Beeldkwaliteitsplan Maliskampsestraat 53

8 mei 2023





's-Hertogenbosch

INHOUD

1. Inleiding **5**

2. Beschrijving van het plan **7**
2.1 De locatie in haar context 7
2.2 Een eigentijds boerenerf 9
2.3 Landschappelijke inrichting rondom het boerenerf 9
2.4 Natuurinclusief bouwen 13

3. Beeldkwaliteitsregels **14**
3.1 Algemene beeldkwaliteitsregels 14
3.2 Beeldkwaliteit per woningtype 15
3.3 Voorbeelden van ongewenste beeldkwaliteit 26



1 INLEIDING

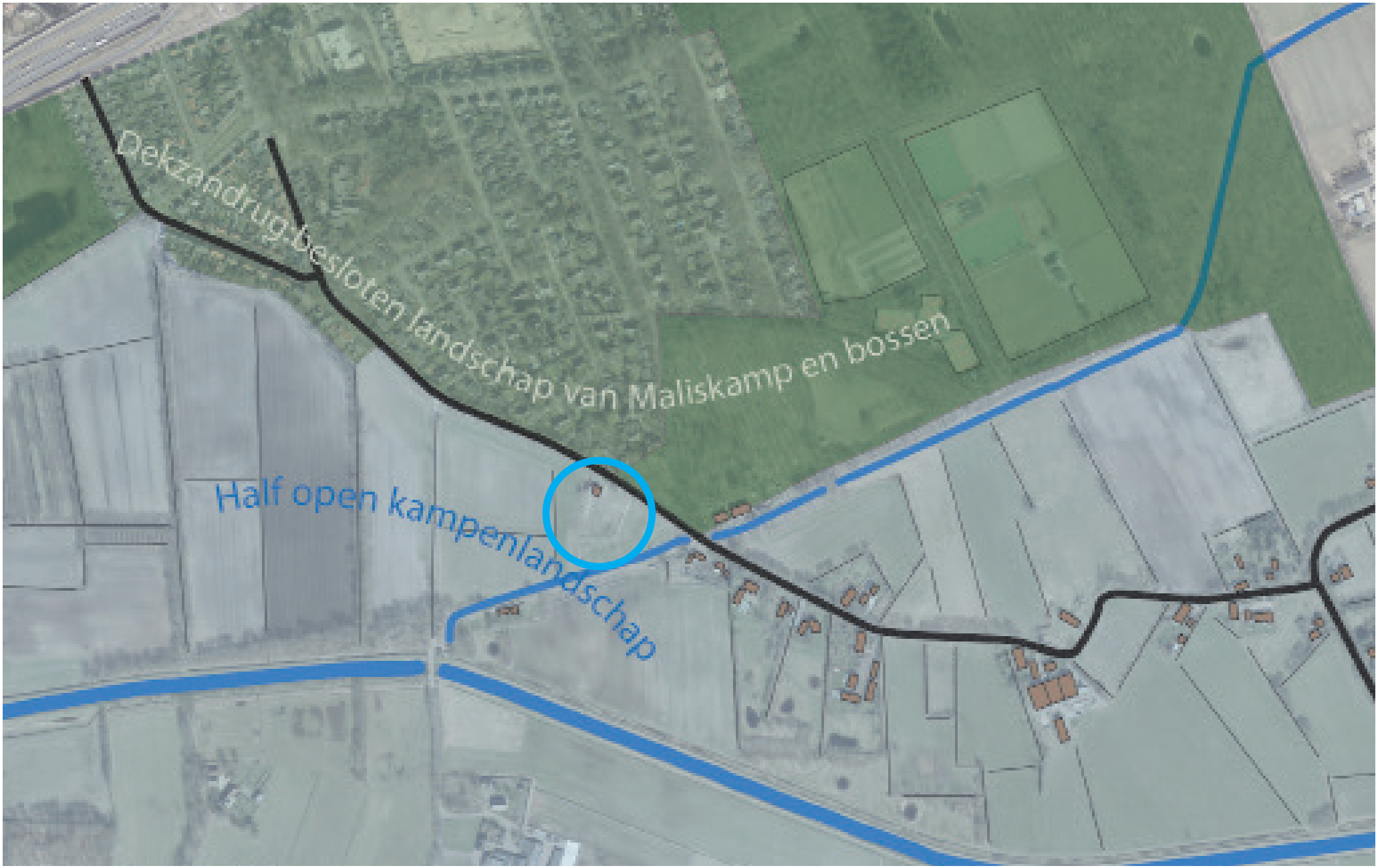
Aan de Maliskampsestraat 53 wordt een voormalig agrarisch bedrijf herontwikkeld tot een eigentijds boerenerf bestaande uit vier vrijstaande woningen. Kopers mogen op dit eigentijdse boerenerf een eigen woning bouwen.

Hierbij wordt getoetst aan de regelgeving van het bestemmingsplan “Buitengebied, Maliskampsestraat 53” (planregels en verbeelding) en het daaraan gekoppelde notitie over de landschappelijke inpassing en landschappelijke investering Daarnaast wordt getoetst aan de criteria zoals die in dit beeldkwaliteitsplan en de kavelpaspoorten worden meegegeven. Deze toetsing gebeurt door de gemeente en de Welstandscommissie.

Kwaliteitsbewaking

De gemeente heeft de uitdrukkelijke ambitie om tot een kwalitatieve invulling te komen waarbij de samenhang tussen de woningen, het boerenerf en het omliggende landschap geborgd wordt.

Om deze kwaliteit te borgen zal een stedenbouwkundige supervisor van de gemeente ‘s-Hertogenbosch de uitwerking van het bouwplan begeleiden en hierbij sturen op de kaders zoals gesteld in het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de kavelpaspoorten. Vervolgens zal de Welstandscommissie toetsen aan het Beeldkwaliteitsplan.


Oekzandrug: besloten landschap van Maliskamp en bossen
Half open kampenlandschap

2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 De locatie in haar context

Het perceel aan de Maliskampsestraat 53 ligt op de overgang van dekzandrug naar de lager gelegen natte gronden. De Maliskampsestraat heeft een bochtig verloop, volgt de van oudsher hogere delen van het landschap en voorzien van oude beplanting. Kenmerkend zijn de oude boerderijen, afgewisseld met latere bebouwing langs de linten. Aan beide zijden van de weg zijn twee verschillende landschappen:

- De dekzandrug ten noorden van de weg wordt gekenmerkt door het besloten landschap van bosgebieden en de bebouwingskern Maliskamp.
- Op de lager gelegen natte gronden ten zuiden van de weg is een kampenlandschap ontstaan. Dit gebied kenmerkt zich door een kleinschalige verkaveling van landbouw met houtwallen, greppels, bosjes en lanen.

