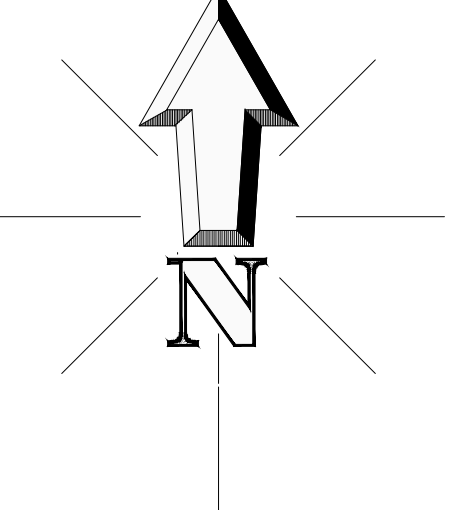


LEGENDA

- plangrens
- perceelgrens
- leggerprofiel - waterkering
- Profiel van Vrije Ruimte
- Nul lijn dijk/ Waterschap
- gedeelde riolering en NUTS tracé
- (bestaande) verharde weg
- nieuwe verharding
- grens bouwvlak hoofdgebouw
- bestaande tuinen / erven
- nieuwe tuinen / erven
- bestaande woonbebouwing
- nieuwe woonbebouwing (indicatief)
- (bestaande) boom
- haag
- erfafscheiding
- parkeerplaats min. afmeting 2,5 x 5 mtr

Parkeren:
De bouw van een woonhuis moet voldoen aan de beleidsregel 5.18a
2. Nieuwbouw van permanente bouwwerken is toegestaan mits de funderingen het profiel van vrije ruimte en het leggerprofiel niet doorsnijdt. Een uitzondering hierop zijn de paalen van paalfundaties.
3. Bij bouwwerken in/ op een waterkering en bijbehorende beschermingszone mogen geen holle ruimtes (kruipruimten of ringbalken) worden gemaakt of aanwezig zijn, ook niet boven het profiel van vrije ruimte.
5. Afwijken van de beleidsregels ten aanzien van het aanbrengen van werken beneden het maaiveld is alleen mogelijk als aangetoond en eventueel berekend wordt dat hiervoor geen negatieve invloed op stabiliteit en piping ontstaat.





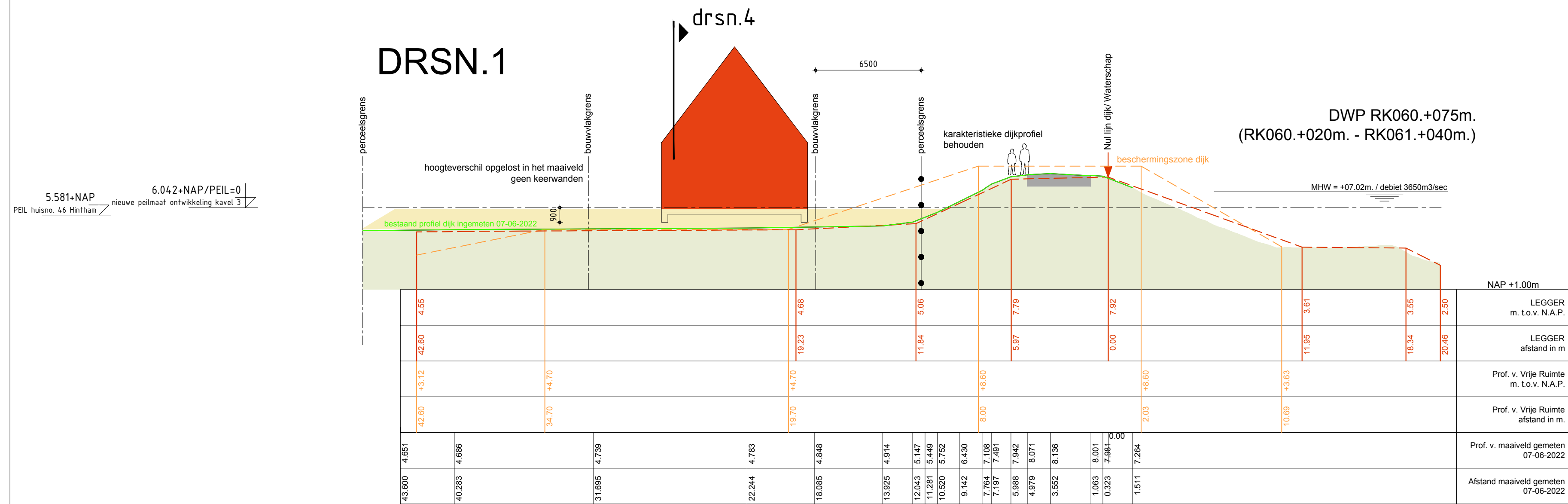
Veldhoven Bouwkundig Tekenbureau
Edelmanstraat 63
5331 TJ Kerkdriel
M: 06 20 46 54 30
www.veldhoventekenbureau.nl

project:	Kerkdriel wijziging 2022 Teisterbandsstraat - Hintham/ kavel N 3859	gewijzigd:	C 27-09-2022 SvV
		A 09-05-2022 SvV	D 22-05-2023 SvV
		B 13-06-2022 SvV	E
gemeente:	Gemeente Maasdriel	datum:	25-04-2022
		getekend:	SvV
onderdeel:	Inrichtingsschets ONTWERP	schaal:	1 : 100
		werksnummer:	202201
		bladnummer:	01

