Kleine veranda als geïntegreerd onderdeel binnen de hoofdvorm.
- Eenheid en samenhang in (beperkt aantal materialen).
- Inbedding door nieuwe of bestaande groenelementen op een erf.

Referenties voor bebouwing



- Eenvoudig silhouet.
- Beeldbepalende kap.
- Eigentijdse detaillering.
- Natuurlijke materialen die passend zijn voor bijgebouwen op het erf.



- Eenvoudig silhouet.
- Kleine veranda is mogelijk als geïntegreerd onderdeel binnen de hoofdvorm.
- Eenheid en samenhang in (beperkt aantal materialen).
- Inbedding door nieuwe of bestaande groenelementen op een erf.



- Heldere gevelcompositie met uitgesproken contrast tussen open en gesloten vlakken.
- Natuurlijke materialen die passend zijn voor bijgebouwen op het erf.
- Inbedding door nieuwe of bestaande groenelementen op een erf.



- Rechthoekige hoofdvorm.
- Kader (resalit) als verwijzing naar traditionele opening in de zijgevel, zolang dit niet concurreert met de hoofdwoning.
- Kleinere gevelopeningen zijn ondergeschikt aan de gevelcompositie.
- Natuurlijke materialen die passend zijn voor bijgebouwen op het erf.



- Beeldbepalende kap met lage goot.
- Eenvoudige dakdoorvoer.
- Heldere gevelcompositie met uitgesproken contrast tussen open en gesloten vlakken.
- Ingetogen kleurgebruik.



- Rechthoekige hoofdvorm.
- Heldere gevelcompositie met uitgesproken contrast tussen open en gesloten vlakken.
- Veranda als onderdeel van het hoofdvolume.
- Eigentijdse detaillering.
- Gras tot aan de gevel.



- Passend binnen de sfeer van het erf.
- Kleine veranda is mogelijk als geïntegreerd onderdeel binnen de hoofdvorm, maar mag de rechthoekige hoofdvorm niet aantasten.
- Eenheid en samenhang in (beperkt aantal materialen).



- Afgestemd op overige erfbebouwing.
- Eenvoudig silhouet.
- Kleine veranda is mogelijk als geïntegreerd onderdeel binnen de hoofdvorm.
- Heldere gevelcompositie met uitgesproken contrast tussen open en gesloten vlakken.

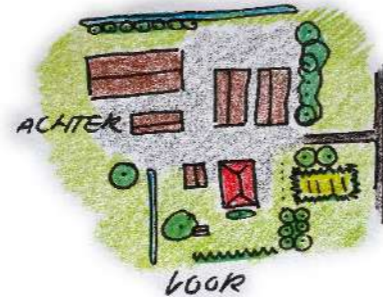


- Daken voorzien van grote glasvlakken zolang het dakvlak dominant blijft

Kenmerken van een erf



Oud erf



Jong erf

WAT MAAKT EEN ERF EEN ERF?

- Het erf heeft een duidelijke voorkant (siererf) en achterkant (nutserf).
- De voorzijde wordt gedefinieerd door de positie van het hoofdvolume (de voorgevel van de boerderij). Dit kan, maar hoeft niet de zijde van de doorgaande weg te zijn. Oudere erven liggen vaak ook met de achterzijde naar de weg.
- Oude erven zijn vaak geleidelijk gegroeid 'tussen de bomen', waardoor gebouwen vaak in een losse onderlinge positie staan. Aanplant en gebouwen zijn vervlochten.
- Jonge erven zijn vaker in één keer gebouwd of hadden minder beperkingen door aanplant, waardoor gebouwen in een strakke onderlinge orthogonale positie staan. Aanplant rond het erf.
- Er bestaan ook mengvormen tussen oude en jonge erven.
- Erven zijn functioneel ingericht. Beperkte sierelementen (met lokale uitzondering). Hergebruik van materialen. Verharding daar waar het nodig is. Parkeren informeel op het erf of in de gebouwen. Bescheiden verlicht. Verandering is erf-eigen. Verschillende tijdslagen zijn zichtbaar op een erf.
- De erfbebouwing bestaat uit gebouwen in verschillende vorm, formaat en materialen. Het gebruik is divers, samen met de aanplant vormen ze het erf ensemble. Per deelgebied en bouwperiode is de sfeer anders.
- De boerderij is zichtbaar als kern van het ensemble. De boerderij is niet altijd het grootste volume.
- Groenelementen zorgen voor een geleidelijke overgang van het erf naar het landschap. Erven zijn vaak open van karakter, harde begrenzingen ontbreken.
- Het erf heeft een duidelijke fysieke en visuele relatie met het omliggende land. Groene elementen en waterelementen verbinden het erf met de omgeving en verbinden de erven met elkaar. Per deelgebied variëren de elementen. Deze verbindingen zijn van waarde voor de biodiversiteit.