Dit contrast tussen beide landschapstypen is een belangrijke omgevingskwaliteit. Uitgangspunt bij de herontwikkeling van het voormalige agrarische bouwperceel tot eigentijds boerenerf is om het contrast tussen beide landschapstypen beter zichtbaar te maken. Dit wordt bewerkstelligd door het huidige agrarische landschap te transformeren tot een gebied met een nat karakter waarbij de oorspronkelijke strokenkavelstructuur teruggebracht wordt.



1. Aan het schetsplan voor de landschappelijke inrichting kunnen geen rechten ontleend worden. Hiervoor wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

2.2. Een eigentijds boerenerf

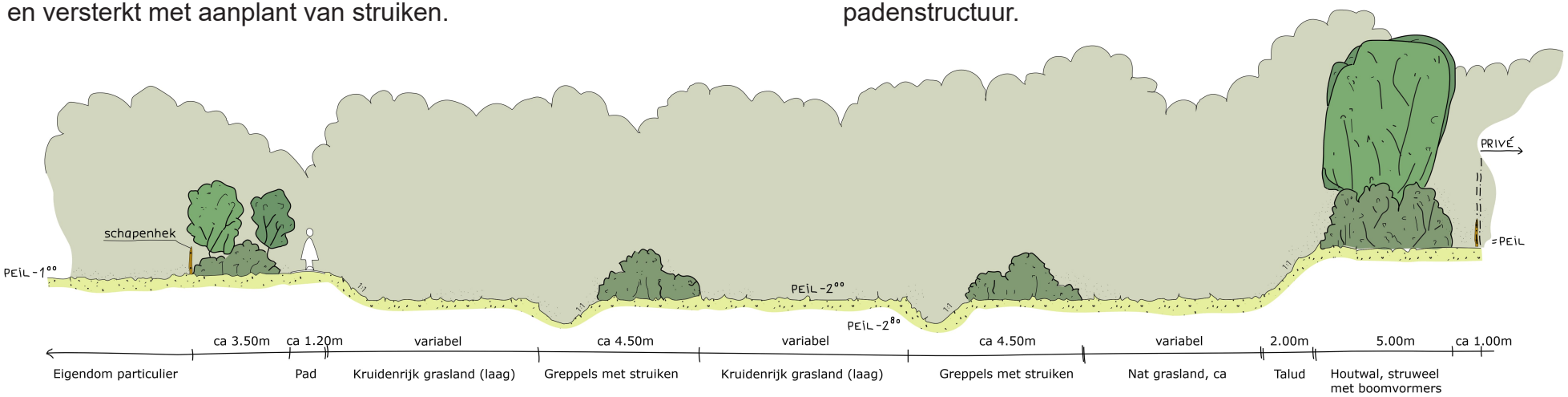
Midden in dit bijzondere landschap is het eigentijdse boerenerf geprojecteerd. Het erf ligt iets verhoogd ten opzichte van het (natte) landschap en wordt omzoomd door een houtwal. Het erf is georiënteerd op de Maliskampsestraat. De woningen staan geclusterd rondom een collectieve verharde erfruimte die uitnodigt voor verblijf en ontmoeting. Tegelijkertijd liggen de woningen met hun achterzijde aan het landschap. Ook qua woningtypologie wordt gerefereerd aan het boerenerf door de woningen als ‘schuurwoningen’, ‘boerderijwoning’ en ‘hooimijt-woning’ vorm te geven.

2.3. Landschappelijke inrichting rondom het boerenerf

Om dit eigentijdse boerenerf te kunnen realiseren, wordt het omliggende landschap getransformeerd tot een vernat natuurgebied met greppels en een poel. De lijnen van de oorspronkelijke strooksgewijze verkaveling zijn zichtbaar gemaakt door het aanbrengen van greppels en versterkt met aanplant van struiken.

Door het graven van de greppels, een poel en het afgraven van een deel van het terrein voor natte natuur wordt een nieuw natuurgebied gecreëerd met een grote ecologische waarde en een grote waterbergingscapaciteit. Hierdoor ontstaat een bijzonder landschap dat recht doet aan de ligging aan de Kleine Wetering. In het landschap worden struinroutes aangelegd die aansluiten op bestaande wandelroutes in de omgeving. Het erf wordt omzoomd door een stevige houtwal. Ieder woonkavel krijgt een opening in de houtwal. Door de hogere ligging van het erf hebben de bewoners hun eigen unieke uitzicht over het landschap, terwijl de wandelaar lager loopt en nauwelijks zicht heeft op de woningen. Aan de zijde van de Maliskampsestraat maakt de houtwal plaats voor een haag, waarbij de boerderijwoning gericht is op de Maliskampsestraat. Een haag voorkomt dat er vanaf de straat inkijk is in de achtertuin van de woning.Vanaf het erf is aan de oostzijde een toegangspad gesitueerd. Deze toegang sluit aan op een wandelpad die langs de poel afloopt en vervolgens aansluit op de omliggende padenstructuur.