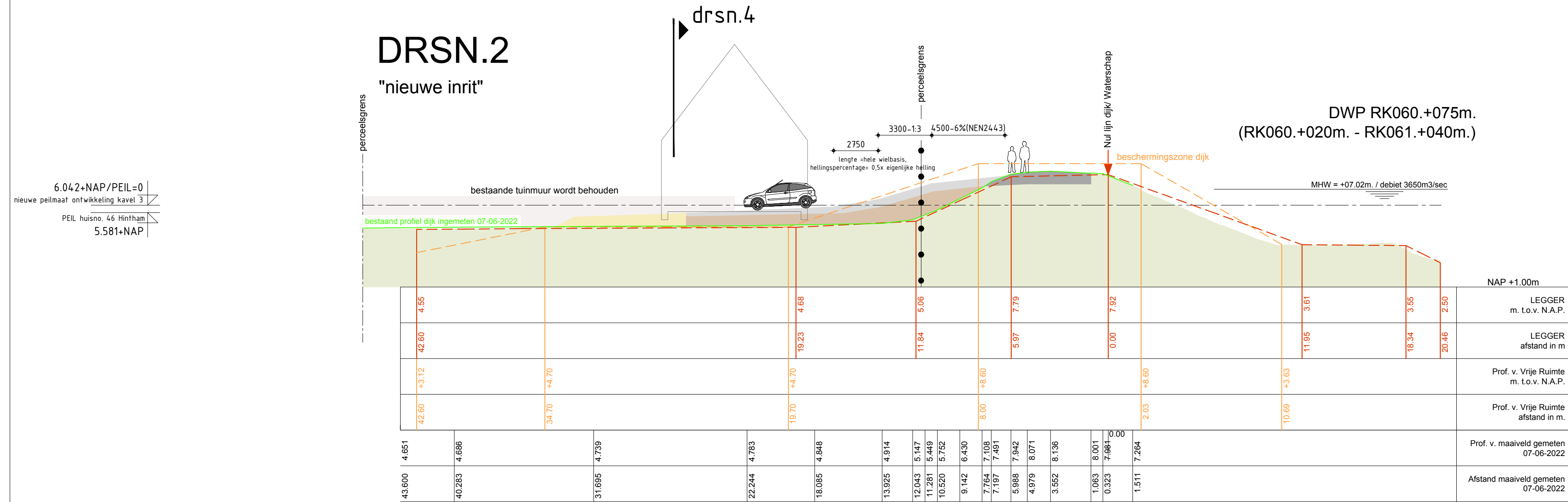
COPYRIGHT VELDHOVEN BOUWKUNDIG TEKENBUREAU KVK 65373901



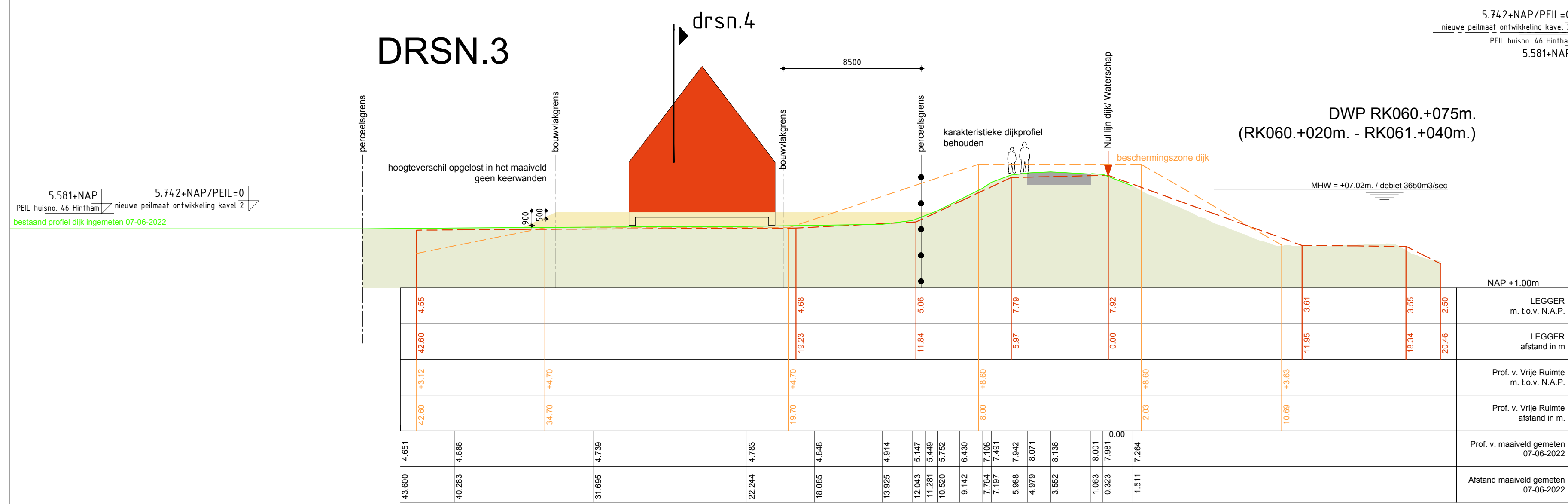
DRSN.1



DRSN.2



DRSN.3



LEGENDA

- plangrens
- perceelgrens
- Leggerprofiel - waterkering
- Profiel van Vrije Ruimte
- (bestaande) verharde weg
- nieuwe verharding
- nieuwe verharding (onverhard)
- bestaande tuinen / erven
- nieuwe tuinen / erven
- bestaande woonbebouwing
- nieuwe woonbebouwing (indicatief)

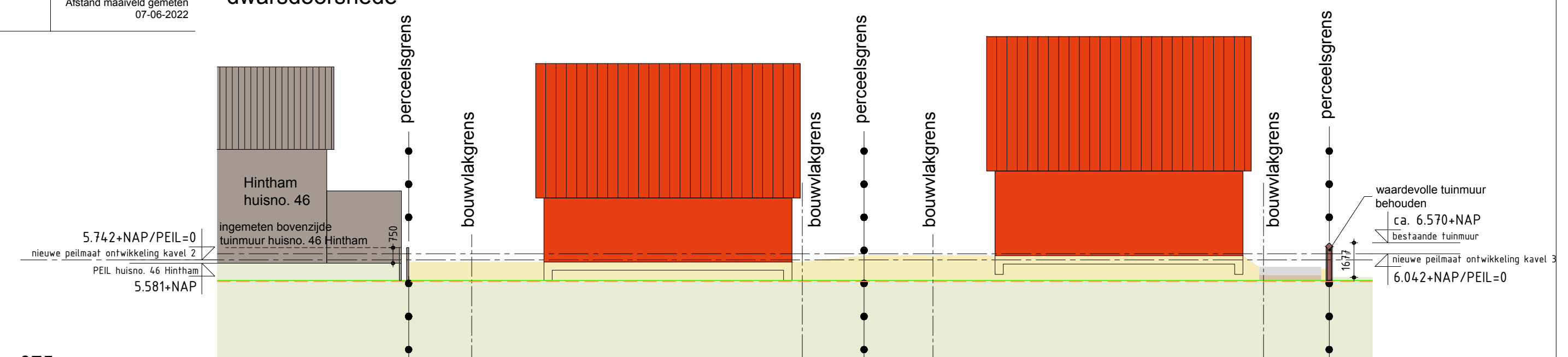
Leggerprofiel Waterschap van toepassing: RK060

