

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 woning. 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 Kievitsham. De Kievitsham kenmerkt zich als een lange landelijke weg met een diversiteit aan bebouwing, ruime mate van groen en een redelijk open landschap. Burgerwoningen en bedrijfswoningen met bedrijfsgebouwen wisselen elkaar af. Op een aangrenzend perceel is een monumentale molen aanwezig.



Het projectgebied is gelegen tussen woning nr. 18 en woning nr. 20a en molen nr. 20.

Kadastrale gegevens:
gemeente Maasdriel, sectie N,
nummers 1440, 1441 en 1442
(gedeeltelijk).

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. Zwijsenplein met daaraan diverse winkelvoorzieningen. Vanaf dit plein lopen voormalige landwegen als hoofdwegen het dorp in. De Kievitsham is zo'n weg.

De Kievitsham is een lange landelijke weg, deels gelegen binnen de dorpskern, deels in het buitengebied. De bebouwing aan de was oorspronkelijk functioneel-landelijk van aard. De huidige woningen liggen naar de straat geïntendeerd en als er sprake is van (agrarische) bedrijvigheid dan liggen deze gebouwen vanaf de straat gezien achter de woning. Door de jaren heen zijn er vele burgerwoningen gerealiseerd.

In de bebouwing is een grote mate van verscheidenheid herkenbaar. Hierbij valt te denken aan de gebouwfmetingen (volume, goot- en nokhoogten), materiaal- en kleurgebruik, gevelkarakteristieken et cetera.

De woningen hebben doorgaans een dorps- of landelijke uitstraling. En omdat de woningen veelal ruim in het groen zijn gelegen en met een ruime afstand tussen de woningen, levert deze straat een rustige landelijke uitstraling. Er is in zekere zin sprake van eenheid door verscheidenheid.

Project: nieuwe woning aan de Kievitsham 18 te Kerkdriel
Opdrachtgever: [REDACTED]

Het projectgebied ligt binnen de dorpskern en bestaat uit de percelen kadastraal bekend, gemeente Maasdriel, sectie N, nummers 1440, 1441 en 1442 (gedeeltelijk), Het projectgebied is gelegen tussen woning nr. 18 en woning nr. 20a en molen nr. 20.

Het perceel is op dit moment in gebruik als tuin bij woning Kievitsham 18. De aangrenzende percelen aan de zuidzijde hebben een bedrijfsbestemming en er zijn een molen met bedrijfswoning aanwezig. Het betreft stellingmolen Sara Catharina. De molen heeft een molenbiotoop, het projectgebied ligt binnen de molenbiotoop van die molen.

Huidige bebouwing

Aan de Kievitsham treft men alleen vrijstaande woningen aan, eventueel met (bedrijfs)bebouwing hierachter. Het straatbeeld geeft een zeer gevarieerd beeld van landelijke en dorpse woningen uit diverse perioden. Sommige woningen zijn (recentelijk) gerenoveerd en gerestyled.

De woningen zijn doorgaans gebouwd met bakstenen gevels en voorzien van keramische zwarte/antraciete dakpannen. De kleurstelling van de gevels varieert. Van een aantal woningen zijn de gevels voorzien van een cementlaag of muurverf in een kleur gebroken wit of lichtgrijs. Een deel van de woningen heeft een kleurschakering in de gevelstenen in een (genuanceerde) roodbruine kleur.

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.



Kievitsham 12



Kievitsham 14

Project: nieuwe woning aan de Kievitsham 18 te Kerkdriel
Opdrachtgever: XXXXXXXXXX



Kievitsham 18



Kievitsham 20/20a



Kievitsham 9



Kievitsham 11

Project: nieuwe woning aan de Kievitsham 18 te Kerkdriel
 Opdrachtgever: XXXXXXXXXX



Kievitsham 15



Kievitsham 17

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.

De inhoud en bouwoppervlakte van de woningen in de directe omgeving varieert bijzonder. Er zijn kleinere oudere woningen met een footprint van 80 en 110 m². De meeste woningen hebben een beduidend grotere footprint tot 175 en 200 m².

Ook laat het vigerende bestemmingsplan voor alle woningen voldoende vrijheid om ruim te bouwen. Het kleinste bouwvlak is toebedeeld aan Kievitsham 15. De andere woningen in de directe omgeving hebben een bouwvlak tot wel 225 en 240 m². In onderstaande tabel is e.e.a. inzichtelijk gemaakt.

woning	oppervlak in m ²	
	footprint	bouwvlak
Kievitsham 9	150	xxx
Kievitsham 11	80	150
kievitsham 15	110	130
Kievitsham 17	130	150
Kievitsham 12	175	225
Kievitsham 14	200	240
Kievitsham 18	105	200

(oppervlakken zijn bij benadering)

De woningen in de directie nabijheid van de locatie hebben een diversiteit aan kapvormen. De kappen zijn haaks op de weg en parallel aan de weg gesitueerd. De goten zitten boven de eerste en boven de tweede bouwlaag. En ook de nokhoogten zijn steeds verschillend.

