

Ontwerp-omgevingsvergunning, Kerkdriel 2015, Kievitsham 9 (OV0019), Maasdriel

Het college van Maasdriel is van plan mee te werken aan het realiseren van een woning op het perceel Kievitsham 9 in Kerkdriel (kadastraal bekend gemeente Kerkdriel, sectie N, nummer 3374).

In het geldende bestemmingsplan 'Kerkdriel, herziening 2013, Kievitsham 9 en 13' heeft het perceel aan de Kievitsham 9 te Kerkdriel de bestemming 'wonen'. Bij deze bestemming is het niet mogelijk om op de gewenste locatie een woning te realiseren omdat deze deels buiten het bouwvlak is gelegen. Door met een omgevingsvergunning af te wijken van het geldende bestemmingsplan kan toch meegewerkt worden.

Inzien

Van 21 januari 2016 tot en met 2 maart 2016 ligt het ontwerpbesluit en de daarbij horende stukken tijdens de openingstijden voor iedereen ter inzage in het gemeentehuis te Kerkdriel, Kerkstraat 45. U kunt het ontwerpbesluit ook vinden op

- onze website onder 'Wonen en Leven / Bouwen en bestemmingsplannen / Bestemmingsplannen inkijken.
- op de website www.ruimtelijkeplannen.nl via de link <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0263.OV0019-ON01>

De bronbestanden zijn beschikbaar via

<http://maasdriel.digitaleplannen.nl/plannen/NL.IMRO.0263.OV0019-/NL.IMRO.0263.OV0019-ON01>

Iedereen kan tijdens de inzagetermijn zienswijzen indienen bij het college van Maasdriel, Postbus 10.000, 5330 GA Kerkdriel. Wij ontvangen bij voorkeur schriftelijke zienswijzen, per e-mail is niet mogelijk! Als u uw zienswijzen mondeling wilt indienen, kunt u hiervoor contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Meer informatie

Bel (14 0418) of mail (info@maasdriel.nl) de gemeente en vraag naar mevrouw A. Zweerus.

Materialen en kleuren:

gevels	meiswerk w.l.	rood / bruin gesneden
gevelbekleding	zweeds rabat cape cod	donker grijs / zwart
dak schuin	keram. dakpannen owh	licht grijs
dak plat	kunststof	wit
boelborden	hout red cedar	wit
dakcapellen	hout red cedar	wit
kazijnen / ramen	hout accoya	wit / donker grijs
puen achtergevel 16 en 111	aluminium	wit
deuren	hout accoya	helder
beglazing woonfunctie	HR++ (driedubbel)	donker grijs
beglazing overig	HR+	zink
spekband / waterslagen	hardsteen	
goten	zink	
hemelwaterafvoeren		

hang en sluitwerk 2 sterren en volgens politiekeurmerk
v. = ventilatieroosters Buva Topstream ZR (op kozijn)

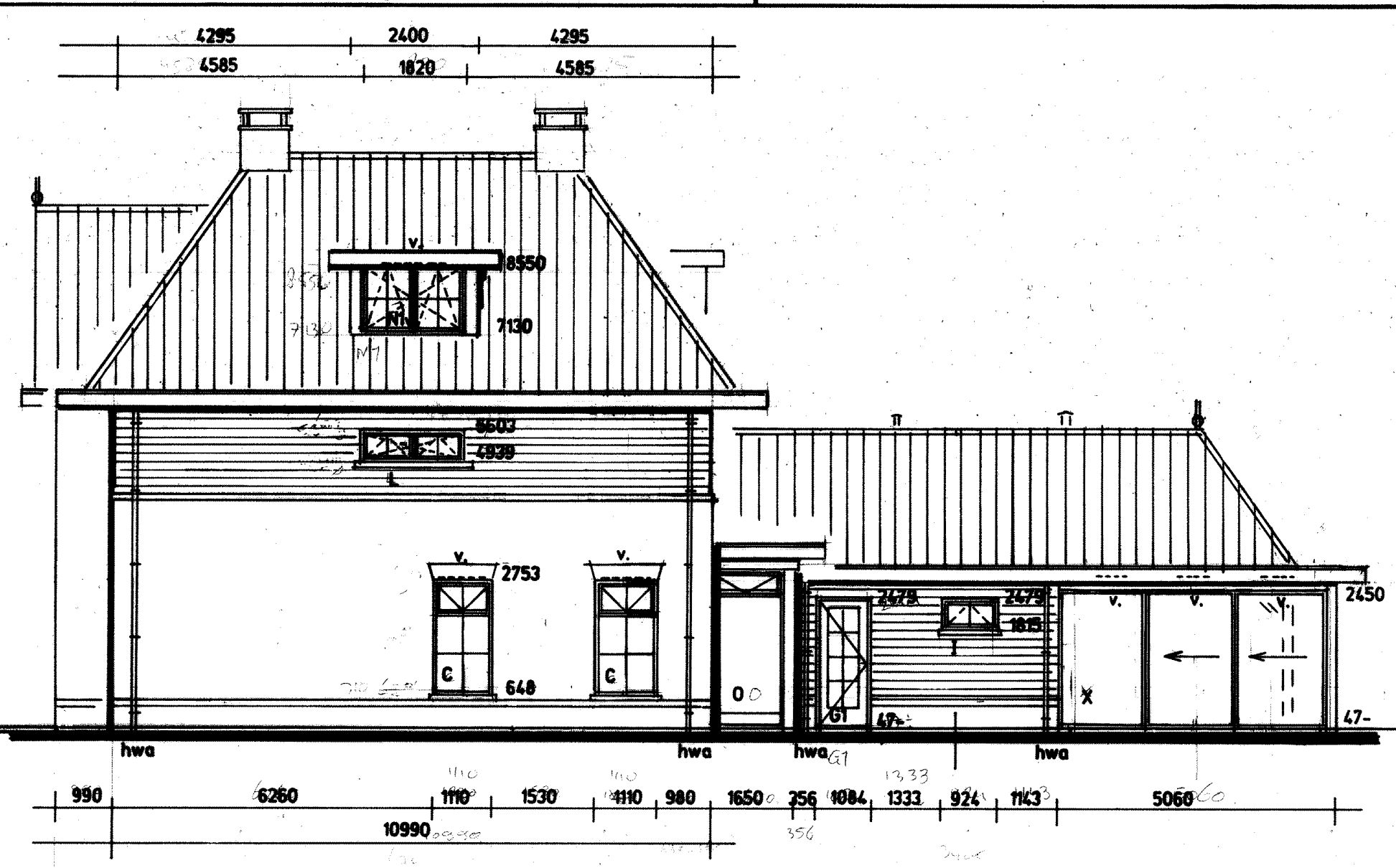
Gesloede schil:
Dak Rc 6,0, Gevels Rc 5,8, Begane grondvloer 5,0