Waterschap beleidsregel 5.18a:
De bouw van een woonhuis moet voldoen aan de beleidsregel 5.18a
2. Nieuwbouw van permanente bouwwerken is toegestaan mits de funderingen het profiel van vrije ruimte en het leggerprofiel niet doorsnijdt. Een uitzondering hierop zijn de palen van paalfundaties.
3. Bij bouwwerken in/op een waterkering en bijbehorende beschermingszone mogen geen holle ruimtes (kruipruimten of ringbalken) worden gemaakt of aanwezig zijn, ook niet boven het profiel van vrije ruimte.
5. Afwijken van de beleidsregels ten aanzien van het aanbrengen van werken beneden het maaiveld is alleen mogelijk als aangetoond en eventueel berekend wordt dat hiervoor geen negatieve invloed op stabiliteit en piping ontstaat.

Waterschap beleidsregel 5.22: Wegen, parkeerplaatsen en perceelonsluitingen in de waterkering en bijbehorende beschermingszones
Bij de ontwikkeling van een nieuwe bouwkael moet minimaal voldaan worden aan de volgende bijzondere toetsingscriteria:
2. Per perceel gelegen aan de waterkering is één ontsluiting voldoende
4. Als redelijkerwijs gebruik gemaakt kan worden van bestaande aanbermingen, op- en afritten en/of trappen, al dan niet met een kleine aanpassing daarvan, verdient gebruik daarvan de voorkeur.
5. Nieuwe ontsluitingen kunnen worden toegestaan als er sprake is van inbreidingsplanning binnen de bebouwde kom. Het aantal ontsluitingen naar de dijk binnen het plan moet dan tot een minimum worden beperkt.
6. Op- en afritten en trappen moeten buiten het leggerprofiel van de waterkering worden aangelegd en mogen de stabiliteit en de taludbekleding van de waterkering niet negatief beïnvloeden.
7. Op- en afritten mogen worden voorzien van een wegberharding ter breedte van maximaal 2,50 meter met aan weerszijden een berm van 0,50 meter. De taluds moeten gloeiend worden aangelegd in een schuinite van 1:2,5 tot 1:3.
9. Voor het maken van een parkeerplaats op de waterkering wordt alleen vergunning verleend als parkeren op eigen terrein niet mogelijk is.
16. Hemelwater dat op de verharding valt, moet vrij van de waterkering kunnen afstromen.
17. D plaats van aan te leggen trappen, op- en afritten, parkeerplaatsen en wegen moeten worden afgestemd op het regulier beheer en onderhoud van de waterkering.
18. De breedte, taludhelling, -bekleding en samenstelling van de aanberming, op- en afritten en trappen moeten in overeenstemming zijn et de bestemming/ functie van het aangevraagde werk en mogen geen afbreuk doen aan de LNV-waarden (de dijk moet hierbij als herkenbaar landschappelijk element bewaard blijven. Nieuwe taludhellingen moeten geleidelijk aansluiten op dijktaaluds.

DRSN.4

"dwarsdoorsnede"