Verkaveling

Het bouw perceel volgt de structuur van het gebied en heeft een oost-west-oriëntatie.



straataanzicht bouwlocatie

De nokrichting van de nieuwe woning gaat oost-west. Door de gekozen verkaveling en bebouwingsrichting behoudt het gebied zijn open karakter en wordt de transparantie van het gebied gewaarborgd. Een nieuwe woning versterkt op deze wijze de lintbebouwing in de straat. Bestaande en nieuwe beplanting versterken deze verkaveling. Hierbij valt te denken aan bomen en hagen tussen de percelen.

Nieuw te bouwen woning

Het nieuwe bouwperceel krijgt een breedte van circa 24.00 m1. Het bouwvlak voor de nieuwe woning komt op een afstand van 4.00 m1 vanaf de noordelijke erfgrans. Ook komt aan deze zijde de ontsluiting, de oprit en toegang naar garage/bijgebouw. Door de woning naar de noordzijde van het perceel te schuiven blijft de afstand tot de molen zo groot mogelijk. De woning heeft hiermee ook meer mogelijkheid om aan de zuidzijde transparantie in deze zuidgevel te maken.

De architectuur van de woning is (eigentijds) landelijk of in boerderijstijl (zogenaamde schuurwoningen). De bijgebouwen hebben eenzelfde materialisering als het hoofdgebouw of onderscheiden zich hierin door zich meer als een schuurachtig gebouw te manifesteren. In de architectuur is nuancering mogelijk van traditioneel-landelijk tot eigentijds-landelijk. De architectuur sluit hiermee aan op het open en landelijke karakter van het gebied.

Omdat de woning zich dicht bij de molen en in de molenbiotoop bevindt wordt er met de hoogte van goot en nok rekening gehouden.

De hoofdbouwmassa's worden voorzien van een enkelvoudig zadeldak of een zadeldak met dubbele kap met parallel lopende nokken. Een dubbele kap kan vooral in deze situatie een zeer passende eigentijdse oplossing bieden, zodat met de beperkt beschikbare bouwhoogte toch een goede/praktische eerste verdieping te kunnen realiseren.

De woning krijgt goot- en bouwhoogten van maximaal respectievelijk 5.50 m1 en 7.50 m1. Bij een dubbele kap mag de ingesloten tussengoot niet hoger worden dan 6.50 m1.

Eigentijdse toegevoegde ondersteunende elementen in de vorm van een omkaderde entreepartij of dakkapel die doorloopt tot op maaiveld behoort tot de mogelijkheden. Hierbij zal de hoogte niet meer bedragen dan 6,00 m1.

Losse bijgebouwen kunnen worden uitgevoerd met platdak of voorzien van een kapvorm passend bij het hoofdgebouw. De kap van het bijgebouw is dan ondergeschikt in hoogte aan de kap van het hoofdgebouw. Aangebouwde bijgebouwen kunnen éénlaags met platdak worden uitgevoerd.

De materialen en kleuren zijn ingetogen en passen bij de gekozen landelijke architectuur. Afhankelijk van de architectuur kunnen de gevels worden uitgevoerd in bakstenen met aardekleuren (te denken aan kleuren zoals beige, bruin, rood en antraciet).

De gevels van de bijgebouwen kunnen worden uitgevoerd in gelijkwaardig materiaal als het hoofdgebouw of geheel of gedeeltelijk worden uitgevoerd in houten delen, eventueel zwart of antraciet geschilderd.

De daken dienen te worden gedekt met riet, leien, en/of keramische antraciete/zwarte dakpannen, geen hoogglans.

De architectuur en het materiaal-/kleurgebruik dient een natuurlijke landelijke uitstraling te krijgen, waarbij het gebruik van gebiedsvreemde materialen en kleuren niet wenselijk is.

Molen

De nabij gelegen windmolen, aan de zuidzijde van het perceel, en de nieuw te realiseren woning hebben behoudens elkaars nabijheid niet echt een relatie tot elkaar. Ook de bij de molen behorende woning vormt een afscheiding van het perceel waarop de molen is gelegen, waardoor er niet echt een relatie is met de nieuwe ontwikkeling.

De positie van de nieuwe woning zorgt voor een zo groot mogelijke bouwafstand tot de molen.

In verband met de nabijheid van de molen wordt wel voorgesteld om de nieuwe woning te voorzien van een samengestelde kap met dubbele nok, zodanig dat bij de footprint een lager volume, passend in het straatbeeld, mogelijk is.