GROENELEMENTEN OP EEN ERF



Solitaire boom



Struikgroep



Haag



Bomenrij



Moestuin met haag



Natuurlijke laagte



Singel



Fruitgaard zonder haag



Bloemrijke zone (ingezaaid)



Boerderij



Sloot



Haag



Struikgroep



Natuurlijke laagte



Moestuin



Bomengroep



Bijgebouw



Kruidrijk gras
(extensief beheerd)



Fruitgaard zonder haag



Bomenrij



Tiny House



Bloemrijke zone
(ingezaaid)



Fruitgaard met haag



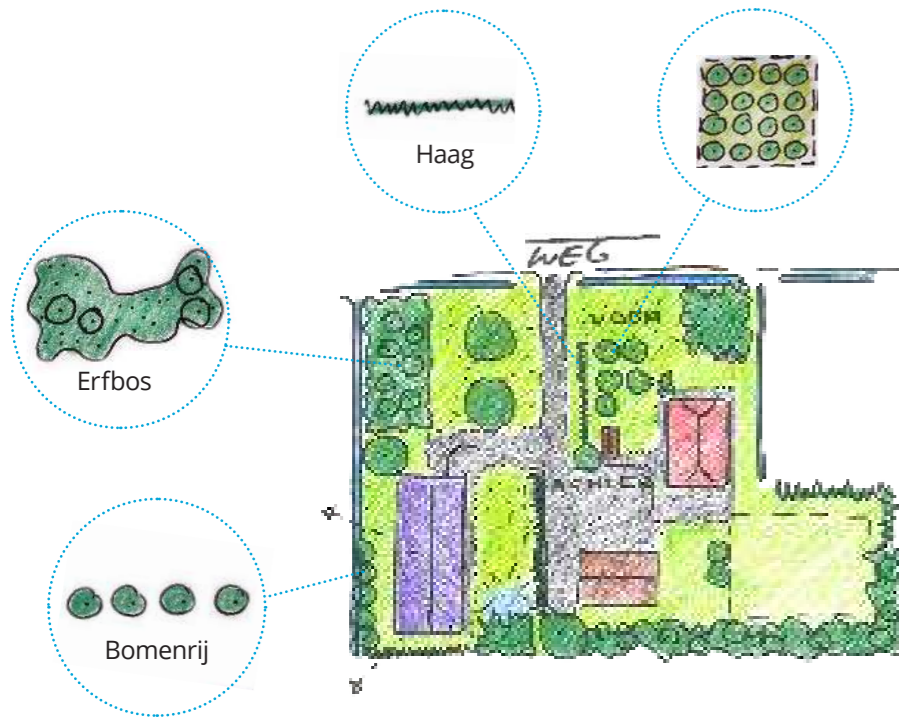
Singel of houtwal



Erfboos

Principes voor situering

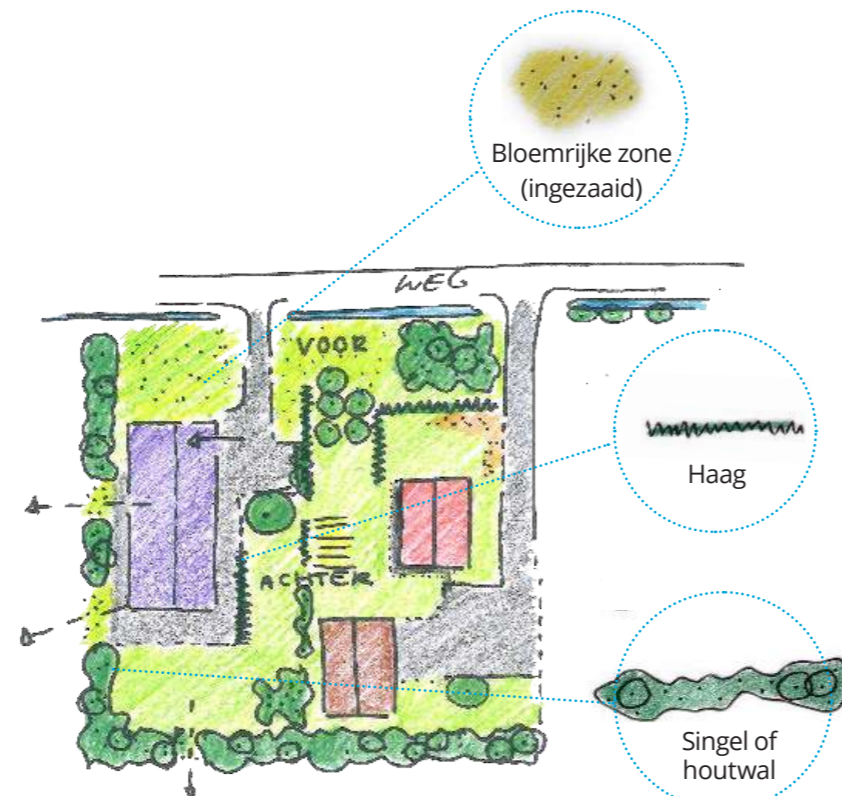
ORTHOONAAL ERF



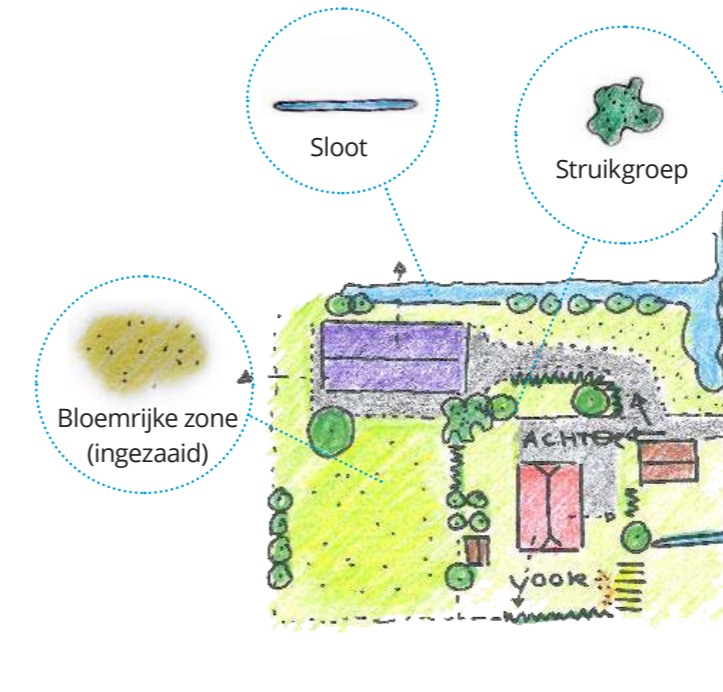
- Het achter- of zij-erf is veelal de meest geschikte plek.
- De gebouwen staan onderling in een orthogonaal patroon, haaks of parallel.
- De schuurwoning staat achter de boerderij of achter de voorgevellijn van de boerderij.
- De schuurwoning wordt bereikt via de hoofdtoegang met vervolgens een afsplitsing. De woning is onderdeel van het erfensemble.