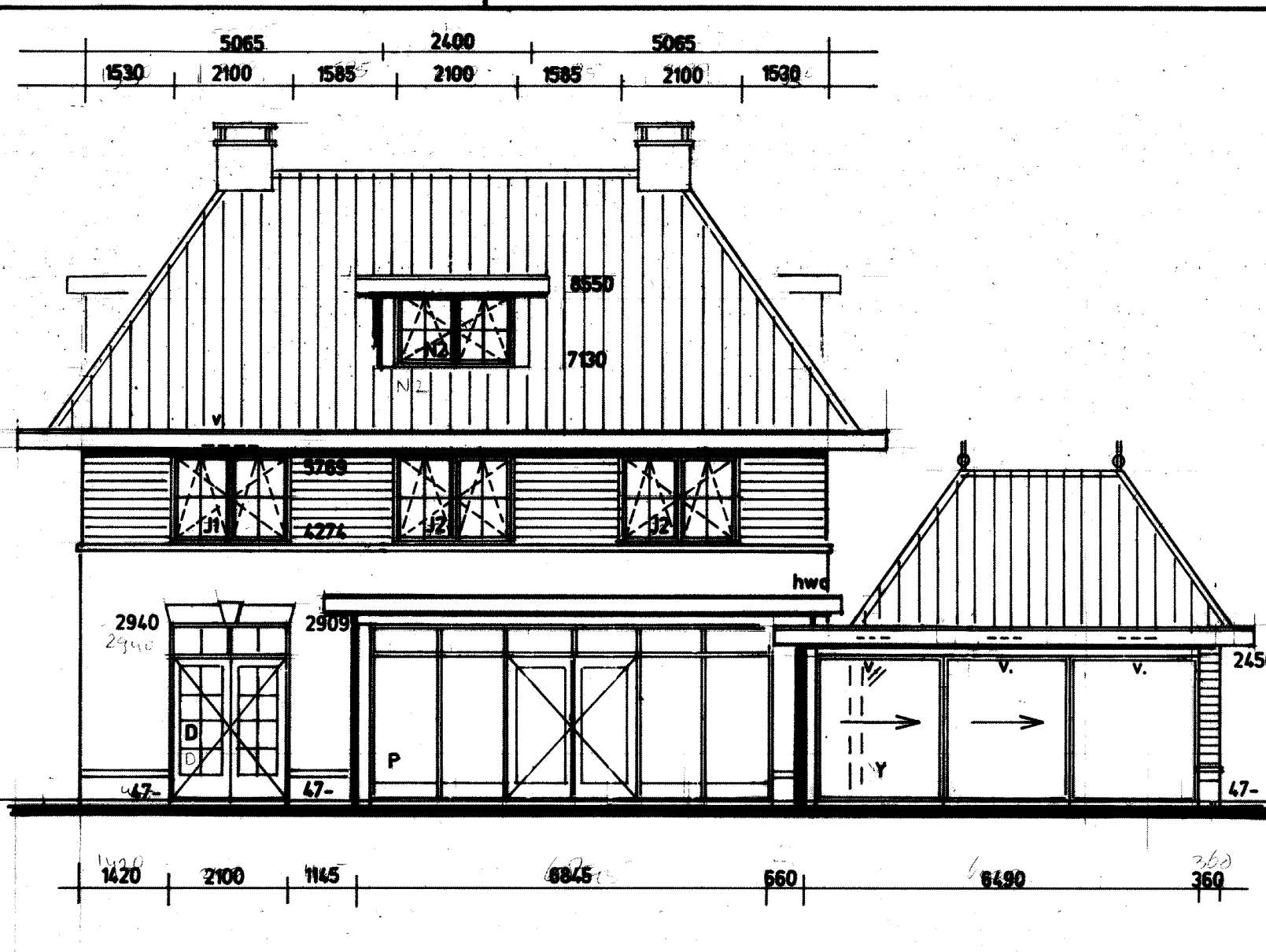
Westgevel

dilatatie metselwerk conform opgegeven leverancier

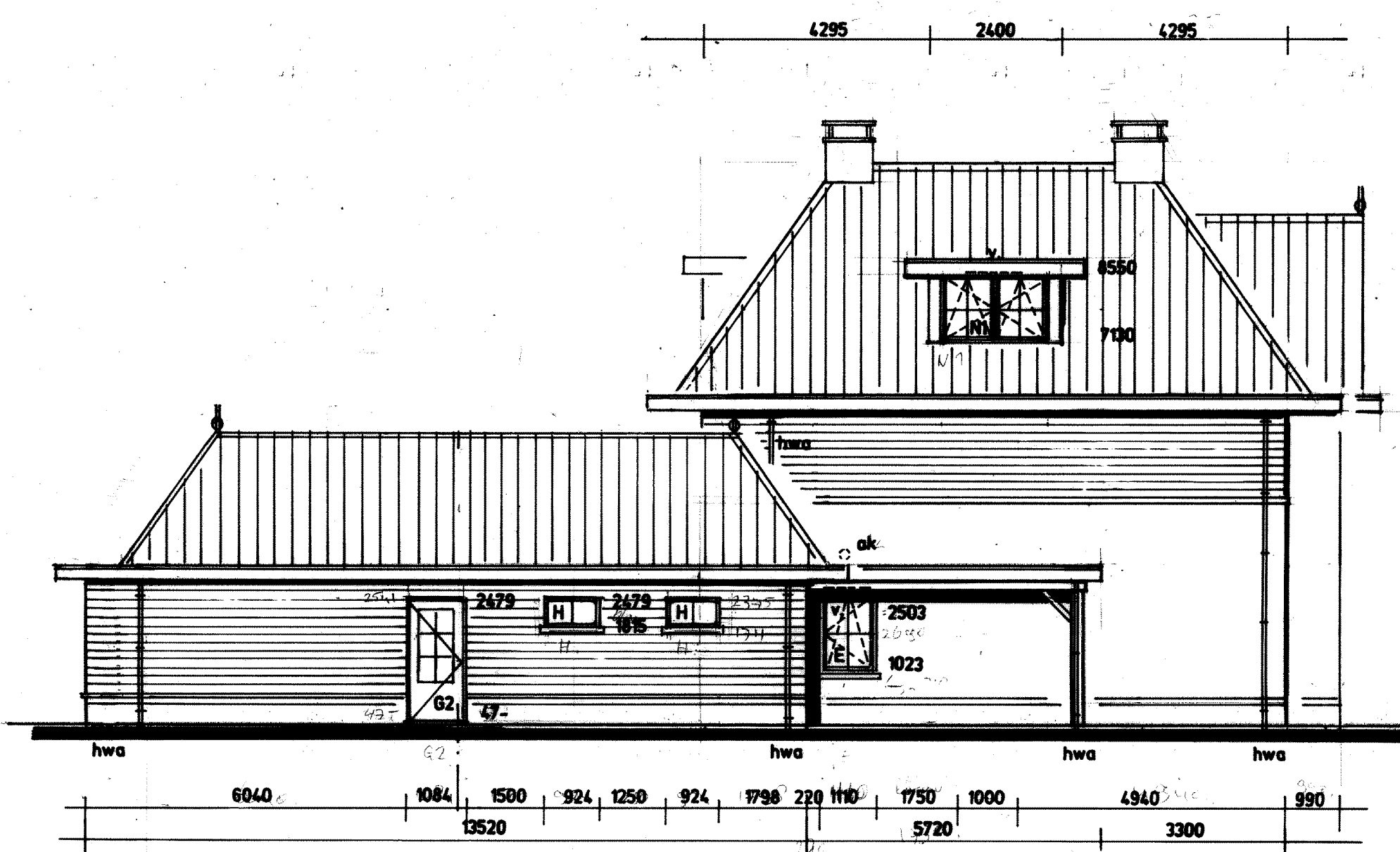
Wanddikte 240 mm
Dakdikte 180 mm
Basis 1200 mm
Basis 1200 mm