Erfinrichting

De lintbebouwing van de Kievitsham is divers en hoofdzakelijk op ruime kavels. Bebouwing staat verspreid gepositioneerd, waardoor een open karakter ontstaat. Doorzichten vanaf de straat naar het achterliggende landschap zijn aanwezig.

Door de nieuwe bebouwing op vergelijkbare wijze uit te voeren ontstaat een logische inpassing van de nieuwbouw in de bestaande lintbebouwing.

Met de inrichting van het buitenterrein wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de huidige groene uitstraling. Bij de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen wordt zoveel als mogelijk een gebiedseigen beplanting gekozen, zodanig dat deze een meerwaarde biedt voor de ecologie, natuurwaarden en biodiversiteit.

De groenvoorzieningen zullen geen volledig gesloten erfafscheiding vormen. Er is sprake van openheid naar het landschap waar het kan, en geslotenheid waar meer privacy gewenst of noodzakelijk is.

Ontsluiting

De ontsluiting van de nieuwe woning maakt gebruik van de aanwezige toegang naar het perceel. Zo nodig dient de ontsluiting iets te worden verplaatst.

De toegangsweg en ontsluiting naar de nieuwe woning worden uitgevoerd in een klinkerbestrating met opsluitbanden, met een breedte van circa 4,00 m1. Parkeren geschiedt op eigen terrein, hiervoor worden voldoende parkeergelegenheden aangelegd.

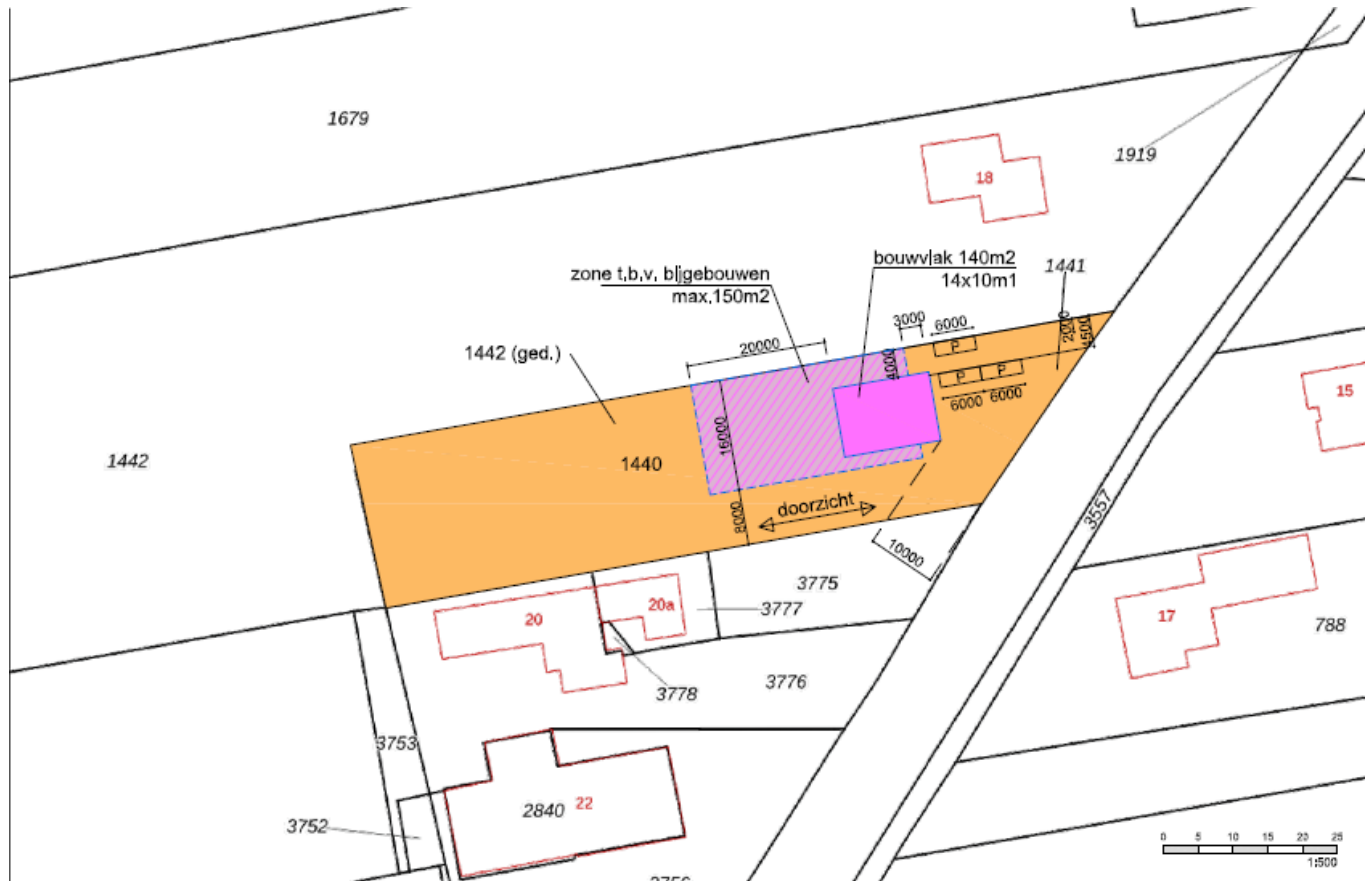
Water

De afvoer van hemelwater afkomstig van de woning en omliggende bestratingen kan niet worden aangesloten op het gemeentelijk riool.

