

# Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Kievitsham 9, Kerkdriel

**Aan:** Gemeente Maasdriel  
**Betreft:** Kievitsham 9, Kerkdriel

**Van:** CroonenBuro5  
**Datum:** 30 november 2015

## 1 Aanleiding

Op 5 juni 2014 is het bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2013, Kievitsham 9 en 13' door de gemeenteraad van Maasdriel vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van twee vrijstaande woningen op de percelen Kievitsham 9 en 13 in Kerkdriel.

Het nu voorliggende concrete bouwplan voor het perceel Kievitsham 9 wijkt op de volgende punten af van het huidige bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2013, Kievitsham 9 en 13':

- situering woning in relatie tot bouwvlak;
- bouwhoogte bijgebouw (garage);
- situering bijgebouwen.

De in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen motivatie dient ter onderbouwing van de afwijking van het huidige bestemmingsplan. Het plan kan mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Ten behoeve van de omgevingsvergunning dient dan een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze er van het geldend bestemmingsplan wordt afgeweken en waarin gemotiveerd wordt weergegeven dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document betreft de onderbouwing die hoort bij de aanvraag om een principe uitspraak ten aanzien van de afwijking ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. Dit ten behoeve van de realisering van een vrijstaande woning op het perceel Kievitsham 9 in Kerkdriel.

## 2 Ligging plangebied

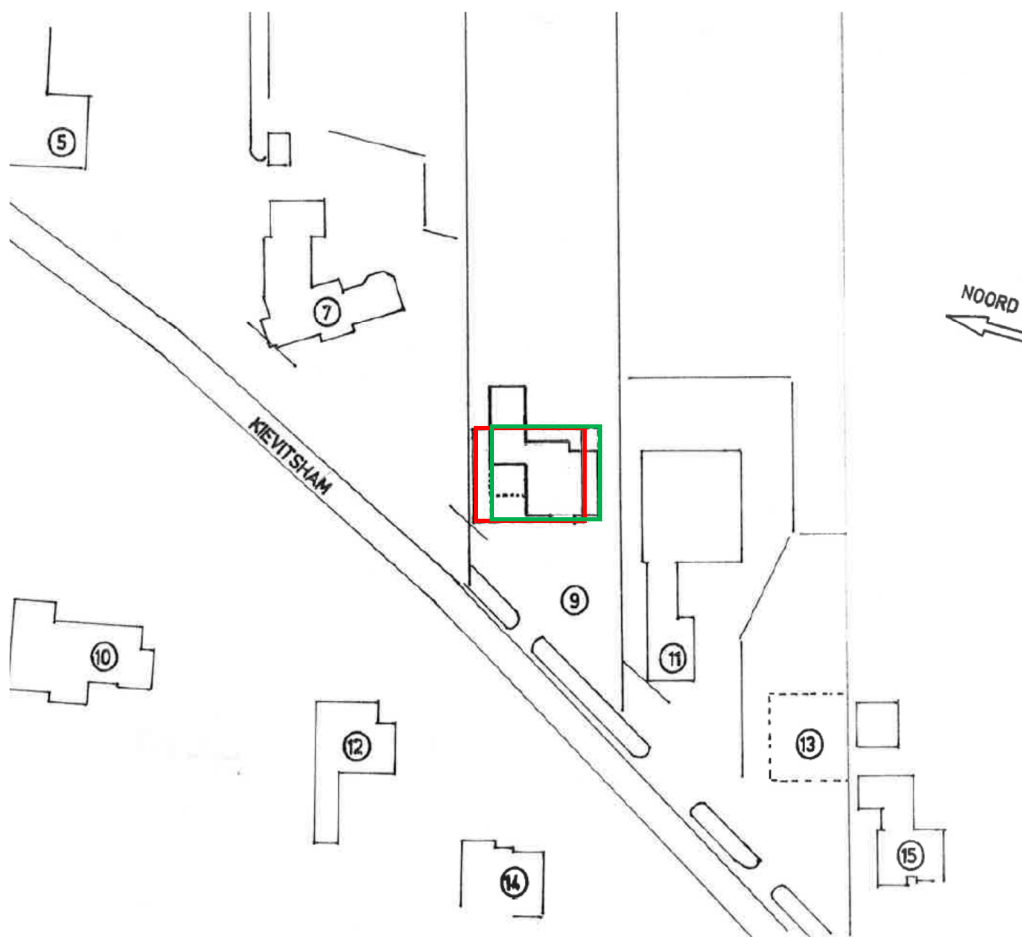
Het plangebied aan de Kievitsham 9 ligt ten zuiden van Kerkdriel ten oosten van de straat Kievitsham. Het perceel ligt ingesloten tussen de Kievitsham aan de westzijde en de bebouwing/bedrijven aan de Uitingstraat aan de oostzijde. Het plangebied ligt in de overgangszone van de kern Kerkdriel naar het buitengebied. In de directe omgeving zijn vrijwel alleen maar vrijstaande woningen aanwezig op ruime, langgerekte percelen. Dit afgewisseld met agrarische percelen. De realisatie van een woning past in deze omgeving. Daarom is destijds het huidige bestemmingsplan vastgesteld.

