
Beeldkwaliteitsparagraaf

's-Hertogenbosch, 8 juli 2020

Betreft: De bouw van twee nieuwe woningen aan de Slijkwellsestraat 3 en Slijkwellsestraat ong. te Well

Onze Ref. : FS0277

Opdrachtgever: Menno van Empel

Plantoelichting

ALGEMEEN

Aan de Slijkwellsestraat 3 is de veehouderij beëindigd. Op de locatie wil de huidige eigenaar alle voormalige bedrijfsgebouwen slopen, de mestplaat verwijderen en de voormalige bedrijfswoning herbouwen en betrekken als burger.

Er wordt 585m² aan reguliere bedrijfsgebouwen (stallen) gesloopt, waardoor op grond van de VAB regeling de bouw van een (extra) vrijstaande woning is toegestaan. De slooplocatie zelf heeft vanwege waterschap belangen geen voorkeur. Een oplossing is gevonden met een perceel schuin tegenover, aan de overzijde van de weg.

LOCATIE

De Slijkwellsestraat 3 ligt ingeklemd tussen de Bergsche Maasdijk en de Slijkwellsestraat.

De Slijkwellsestraat ong. ligt ingesloten tussen de woningen Slijkwellsestraat 10 en 12.

Beide percelen bevinden zich in de bebouwingscluster Slijkwell in het buitengebied. Het lint heeft een duidelijke relatie met het achterliggend landschap en wordt gekenmerkt door een grote mate van functiemenging. Kenmerkend is de duidelijke relatie met het landschap.

In de omgeving heerst een gemengde karakteristieke bebouwing. Woningen in de omgeving hebben een landelijke uitstraling en zijn voorzien van verschillende kapvormen met verschillende nokrichtingen. De woningen zijn doorgaans uit één laag opgebouwd met een hellende kap.

VERKAVELING

De percelen blijven intact, maar op beide percelen wordt een nieuw deel voor woonbestemming aangewezen. Beide woningen zullen een hoofdvolume krijgen met de kopgevel naar de straat gericht. De voorzijde van de bebouwing sluit in rooilijn aan op naastgelegen bebouwing. De oriëntatie draagt bij aan de lintbebouwing in de straat.

NIEUWE BEBOUWING

De nieuwe woonbestemming voor Slijkwellsestraat 3 wordt aan de achterzijde begrensd door de lijn 40 meter achter de voorgevel. De zijdelingse perceelsgrens is enerzijds 3 meter uit de gevel, anderzijds 17 meter uit de zijgevel. De goothoogte wordt maximaal 6,5m en de bouwhoogte 11m. De nieuwe woonbestemming voor Slijkwellsestraat ong. wordt aan de achterzijde begrensd door de lijn 40 meter achter de voorgevel. De zijdelingse perceelsgrens is enerzijds 7 meter uit de gevel, anderzijds 10,7 meter uit de zijgevel. De goothoogte wordt maximaal 3,5m en de bouwhoogte 9m. Beide woningen worden in maat en schaal ingepast tussen de huidige bebouwing in de omgeving en krijgen een maximum inhoud van 750m³. Met een op de omgeving afgestemde goot- en bouwhoogte voegen beide woningen zich goed in het straatbeeld.

De architectuur is landelijk, moet passen in de omgeving en bestaat voornamelijk uit traditionele materialen en natuurlijk kleurgebruik. Modernere details of delen zijn denkbaar zolang deze aansluiten en passen binnen het landelijke karakter. Aangebouwde delen zoals een entreepartij in de vorm van bijvoorbeeld een aansluitende t-kap constructie of dakkapellen zijn denkbaar. Bijgebouwen in een compacte samenstelling bij de woning, niet te ver uit elkaar gelegen en duidelijk ondergeschikt in architectuur. Deze kunnen zowel van een platte als een hellende kap worden voorzien, zolang deze aansluit bij het hoofdgebouw.



ONTSLUITING

De bestaande bebouwing met voorzieningen aan de Slijkwellsestraat 3 worden gesaneerd. Hierdoor vindt een kwaliteitsverbetering plaats. De oprit zal gezien vanaf de straat verder naar rechts worden geschoven. Er is op dit ruime perceel voldoende parkeergelegenheid te realiseren.

Voor Slijkwellsestraat ong. zal een nieuwe inrit gesitueerd worden langs de hoofdbebouwing. Op de oprit zullen voldoende parkeerplaatsen worden gesitueerd. De perceelgrenzen in de voortuin worden afgebakend met een lage haag. Voor de overige grenzen heeft een levende erfafscheiding de voorkeur.

VERBEELDING