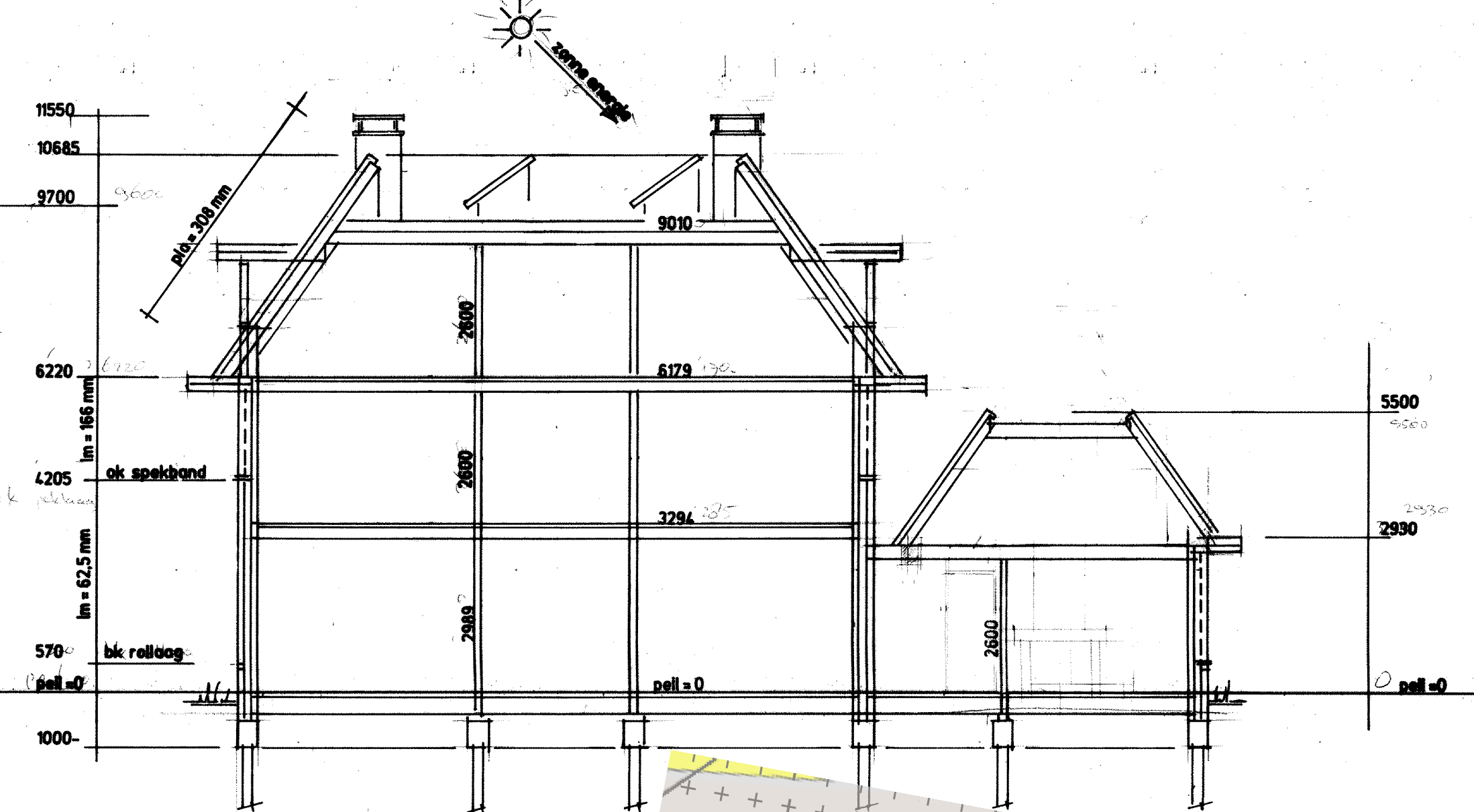
Zuidgevel



Oostgevel

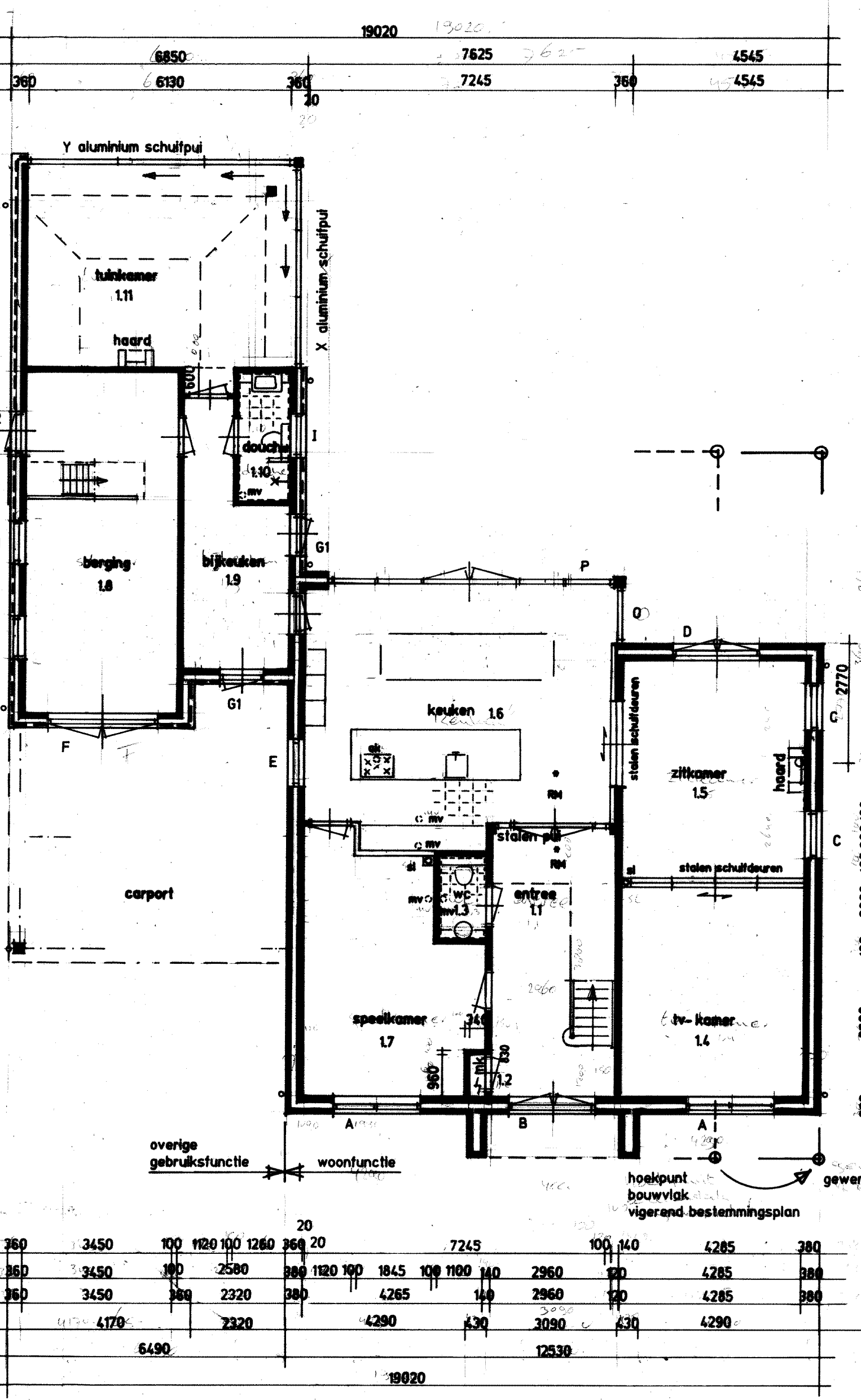


Noordgevel



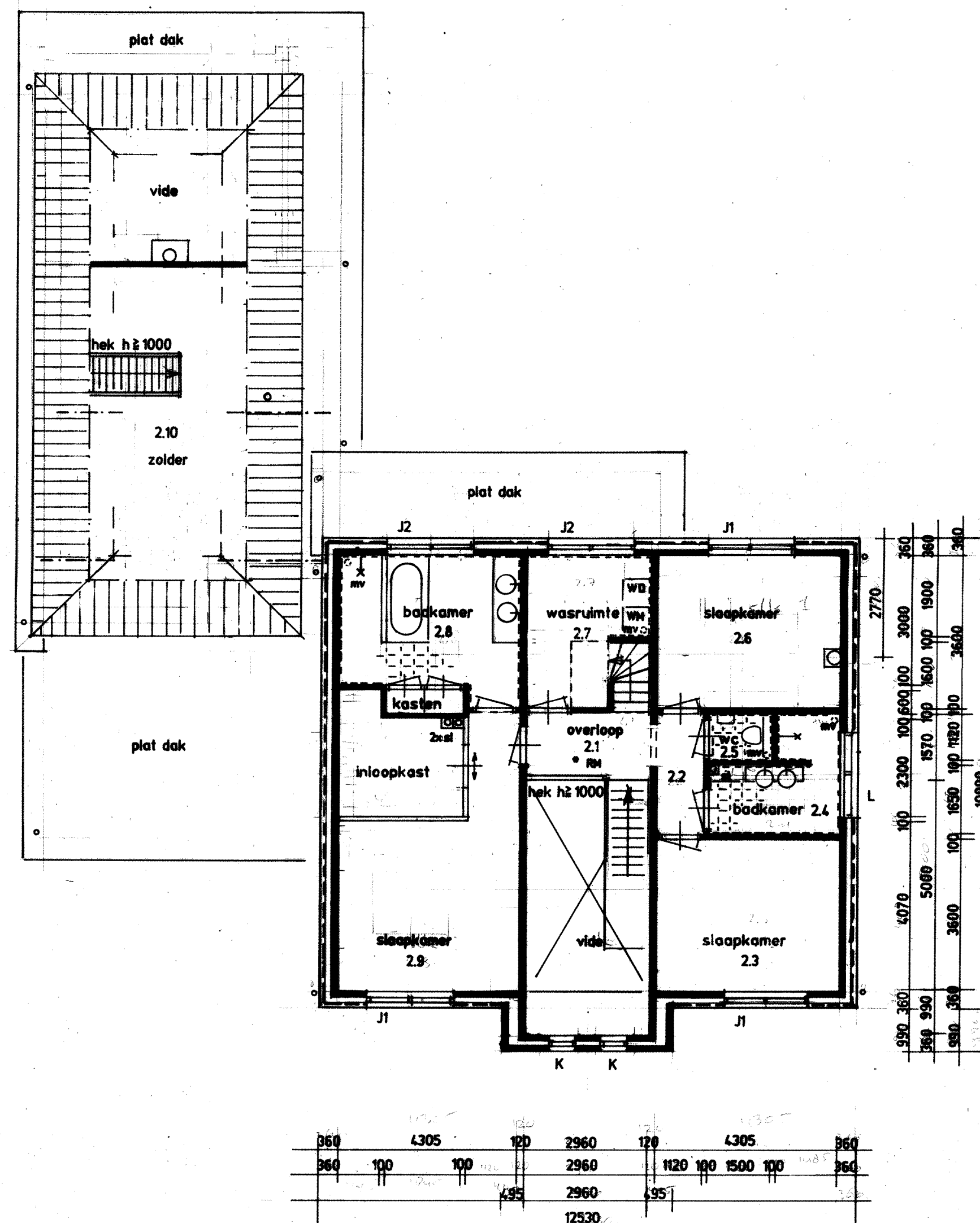
Langsdoorsnede

- begane grond
- 11 verkeersruimte
 - 12 metruimte
 - 13 toilet
 - 14 verblifsruimte
 - 15 verblifsruimte
 - 16 verblifsruimte
 - 17 verblifsruimte
- overige gebruiksfunctie
- 18 berging
 - 19 verkeersruimte
 - 110 badruimte
 - 111 onbenoemde ruimte
 - 2.10 onbenoemde ruimte
- verdieping
- 2.1 verkeersruimte
 - 2.2 verkeersruimte
 - 2.3 verblifsruimte
 - 2.4 badruimte
 - 2.5 toilet
 - 2.6 verblifsruimte
 - 2.7 berging
 - 2.8 badruimte
 - 2.9 verblifsruimte
- zolder
- 3.1 verkeersruimte
 - 3.2 berging
 - 3.3 verblifsruimte
 - 3.4 berging
 - 3.5 verblifsruimte
 - 3.6 berging



Plattegrond

perceelsopp. N3374 + N3375 = 3000 m²
bebouwde oppervlakte totaal 284 m² (opp. bijgebouw buiten bouwvlak 48 m²)
bruto inhoud woonfunctie 1200 m³, overige gebruiksfunctie 370 m³
bruto vloeropp. woonfunctie 430 m², overige gebruiksfunctie 135 m²
peil woonhuis circa 400+ as weg