## 3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2013, Kievitsham 9 en 13' dat op 5 juni 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Wonen' waarbij onderscheid is gemaakt tussen het bouwvlak voor hoofdgebouwen en het aanduidingsvlak voor bijgebouwen. Woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd in het bouwvlak. Op het perceel is een aanduiding opgenomen voor vrijstaande woningen. De goot- en bouwhoogte van de woning mogen niet meer bedragen dan 6,5 respectievelijk 11 m. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 5 m.



Verbeelding bestemmingsplan 'Kerdiel herziening 2013, Kievitsham 9 en 13' met in blauw het projectgebied

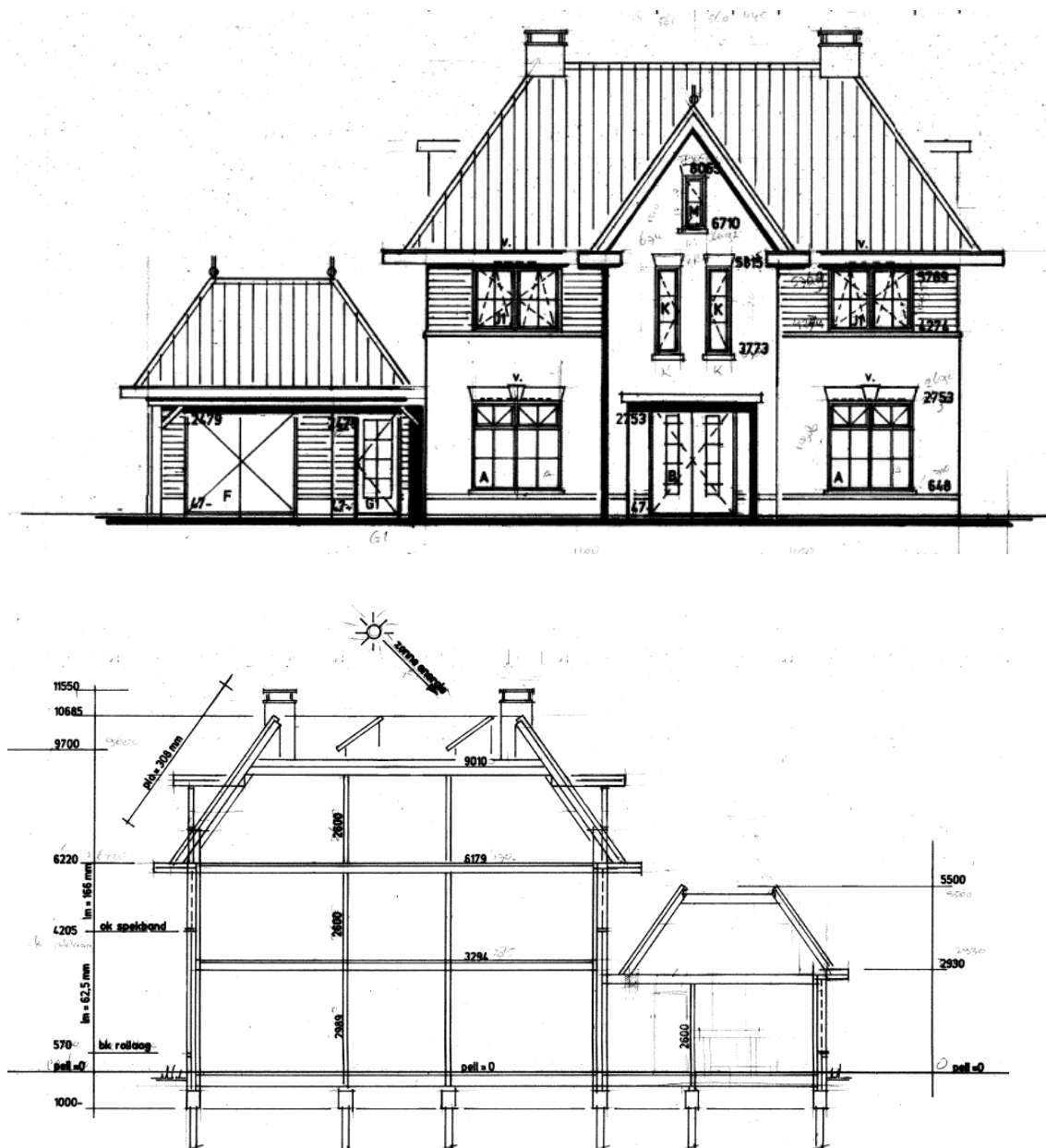


Situering woning Kievitsham 9 (Bouwontwerp- en calculatieburo Theo de Leeuw, bestektekening, d.d. 6 oktober 2015)

In rood: huidige bouwvlak, in groen: benodigd i.v.m. projectie concreet bouwplan.

## 4 Planbeschrijving

Het nu voorliggende concrete bouwplan bestaat uit een vrijstaande woning met een goothoogte van 6,22 m en een bouwhoogte van 10,685 m. De garage heeft een goothoogte van 2,93 m en een bouwhoogte van 5,5 m. De woning wordt 2 m zuidelijker geplaatst, zodat aan de noordzijde een oprit langs het gehele