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage. Watercompensatie is niet nodig bij oppervlakteverhardingen kleiner dan 500m2 in stedelijk gebied. Met een woning van 140m2 en bijgebouwen van maximaal 150m2 wordt deze grens niet overschreden.

Project: nieuwe woning aan de Kievitsham 18 te Kerkdriel
Opdrachtgever: XXXXXXXXXX

Afbeelding terreininrichting:



Toetsingscriteria

Situering	Bouwvlak	- Zoals aangegeven in de verbeelding.
	Oriëntatie	- De voorgevel is de naar het oosten (en de openbare weg) gerichte gevel. - Voordeur in de voorgevel of naar de oprit gerichte zijgevel.
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Nokhoogte max. 7.50 m1 Goot-/druiplijn max. 5.50 m1 - Hoogte tussengoot bij dubbele kap max. 6.50 m1. - Eventuele aankapping moet ondergeschikt blijven aan hoofdmassa. Nok aankapping min. 1,0 meter lager dan de nok van de hoofdbouwmassa.
	Kapvorm	- Enkelvoudig zadeldak of dubbele kap met parallel lopende nokken. - Dakhelling 30-60 graden.
	Kaprichting	- Nok is oost-west gericht. - Kaprichting van het hoofdvolume en bijgebouw parallel aan elkaar, voor een maximaal gewenst doorzicht.
	Gevelopbouw	- Diversiteit in de verschillende bijgebouwen is mogelijk, zodat ieder volume een eigen identiteit krijgt. Het geheel aan gebouwen moet een eenheid vormen.
	Gevelgeleding	- Duidelijke horizontale en/of verticale geleding. - Eigentijdse gekaderde entreepartij e.d. gecombineerd met een dakkapel in het zijdakvlak is mogelijk, indien passend bij de gekozen architectuur en niet hoger dan 6,50 m1.
	Bijgebouwen	- Ten minste 3 meter achter de voorgevel. - Erkers en dergelijke mogen ook voor de voorgevel worden geplaatst.

		- Losse bijgebouwen uitvoeren met een hellend dak. Dakhelling zo mogelijk gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw. Nokhoogte max. 5,00 m1 Goothoogte max. 3,00 m1 - Aanbouwen (gekoppeld aan de woning) uitvoeren met platdak in één laag.
Detaillering	Materiaalkeuze en -kleur	- Uitgangspunt voor de woning is een ingetogen en natuurlijke kleur- en materiaalstelling. - Het hoofdgebouw sluit aan bij de bestaande materialisering in de omgeving. - Dak: keramische dakpannen (geen hoogglans), leien, riet. - Gevel: baksteen in rode en (donker)bruine of antracietkleur, houten delen blank of antraciet, en andere materialen die bijdragen tot een landelijke uitstraling. - Gevelaccenten, zoals een kader rondom een kozijn/gevelopening en accentvlak(ken) zijn mogelijk, mits deze terughoudend in vormgeving en kleurstelling zijn, passend bij de gekozen architectuur. - Kozijnen: hout, kunststof, aluminium. Kleur is passend bij de hoofdkleur van de gevel. - De detaillering is afgestemd op de gekozen architectuur. Bij een traditionele architectuur een traditionele detaillering, bij een moderne bouwstijl een minimalistische detaillering.
Kavelinrichting	Inritten	- De woning krijgt 1 inrit met een breedte van 4.00 m1 - Er komt eventueel een doorgang naar het achterliggend terrein.
	Erfafscheidingen en erfinrichting	- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. - Tussen de percelen onderling en de percelen grenzend aan de openbare weg voorzien van gemengde hagen met gebiedseigen beplanting.

Project: nieuwe woning aan de Kievitsham 18 te Kerkdriel
Opdrachtgever: [REDACTED]

		- Aan de noordzijde van het plangebied een aantal bomen in lijn plaatsen, zodat de richting van het perceel meer benadrukt wordt. Bomen dienen eenvoudig gesnoeid te kunnen worden. - Hoe groter de afstand tot de openbare weg, hoe opener het plan.
	Erfverhardingen	- Klinkerbestrating met neutrale kleurstelling. Een halfverharding met bijvoorbeeld stolgrind is ook mogelijk.