Doorsnede A-A



Doorsnede A-A

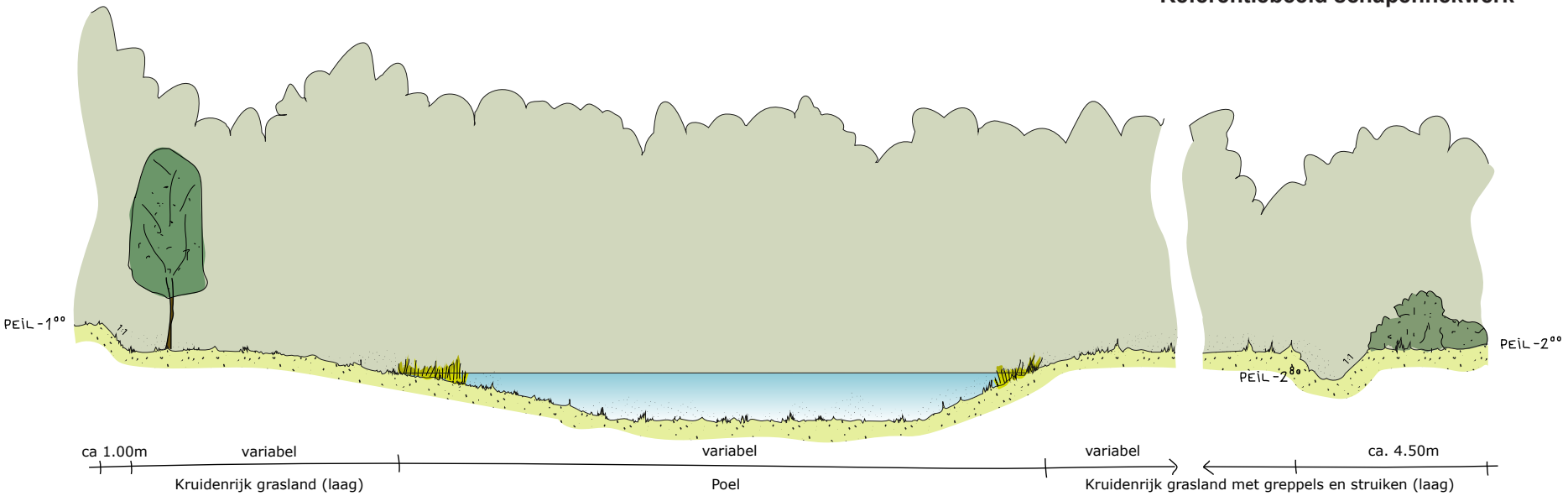




Referentiebeelden houtwal

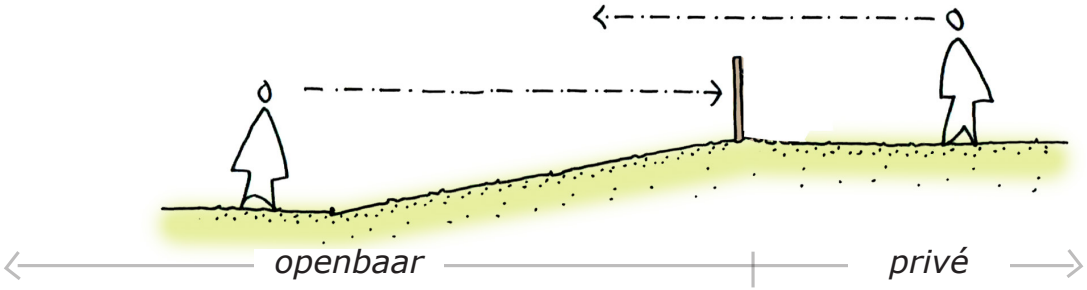


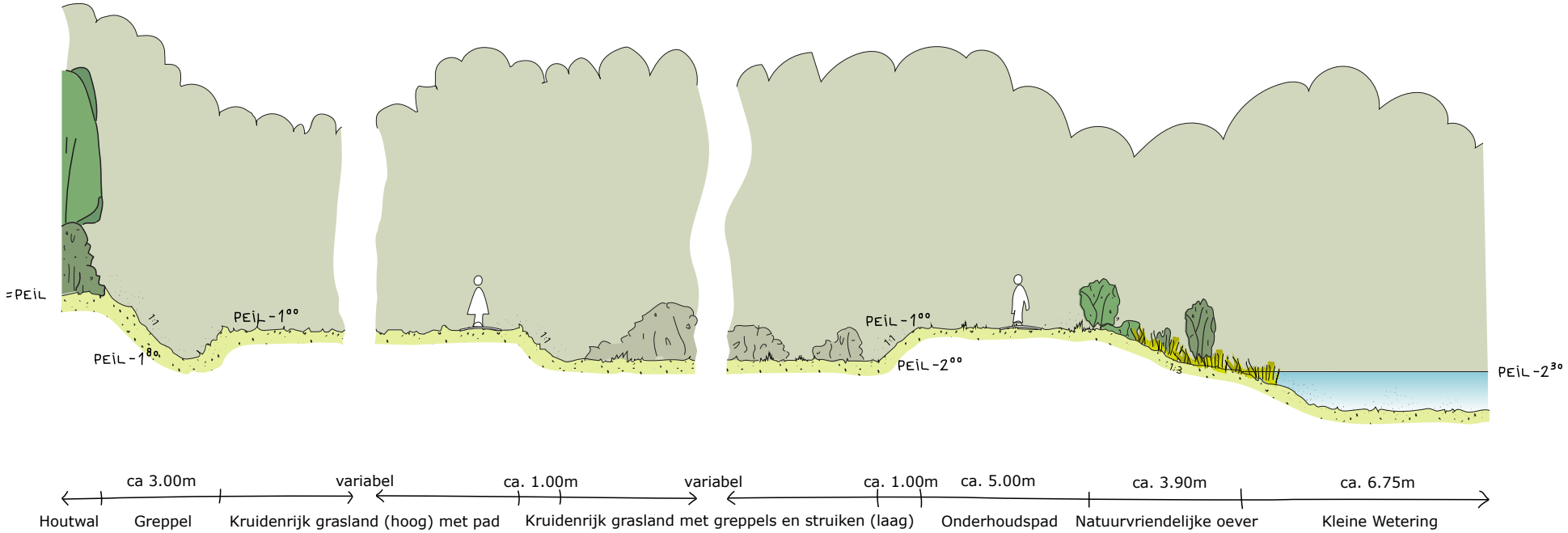
Referentiebeeld schapenhekwerk



Doorsnede B-B

Tussen de vrij groeiende houtwal (op grond van de gemeente) en de achtertuinen (privaat eigendom) wordt een schapenhek aangebracht zodat de grens tussen opebaar en privé duidelijk is. Bijkomend voordeel is dat dit schapenhek de privacy borgt in de beginjaren wanneer de houtwal nog niet volgroeid is.
De houtwal (met schapenhek) en de groene voorruimte van de boerderijwoning aan de Maliskampestraat blijft in eigendom van de gemeente ‘s-Hertogenbosch.



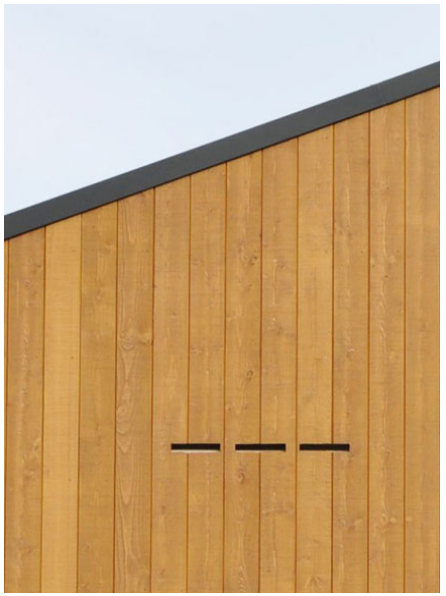


Doorsnede C-C

De doorsnedes zjn een uitwerking van schetsplan landschappelijke inpassing. Aan het schetsplan kunnen geen rechten ontleend worden.













2.4. Natuurinclusief bouwen

De gemeente wil de stad groener en aantrekkelijker maken als leefomgeving voor mensen en (beschermde) dieren en planten. Dit wil de gemeente doen door meer natuurlijk groen toe te voegen.