Veldhoven Bouwkundig Teknibureau

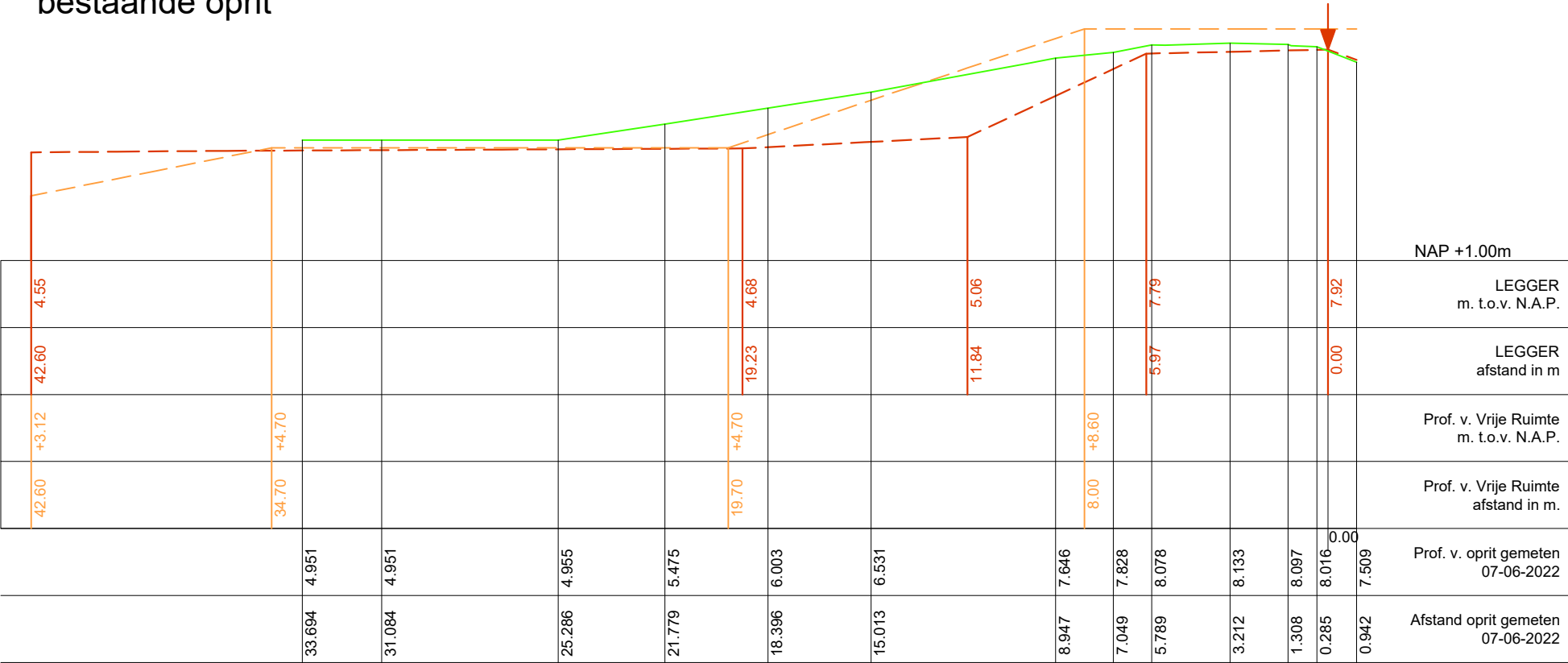
Edelmanstraat 63
5331 TJ Kerkdriel

M: 06 20 46 54 30
www.veldhoventeknibureau.nl

		gewijzigd:		C 27-09-2022 SvV
		A 13-05-2022 SvV		D 22-05-2023 SvV
		B 13-06-2022 SvV		E
project:	Kerkdriel wijziging 2022 Teisterbandsraaf - Hintham/ kavel N 3859		datum: 25-04-2022 SvV.	
gemeente:	Gemeente Maasdriel			
		schaal:		1 : 200
onderdeel:	Inrichtingsschets doorsnede ONTWERP		werknummer: 202201	
			bladnummer: 02	
COPYRIGHT VELDHOVEN BOUWKUNDIG TEKENBUREAU KVK 65373901				

DRSN.5

"ingemeten profiel
bestaande oprit"



Veldhoven Bouwkundig Tekenbureau

Margrietstraat 4
4175 GA Haaften

T: 0418 - 51 99 10
M: 06 20 46 54 30
www.veldhověntekenbureau.nl

project: Kerkdriel wijziging 2022
Teisterbandstraat - Hintham

gemeente: Gemeente Maasdriel

onderdeel: Inrichtingsschets doorsnede 05
ONTWERP

gewijzigd: C
A D
B E

datum: 27-09-2022
getekend: SvV.

schaal: 1 : 200

werknummer: 202201

bladnummer: 04

Toelichting Teisterbandstraat – Hintham Kerkdriel

gemeente Maasdriel

Titel: Toelichting Teisterbandstraat – Hintham Kerkdriel

Status: Concept

Rapportnummer: 03_T_202201

Versie: 04

Datum: 27-09-2022

Contactpersoon: [REDACTED]

Margrietstraat 4
4175 GA Haaften
Tel: 0418 – 51 99 10
M: 06 – 20 46 54 30
www.veldhointekeningbureau.nl



VELDHOVEN
Bouwkundig Tekeningbureau

Ligging plangebied



Huidige situatie

Kerkdriel is ontstaan als een dijkdorp. Aan de dijk staat aan weerszijden authentieke dijkbebouwing. Deze bebouwing vormt op een aantal plaatsen een gesloten gevelwand. Elders komt tevens vrijstaande bebouwing voor. Het centrum van Kerkdriel wordt gevormd door het Mgr. Zwijsenplein. Vanaf het plein lopen de voormalige landwegen als hoofdwegen het landschap in. In de zuidelijke richting gaat het plein over in de Teisterbandstraat.

Aan de westzijde is hier eerst nog sprake van een gesloten gevelwand die echter verder overgaat in vrijstaande bebouwing omringd door enkele groenvoorzieningen. In de samenhangende gesloten gevelwanden met vergelijkbare bouwmassa's, kap vorm en -richting zijn individuele panden duidelijk herkenbaar. Deze individualiteit wordt veroorzaakt door kleine verschillen in de breedte en hoogte van de panden, het kleurgebruik en de mate van detaillering.

In de gehele historische kern van Kerkdriel bestaat de bebouwing uit één of twee lagen met kap. Er is een grote verscheidenheid aan kleur- en materiaalgebruik, gevelkarakteristieken en in de mate aan detaillering. Per bouwblok of gevelwand is echter wel degelijk sprake van samenhang in het bebouwingsbeeld. Veel van de beeldbepalende panden van de kern zijn sober vormgegeven en voorzien van ingetogen gevelversieringen en detaillering

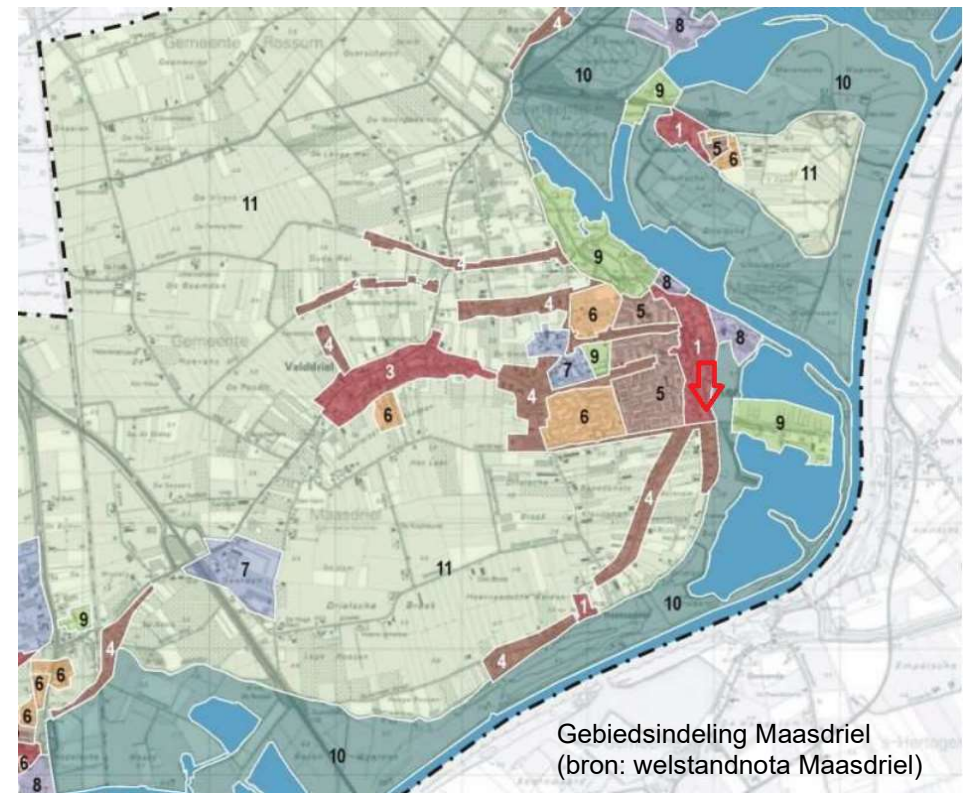
De ontwikkeling van het perceel kadastrale sectie N met nummer 3857 tussen de Teisterbandstraat en de Hintham ligt ten zuiden van het Mgr. Zwijsenplein, in de nabijheid van de Paterstraat. En valt binnen het welstandsgebied Maasdorpskernen.