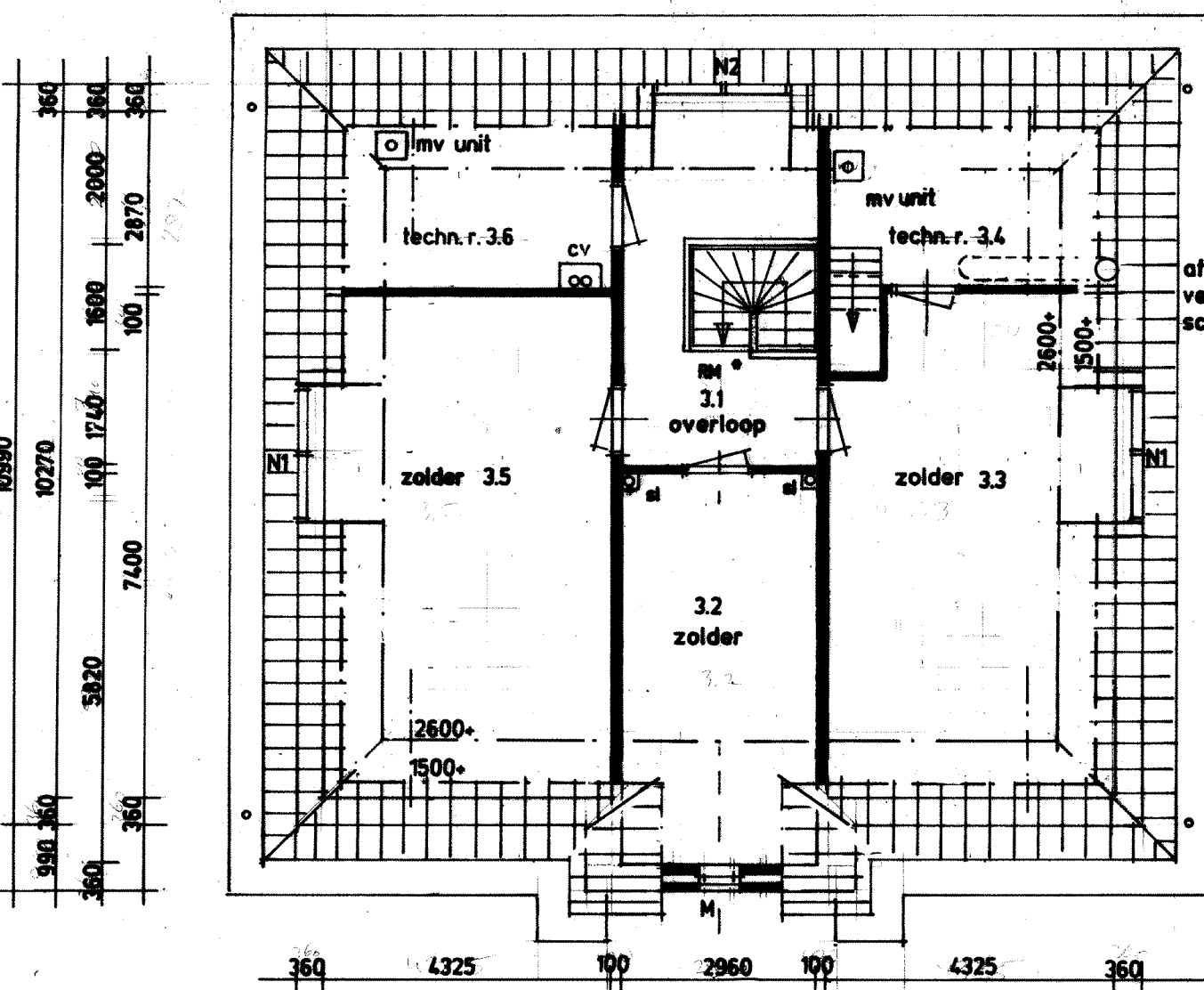


Verdieping

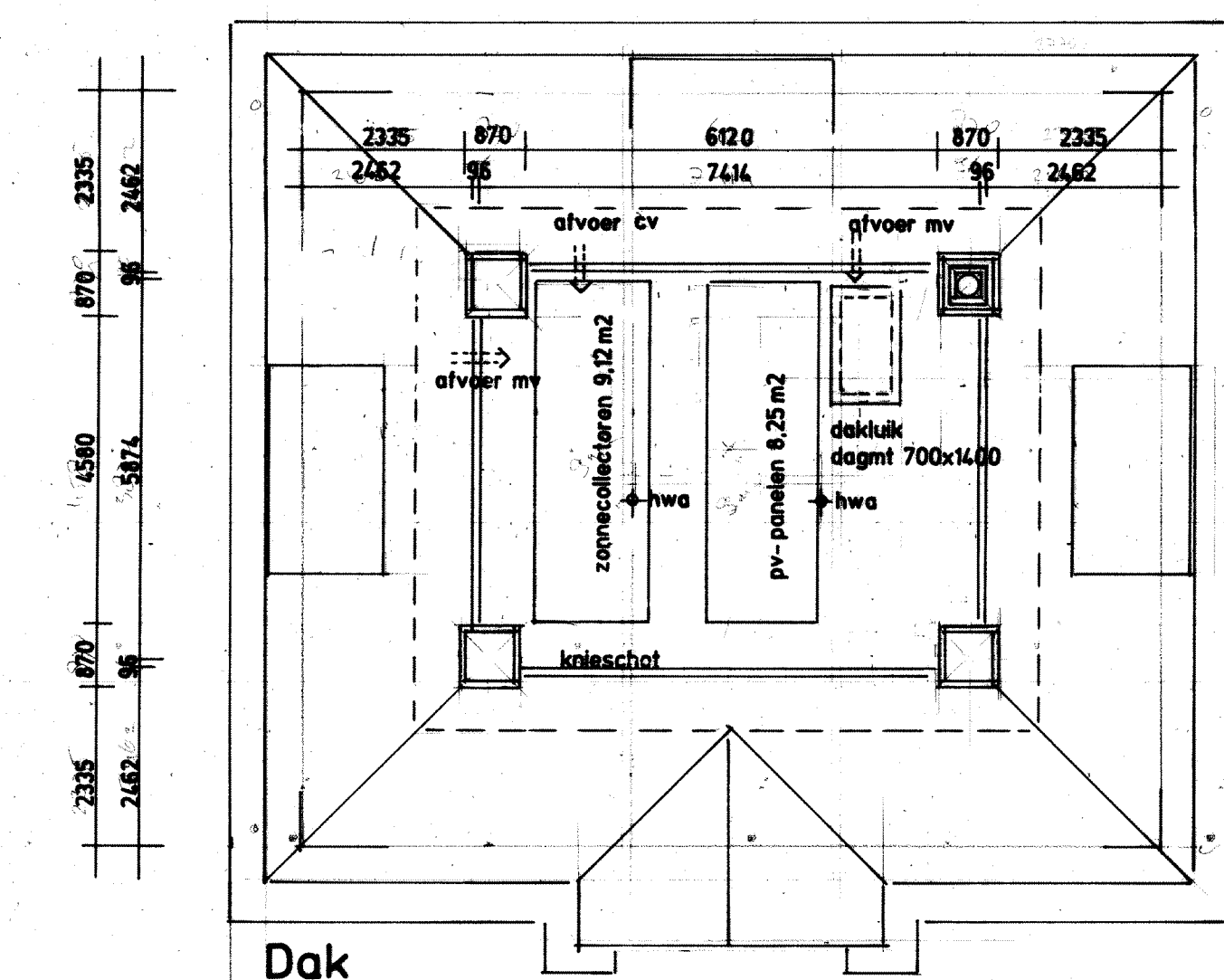
Trap beg- verd: optrede 18x183,0 mm, aantreden 220 mm
Trap verd- zol: optrede 18x180,3 mm, aantreden 220 mm
opening tussen spijlen traphekken 100 mm, hoogte traphek 1000 mm

RM = rookmelder (niet ioniserend) vlg art. 2.17.1 bouwbesluit
mv = mechanische afvoer ventilatie
ak = afzuigkap (door vloer rechtstreeks naar 'buiten')
st = standleiding riool / mech ventilatie

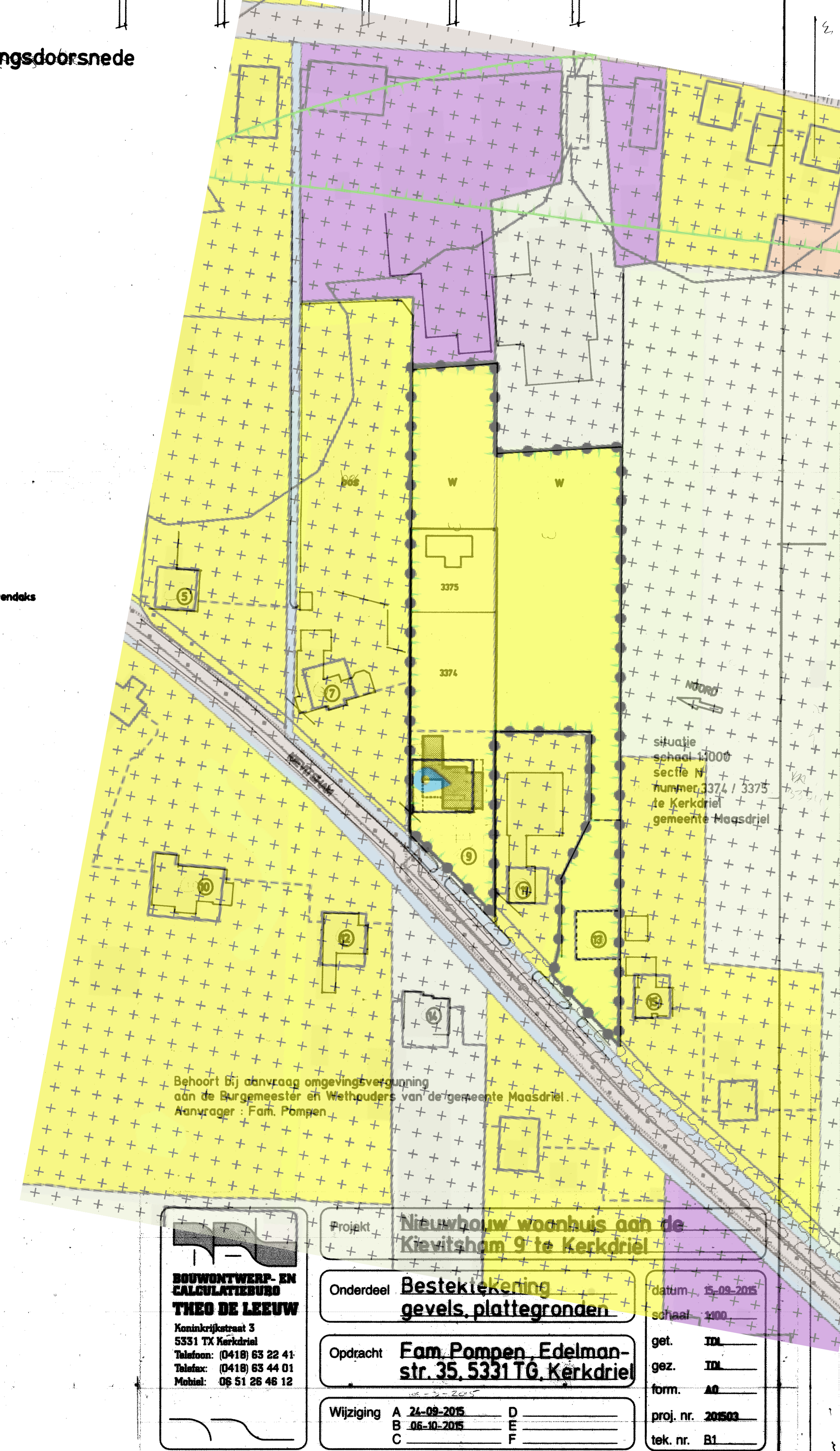
Alle binnendeuren 930x235 mm, mits anders aangegeven.



Zolder



Dak



Project: Nieuw woonhuis aan de Kerkdijk 9 te Kerkdijk

Onderdeel: Bestektekening gevels, plattegronden

Opdracht: Fam. Pompen, Edelmanstr. 35, 5331 TG Kerkdijk

Wijziging: A 24-09-2015, B 06-10-2015, C 06-10-2015

get. m, gez. m, form. m, tek. nr. 20869

ONTVANGEN OP
27 MEI 2015
ODR



B000014359

**Molenbiotoopstudie
Kievitsham
te Kerkdriel**

**Opdrachtgever
Dhr. P. Pompen
te Kerkdriel**



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

**Molenbiotoopstudie
Kievitsham
te Kerkdriel**

■
Aqua-Terra Nova BV

Zuidweg 79
2671 MP Naaldwijk
telefoon 0174 – 625246
fax 0174 – 629744
www.aquaterranova.nl
■

**Opdrachtgever
Dhr. P. Pompen
te Kerkdriel**



Datum: 18 mei 2015
Rapportnr: 211061/Aqua-Terra Nova 301c MB/SW
Status: definitief rapport



COLOFON

Titel : Molenbiotoopstudie Kievitsham te Kerkdriel

Opdrachtgever : Dhr. P. Pompen te Kerkdriel

Projectteam

Projectmanager : ing. A.P. Wubben

Contactpersoon : drs. S. Witter

Auteur : drs. S. Witter

Kwaliteitsborging : ing. M.C.A. Vollebregt

Projectnummer : 211061

Datum vrijgave	Status	Goedkeuring projectmanager	Goedkeuring kwaliteitsborger
18 mei 2015	Definitief		

© 2015 Aqua-Terra Nova B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding molenbiotoopstudie.....	7
1.2 Ligging van de percelen.....	7
1.3 Bouwplan.....	8
2 MOLENBIOTOOP.....	9
2.1 Molenbiotoop	9
2.2 Biotoopcriteria.....	9
3 BELEID	11
3.1 Omgevingsverordening Gelderland.....	11
3.2 Streekplan Gelderland.....	12
3.3 Structuurvisie Maasdriel.....	12
3.4 Bestemmingsplan.....	13
4 MOLEN SARA CATHARINA.....	16
5 AFWEGING BIOTOOPCRITERIA.....	17
5.1 Berekening hoogte woning.....	17
5.2 Windhinderobjecten.....	17
5.3 Foto's omgeving molen en percelen.....	19
5.4 Conclusie.....	20
BIJLAGE 1 TECHNISCHE GEGEVENS MOLEN SARA CATHARINA.....	21
BIJLAGE 1 TECHNISCHE GEGEVENS MOLEN SARA CATHARINA.....	21
BIJLAGE 2	
BIOTOOPRAPPORT.....	22
BIJLAGE 2	
BIOTOOPRAPPORT.....	22
BIJLAGE 3 BESTEMMINGSPLAN KERKDRIEL HERZIENING 2013, KIEVITSHAM 9 EN	
13 23	
BIJLAGE 3 BESTEMMINGSPLAN KERKDRIEL HERZIENING 2013, KIEVITSHAM 9 EN	
13 23	
BIJLAGE 4 LIJST MET FIGUREN, FOTO'S EN TABELLEN.....	28
BIJLAGE 4 LIJST MET FIGUREN, FOTO'S EN TABELLEN.....	28

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding molenbiotoopstudie

Dhr. P. Pompen heeft Aqua-Terra Nova BV verzocht een molenbiotoopstudie op te stellen ten behoeve van de voorgenomen bouw een woning op het perceel Kievitsham 9 te Kerkdriel. Het perceel ligt binnen de molenbiotoop van de stellingmolen Sara Catharina. De gemeente heeft aangegeven om in principe mee te werken aan dit project mits er geen onoverkomelijke bezwaren bestaan.