Voor de locatie Maliskampsestraat 53 is deze ambitie vertaald in een plan waar het agrarische landschap is omgezet tot een ecologisch waardevol natuurgebied met ruimte om te wandelen.

Naast de aanleg van de natuur is de ambitie om de woningen en de tuinen natuurvriendelijk in te richten, ook wel ‘natuurinclusief bouwen’. Bij natuurinclusief bouwen wordt rekening gehouden met beschermde dier- en plantsoorten en de hoeveelheid groen op, aan en rondom gebouwen. Relatief simpele en goedkope ingrepen kunnen ertoe lijden dat gebouwen een betekenisvolle bijdrage leveren aan het eco-systeem. Vooral in een natuurlijke omgeving, zoals die van de Maliskampsestraat, kunnen relatief kleine maatregelen van grote betekenis zijn.

Zo kunnen nestkasten voor vogels of vleermuizen en insectenhotels worden geplaatst. Manieren voor het natuurinclusief inrichten van tuinen zijn bijvoorbeeld door het tegengaan van verharding, gebruik van hagen (voor vogels), het aanplanten van bloem- en kruidenrijke graslanden en het aanleggen van geveltuinen. Voorgesteld wordt om het natuurinclusief bouwen onderdeel uit te laten maken van het ontwerpproces van de woning en/of tuin.

Een vereiste is dan ook dat er per woning twee ingebouwde voorzieningen komen voor soorten. Hierbij moeten in ieder geval de vereisten zitten die vanuit de Natuurwet gerealiseerd moeten worden. Aanvullend kan gekozen worden voor inbouwmaatregelen voor inheemse soorten die hier voorkomen.

Op de website https://www.checklistgroenbouwen.nl/ staan voorbeelden.

3 BEELDKWALITEITSREGELS

Het boerenerf is een streekeigen verschijningsvorm van geclusterde gebouwen in het landschap. De principes van het traditionele boerenerf zijn in een eigentijds jasje gestoken en hebben geleid tot een set van algemene beeldkwaliteitsregels[2].

3.1 Algemene beeldkwaliteitsregels

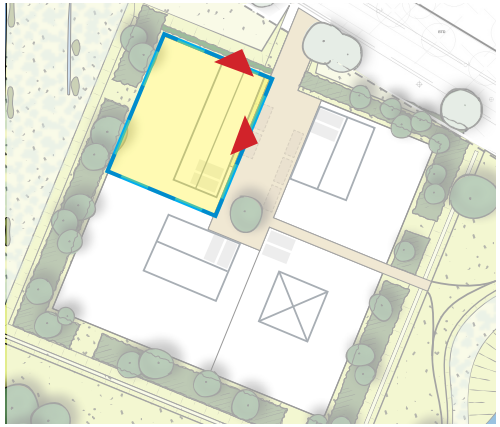
Ordening en oriëntatie

De opzet van de nieuwe bebouwing is geïnspireerd op de ordening van het Brabantse boerenerf. De bebouwing bestaat uit een boerderij-woning die is geöriënteerd op de Maliskampsestraat en gesitueerd op een verhard erf met daaraan twee schuurwoningen en een hooimijt-woning. De schuurwoningen en de hooimijtwoning staan direct aan het boerenerf en komen met de voordeur uit op dit erf.

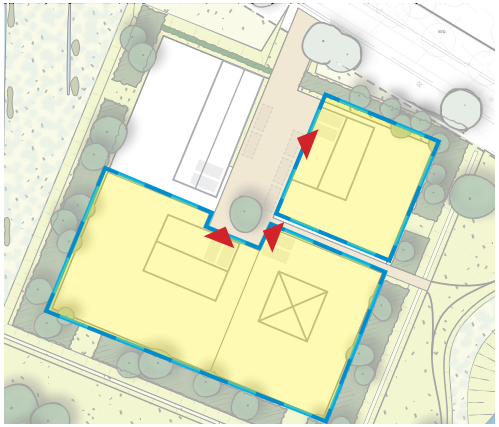
De boerderijwoning heeft een dubbele oriëntatie; de lange gevel is georiënteerd op het erf (met voordeur), terwijl de kopgevel georienteerd is op de Maliskampsestraat. De bijzondere positie van deze woning wordt benadrukt doordat de woning aan de erfzijde en aan de Maliskampsestraat wordt voorzien van een representatieve groene ruimte welke ingericht is als tuin. Deze tuin aan de zijde van de Maliskampsestraat maakt géén onderdeel uit van het woonperceel, maar blijft in eigendom van de gemeente.

Samenhang en hiërarchie

De boerderijwoning is van oudsher het hoofdgebouw op het erf. Dit wordt onderstreept doordat deze woning rijker gedetailleerd is en een hogere goot- en nokhoogte heeft dan de andere gebouwen op het erf. De schuurwoningen en hooimijtwoning zijn in ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Dit vertaalt zich onder andere in een soberdere vormgeving en detaillering. De schuurwoningen en hooimijtwoning hebben een onderlinge samenhang. Dit wordt onderstreept door een op elkaar aansluitende kleurstelling en materiaalgebruik.



De boerderijwoning is geörienteerd op de Maliskampsestraat en op het erf. De woning is voorzien van representatieve groene voortuin.



De overige woningen zijn georiënteerd op het erf en staan direct aan het boerenerf

2. De Welstandscommissie kan op verzoek van de gemeentelijke stedenbouwkundige afwijken van geschetste kaders in dit beeldkwaliteitsplan, mits dit ten goede komt aan de in het visiedeel van dit document beschreven doelen, de beleving en het samenhangende beeld van het boerenerf.

Bouwmassa en volumeopbouw

Het eigentijdse boerenerf kenmerkt zich door eenvoud en functionaliteit. De gebouwen hebben een eenvoudige volumeopbouw dat is opgebouwd uit een rechthoekig grondvlak en een doorlopende ongedeelde kap[3].

Elk van de gebouwen aan het erf heeft zijn eigen afmetingen. De diversiteit aan woningtypes draagt bij aan de variatie in het beeld en geeft kopers keuzevrijheid voor de bebouwingsmogelijkheden die hen past.

De woningen hebben een maximale inhoud van 1.000 m3. Een opdeling in verschillende bouwmassa's is niet toegestaan, garages en bergingen dienen onderdeel uit te maken van het hoofdvolume. Uitzondering hierop vormt de hooimijtwoning, waar de garage niet inpandig hoeft te worden gesitueerd.

Verder zijn alleen vergunningvrije bouwwerken toegestaan in de (achter)tuinen van de individuele kavels waardoor het aantal losse bouwwerken beperkt blijft.

Architectuurbeeld

Het architectuurbeeld refereert met de boerderijwoning, schuurwoningen en de hooimijtwoning naar het traditionele boerenerf, maar is bewust niet historiserend. Het architectuurbeeld is een eigentijdse vertaling van het boerenerf.