- De schuurwoning staat ingebed tussen een erfbos, een bomenrij en enkele losse erfbomen.

ORTHOONAAL ERF MET GEBRUIK VAN TWEEDE EIGEN TOEGANG

- De schuurwoning heeft een eigen reeds bestaande toegang.
- De gebouwen staan onderling in een orthogonaal patroon.
- Een situering voor de boerderij is bij uitzondering mogelijk mits de schuurwoning een gesloten kopgevel heeft en een groene voorruimte zonder ingerichte siertuin (besloten of open).
- De schuurwoning staat ingebed tussen een bloemrijke zone, een sloot en een singel met doorkijkjes.



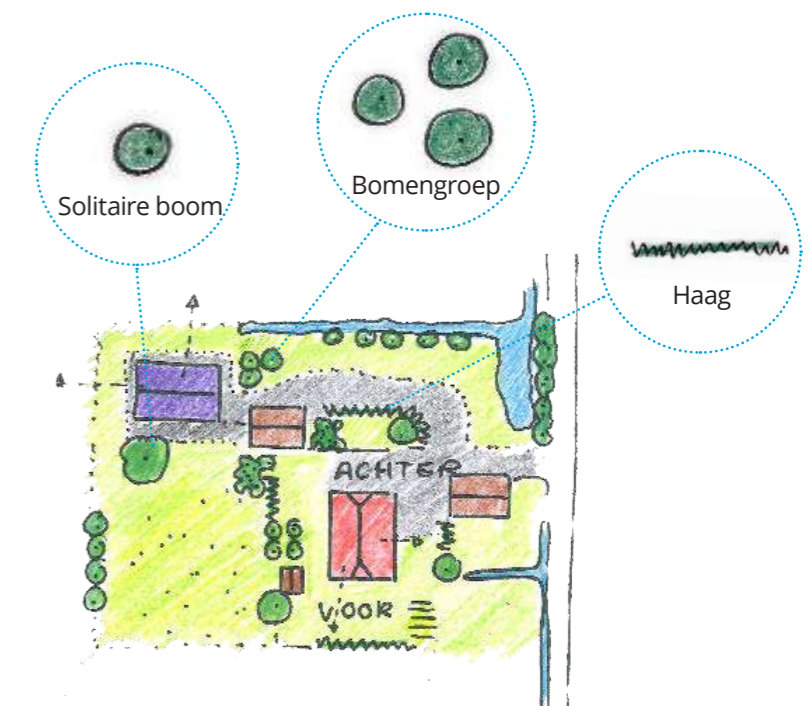
KLEIN ERF 'NIEUW VOLUME'



- De gebouwen staan onderling in een orthogonaal patroon.
- De schuurwoning staat achter de boerderij.
- De schuurwoning staat aan een splitsing van de gezamenlijke erftoegang, maar vormt een ensemble met de overige bebouwing.
- De schuurwoning staat ingebed tussen een struikgroep, een verbrede sloot met knotbomen en een bloemrijke zone.