In het onderzoek wordt door Aqua-Terra Nova aangegeven of de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast door de nieuwbouw. Dit wordt bepaald op basis van de afstand van de nieuwbouw tot de molen en de windtoetreding van de molen.

1.2 Ligging van de percelen

Het perceel is gelegen aan de Kievitsham tussen nr. 7 en nr. 11 in het buitengebied ten zuiden van de bebouwde kern van Kerkdriel te Gelderland (zie figuur 1). Het ligt in een agrarisch gebied. Langs de Kievitsham staat een dubbele bomenrij. De twee percelen bestaan momenteel uit grasland.

Ten noorden en ten zuiden van de gewenste bouwlocaties is al sprake van woonbebouwing zij het in extensieve vorm.



Figuur 1: ligging van het perceel

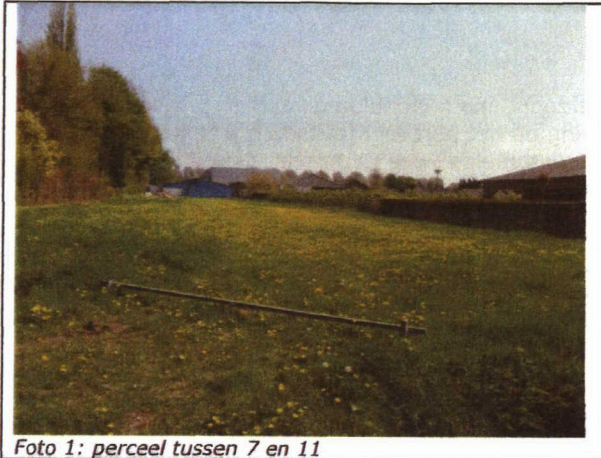
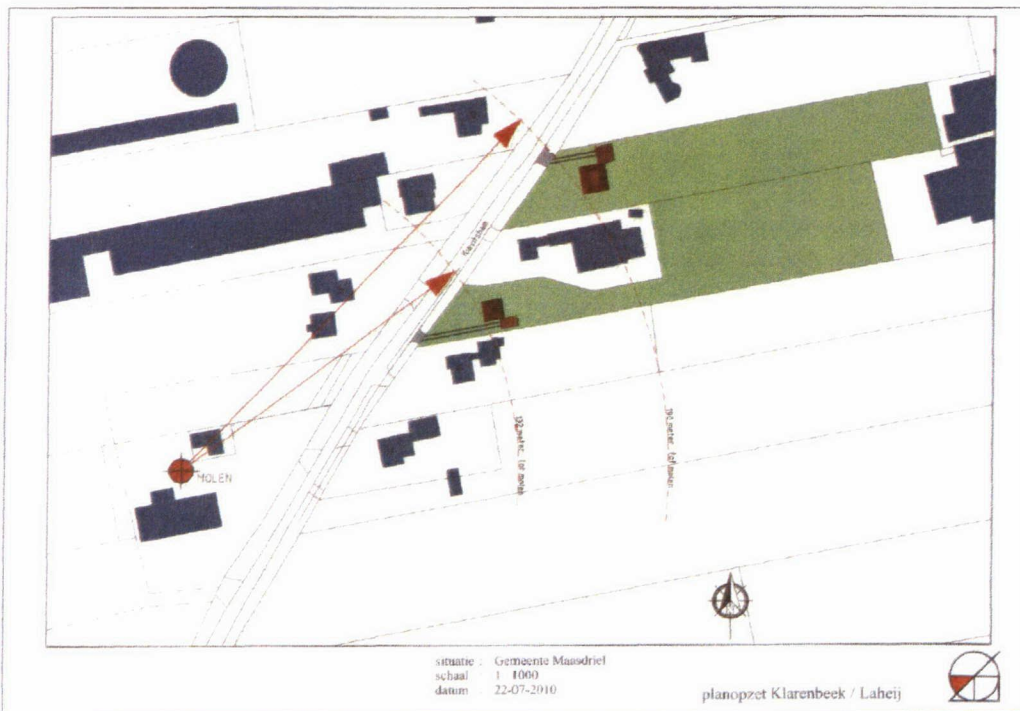


Foto 1: perceel tussen 7 en 11

1.3 Bouwplan

Het bouwplan omvat de bouw van een nieuwe woning. Zie figuur 2 voor de inrichtingsschets. Door het realiseren van de woning wordt een ononderbroken bebouwingslijn van woningen gecreëerd.



Figuur 2: Inrichtingsschets van de twee percelen

2 MOLENBIOTOOP

2.1 Molenbiotoop

Nederland staat bekend om zijn molens en veel molens hebben daarom een beschermde status. Naast de cultuurhistorische waarde is ook de vrije windvang van een molen beschermd. Bebouwing, begroeiing en andere obstakels belemmeren de windvang van molens. Zonder voldoende wind kan de molen zijn werk niet doen. Een molen staat meestal nooit op een willekeurige plek. De molenlocatie en het molentype zijn zo gekozen dat de molen optimaal kon functioneren. De beschermde omgeving in een cirkel van ca. 400 m om een molen heet de molenbiotoop. Voor de werking en het behoud van de molen is een molenbiotoop van fundamenteel belang.

Bij nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de eisen die een molen aan zijn omgeving stelt. Hiertoe wordt rond molens die nog in gebruik zijn of daartoe de potentie bevatten een molenbiotoop getrokken. Binnen deze biotoop dient bij bouwen en bij plantactiviteiten rekening te worden gehouden met de hoogte van deze activiteiten, zodat de werking van de molen niet in het geding komt. De bescherming van de molen, via de molenbiotoop, is vastgelegd in het bestemmingsplan waarbinnen de molen is gelegen. In het bestemmingsplan kunnen eisen worden gesteld aan beplantings- en bebouwingshoogte van de omgeving, die aansluiten bij de eisen die de molen aan zijn omgeving stelt.

2.2 Biotoopcriteria

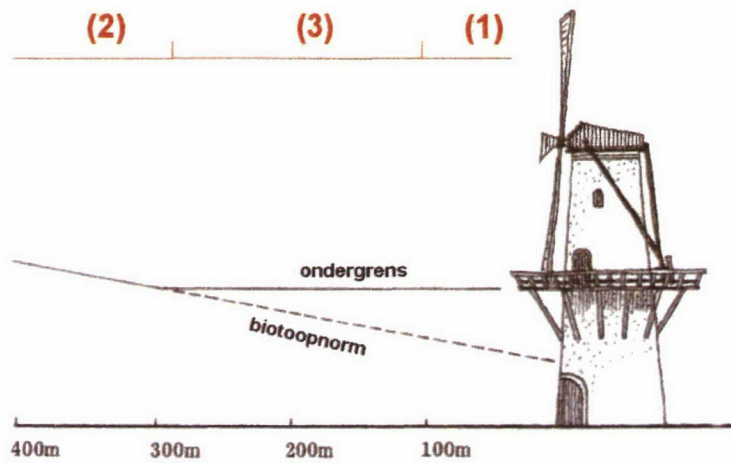
Voor een stellingmolen zijn drie criteria waaruit de toegestane hoogte van obstakels wordt bepaald.

(1) Volgens de biotoopnormen van de Hollandsche Molen moet de eerste 100 meter rond een molen vrij zijn van obstakels. In het geval van een stellingmolen, geldt dat obstakels de eerste 100 meter lager moeten zijn dat het niveau van het laagste punt van de onderste wiek, ofwel kort ondergrens. De ondergrens is bij stellingmolens het stellingniveau.

(2) Het tweede criterium is een toegestane hoogte berekend op basis van een bepaalde afstand van de molen, de lengte van de wieken en de aanwezige stelling. Met de biotoopformule van de Hollandsche Molen kan de toegestane hoogte op een locatie waar een hoogtemeting is verricht worden bepaald. De met de biotoopformule berekende norm is een oplopende lijn gezien vanuit de molen.

(3) Afhankelijk van de hoogte van het stellingniveau en de lengte van de wieken begint deze norm onder het niveau waarop de wieken draaien en komt deze op een bepaalde afstand van de molen pas boven dit stellingniveau. Wanneer de afstand van het punt waarop de met de biotoopformule berekende norm boven het stellingniveau komt verder dan 100 meter van de molen is gelegen dan wordt in het gebied vanaf 100 meter tot dit punt ook als ondergrens het stellingniveau aangehouden. Dit is het derde criterium waar rekening mee moet worden gehouden.

Uit de drie criteria wordt de toegestane hoogte van obstakels voor beoordeling van de molenbiotoop opgesteld. Als de gemeten hoogte boven deze toegestane hoogte uitkomt dan is er sprake van windhinder voor de molen.