Uitzicht op het landschap

Het boerenerf vormt een eenheid in het landschap wat wordt versterkt doordat het erf omlijst wordt door een houtwal. Hierdoor ligt het erf vanuit het landschap enigszins beschut. Voor elke woning mag één maximaal 4 meter brede opening in de omliggende houtwal gemaakt worden zodat iedere woning zijn eigen uitzicht op het landschap krijgt. De positionering van deze opening gebeurt in samenspraak met de gemeentelijk stedenbouwkundig supervisor.

Parkeren

De woningen staan geordend rondom een verhard erf dat uitnodigd voor verblijven, ontmoeten en/of spelen. Om dit te bewerkstelligen moet worden geparkeerd op eigen terrein (minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein). Gebouwd parkeren (garage) moet inpandig in het hoofdvolume van de woning ondergebracht worden. Op het erf is ruimte voor circa 5 (bezoekers)parkeerplaatsen.

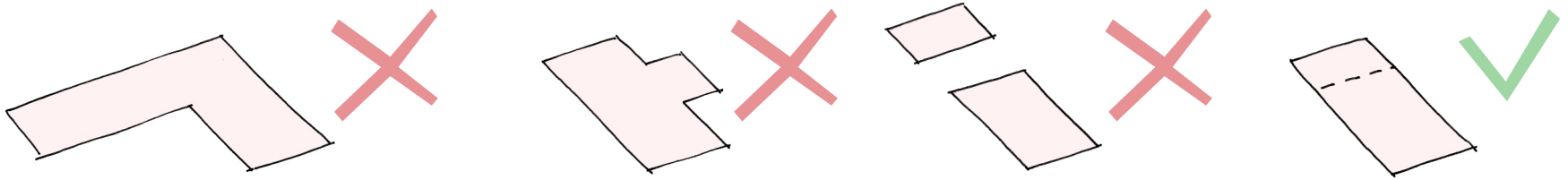
3.2 Beeldkwaliteitsregels per woningtype

Aanvullend op de algemene beeldkwaliteitsregels zijn per woningtype specifieke beeldkwaliteitsregels opgesteld. Het betreft de volgende woningtypes:

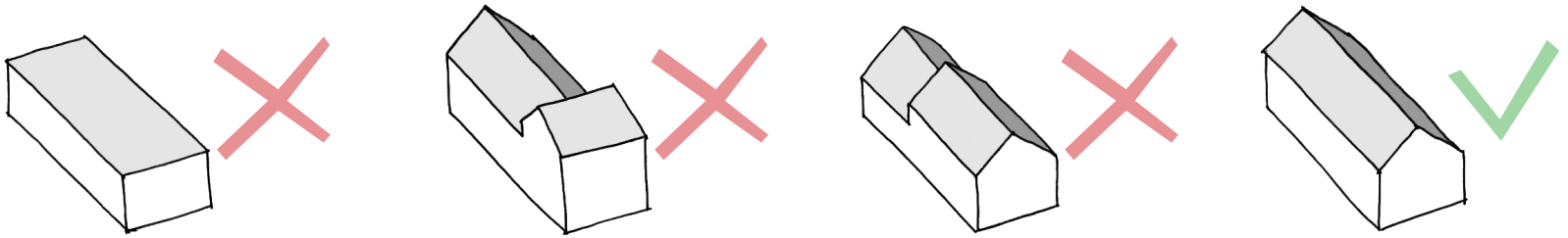
- De boerderijwoning
- De schuurwoningen
- De hooimijtwoning

3. Uitzondering vormt de hooimijt-woning. Deze woning moet voorzien worden van een piramidedak. Bovendien mag deze woning ook een vierkant grondvlak hebben.

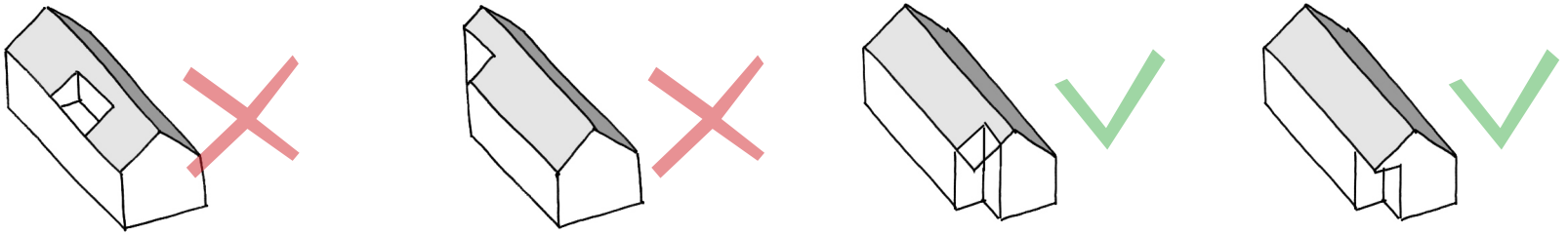
rechthoekig grondvlak bijgebouwen inbegrepen



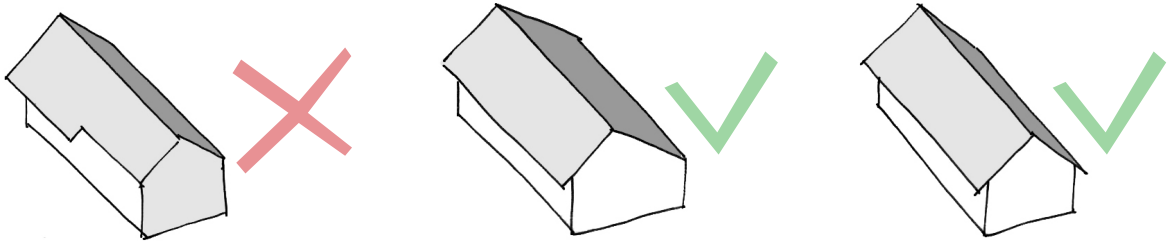
met aansluitend eenduidige gedeelde) kapvorm