Het huidige gebruik van het gebied is tuin, met een woonbestemming. Kenmerkend voor dit deel van de kern van Kerkdriel is de vrijstaande bebouwing die een duidelijke individualiteit heeft.

De ruimte die nu ontwikkeld gaat worden ligt gesloten tussen de bestaande vrijstaande bebouwing tussen de Teisterbandstraat en de Hintham. De bestaande bebouwing varieert tussen boerderijen gebouwd tussen 1850 en 1870, enkele woningen gebouwd tussen 1960 en 1985 en enkele woningen gebouwd rond 2010.

Qua verkavelingsstructuur word zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het originele verkavelingspatroon van het gebied.

- 1 Maasdorpskernen
- 2 Waaldorpskernen
- 3 Overige dorpskern
- 4 Lintbebouwing
- 5 Voor- en naoorlogse planmatige woningbouw
- 6 Overige woningbouw
- 7 Bedrijven, kantoren en grootschalige voorz.
- 8 Industrie- en haventerreinen
- 9 Sport- en recreatiegebieden
- 10 Uiterwaarden en natuurgebieden
- 11 Agrarisch landschap



Gebiedsindeling Maasdriel
(bron: welstandnota Maasdriel)

Bestaande omgeving

Teisterbandstraat:

Teisterbandstraat 46 / 48



Teisterbandstraat 57



Teisterbandstraat 53 / 55



Teisterbandstraat 59



Teisterbandstraat 44 / 44a



Bestaande omgeving

Hintham:

Hintham 58 / 60



Hintham 58



Hintham 44 / 46



Hintham 42b / 42a



Hintham 40



Verkavelingsplan

Indicatief verkavelingsplan

Zie inrichtingsschets blad: 01-C



Inleiding, leeswijzer

Deze toelichting is opgesteld in het kader van de woningbouwontwikkeling tussen de Teisterbandstraat nummer 57 en de Hintham.

Met deze toelichting proberen wij een zo goed mogelijk kader te creëren die aansluit op de bestaande omgeving. De drie nieuwe vrijstaande woningen dienen in detaillering, massa, vorm, kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten aan de bestaande omgeving.

Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan is ruim opgezet met voldoende ruimte voor groen. Het uitgangspunt van het inrichtingsplan is voldoende groen en ruimte en het aansluiten op de bestaande historische karakteristieke bebouwing.

In deze toelichting worden uitspraken gedaan over de uitstraling, materialen en samenhang van de ontwikkeling tussen de Teisterbandstraat en de Hintham. In het inrichtingsplan worden de maatvoeringen vastgelegd. Om discussie te voorkomen worden in deze toelichting geen uitspraken gedaan over maatvoeringen. Als er toch onduidelijkheden blijken te bestaan tussen deze toelichting en het inrichtingsplan, dan is het inrichtingsplan met de bijbehorende verbeelding leidend.

Proces

Tijdens het proces van de bouwvergunning zal in een vroegtijdig stadium vooroverleg plaatsvinden met de welstandcommissie van de gemeente Maasdriel over de uitgangspunten. Dit voorafgaande aan een uitgewerkt architectonisch ontwerp.

Leeswijzer

De toelichting bestaat per kavel uit een beschrijving en een toetsingscriteria. Aan beelden in deze toelichting kunnen geen rechten worden ontleend.

Kavel 1 aan de Teisterbandstraat

De nieuwe woning ligt rechtstreeks aan de Teisterbandstraat. Het hoofdgebouw ligt 5 meter van de perceelsgrens wat aansluit op de variatie van de bestaande hoofdgebouwen ten opzichte van de Teisterbandstraat.

De opzet van de nieuw te bouwen woning op het perceel aan de Teisterbandstraat volgt beperkt de dorpse traditionele en gevarieerde karakteristiek van de Teisterbandstraat. De oriëntatie van de nieuwe woning is haaks op de straat waardoor aan de Teisterbandstraat een topgevel ontstaat. Dakkapellen, uitbouwen en terreininrichtingen worden zoveel mogelijk mee ontworpen zodat één uitstraling in het straatbeeld ontstaat en zoveel mogelijk groen wordt behouden.

De nieuw te realiseren woning zal bestaan uit maximaal anderhalve bouwlagen met een forse kap. Qua kleurstelling wordt gestreefd naar gedekte kleuren. De gebruikte materialen zijn traditioneel en grotendeels in de materiaaleigen kleur. Er wordt gebruik gemaakt van baksteen in de rood- bruin/paarse spectrum, gebakken pannen donker grijs en of riet. In de architectonische detaillering komt hout, zink en/of een witte gevel voor.

Er wordt gebruik gemaakt van ingetogen detaillering. De detaillering in de architectuur is voornamelijk op het niveau van het volledige gevelvlak of een aanzienlijk deel daarvan. Kleine detailleringen of veel afwisseling in details per gevelvlak zijn niet wenselijk omdat dit niet past bij de bestaande bebouwing aan de Teisterbandstraat.