Figuur 3: Samenstelling van de toegestane hoogte voor de beoordeling van de molenbiotoop (stellingmolen)

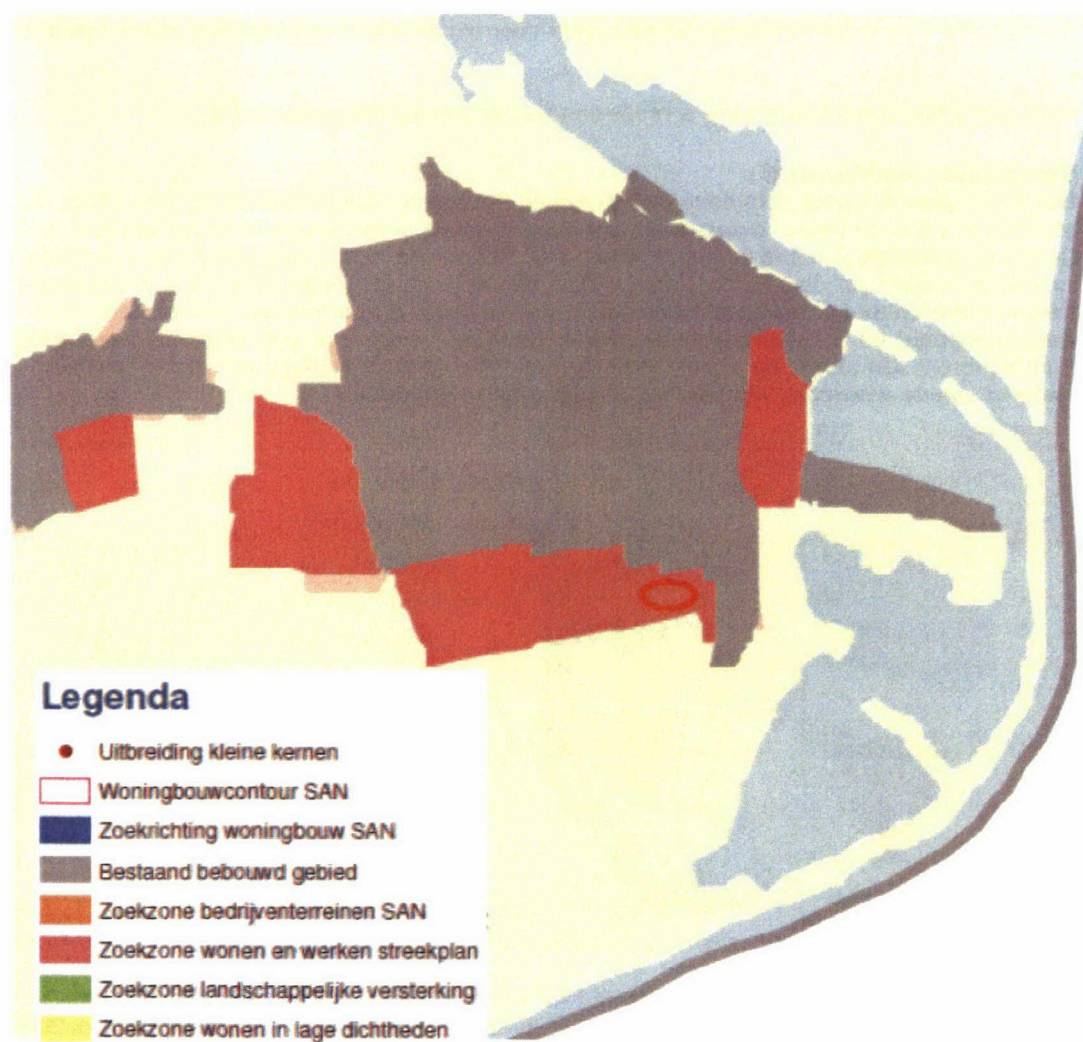
3 BELEID

3.1 Omgevingsverordening Gelderland

De Gelderse molenverordening is sinds 05-07-2012 niet meer in werking. De regelgeving hieruit is opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland. De uitvoeringsregeling is hiermee ook vervallen.

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten.

Het gebied is in deze verordening aangewezen als 'Zoekzone wonen en werken streekplan'. In een bestemmingsplan is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen toegestaan binnen de zoekzones wonen en werken.



Figuur 4: uitsnede kaart 'Verstedelijking' en legenda RVG (Provincie Gelderland, 2010).

Windmolens met een monumentenstatus vormen een onlosmakelijk onderdeel van de regionale identiteit. Daarom streeft Gelderland naar het behoud en bescherming van molenbiotopen. Gemeenten dienen hiermee rekening te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van het functioneren door middel van een vrije windvang. Het bestemmingsplan dient daarom waarborgen te bieden ter bescherming van het functioneren van de molen door middel van een vrije windvang. Voor windtoevoer geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen beperkingen gesteld moeten worden aan het oprichten van bebouwing en beplanting.

De verordening onderkent duidelijk dat er binnen bebouwd gebied ook andere belangen kunnen spelen. Waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang en/of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. De verordening geeft duidelijk wel aan dat plannen waarborgen moeten bevatten om dit te voorkomen, de belevingswaarde en de windvang van de molen staan centraal, de overige belangen zijn ondergeschikt. Daarom moeten deze plannen voorzien zijn van een onderbouwing door een molendeskundige.

De verordening stelt dat op gronden gelegen binnen de Molenbiotoop geen nieuwe bebouwing dan wel beplanting wordt toegestaan tenzij in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.

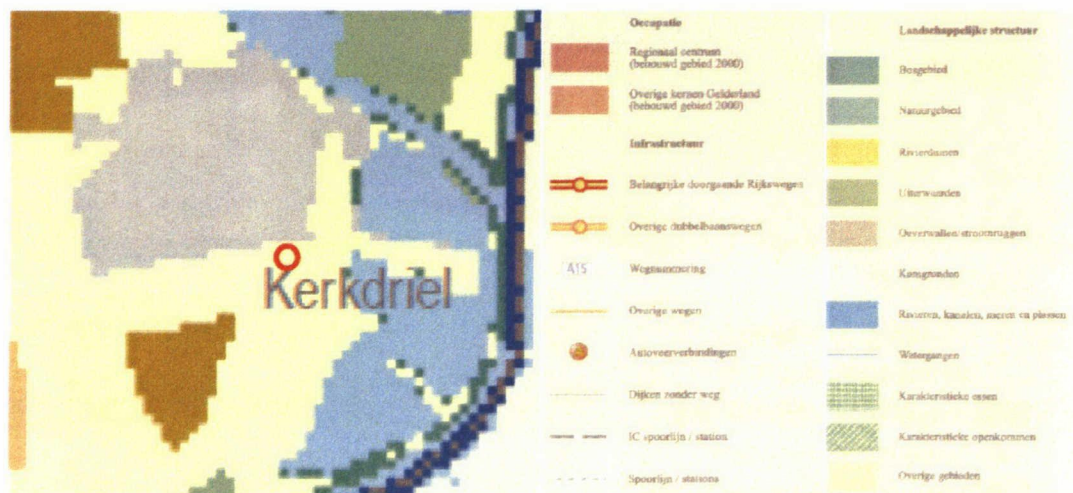
Artikel 2.8.2.1 Molenbiotoop

1. In bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de Molenbiotoop wordt geen nieuwe bebouwing danwel beplanting toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.

Voor de op te richten bebouwing is reeds een bestemmingsplan vastgesteld.

3.2 Streekplan Gelderland

Het Streekplan is vastgesteld door de Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005. Het streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Deze beleidskaders zijn bepaald door Provinciale Staten. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.



Figuur 5: uitsnede plangebied en omgeving Beleidskaart ruimtelijke structuur Streekplan Gelderland 2005

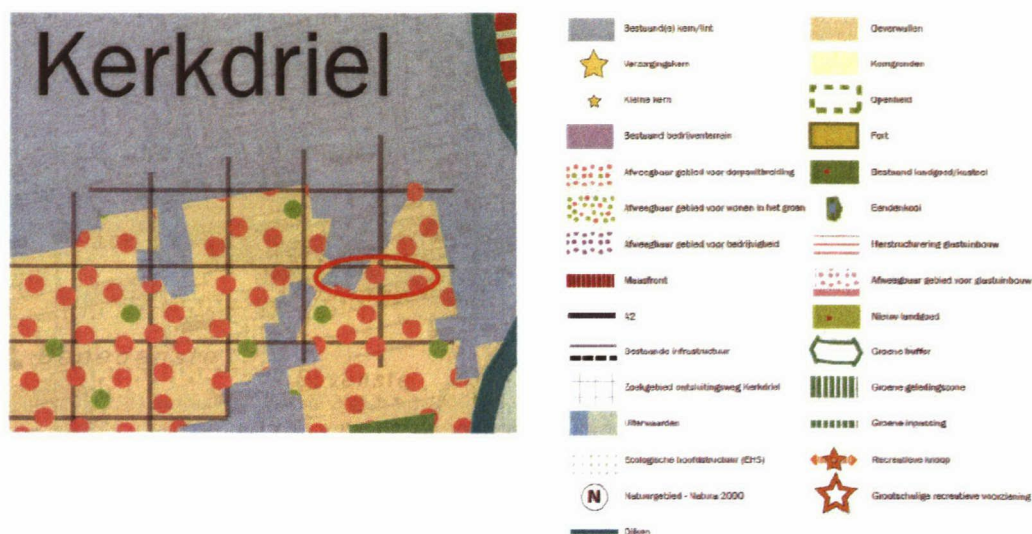
Voor de locatie waar de woning gerealiseerd zal worden is geldt op de plankaart van het streekplan de aanduiding 'multifunctioneel platteland'. In gebieden met deze aanduiding wordt volgens het streekplan de vitaliteit van de multifunctionele gebieden bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op onder andere het vlak van grondgebonden landbouw: De landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland. Het initiatief past binnen dit provinciaal beleid en vorm geen belemmering voor de beleidsuitgangspunten.

3.3 Structuurvisie Maasdriel

Op 20 oktober 2011 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel' vastgesteld. Deze structuurvisie is de actualisering van de StructuurvisiePlus Maasdriel 2004-

2014 en is daarnaast de ruimtelijke vertaling van de 'Visie Maasdriel 2020+', die op 3 juli 2008 door de raad is vastgesteld.

De locatie ligt deels (noordelijke deel) in een gebied dat is aangeduid als 'bestaand(e) kern/lint' en deels (zuidelijke deel) in 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding'.