perceel kan worden aangelegd en de garage ook aan de noordzijde wordt gesitueerd. Hierdoor kan de woning met verblijfsruimtes en de tuin aan de zuidzijde gesitueerd worden, wat energetisch en voor de woonbeleving in de woning zeer wenselijk is. Alle direct omliggende percelen (Kievitsham 3,5,7 en 11) aan dezelfde zijde van de Kievitsham hebben een zelfde situering met de opritten aan de noordzijde van het perceel. Het concrete bouwplan sluit daar bij aan. Achter de woning, in de tuin, is een bijgebouw voorzien.



Westgevel en langsdoorsnede woning en garage met hoogtes (Bouwontwerp- en calculatieburo Theo de Leeuw, bestektekening, d.d. 6 oktober 2015)



Overzicht voorziene bebouwing Kievitsham, woonhuis en bijgebouw.

## 5 Ruimtelijke onderbouwing haalbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2013, Kievitsham 9 en 13' is reeds een beleidsmatige en ruimtelijke afweging gemaakt ten aanzien van de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel. In dit bestemmingsplan zijn ook de relevante omgevingsaspecten beschreven. Gezien het beperkte karakter van de afwijkingen en de beperkte invloed hiervan op de omgeving is een nadere toetsing, met uitzondering van de effecten op de molenbiotoop, niet aan de orde.