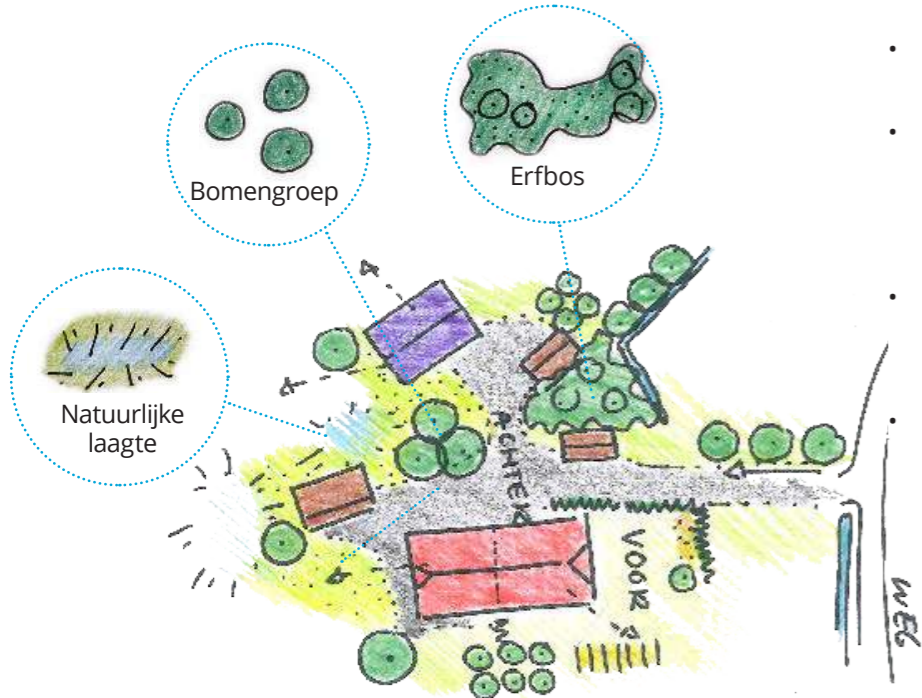
KLEIN ERF 'WONING + BIJGEBOUW'

- Het achter- of zij-erf is veelal de meest geschikte plek.
- De gebouwen staan onderling in een orthogonaal patroon.
- De schuurwoning staat achter de boerderij.
- De schuurwoning met bijgebouw staat aan een splitsing van het erf, maar vormt een ensemble met de overige bebouwing.
- De schuurwoning staat ingebed tussen een haag, een bomengroep en een solitaire boom, en gras tot de gevel.
- De verbrede sloot met knotbomen versterkt de begrenzing van het erfperceel.





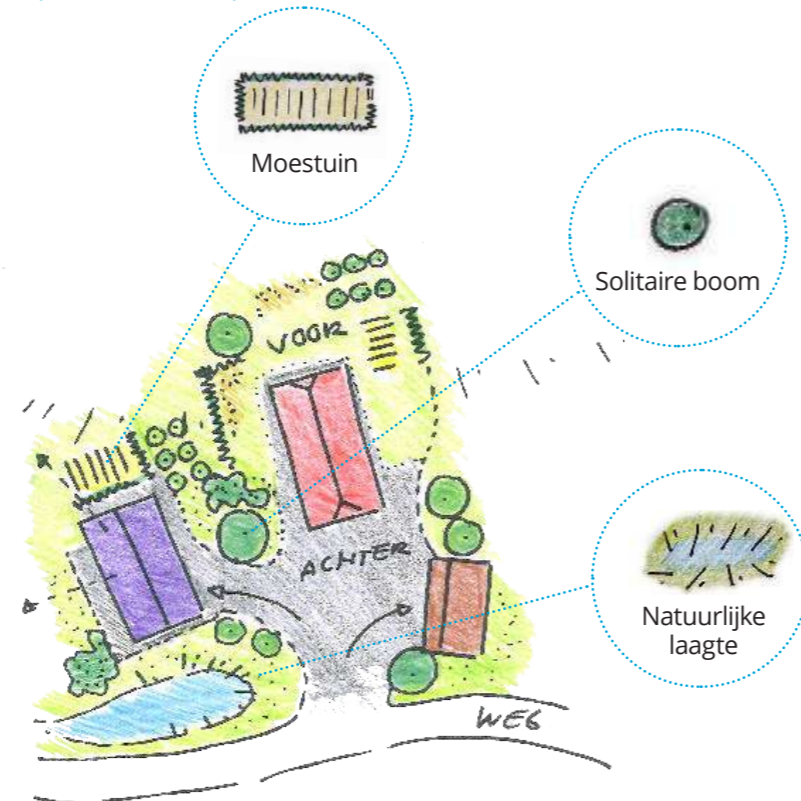
LOS ERF 'MET GESPLITSTE BOEDERIJ + WONING EN BIJGEBOUW'