Figuur 6: Uitsnede plangebied en omgeving structuurvisie Maasdriel en legenda

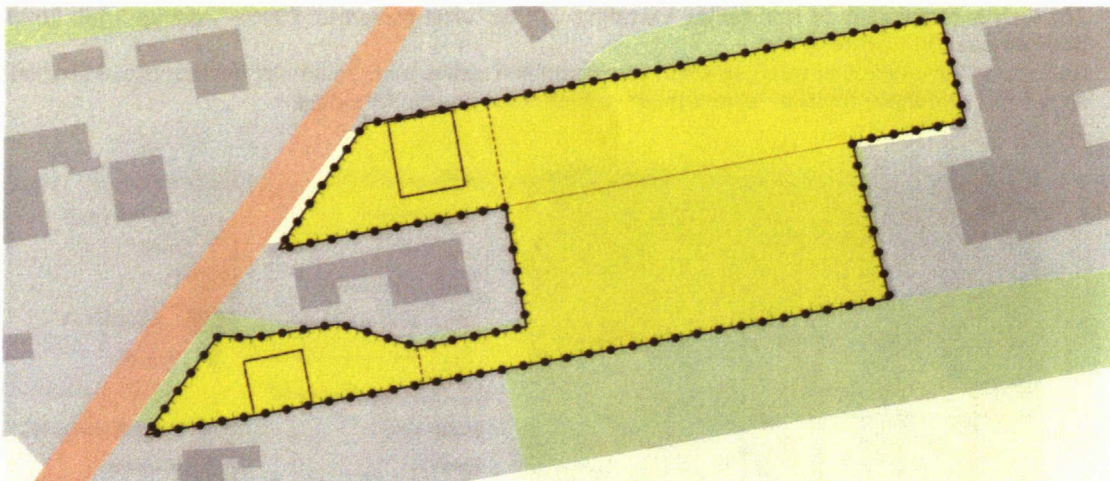
Voor de bestaande kernen en linten geldt als uitgangspunt 'inbreiden voor uitbreiden'. Nieuwbouw dient in maat en schaal te passen in zijn omgeving. Er dient op een dorps manier gebouwd te worden, waarbij wordt gestreefd naar diversiteit per deelgebied. Gestapelde woningen van beperkte omvang zijn in beginsel overal in het woongebied mogelijk, mits passend in de stedenbouwkundige structuur.

De gebieden die zijn aangeduid als 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding' kunnen worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij horende voorzieningen. Het betreffen locaties grenzend aan bestaande bebouwing waar geen of beperkt duurzame waarden uit de onderste lagen voorkomen. De focus voor wat betreft uitbreiding ligt met name in de kernen Veldriel, Kerkdriel, Hedel en Ammerzoden.

In de gebieden die zijn aangeduid als 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding' is wonen in een aaneengesloten setting mogelijk. Uiteraard dient er voldoende groen aanwezig te zijn. Er is geen specifiek beleid opgenomen voor voorliggend initiatief. Het gemeentelijke beleid, zoals opgenomen in de ontwerpversie van de Structuurvisie vormt geen belemmering voor het initiatief. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op de ontwikkeling die in de visie voorzien is voor het gebied.

3.4 Bestemmingsplan

Voor de percelen aan de Kievitsham is op 5 juni 2014 het bestemmingsplan Kerkdriel herziening 2013, Kievitsham 9 en 13 vastgesteld. De percelen hebben de bestemming "Wonen" met gebiedsaanduidingen "Vrijwaringszone - Radar" en "Vrijwaringszone - Molenbiotoop". Zie 3 voor het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 7: Verbeelding bestemmingsplan

Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de bouwhoogte in verband met de aanwezigheid van een molenbiotop. In de regels is het onderstaande opgenomen ten aanzien van de bouwregels.

6.2.2 Bouwregels

Op de als "Vrijwaringszone - molenbiotop" aangewezen gronden gronden mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken binnen een afstand van:

- a. 100 meter van de molen niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen, zijnde 4.70 m.
- b. 100 tot 400 meter van de molen niet meer bedragen dan 1/100 van die afstand tussen bouwwerk en de betreffende molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen.

6.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 voor het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de bestemming, waarmee de onderhavige aanduiding samenvalt, mits de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aangewezen onafhankelijke deskundige.

6.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
 2. het ophogen van gronden.
- b. Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
 1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
 2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 3. Welke het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden betreffen.

De in a genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast.

Het bestemmingsplan geeft duidelijk aan dat de werkzaamheden niet uitgevoerd mogen worden tenzij er een duidelijk onderbouwing gegeven wordt dat de belangen van de molen niet geschaad worden.

4 MOLEN SARA CATHARINA

Op ca. 132 m en 190 m afstand van de nieuw te bouwen woning aan de Kievitsham 20 te Kerkdriel staat molen Sara Catharina. Dit is een ronde stenen stellingmolen die als korenmolen is ingericht. De molen is in 1846 gebouwd. De molen is benoemd tot rijksmonument.

De molen is meermaals gerestaureerd, de laatste keer in 1978, waarna de Sara Catharina tot ca. 2000 in bedrijf was. De molen is momenteel niet draaivaardig. Medio 2010 is begonnen met een nieuwe restauratie van de molen. Na herstel van de kap, het wiekenkruis en de staart moet de molen in 2011 weer kunnen draaien. Het malen van graan gaat tegenwoordig op elektrische kracht. De landschappelijke waarde van de molen is groot. Voor technische gegevens van de molen zie bijlage 1.



Figuur 8: locatie van molen Sara Catharina



Foto 2: Sara Catharina in april 2011

5 AFWEGING BIOTOOPCRITERIA

5.1 Berekening hoogte woning

Tot 100 m rond de molen geldt één maximale bebouwingshoogte (te weten ca. 4,7 m). Vanaf 100 m tot 400 m geldt een geleidelijk oplopende maximale hoogte voor bebouwing, die met onderstaande formule voor beide percelen wordt berekend.

Biotoopformule

De biotoopformule luidt als volgt: $H_x = x/n + c \cdot z$

H = hoogte obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied

c = constante = 0,2

z = askophoogte (helft van lengte vlucht + hoogte van de stelling)

Bij de berekening is uitgegaan van een gesloten gebied.

Gesloten: Bodem regelmatig en volledig bedekt met vrij grote obstakels, met tussengelegen ruimten niet groter dan enkele malen de hoogte van de obstakels. Bijvoorbeeld bossen en lage bebouwing.

Concreet betekent de molenbiotoop voor de nieuwbouw woningen het volgende:

- Perceel tussen 11 en 15 ligt op 132 m van de molen en mag gebouwd worden tot een hoogte van 6 m;
- Perceel tussen 7 en 11 ligt op 190 m van de molen en mag gebouwd worden tot een hoogte van 7.2 m.

In onderstaande tabel zijn de hoogten van bestaande woningen en de nieuw te bouwen woning met en zonder molenbiotoop aangegeven.

Tabel 1: hoogten woningen aan de Kievitsham i.v.m. molenbiotoop.

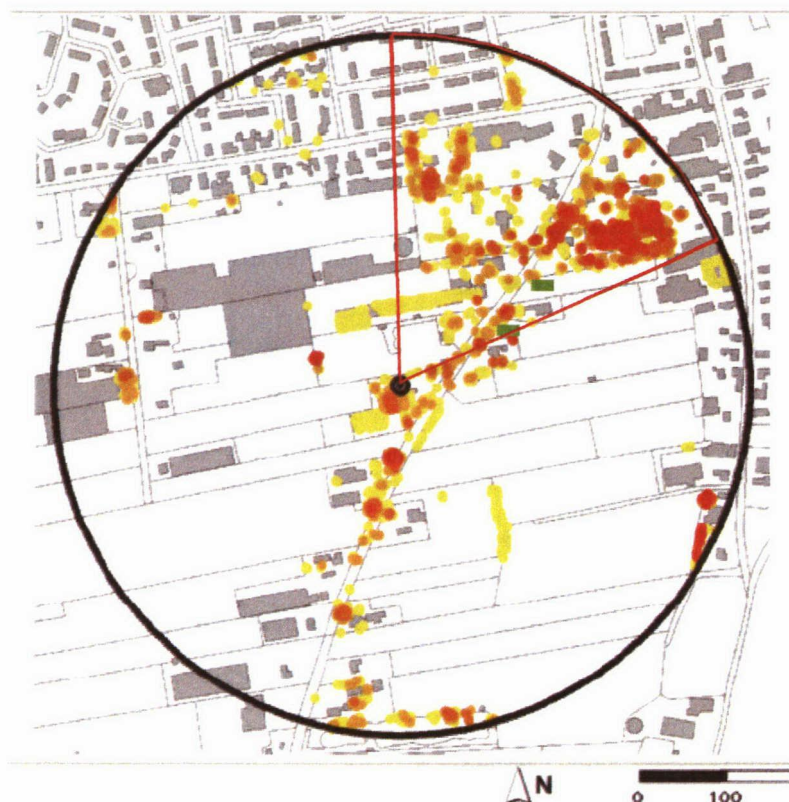
Woning	Afstand tot molen	Hoogte bestaande woningen	Gewenste hoogte geplande woningen	Toegepaste hoogte geplande woningen
Bestaande woning nr. 5	ca. 250 m	11 m		
Bestaande woning nr. 7	ca. 230 m	8.4 m		
Geplande woning tussen 7 en 11	ca. 190 m		11 m	7.2 m
Bestaande woning nr. 11	ca. 155 m	9 m		
Bestaande woning nr. 15	ca. 100 m	7.5 m		

5.2 Windhinderobjecten

Door de Stichting De Hollandsche Molen is een onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de molenbiotopen in Nederland. De resultaten staan in de "Molenbiotoopinventarisatie Gelderland 2009". Hiermee is beter zicht op de windhinderobjecten in de omgeving van de molens. Per molen is een eigen biotooprapport opgesteld met bijbehorende kaarten en foto's. In het biotooprapport is met behulp van kaarten aangegeven waar zich windhinderobjecten bevinden in de omgeving van de molen. Daarnaast zijn er foto's vanaf de molen naar de acht hoofdwindrichtingen gemaakt. Voor het biotooprapport zie bijlage 2.

De molen Sara Catharina heeft de kwalificatie "aanvaardbaar" gekregen. Dit houdt in dat over 90° hinderlijke belemmering is op bepaalde plekken. De hoek van de hinderlijke belemmering ligt ten noordoosten van de molen. De groene stippen geven de twee percelen weer en vallen binnen de 90°, waar al veel hinderlijke obstakels zijn gelegen.

Tevens liggen de twee op te richten woningen direct achter de grote bestaande windhinder (rode driehoek in Figuur 9) in het noordoosten.