insnijdingen/uitsparingen ondergeschikt



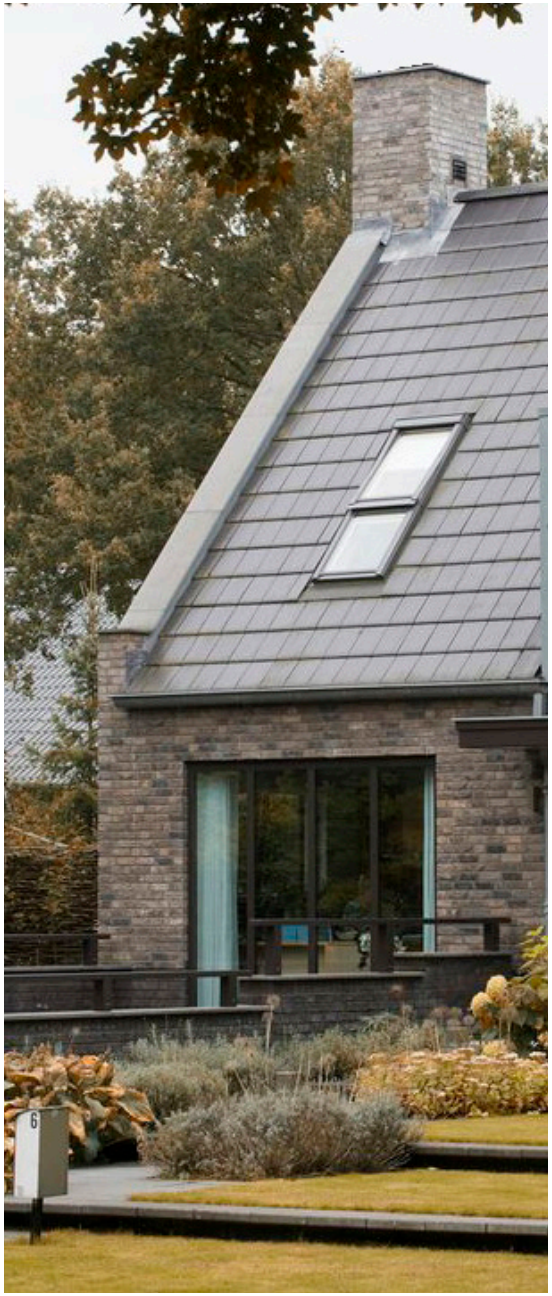
dakoverstekken toegestaan in verhouding tot volume





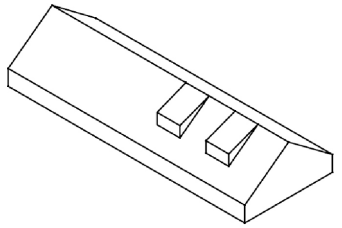
De schuurwoningen en de hooimijt-woning hebben een soberdere vormgeving en detaillering. De schuurwoningen hebben een lagere goot- en nokhoogte t.o.v. de boerderijwoning. Ten behoeve van de onderlinge samenhang wordt gestuurd op aansluitende donkere kleurstelling en materiaalgebruik.

Boerderijwoning als hoofdgebouw: de woning is geörienteerd op de weg én op het collectieve verharde erf. De woning is het hoofdgebouw op het erf, wat zich onder andere vertaald in een hogere goot- en nokhoogte dan de schuurwoningen. In tegenstelling tot de schuurwoningen is er meer variatie in kleur- en materiaalgebruik mogelijk. Ook is de detaillering rijker en zijn aan beide zijden van de woning dakkapellen toegestaan.

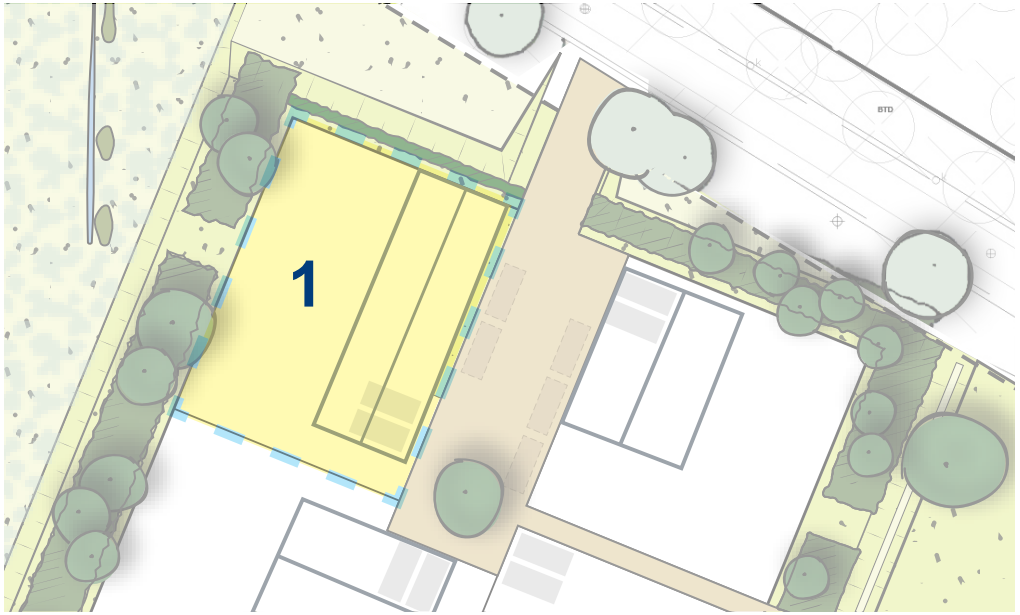


kavel 1 boerderijwoning

Opp. kavel:	ca 652 m2
Inhoud woning:	Maximaal 1000 m3 (bovengronds)
Orientatie:	Met voorzijde op het collectieve erf. Voordeur aan zijde collectief erf.
Grondvlak woning:	Rechthoek; insnijdingen/uitsparingen toegestaan maar altijd ondergeschikt aan hoofdvorm.
Bijgebouwen en overkappingen:	Met uitzondering van landelijke vergunningvrije regels, zijn verder geen aan- op bijgebouwen en overkappingen toegestaan.
Kapvorm:	Symmetrisch of a-symetrisch zadeldak, zonder wolfseinden (nok in lengterichting volume).
Goothoogte:	Minimaal 2 meter en maximaal 3 meter.
Nokhoogte:	Minimaal 6 meter en maximaal 7,5 meter.
Materiaalgebruik:	Het hoofdmateriaal is dominant aanwezig. Terughoudend in het gebruik van meerdere materiaalsoorten.
Materiaal gevel:	Donker baksteen, hout, leien of zink.
Materiaal dak:	Niet glanzende dakpannen, hout, zink of leien.
Kleurgebruik:	Terughoudend kleurgebruik, aansluitend op hoofdkleur (ook voor de kozijnen).
Kleur gevel:	Warme of donkere kleur in aardtinten.
Kleur dak:	Donkergrijs.
Dakkapellen & zonnecollectoren:	Zonnecollectoren vlak of verdiept in het dakvlak. Kleurstelling sluit aan op dakvlak. Dakkapellen zijn enkel toegestaan aan de landschapszijde mits deze integraal onderdeel uitmaken van het dak en ondergeschikt zijn aan het dakvlak. Dakkapellen worden slepend vanuit de nok uitgevoerd.
Detaillering:	Eenvoudig / functioneel
Dakoverstekken:	Dakoverstekken van max. 1 meter zijn toegestaan aan de lange zijde van het gebouw.
Dakgoten:	Geen zichtbare dakgoten toegestaan. Dakgoten zijn verwerkt in de constructie.
Natuurinclusief bouwen:	Minimaal twee ingebouwde voorzieningen voor vleermuizen en huismussen.
Parkeren:	Minimaal twee inpandige parkeerplaatsen binnen hoofdvolume.
Houtwal:	De houtwal maakt géén onderdeel van dit perceel. De houtwal mag worden voorzien van één opening van maximaal 4 meter breed, positie te bepalen in overleg met gemeente.
Erfafscheiding:	Grenzend aan collectieve erf: haag van gebieds-eigen soorten, maximaal. 1 meter hoog. Zuidelijke kavelgrens: haag van gebiedseigen soorten, maximaal 1,8 meter hoog. Overige erfafscheidingen: groen (gebiedseigen soorten), maximaal 1,8 meter hoog.