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op de volgende beperkte wijzigingen ten opzichte van het originele plan:

- bouwvlak: in verband met de situering van de woning ca. 2 m naar het midden van het perceel overschrijdt deze het bouwvlak aan de zuidzijde met 2 m. Ten opzichte van het perceel, de indeling van het perceel en de positionering ten opzichte van de omgeving is dit inpasbaar. Zie ook de afbeelding met in rood het huidige bouwvlak weergegeven en in groen wat benodigd is in verband met de projectie van het concrete bouwplan;
- bouwhoogte bijgebouw (garage): in verband met een passende maatvoering ten opzichte van het hoofdgebouw en de omgeving is een bouwhoogte van 5,5 m voorzien, hiermee wordt de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van 5 m overschreden met maximaal 10%. Hiervoor is in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De hoogte van 5,5 m is inpasbaar in de omgeving gezien de ruime kavels met bijpassende bebouwing. Ten opzichte van het hoofdgebouw met een bouwhoogte van 10,685 m is deze maatvoering zeker passend;
- situering bijgebouwen: bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' worden gesitueerd. In het bestemmingsplan is deze aanduiding aan de achterzijde van de woning begrensd op circa 10 m. Deze ruimte ten opzichte van de omvang van het perceel en de lengte van het perceel (circa 125 m vanaf de achterzijde bouwvlak) is erg beperkt. Het realiseren van een bijgebouw aan de achterzijde van de woning is nagenoeg niet mogelijk. Binnen 10 m zorgt daarnaast niet voor een ruimtelijk effect en doorzichten, wat wel wenselijk is in dit gebied. Daarom is het nodig op ruimere afstand van de woning aan de achterzijde, een bijgebouw te kunnen neerzetten. Hiermee kan worden aangesloten bij de regeling en situering van bijgebouwen en tuinen bij de percelen in de omgeving. In het bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel' is dit ook mogelijk (zie uitsnede).

Er zijn vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen het plan. De nieuwbouw blijft in de visuele lijn tussen de gevels van de woningen op de naastgelegen percelen. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de belangen van omwonenden aangezien de aanpassingen van het bouwplan marginaal en inpasbaar in de omgeving zijn.

### 5.1 Molenbiotoop

Aqua-Terra Nova BV heeft in het kader van het nu geldende bestemmingsplan een molenbiotoopstudie uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bouw van de twee woningen op de percelen Kievitsham 9 en 13. De percelen liggen namelijk binnen de molenbiotoop van de stellingmolen Sara Catharina aan de Kievitsham 20. Een bouwhoogte van 9 m vormde geen belemmering voor de molenbiotoop. Nu het de hogere bouwhoogte van 10,685 m wenselijk is, is opnieuw onderzoek gedaan.<sup>1</sup> Hieruit blijkt dat ook een bouwhoogte van 10,685 m geen belemmering vormt. In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat door het bouwplan geen disproportionele verslechtering van de molenbiotoop zal optreden.