- Het achter- of zij-erf is doorgaans de meest geschikte plek.
- De (bij)gebouwen staan los gegroepeerd bij de boerderij. Kleine bijgebouwen kunnen ook voor de voorgevel staan.
- De schuurwoning staat aan het erf, ingebed in een bomengroep en een natuurlijke laagte.
- Het erfbos en de boomgroep

LOS ERF MET ACHTERERF IS DE (DOORGAANDE) WEGZIJDE

- De gebouwen staan in een losse onderlinge positie.
- De boerderij staat met de achterkant richting de weg.
- De schuurwoning staat aan het gedeelde achtererf.
- De schuurwoning staat ingebed tussen een natuurlijke laagte, een solitaire boom en een struikgroep en een moestuin.
- Het bijgebouw kan gezamenlijk worden gebruikt.



VOORBEELD

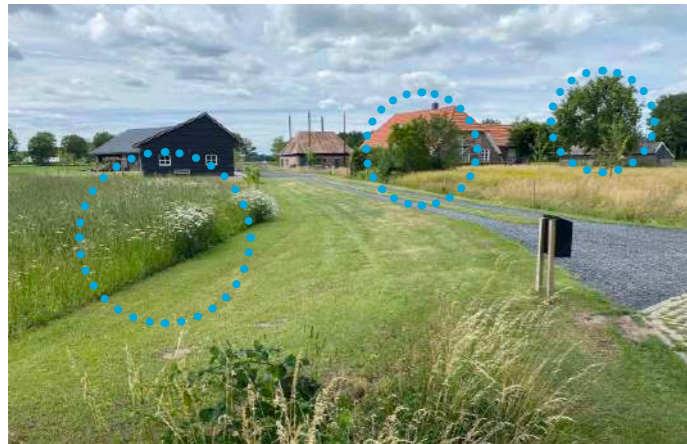


 bebouwing	1. hoofd woning
 privé grond	2. privé schuurwoning
 gemeenschappelijk erf	3. gemeenschappelijk bijgebouw
 gemeenschappelijk groen	

Een getransformeerde erflocatie met een goede verhouding van privé en gezamenlijke erf ruimte.



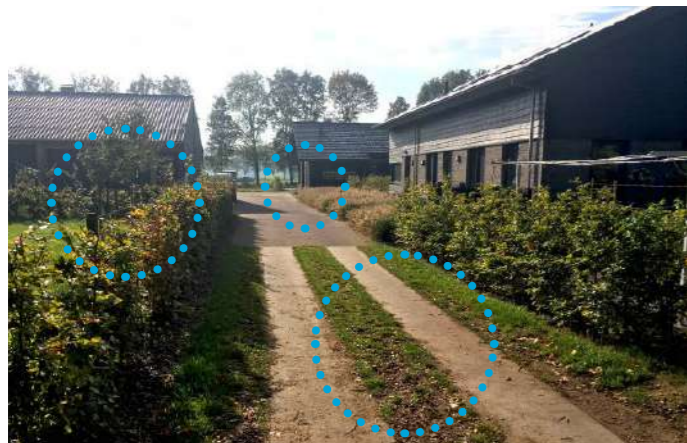
Referenties voor inpassing



- Toepassing van kruidenrijk gras.
- Toepassing van struikgroep.
- Toepassing van solitaire boom.
- Bijgebouwen hebben ingetogen kleurgebruik.
- Toepassing halfverharding, type karrespoor, als erftoegang.



- Haag als natuurlijke scheiding.
- Minimale verharding met landelijke uitstraling.
- Variatie in erfaanplant: solitaire bomen, fruitbomen, losse struiken.
- Grasvlakken intensief en extensief beheer.



- Toepassing fruitgaard met haag.
- Afwisseling van verharding met landelijke uitstraling.
- Doorzichten naar het landschap tussen de gebouwen
- Parkeren in het (schuur)gebouw (links) en informeel op het erf met open verharding.



- Geleidelijke overgang van erf naar landschap.
- Gras loopt door tot aan gevels.
- Geen (stadse) tuin ontworpen aan de woning, maar een terras tegen de gevel en een extensief gemaaid graszone (kruidenrijk) als natuurlijke border en erfscheiding.
- Volumes zijn iets gedraaid, passend in oude landschap.



- Toepassing fruitgaard zonder haag als gedeelde erfruimte.
- Geen schuttingen tussen privé- en gemeenschappelijke grond, maar enkele hagen en losse struiken..