Welstandnota:

Maasdorpskernen vallen onder het welstandsniveau 1; zeer waardevolle welstandgebieden.

Plaatsing: *Afgestemd op de aanwezige variatie in positie en oriëntatie van de bebouwing op naastgelegen percelen.*

Massa en vorm: *Interpreteren van de aanwezige variatie in kap vorm en richting van de bebouwing op naastgelegen percelen.*

Gevelkarakteristiek: *Interpreteren van de oorspronkelijke bouwstijl van de bebouwing op naastgelegen percelen. En een zorgvuldige behandeling van de achter- en zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.*

Detaillering, kleur en materiaal: *Detaillering in harmonie met gebouw en omgeving. Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.*



zink

Situering	Rooilijn	Ten minste 5 meter uit de erfgrens aan de Teisterbandstraat
	Zijdelingse afstand	- Ten minste 3 meter aan beide zijde - Bijgebouwen aan één zijde op de perceelgrens mogelijk
	Oriëntatie	- Haaks op de Teisterbandstraat - Voordeuren mogen in de naar de oprit gekeerde zijgevel worden aangebracht
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Hoofdbouwmassa binnen het aangegeven bouwvlak - Maximaal anderhalve bouwlaag met kap - Eventuele aankappingen moeten ondergeschikt blijven aan de hoofdmassa. De nok van een eventuele aankapping moet lager zijn dan de nok van de hoofdbouwmassa - Goothoogte: maximaal 5 meter - Bouw- nokhoogte maximaal 10 meter
	Dakvorm	- Enkelvoudige zadelpak - Mogelijk asymmetrisch - Mogelijk een wolfseind
	Kaprichting	Van de hoofdbouwmassa haaks op de Teisterbandstraat
	Gevelgeleding	Vrij
Detailering	Materiaalkeuze	- Gevel: baksteen - Dak: Keramische dakpannen (riet niet uitgesloten) - Kozijnen: Vrij - Accenten/ detailering: zink, hout, stucwerk, beton
	Materiaalkleur	- Gevel: Rode en/ of bruine en/of paarse bakstenen - Dak: donker grijze of zwarte dakpannen - Kozijnen: Vrij, contrasterend met de hoofdkleur van de gevel - Accenten/ detailering: kleur eigen
	Detailering	Ingetogen detailering in overeenstemming met bestaande bebouwing in de Teisterbandstraat.

Kavelinrichting	Inritten	• Inritten voldoen aan gemeentelijke Beleidsregel Uitwegen Maasdriel 2019 • Per perceel 1 inrit met een maximale breedte van de inrit is 3,5 meter • De inrit voor kavel 1 is een bestaande inrit. Voor het woonhuis aan de Teisterbandstraat wordt een nieuwe inrit aangevraagd overeenkomstig de parkeernormnota van gemeente Maasdriel
	Parkeren	• Parkeren op eigen terrein. • Qua parkeren moet worden voldaan aan tabel 5.1 van de parkeernormnota. • Drie parkeerplekken te realiseren op eigen terrein waarvan twee parkeerplekken zonder belemmering te bereiken zijn via de openbare weg • De inrit voor kavel 1 is een bestaande inrit. Voor het woonhuis aan de Teisterbandstraat wordt een nieuwe inrit aangevraagd en worden de nieuwe parkeerplekken op het terrein van nummer 57 gerealiseerd overeenkomstig de parkeernormnota van gemeente Maasdriel
	Hoogte en peil	• Vloerpeil circa 30cm boven hoogste punt van de weg. Het afschot dient minimaal 2% te zijn. Ingepast in de directe omgeving. • Omliggend terrein wordt afgestemd met de naastgelegen perceel van huisnummer 57 aan de Teisterbandstraat.
Aanpassingen openbaar gebied	Aanpassingen aan de weg en trottoir t.b.v. inrit	• Uitvoering, materiaal en kleuren overeenkomstig aan bestaande inritten aan de Teisterbandstraat
Groen	Verharding	• Maximaal 50% van het perceel mag worden verhard.
Water en riolering	Hemelwater	• Hemelwater dient op eigen terrein geborgen te worden waarna het bovengronds vertraagd afgevoerd kan worden naar de openbare ruimte en/of oppervlaktewater. • De voorziening dient gedimensioneerd te worden op T=10x10% (43,6 mm) per m2 verhard oppervlak
	Riolering	• Over kavel 1 zal een gezamenlijke rioleringsleiding lopen waar de kavels aan de Hintham ook zullen worden aangesloten op de riolering. • Het overnamepunt van de gemeente ligt in het trottoir aan de Teisterbandstraat.
	NUTS	• Het tracé van de NUTS aansluitingen voor de kavels aan de Hintham zal aangelegd wordt langs de nieuw te realiseren gezamenlijke riolering. Hierdoor ontstaat er erfdienstbaarheid over het perceel van kavel 1

Terreininrichting Kavel 1 Teisterbandstraat

Terrein:

Erfafscheidingen worden uitgevoerd in materiaal eigen kleuren en/of als natuurlijke erfafscheiding. Hierbij kunnen verschillende materialen gebruikt worden in hun materiaal eigen kleur zoals kwalitatief hoogwaardig hout of een begroeide hekwerk erfafscheiding. Erfafscheidingen die grenzen aan bestaande bebouwde kavels worden in overleg met de naastgelegen kavels behouden.

Voorerf:

Het voorerf aan de Teisterbandstraat wordt gekenmerkt door een erfafscheiding met de openbare weg door middel van een donkere stalen hekwerk in een donkere kleur in dezelfde stijl als het bestaande hekwerk (zie afbeelding). Verder is het voorerf overwegend groen. Gras, siergras, lage heg, kleine leibomen en lage sierplanten zijn mogelijkheden op het voorerf.

De bestaande boom “berk” gekenmerkt in de plattegrond zal behouden blijven voor het groene aanzicht van het perceel.

Op- en afritten:

Kavel 1 heeft een bestaande oprit. De oprit van kavel 1 blijft gehandhaafd met de originele (eventueel nieuwe) straatstenen van beton of half verharding. De materialisatie van de op- en afrit kan in betonstenen, gebakken stenen of grind zijn. Op de uitgewerkte inrichtingsschets is de situering van de inritten aangegeven.