Afbeelding: Principe slep
dakkapellen aan landscl







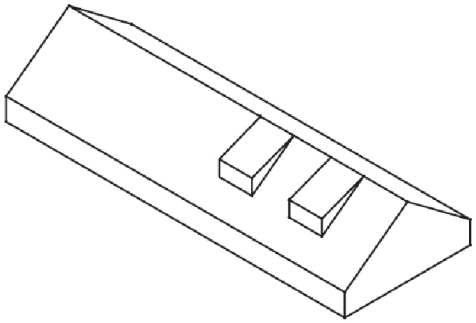


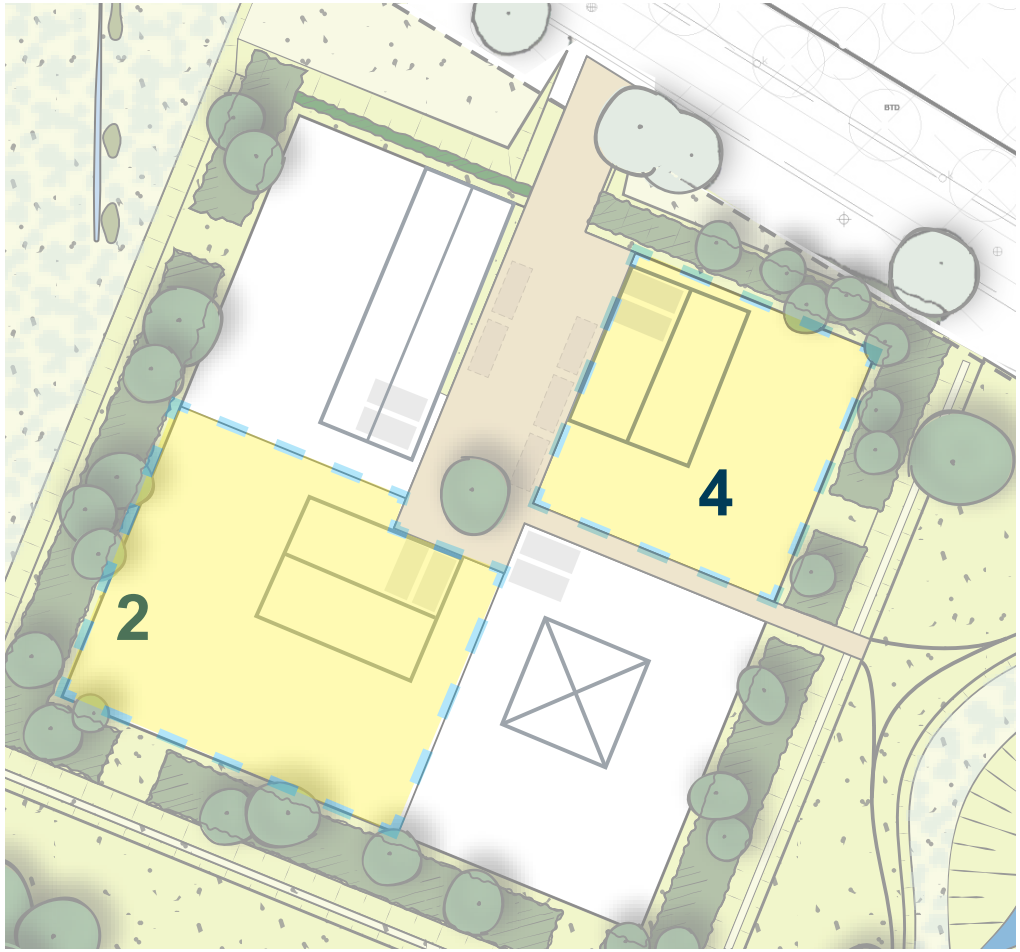
Referentiebeelden boerderijwoning

kavel 2 en 4 schuurwoning

Oppervlakte kavel:	kavel 02 = ca. 935 m2 kavel 04 = ca. 600 m2
Inhoud woning:	Maximaal 1000 m3 (bovengronds)
Orientatie:	Met voorzijde op het collectieve erf. Voordeur aan zijde collectief erf.
Grondvlak woning:	Rechthoek; insnijdingen/uitsparingen toegestaan maar altijd ondergeschikt aan hoofdvorm.
Bijgebouwen en overkappingen:	Met uitzondering van landelijke vergunningvrije regels, zijn verder geen aan- op bijgebouwen en overkappingen toegestaan.
Kapvorm:	Symmetrisch of a-symetrisch zadeldak, zonder wolfseinden (nok in lengterichting volume).
Goothoogte:	Minimaal 2 meter en maximaal 3 meter.
Nokhoogte:	Minimaal 6 meter en maximaal 7,5 meter.
Materiaalgebruik:	Het hoofdmateriaal is dominant aanwezig. Terughoudend in het gebruik van meerdere materiaalsoorten.
Materiaal gevel:	Donker baksteen, hout, leien of zink.
Materiaal dak:	Niet glanzende dakpannen, hout, zink of leien.
Kleurgebruik:	Terughoudend kleurgebruik, aansluitend op hoofdkleur (ook voor de kozijnen).
Kleur gevel:	Warme of donkere kleur in aardtinten.
Kleur dak:	Donkergrijs.