- Geleidelijke overgang van erf naar landschap.
- Minimale verharding met landelijke uitstraling.
- Geen (stadse) tuin ontworpen aan de woning.
- Toepassing van kastanjehekwerk met landelijke uistraling voor afscheiding privé gedeelte.

Sfeercollage



HISTORISCHE ERFENSEMBLES



ERF VOOR TRANSFORMATIE



ERF NA TRANSFORMATIE



Beeldkwaliteitsplan

voor schuurwoningen op het erf

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 wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan Tiny Houses Dalfsen.

Een kleine woning heeft een maximaal vloeroppervlak van 80 m² met een maximale inhoud van 375 m³. De woning kan in een later stadium worden uitgebreid naar een volwaardige woning van 750 m³. In principe gelden om die reden 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 ervenconsulentennadvies). Hiervoor geldt Erfwonen Dalfsen, beeldkwaliteitsplan voor schuurwoningen op het erf en in enkele gevallen (ook) het beeldkwaliteitsplan Tiny Houses Dalfsen.



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

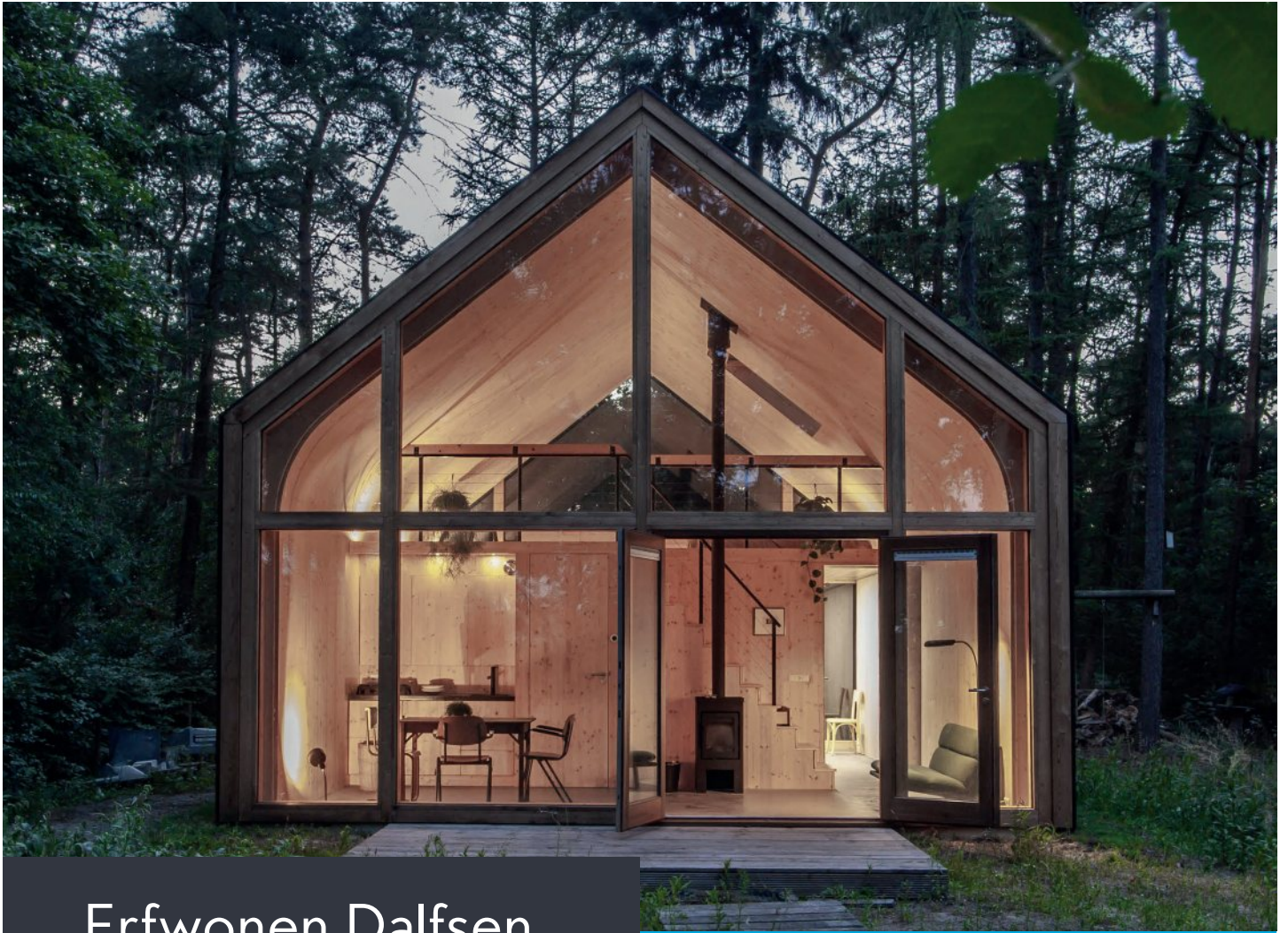
Kleine woningen en aan- of uitbouwen

Vanwege de uitgangspunten voor de heldere hoofdvorm is het wenselijk dat aan- of uitbouwen of een carport niet zijn toegestaan. Vergunningsvrij bouwen zou daarom onder de omgevingswet kunnen worden uitgesloten.