Voor de woning aan de Teisterbandstraat 57 waarvan de inrit is komen te vervallen door de nieuwe ontwikkeling van kavel 1 wordt een vergunningsaanvraag gedaan voor het realiseren van een nieuwe inrit ten noorden van het woonhuis. Hierdoor vervalt een openbare parkeerplek welke zal worden gecompenseerd op het eigen terrein van Teisterbandstraat 57. Voor het bepalen van het aantal parkeerplekken wordt uitgegaan van de parkeernormnota van de gemeente Maasdriel.

Parkeren:

Alle nieuw te realiseren kavels worden voorzien van parkeerplekken op eigen terrein.

De minimale norm vanuit de parkeernormnota van de gemeente Maasdriel bedraagt hiervoor 2,3 parkeerplekken per woning. Hierdoor moeten er minimaal drie parkeerplaatsen gerealiseerd worden per woning. Twee van deze drie parkeerplaatsen moeten zonder belemmering vrij bereikbaar zijn vanaf de openbare weg.



Hoogwaardig houten
erfafscheiding



Natuurlijke erfafscheiding



Natuurlijke erfafscheiding



Bestaande stalen hekwerk in
kleur donker groen

Kavel 2 + 3 aan de Hintham

De twee nieuwe woningen liggen rechtstreek aan de Hintham. Het hoofdgebouw van kavel 2 ligt 8,5 meter van de perceelsgrens en het hoofdgebouw van kavel 3 ligt 6,5 meter van de perceelsgrens wat aansluit op de variatie van de bestaande hoofdgebouwen ten opzichte van de Hintham. Om de woningen aan de Hintham 44 en 46 niet compleet weg te laten vallen achter de nieuw te ontwikkelen woningen en de in 2010 gerealiseerde bebouwing van huisnummers 42, 42a en 42b, zal de rooilijn van de nieuwe ontwikkeling verspringen met het kavel die het dichtste bij huisnummer 46 zit, kavel 2, het verste van de erfgrans gelegen. Qua vorm en architectuur sluiten ze aan bij de bestaande woningen aan de Hintham in een modern jasje. De oriëntatie van de nieuwe woning is op de straat waardoor er bij beide nieuw te realiseren woningen aan de Hintham een langs gevel ontstaat. Dakkapellen, uitbouwen en terreininrichtingen worden zoveel mogelijk mee ontworpen zodat één uitstraling in het straatbeeld ontstaat en zoveel mogelijk groen wordt behouden.

Ten behoeve van de beschermingszone van de dijk zullen de woningen opgehoogd worden ten opzichte van bestaande maaiveld. Om het dijkprofiel beleefbaar te houden wordt er zo min mogelijk opgehoogd ter plekke van de bebouwing, enkel wat nodig is om buiten de beschermingszone van de dijk te blijven. Het hoogteverschil wordt opgelost in het maaiveld zonder gebruik van keerwanden.

De nieuw te realiseren woning zal bestaan uit maximaal anderhalf bouwlagen met een kap. De dakvorm kan bestaan uit een samengestelde kap waarbij eventuele aankapping niet ondergeschikt hoeven te zijn aan de hoofdbouwmassa. Een variatie in hoofdvolume is hier gewenst. Qua kleurstelling wordt gestreefd naar gedekte kleuren. De gebruikte materialen zijn traditioneel en grotendeels in de materiaaleigen kleur. Er wordt gebruik gemaakt van baksteen in de rood- bruin/paarse spectrum, gebakken pannen donker grijs en of riet. In de architectonische detaillering komt hout, zink en/ of een witte gevel voor.

Er wordt gebruik gemaakt van ingetogen modernere detaillering. De detaillering in de architectuur is voornamelijk op het niveau van het volledige gevelvlak of een aanzienlijk deel daarvan. Kleine detailleringen of veel afwisseling in details per gevelvlak zijn niet wenselijk omdat dit niet past bij de bestaande bebouwing aan de Hintham.

De nieuwbouw van een permanent bouwwerk en het aanleggen van een nieuwe inrit aan de waterkeringen moeten voldoen aan de bijzondere toetsingscriteria van de beleidsregels 5.18a en 5.22 van het Waterschap Rivierenland. Voor het bouwen van een nieuwe woning en het aanleggen van een nieuwe inrit aan de waterkering dient in beide gevallen een vergunning aangevraagd te worden.

Welstandnota:

Maasdorpskernen vallen onder het welstandsniveau 1; zeer waardevolle welstandgebieden.

Plaatsing: *Afgestemd op de aanwezige variatie in positie en oriëntatie van de bebouwing op naastgelegen percelen.*

Massa en vorm: *Interpreteren van de aanwezige variatie in kap vorm en richting van de bebouwing op naastgelegen percelen.*

Gevelkarakteristiek: *Interpreteren van de oorspronkelijke bouwstijl van de bebouwing op naastgelegen percelen.*

En een zorgvuldige behandeling van de achter- en zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Detaillering, kleur en materiaal: *Detaillering in harmonie met gebouw en omgeving. Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.*



Zonnepanelen in een
afgeronde vorm ...