*Figuur 9: Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden.
groen = percelen
rode driehoek geeft bestaande windschaduw aan*

5.3 Foto's omgeving molen en percelen

De foto's geven een beeld van de percelen en het gebied ten noordoosten van de molen. Het gebied bestaat uit woningen, bomen en grasland.



Foto 3: Woning nr. 11



Foto 4: richting molen vanaf perceel tussen 7 en 11



Foto 5: Bomenrij langs de Kievitsham



Foto 6: Bomenrij langs de Kievitsham



Foto 7: Van molen richting percelen



Foto 8: Bestaande woning aan de Kievitsham



Foto 9: Van perceel richting molen



Foto 10: Bomen omgeving molen

5.4 Conclusie

De molen is gelegen in een lintbebouwing aan de Kievietsham te Kerkdriel. Naast de aanwezige bebouwing (woningen met dezelfde bouwhoogte) tussen de percelen en de molen staan langs de Kievietsham aan beide zijden hoge bomen. De nieuw woning sluit qua hoogte aan op de bestaande bebouwing en de omgeving (twee rijen hoge bomen langs de Kievitsham). Tevens is er ter noordoosten van de molen nog een bosachtig perceel aanwezig is met hoge bomen die hoger zijn dan de geplande woningen. Doordat de nieuwe woning relatief ver van de molen weg gelegen is zal dit geen significante extra afvang van de wind betekenen. De bouw van de woning vormt geen disproportionele verslechtering van de molenbiotoop ten opzichte van de huidige situatie.

De molen Sara Catharina heeft de kwalificatie "aanvaardbaar" gekregen. Dit houdt in dat over 90 ° hinderlijke belemmering is op bepaalde plekken. De hoek van de hinderlijke belemmering ligt ten noordoosten van de molen. De nieuw te bouwen woning valt binnen deze hoek van 90 °.

Daarnaast ligt de nieuw te bouwen woning in noordoostelijke richting ten opzichte van de molen. De wind waait overwegend uit zuidwestelijke richting.

Op basis van bovenstaande zal door het bouwplan geen disproportionele verslechtering van de molenbiotoop c.q. windvang plaats vinden.

BIJLAGE 1 TECHNISCHE GEGEVENS MOLEN SARA CATHARINA

(bron Vereniging De Hollandse Molen)

Technische gegevens

Type:	ronde stenen stellingmolen
Functie	korenmolen
Inrichting	2 koppel maalstenen
Vlucht	24,50 m.
Wielstelsysteem:	Fokwieken met remkleppen
Binnenroede:	24,50 m., ijzer, fabr. Derckx te Beegden, nummer en bouwjaar onbekend
Buitenroede:	24,50 m., ijzer, fabr. Derckx te Beegden, nummer en bouwjaar onbekend
As:	gietijzer, fabr. Wed A. Sterkman & Zn, 's Hage, nr. 322, bouwjaar 1867, lengte 4,60 m.
Vang:	Vlaamse vang met vangtrommel
Bovenwiel of aswiel:	60 kammen, steek 12,2 cm.
Overige molen- of aandrijfwielen:	Bonkelaar: 27 kammen Spoorwiel: 72 kammen, steek 10,5 cm. Steenschijfloop: 23 en 20 staven
Overbrengingsverhoudingen:	1:8 en 1:7
Belt- of stellinghoogte:	4,60 m.
Kruiswerk:	Engels kruiswerk, kruillier
Biotoop:	Aanvaardbaar (Lees meer...)
Rijksmonument nummer	26552
RD-coördinaten	X = 151.542 Y = 419.451
GPS-coördinaten	51°45,82'N 5°20,23'E
Specificaties	Maalstenen: 1 koppel 15er kunststenen en 1 koppel 17er kunststenen Luiwerk: elektrisch- en sleepluiwerk

BIJLAGE 2

BIOTOOPRAPPORT

BIJLAGE 3 BESTEMMINGSPLAN KERKDRIEL HERZIENING 2013, KIEVITSHAM 9 EN 13

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, watergangen, waterretentievoorzieningen en voorzieningen voor waterzuivering en -infiltratie.

3.1.1 Aan huis verbonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, is toegestaan, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a) maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste 45 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b) degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c) er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit;
- d) de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd.

3.1.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het gebruik van ruimten binnen de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor aan huis verbonden bedrijf, is niet toegestaan. Hiervan kan een omgevingsvergunning worden verleend.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 3.1 mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a) ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan;
- b) bijgebouwen;
- c) bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a) woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- b) de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- c) woningen mogen plat of met een kap worden afgedekt. In het laatste geval bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 65°;
- d) onderkeldering is toegestaan tot een diepte van maximaal 3 m, uitgezonderd onderkeldering voor zwembaden waarbij de diepte maximaal 6 m mag bedragen;
- e) een toegang van buitenaf tot kelders mag uitsluitend aan de achtergevel worden gesitueerd;
- f) de bovenkant van de begane grondvloer mag niet boven peil liggen.

3.2.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a) bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen", onverminderd het bepaalde onder b);
- b) op de gronden die zijn gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag bij elke woning ten hoogste één aan- of uitbouw (portiek of serre) worden gebouwd.

Voor deze aan- of uitbouw geldt een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 3 m;

- c) per bouwperceel mogen de volgende bebouwingspercentages niet worden overschreden;
 - 1. 30 % voor vrijstaande woningen [vrij];
- d) op elk bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer bedragen dan 50 m², onverminderd het bepaalde onder c;
- e) indien het oppervlak van het bouwperceel meer dan 400 m² bedraagt, mag de onder d. genoemde oppervlakte worden vermeerderd met 10 % van deze overmaat tot een totale bebouwde oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen van maximaal 150 m²; de onder c. genoemde bebouwingspercentages mogen hierbij niet worden overschreden;
- f) de goothoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 3 m bedragen, de bouwhoogte maximaal 5 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. bouwhoogte
Overkappingen met een open constructie en pergola's	3 m
Erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrans	1 m
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggenmasten	2 m

De bebouwde oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande, dat het in 3.2.3 onder c. bedoelde bebouwingspercentage niet mag worden overschreden

3.3 Nadere eisen

Bij de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van bebouwing, indien en voor zover dit noodzakelijk is:

- a) om de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen;
- b) om een milieuhygiënisch verantwoorde situering te bevorderen;
- c) om een onevenredige inbreuk op het aanwezige woon- en leefmilieu te voorkomen;
- d) om een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen te voorkomen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a) detailhandel, dienstverlening, horeca of maatschappelijk;
- b) bedrijfsactiviteiten.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of aan- of uitbouwen en bijgebouwen voor een aan huis verbonden bedrijf, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a) het betreft bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie 1 of 2 als genoemd in de Bijlage, dan wel uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de bedrijven;
- b) maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf;
- c) degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- d) de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- e) het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f) er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

3.5.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwwijze (woningsplitsing)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.2.1 Toegestane bouwwerken ten behoeve van het realiseren van een andere bouwwijze, die tot gevolg heeft dat binnen hetzelfde bouwvlak meer woningen kunnen worden gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a) de te realiseren woningen dienen ieder afzonderlijk over een inhoud van ten minste 350 m² te kunnen beschikken;
- b) de totstandkoming van een goed woonklimaat dient te zijn gegarandeerd c.q. er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan tegen realisering van de extra woning(en);
- c) er treedt geen verstoring van de parkeerbalans in de omgeving op;
- d) de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten dienen intact te blijven.

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.2 Vrijwaringszone – Molenbiotoop

6.2.1 Zone omschrijving

De als "Vrijwaringszone - molenbiotoop" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

6.2.2 Bouwregels

Op de als "Vrijwaringszone - molenbiotoop" aangewezen gronden gronden mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken binnen een afstand van:

- a) 100 meter van de molen niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen, zijnde 4.70 m.
- b) 100 tot 400 meter van de molen niet meer bedragen dan 1/100 van die afstand tussen bouwwerk en de betreffende molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen.

6.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 voor het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de bestemming, waarmee de onderhavige aanduiding samenvalt, mits de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aangewezen onafhankelijke deskundige.

6.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a) Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
 2. het ophogen van gronden.

- b) Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
 2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 3. welke het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden betreffen.

De in a genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast.

BIJLAGE 4 LIJST MET FIGUREN, FOTO'S EN TABELLEN

FIGUUR 1: LIGGING VAN DE TWEE PERCELEN.....	7
FIGUUR 2: INRICHTINGSSCHETS VAN DE TWEE PERCELEN.....	8
FIGUUR 3: SAMENSTELLING VAN DE TOEGESTANE HOOGTE VOOR DE BEOORDELING VAN DE MOLENBIOTOOP (STELLINGMOLEN).....	10
FIGUUR 4: UITSNEDE KAART 'VERSTEDELIJING' EN LEGENDA RVG (PROVINCIE GELDERLAND, 2010).....	11
FIGUUR 5: UITSNEDE PLANGEBIED EN OMGEVING BELEIDSKAART RUIMTELIJKE STRUCTUUR STREEKPLAN GELDERLAND 2005.....	12
FIGUUR 6: UITSNEDE PLANGEBIED EN OMGEVING STRUCTUURVISIE MAASDRIEL EN LEGENDA.....	13
FIGUUR 7: VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN.....	14
FIGUUR 8: LOCATIE VAN MOLEN SARA CATHARINA.....	16
FIGUUR 9: HOOGTEMETINGEN DIE DE BIOTOOPNORM OVERSCHRIJDEN. GROEN = PERCELEN RODE DRIEHOEK GEEFT BESTAANDE WINDSCHADUW AAN.....	18
FOTO 1: PERCEEL TUSSEN 7 EN 11.....	8
FOTO 2: PERCEEL TUSSEN 11 EN 15.....	8
FOTO 3: SARA CATHARINA IN APRIL 2011.....	16
FOTO 4: WONING NR. 11.....	19
FOTO 5: RICHTING MOLEN VANAF PERCEEL TUSSEN 7 EN 11.....	19
FOTO 6: BOMENRIJEN LANGS DE KIEVITSHAM.....	19
FOTO 7: BOMENRIJEN LANGS DE KIEVITSHAM.....	19
FOTO 8: VAN MOLEN RICHTING PERCELEN.....	19
FOTO 9: BESTAANDE WONING AAN DE KIEVITSHAM.....	19
FOTO 10: VAN PERCEEL RICHTING MOLEN.....	20
FOTO 11: BOMEN OMGEVING MOLEN.....	20
TABEL 1: HOOGTEN WONINGEN AAN DE KIEVITSHAM I.V.M. MOLENBIOTOOP.....	17