

## Toelichtend deel

### Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie en omgeving van het plangebied en worden de beeldkwaliteitseisen aangegeven voor de nieuw te bouwen woningen. Met het opstellen van de beeldkwaliteitseisen is rekening gehouden met de welstandsnota van de gemeente Maasdriel.

### Afbakening projectgebied

Het projectgebied ligt in Kerkdriel (gemeente Maasdriel) aan de Zuidzijde van de Kerkstraat. De Kerkstraat bestaat voornamelijk uit lintbebouwing, aan de Noordzijde van de Kerkstraat tegenover het projectgebied liggen de velden van de tennisvereniging Kerkdriel en voetbalvereniging DSC.



Het projectgebied omvat de percelen behorende bij de woning nummer 93.

Kadastrale sectie N met de nummers 00320 en 01709.

### Huidige situatie en omgeving projectgebied

Kerkdriel is ontstaan als een dijkdorp met aan weerszijden van de dijk authentieke dijkbebouwing. Het centrum van Kerkdriel wordt gevormd door het Mgr. Zwijzenplein met daaraan diverse winkelvoorzieningen. Vanaf dit plein lopen voormalige landwegen als hoofdwegen het dorp in.

In de historische bebouwing van Kerkdriel is de meeste bebouwing opgebouwd uit één of twee bouwlagen met kap. Er is een grote verscheidenheid aan kleur- en materiaalgebruik, gevelkarakteristieken en in de mate van detaillering. Per bouwblok of gevelwand is echter wel degelijk sprake van samenhang in het bebouwingsbeeld doordat de kaprichtingen en bouwstijlen veelal geclusterd voorkomen. Veel van de beeldbepalende panden in de kern zijn sober vormgegeven en voorzien van ingetogen gevelversieringen en detailleringen.

Het projectgebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend, gemeente Maasdriel, Sectie N, nummers 00320 en 01709. Het perceel is tot voor enige tijd geleden in gebruik geweest als tuinderij met bedrijfswoning en bedrijfsbebouwingen. De aangrenzende percelen aan de oost-, zuid- en westzijde zijn in gebruik als gronden bestemd voor wonen en/of als tuinen. Het perceel heeft een omvang van ca. 3300 m<sup>2</sup> met daarop een woning, kleinere gemetselde bedrijfsgebouwen en enkele glastuinbouwkassen. Het gedeelte van het perceel rondom de woning en gemetselde bijgebouwen is verhard, het overige gedeelte van het perceel is voorzien van groene beplanting / grassen met

daarop de glastuinbouwkassen. Op het perceel staan geen noemenswaardige beplantingen behoudens de haag op de perceelsafscheiding aan de voorzijde ter hoogte van de glastuinbouwkassen. Aan de westzijde van het perceel staat op het gemeentelijke trottoir een boom, welke bij nieuw te ontwikkelen bebouwingsplannen een obstakel zou kunnen vormen.

### Huidige bebouwing omgeving Kerkstraat 93.



linksboven: woning Kerkstraat 89

rechtsboven: woning Kerkstraat 91

linksonder: huidige woning Kerkstraat 93

rechtsonder: woning Kerkstraat 95

Aan de Kerkstraat treft men een lintbebouwing aan van vrijstaande woningen met beperkt enkele twee-kappers. Het bestaande straatbeeld geeft een gevarieerd beeld van relatief karakteristieke sober gedetailleerde woningen. De kleurstelling van de bestaande woningen is te omschrijven als een gedekte neutrale kleurstelling, waarbij de gevels variëren van een gele tot rode baksteen en soms wit gestuukte of gesausde gevels. Dakvlakken zijn over het algemeen gedekt met beton of keramische dakpannen in grijze of rode kleurstellingen. De verschijningsvorm van de woningen varieert van één tot twee bouwlagen met kap en ook varieert de kaprichting in het bestaande gevelbeeld. Aan-/uitbouwen zijn ook in diverse verschijningsvormen (met of zonder kap, vrijstaand of aangebouwd) aanwezig in het bestaande straatbeeld. In de directie nabijheid van de locatie hebben de woningen een heldere opbouw, zijn haaks op de weg gesitueerd en hebben een eenduidige vormgeving in typologie, 1-laags-met-kap.

## **Nieuw te bouwen woningen**

De opzet van de nieuw te bouwen woningen op het perceel van de huidige Kerkstraat 93, volgt beperkt de dorpse traditionele en gevarieerde karakteristiek van de Kerkstraat. Om de woningen een passende uitstraling mee te geven, zijn gerichte architectonische ingrepen in de gevelindeling nodig.

Hoofdbouwmassa's zullen bestaan uit 1 bouwlaag met kap. De hoofdkapvorm is haaks op de weg gericht en heeft een maximale beukmaat van 8 en een maximale diepte van 12 meter. Aankappingen kunnen dwars op de hoofdbouwmassa worden aangebracht maar moeten ondergeschikt blijven aan de hoofdbouwmassa. Bijgebouwen worden met platte daken uitgevoerd.