Situering	Rooilijn	• Kavel 2 ten minste 8,5 meter uit de erfgrens aan de Hintham • Kavel 3 ten minste 6,5 meter uit de erfgrens aan de Hintham • De rooilijn zal verspringen zodat de woningen aan de Hintham nummers 44 en 46 niet compleet achter de nieuwe bebouwing weg zal vallen.
	Zijdelingse afstand	• Ten minste 3 meter aan beide zijde • Bijgebouwen aan één zijde op de perceelgrens mogelijk
	Oriëntatie	• Op de Hintham • Voordeuren mogen in de naar de oprit gekeerde zijgevel worden aangebracht
Hoofdvorm	Bouwmassa	• Hoofdbouwmassa binnen het aangegeven bouwvlak • Maximaal anderhalf bouwlagen met kap • Goothoogte: maximaal 4,1 meter • Bouw- nokhoogte maximaal 11 meter • Variatie in hoofdvolume/ bouwvorm
	Dakvorm	• Samengestelde kap • Zadeldak, mogelijk asymmetrisch • Schildkap
	Gevelgeleding	• Vrij
Detaillering	Materiaalkeuze	• Gevel: baksteen • Dak: Keramische dakpannen (riet niet uitgesloten) • Kozijnen: Vrij • Accenten/ detaillering: zink, hout, stucwerk, beton
	Materiaalkleur	• Gevel: Rode en/ of bruine en/of paarse bakstenen • Dak: donker grijze of zwarte dakpannen • Kozijnen: Vrij, contrasterend met de hoofdkleur van de gevel • Accenten/ detaillering: kleur eigen
	Detaillering	• Ingetogen detaillering in overeenstemming met bestaande bebouwing aan de Hintham.
Kavelinrichting	Inritten	• Inritten voldoen aan gemeentelijke Beleidsregel Uitwegen Maasdriel 2019

		• Per perceel 1 inrit met een maximale breedte van de inrit is 3,5 meter • De inrit voor kavel 2 is een bestaande inrit. De verharding wordt afgestemd met de bestaande inrit van huisnummer 46 aan de Hintham. • De inrit voor kavel 3 is een nieuw te realiseren inrit aan de waterkering. Hiervoor worden de uitgangspunten voldoen aan de bijzondere toetsingscriteria uit de beleidsregel 5.22 van het Waterschap Rivierenland en NEN 2443 waarbij de laatste 4,5 meter een maximale hellinghoek heeft van 6% zodat een auto zich goed kan opstellen bovenaan de inrit.
	Parkeren	• Parkeren op eigen terrein. • Qua parkeren moet worden voldaan aan tabel 5.1 van de parkeernormnota. • Drie parkeerplekken te realiseren op eigen terrein waarvan twee parkeerplekken zonder belemmering te bereiken zijn via de openbare weg
	Hoogte en peil	• Vloerpeil dient te worden afgestemd op de hoogte van de beschermingszone dijk. De fundering m.u.v. de paalfundering mag de beschermingszone dijk niet doorbreken uitgaande van de beleidsregels 5.18a opgesteld door Waterschap Rivierenland. • Zo min mogelijk ophogen ter plekke van de bebouwing, enkel wat nodig is om buiten de beschermingszone van de dijk te blijven
Groen	Verharding	• Maximaal 50% van het perceel mag worden verhard.
Water en riolering	Hemelwater	• Gezien de beschermingszone voor de dijk is het opvangen van hemelwater op deze locatie alleen mogelijk in overleg met Waterschap Rivierenland. Alle Voor de opvang van hemelwater zal een los document opgesteld worden hoe hier mee om te gaan en welke voorzieningen er getroffen dienen te worden.
	Riolering	• Over kavel 1 zal een gezamenlijke rioleringsleiding lopen waar de kavels aan de Hintham ook zullen worden aangesloten op de riolering. • Het overnamepunt van de gemeente ligt in het trottoir aan de Teisterbandstraat.
	NUTS	• Het tracé van de NUTS aansluitingen voor de kavels aan de Hintham zal aangelegd wordt langs de nieuw te realiseren gezamenlijke riolering. Hierdoor ontstaat er erfdienstbaarheid over het perceel van kavel 1

Terreininrichting Kavel 2 en 3 Hintham

Terrein:

Erfafscheidingen worden uitgevoerd in materiaal eigen kleuren en/of als natuurlijke erfafscheiding. Hierbij kunnen verschillende materialen gebruikt worden in hun materiaal eigen kleur zoals kwalitatief hoogwaardig hout of een begroeide hekwerk erfafscheiding. Erfafscheidingen die grenzen aan bestaande bebouwde kavels worden in overleg met de naastgelegen kavels behouden.

Op het achtererf van kavel 3 staan twee fruitbomen gekenmerkt op de plattegrond. Deze blijven behouden. Tussen kavel 3 en Teisterbandstraat nummer 59 staat een waardevolle muur die behouden blijft.

Voorerf:

De voorerven aan de Hintham dienen open en luchtig te blijven. Hierbij is een groene karakter met lage hagen en/ of lage beplanting gewenst in combinatie met gras. Het karakteristieke dijkprofiel blijft behouden.

Op- en afritten:

Kavel 2 heeft een bestaande oprit. De bestaande oprit van kavel 2 is nu gedeeltelijk met beton verhard en gedeeltelijk met gebroken puin. Het profiel van de oprit zal afgestemd worden met de op- en afrit van de woning aan de Hintham nummer 46 zoals de bestaande oprit nu is. De verharding van de bestaande oprit zal ter plaatse van de aansluiting aan de dijk smaller gemaakt worden zoals aangegeven op de inrichtingsschets. De maximale breedte van de oprit is 3,5 meter.

Kavel 3 zal een nieuwe op- en afrit realiseren welke het profiel aanneemt van de tekening 02 “doorsnede Teisterbandstraat-Hintham Kerkdriel d.d. 27-09-2022”. De materialisatie van de op- en afrit kan in betonstenen, gebakken stenen of grind zijn. De maximale breedte van de nieuwe inrit is 3,5 meter. Op de uitgewerkte inrichtingsschets is de situering van de inritten aangegeven.

Voor het bepalen van het aantal parkeerplekken wordt uitgegaan van de parkeernormnota van de gemeente Maasdriel.

Parkeren:

Alle nieuw te realiseren kavels worden voorzien van parkeerplekken op eigen terrein. De minimale norm vanuit de parkeernormnota van de gemeente Maasdriel bedraagt hiervoor 2,3 parkeerplekken per woning. Hierdoor moeten er minimaal drie parkeerplaatsen gerealiseerd worden per woning. Twee van deze drie parkeerplaatsen moeten zonder belemmering vrij bereikbaar zijn vanaf de openbare weg.



Bestaande erfafscheiding tussen
Teisterbandstraat 59 en kavel 3
(gemetselde muur)



Bestaande fruitbomen kavel 3



Open en luchtig voorerf
met lage haag en gras



Natuurlijke erfafscheiding