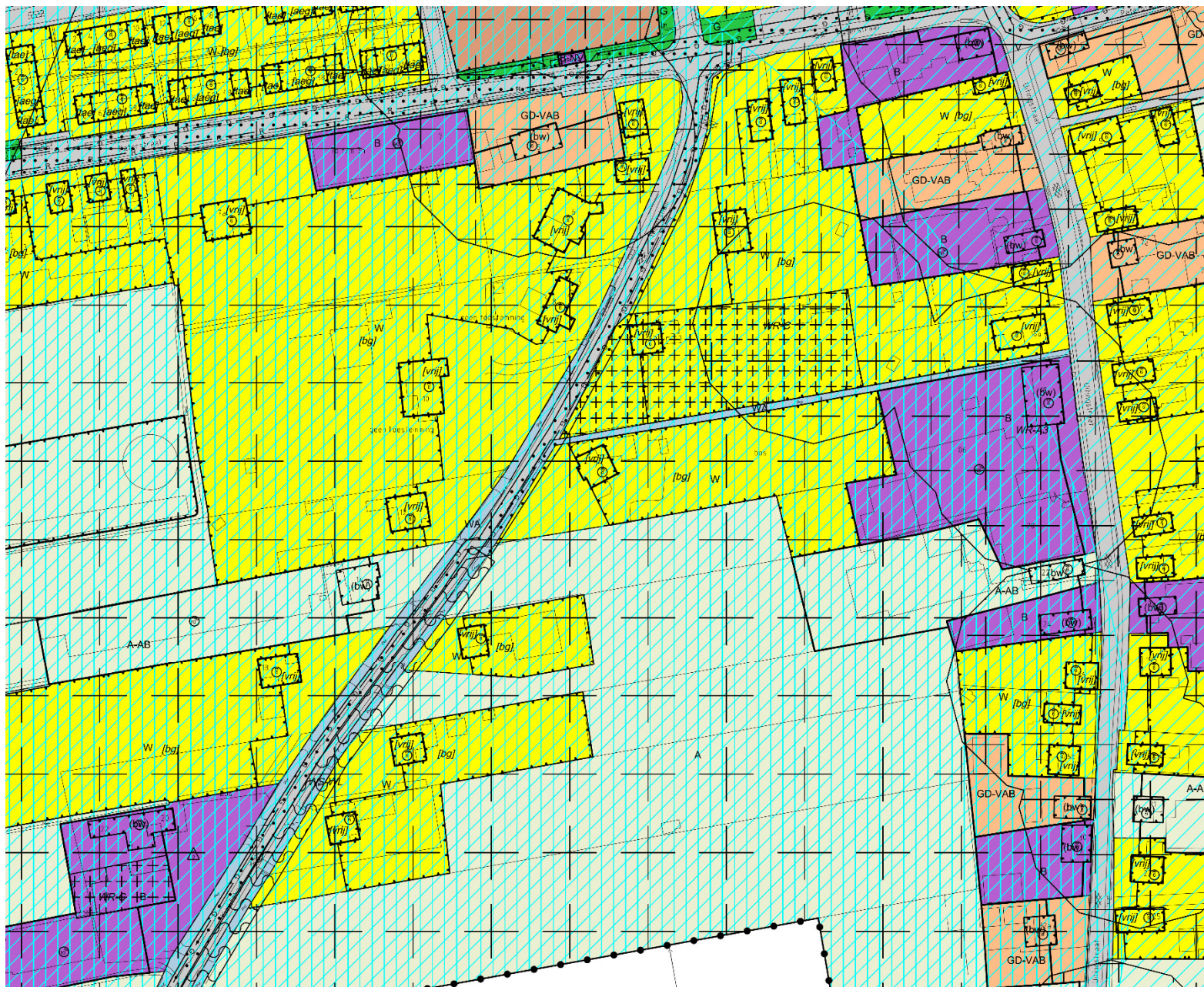
<sup>1</sup> Aqua-Terra Nova BV, Molenbiotoopstudie Kievitsham te Kerkdriel, 211061/Aqua-Terra Nova 301b MB/SW, mei 2015

## **5.2 Maatschappelijke en financiële haalbaarheid**

De voorgenomen ontwikkeling is geen bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Kostenverhaal is dan ook niet aan de orde. De gemeente Maasdriel kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan medewerking verlenen aan het bouwplan. De Omgevingsdienst Rivierenland heeft namens de gemeente in een brief van 27 mei 2015 laten weten, gelet op de geringe impact op de omgeving, het voornemen te hebben om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

De welstandscommissie het Gelders Genootschap heeft tevens positief op het bouwplan geadviseerd.





Uitsnede bestemmingsplan Kerkdriel en Hoenzadriel