

## 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> met een maximale inhoud van 375 m<sup>3</sup>. De woning kan in een later stadium worden uitgebreid naar een volwaardige woning van 750 m<sup>3</sup>. In principe gelden om die reden voor kleine woningen dezelfde uitgangspunten voor de beeldkwaliteit als voor woningen tot 750 m<sup>3</sup>: 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 50m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bij een kleine woning is dus geen vanzelfsprekendheid, maar vraagt maatwerk.

Het Oversticht, 18-07-2023