Dakkapellen & zonnecollectoren:	Zonnecollectoren vlak of verdiept in het dakvlak. Kleurstelling sluit aan op dakvlak. Dakkapellen zijn enkel toegestaan aan de landschapszijde mits deze integraal onderdeel uitmaken van het dak en onder-geschikt zijn aan het dakvlak. Dakkapellen worden slepend vanuit de nok uitgevoerd.
Detaillering:	Eenvoudig / functioneel
Dakoverstekken:	Dakoverstekken van max. 1 meter zijn toegestaan aan de lange zijde van het gebouw.
Dakgoten:	Geen zichtbare dakgoten toegestaan. Dakgoten zijn verwerkt in de constructie.
Natuurinclusief bouwen:	Minimaal twee ingebouwde voorzieningen voor vleermuizen en huismussen.
Parkeren:	Minimaal twee inpandige parkeerplaatsen binnen hoofdvolume.
Houtwal:	De houtwal maakt géén onderdeel van dit perceel. De houtwal mag worden voorzien van één opening van maximaal 4 meter breed, positie te bepalen in overleg met gemeente.
Erfafscheiding:	Grenzend aan collectieve erf: haag van gebieds-eigen soorten, maximaal 1 meter hoog. Overige erfafscheidingen: groen (gebiedseigen soorten), maximaal 1,8 meter hoog.





Dakkapellen aan erfzijde niet to
landschapszijde.
Afbeelding: Principe slepende d
landschapszijde











Referentiebeelden schuurwoningen



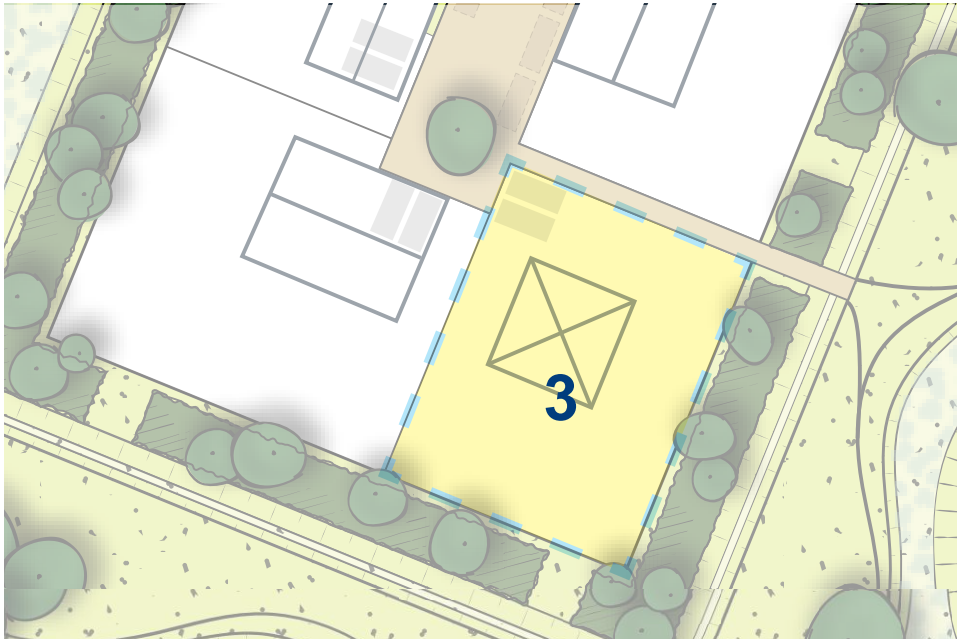






kavel 4 hooimijtwoning

Oppervlakte kavel:	ca. 603 m2
Inhoud woning:	Maximaal 1000 m3 (bovengronds)
Orientatie:	Met voorzijde op het collectieve erf/pad. Voordeur aan pad of westzijde aan erf.
Grondvlak woning:	Vierkant; insnijdingen/uitsparingen toegestaan maar altijd ondergeschikt aan hoofdvorm.
Bijgebouwen en overkappingen:	Met uitzondering van landelijke vergunningvrije regels, zijn verder geen aan- op bijgebouwen en overkappingen toegestaan.
Kapvorm:	Symmetrisch piramidedak
Goothoogte:	Minimaal 5 meter en maximaal 6 meter.
Nokhoogte:	Minimaal 8 meter en maximaal 10 meter.
Materiaalgebruik:	Duidelijk onderscheid tussen gevel en dakvlak Het hoofdmateriaal is dominant aanwezig.
Materiaal gevel:	Hout, baksteen, leien of zink.
Materiaal dak:	Niet glanzende dakpannen, zink, leien of riet. Maximaal één materiaal in het dakvlak.
Kleurgebruik:	Terughoudend kleurgebruik, aansluitend op hoofdkleur (ook voor de kozijnen).
Kleur gevel:	Donkere kleur in aardetinten.
Kleur dak:	Donkergrijs.
Dakkapellen & zonnecollectoren:	Zonnecollectoren vlak of verdiept in het dakvlak. Kleurstelling sluit aan op dakvlak (behalve bij een rieten dak). Dakkapellen zijn niet toegestaan. Eventuele schoorstenen zijn onopvallend uitgevoerd.
Detaillering:	Eenvoudig / functioneel. Constructie is zichtbaar.
Dakoverstekken:	Dakoverstekken van maximaal 1 meter zijn toegestaan.
Dakgoten:	Daktgoten zijn toegestaan, mits mastgoten worden toegepast.
Natuurinclusief bouwen:	Minimaal twee ingebouwde voorzieningen voor vleermuizen en huismussen.
Parkeren:	Minimaal twee parkeerplaatsen op het eigen terrein.
Houtwal:	De houtwal maakt géén onderdeel van dit perceel. De houtwal mag worden voorzien van één opening van maximaal 4 meter breed, positie te bepalen in overleg met gemeente.
Erfafscheiding:	Grenzend aan collectieve erf: haag van gebieds-eigen soorten, maximaal 1 meter hoog. Overige erfafscheidingen: groen (gebiedseigen soorten), maximaal 1,8 meter hoog.


3









3.3. Voorbeelden van ongewenste beeldkwaliteit

In dit beeldkwaliteitsplan wordt door middel van regels gestuurd op de gewenste beeldkwaliteit. Door deze regels worden bepaalde zaken onmogelijk gemaakt. Om dit te verduidelijken is een overzicht van voorbeelden die ongewenst zijn opgenomen.



Bijgebouwen buiten het hoofdvolume zijn ongewenst



Het grondvlak moet rechthoekig zijn



Er moet één materiaal dominant aanwezig zijn, dat is hier niet het geval



Samengestelde bouwvolumes zijn ongewenst



Nok dient in de lengterichting van het bouwvolume uitgevoerd te worden ipv in de breedte-richting



Géén historiserend architectuurbeeld zoals een boerderette, maar een eigentijdse vertaling van de oorspronkelijke bebouwing op het boeren-erf



Géén glanzende pannen toepassen. Dakkapel bij schuurwoningen dient slepend uitgevoerd te worden.



Géén hofje met vrijstaande woningen rondom, maar schuurwoningen, boerderij-woning en hooimijtwoning aan een collectief verhard erf