Kleine woning en bijgebouw

Bijgebouwen in alle typen en maten zijn onlosmakelijk verbonden met een boerenerf. Bij de bouw van een kleine woning mag vanuit de regelgeving een bijgebouw van 50m² geplaatst worden. Echter elke erfsituatie is maatwerk. In sommige gevallen heeft een erf een compacte opzet binnen een kader van erfaanplant waarbuiten geen nieuwe losse gebouwen wenselijk zijn. Vaak staan er op een erf in een de bestaande situatie al bijgebouwen die benut kunnen worden in een nieuwe erfopzet. Soms heeft een erfensemble wel ruimte voor een nieuw bijgebouw, of er ontstaat ruimte omdat een groter volume gesloopt wordt. De plaatsing van een bijgebouw van 50 m² bij een kleine woning is dus geen vanzelfsprekendheid, maar vraagt maatwerk.

Het Oversticht, 18-07-2023



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.



- 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.



- 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.



- 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.



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



- 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'.



- 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'.



- 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



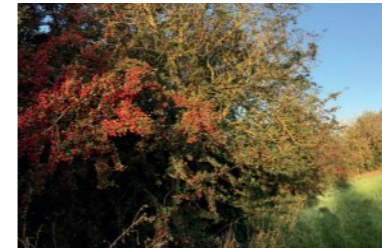
Bomenrij



Moestuin



Informeel graspad



Erfbos



Fruitgaard weitje met haag



Bloemrijke zone (ingezaaid)



Struikgroep



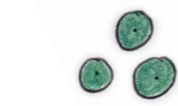
Haag



Sloot



Boerderij



Bomengroep



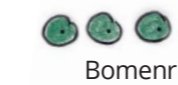
Moestuin



Natuurlijke laagte



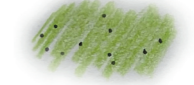
Bijgebouw



Bomenrij



Fruitgaard zonder haag



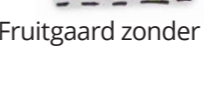
Kruidrijk gras (extensief beheerd)



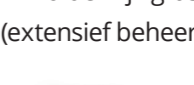
Tiny House



Singel of houtwal



Fruitgaard weitje met haag



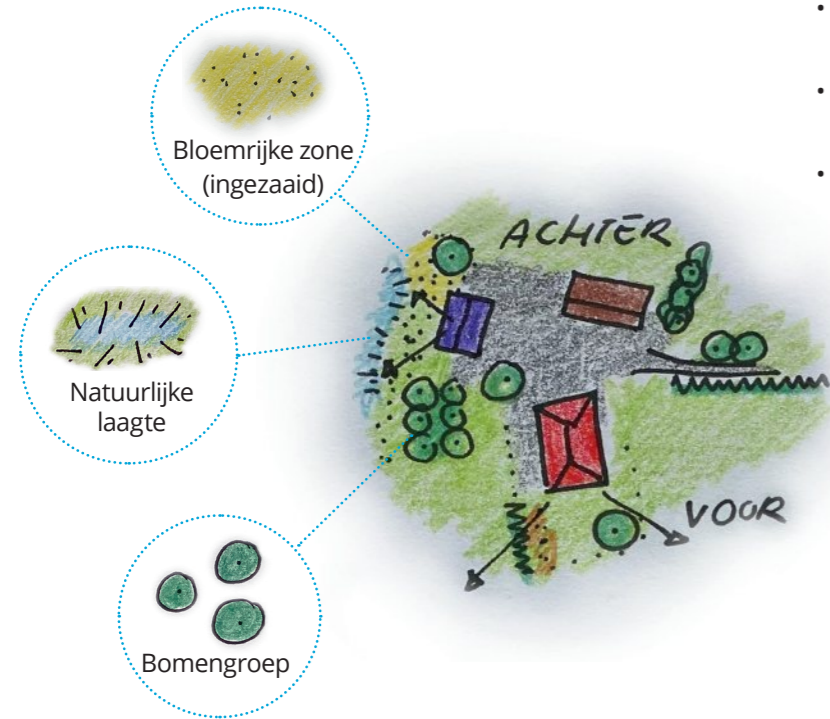
Bloemrijke zone (ingezaaid)