Qua kleurstelling wordt gestreefd naar gedekte neutrale kleuren, waarbij de kleuren per woning dienen te variëren zodat er geen projectmatige uitstraling ontstaat. De gevels moeten bestaan uit een zandkleurige (lichtbruin), bruine of rode baksteen. Daken dienen te worden uitgevoerd in dakpannen in een donkere grijze kleur.

Het geheel dient een natuurlijke uitstraling te hebben, waarbij het gebruik van niet gebiedseigen materialen en kleuren niet wenselijk is.

## **Terreininrichting**

Een erfafscheiding in de vorm van een groenvoorziening, bijvoorbeeld d.m.v. hagen of te begroeien hekwerken, aan de zijde van het bouwperceel dat grenst aan de openbare ruimte, is verplicht. Voor de erfafscheidingen van de overige grenzen van het bouwperceel is er een voorkeur voor een groenvoorziening d.m.v. hagen of te begroeien hekwerken met een maximale hoogte overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan.

Per woning wordt één inrit toegestaan met een maximale breedte van 3,5 meter. Op de uitgewerkte inrichtingsschets is de situering van de inritten aangegeven. De inrit en de erfverharding aan de straatzijde zal uitgevoerd moeten worden met klinkerstraatwerk. Per woning geldt een parkeernorm van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.



## Toetsingscriteria

<b>Situering</b>	Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ten minste 2 meter achter de voorgevelrooilijn van Kerkstraat 91</li> </ul>
	Zijdelingse afstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ten minste 4 meter aan beide zijdes</li> <li>- Bijgebouwen aan één zijde op de perceelsgrens</li> </ul>
	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Op de Kerkstraat</li> <li>- Voordeuren mogen in de naar de oprit gekeerde zijgevel worden aangebracht</li> </ul>
<b>Hoofdvorm</b>	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoofdbouwmassa max. 8 meter breed en 12 meter diep van 1 bouwlaag met kap</li> <li>- Evt. aankapping moet ondergeschikt blijven aan hoofdmassa. Nok van de eventuele aankapping min. 1,3 meter lager dan de nok van de hoofdbouwmassa</li> </ul>
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkelvoudig zadeldak</li> </ul>
	Kaprichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Van de hoofdbouwmassa haaks op de Kerkstraat, eventuele aankapping aan de hoofdmassa haaks op de hoofdmassa</li> </ul>
	Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversiteit in de verschillende woningen zodat geen projectmatige uitstraling ontstaat en iedere woning een eigen herkenbare identiteit heeft</li> <li>- Basement met kap</li> <li>- Plint accentueren</li> </ul>
	Gevelgeleding	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Duidelijke horizontale of verticale geleding</li> </ul>
	Bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bijgebouwen en aan-/uitbouwen, m.u.v. erkers, moeten worden geplaatst achter de achtergevelrooilijn.</li> <li>- Bijgebouwen en aan-/uitbouwen moeten worden uitgevoerd met een plat dak</li> </ul>
<b>Detailering</b>	Materiaalkeuze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gevel: baksteen.</li> <li>- Dak: keramische dakpannen</li> <li>- Kozijnen: hout of kunststof</li> </ul>
	Materiaalkleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gevel: zandkleurige (lichtbruin), bruine of rode baksteen, wisselend</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>per woning.</li> <li>- Dak: donker grijs</li> <li>- Kozijnen: vrij, contrasterend met de hoofdkleur van de gevel</li> </ul>
	Detaillering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sobere detaillering in overeenstemming met bestaande bebouwing in de Kerkstraat</li> </ul>
<b>Kavelinrichting</b>	Inritten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per perceel 1 inrit</li> <li>- Maximale breedte inrit 3,5 meter</li> </ul>
	Erfafscheidingen en erfinrichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aan de grens met openbaar gebied een groenvoorziening van max. 1 meter hoog</li> <li>- Groenvoorzieningen op overige perceelsgrenzen voor de voorgevelrooilijn max. 1 meter hoog en daarachter volgens de regels van het bestemmingsplan</li> </ul>
	Erfverhardingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erfverhardingen in klinkerwerk</li> <li>- Neutrale kleurstelling met diversiteit tussen de verschillende woningen zodat geen projectmatige uitstraling ontstaat</li> </ul>
<b>Aanpassingen openbaar gebied</b>	Aanpassingen aan weg, fietspad en trottoir t.b.v. inrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitvoering, materialen en kleuren zoals gesteld in de Basis Leidraad Openbare Ruimte van de gemeente Maasdriel</li> </ul>
	Groenvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De te rooien boom zal moeten worden vervangen door 2 gelijksoortige exemplaren zoals aangegeven op de inrichtingsschets</li> </ul>
	Bushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De bestaande bushalte en de toegankelijkheid daarvan blijven ongewijzigd</li> </ul>