Erfbos

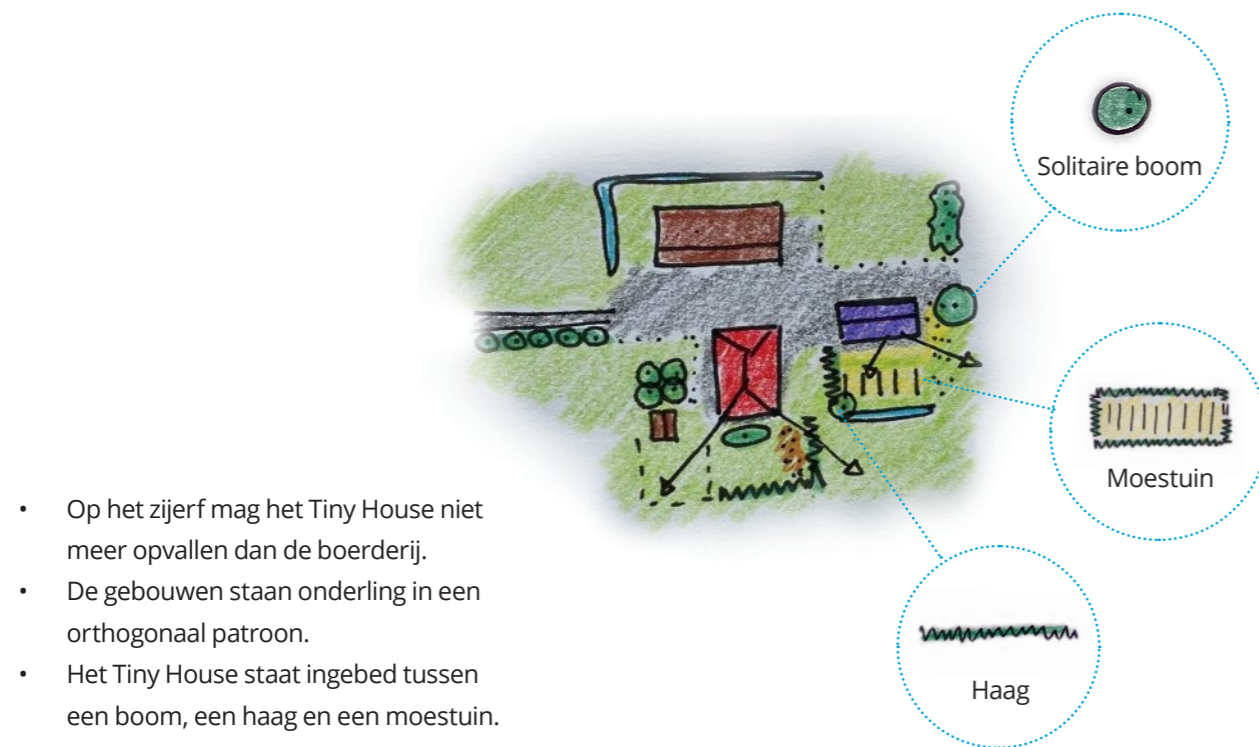
Principes voor situering

ACHTERERF



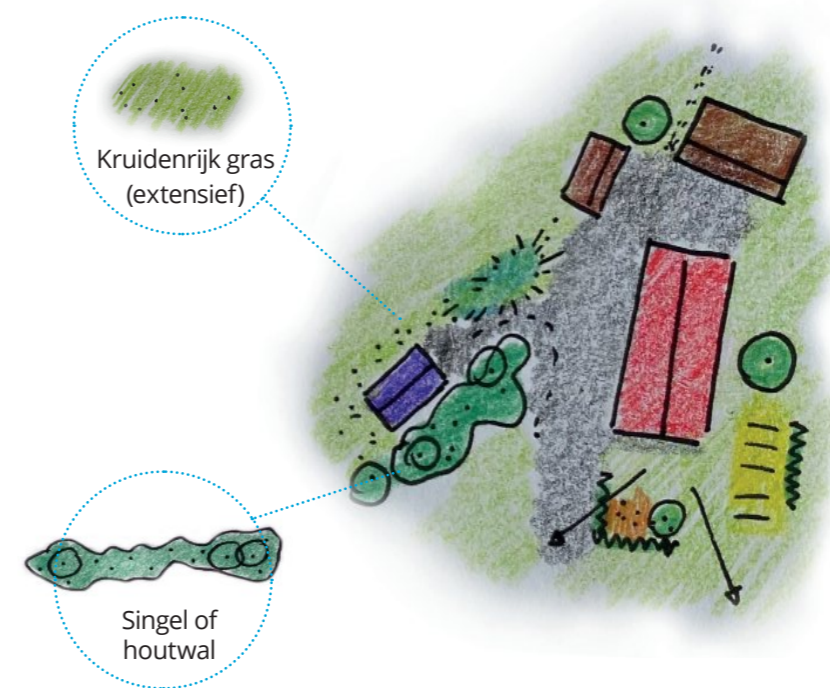
- Het achtererf is doorgaans de meest geschikte plek.
- De gebouwen staan in een kring rondom het erf gegroepeerd.
- Het Tiny House staat ingebed tussen bomen, een natuurlijke laagte en een bloemrijke zone.

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 hekje, 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