

John de Jager

Van: toine@vdwruimtelijkadvies.nl
Verzonden: zondag 17 april 2022 8:35
Aan: John de Jager
CC: 'John Kuster'
Onderwerp: FW: Zaaknummer ODRA21AB2053 omtrent het splitsen van een woning aan de Molenstraat 2 Doornenburg
Bijlagen: Waaldijk 6 Gendt.msg

Beste heer De Jager,

Vrijdagmiddag spraken wij elkaar over de ingediende aanvraag voor het perceel Molenstraat 2, Doornenburg. Op uw verzoek stuur ik deze mail als reactie op onderstaande mail d.d. 6 april 2022.

Sputzone

In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat de dichtstbijzijnde boomgaard op 60 meter afstand is gelegen. Voor een boomgaard geldt een (landelijk geaccepteerde) afstand van 50 meter tot een gevoelige functie, zoals een woning. De drie rijen fruitbomen tegenover het perceel doen dienst als landschappelijke inpassing van het perceel en hoeven daarom niet als boomgaard te worden aangemerkt. Dit staat ook niet ter discussie gaf u telefonisch aan en begrijp ik ook uit onderstaande mail. In onderstaande mail geeft u aan dat gemeten dient te worden tot de agrarische bestemming. Dat is in principe een terechte conclusie, gelet op de recente uitspraak van de Raad van State waarbij is bepaald dat uit moet worden gegaan van de maximale planologische mogelijkheden in plaats van de feitelijke situatie. Echter, in de voorliggende situatie zijn de planologische mogelijkheden beperkt. Zie artikel 6.4.1 onder h van het geldende bestemmingsplan. Het nieuw oprichten van boomgaarden is niet mogelijk binnen een afstand van 50 meter van een woonbestemming. De woningsplitsing zal plaatsvinden binnen een bestaande woonbestemming. Gelet op artikel 6.4.1 onder h is de feitelijke situatie ook meteen de maximale planologische situatie. Omdat daarmee is aangetoond dat er binnen een afstand van 50 meter niet gespoten kan worden (nu niet en in de toekomst niet), kunnen we concluderen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat én kunnen we concluderen dat bestaande bedrijven niet worden gehinderd door de beoogde woningsplitsing.

Ook wil ik u wijzen op het in procedure zijnde bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard 3^e herziening”. Daarin wordt de bestaande woning op het perceel Molenstraat 4 ook gesplitst. Zie onderstaande link. Dit perceel is vergelijkbaar met het perceel Molenstraat 2. Voor dit perceel is gemotiveerd dat er reeds sprake is van een woonbestemming. Op basis van de algemene beginselen voor behoorlijk bestuur dienen gelijke gevallen, gelijk te worden behandeld. Dit is een vergelijkbare situatie, wij verwijzen u dan ook naar de onderbouwing in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen en zal binnenkort door de gemeenteraad worden vastgesteld.

[Buitengebied Lingewaard, 3e herziening: Toelichting \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

Wegverkeerslawaaï

In het verleden is er een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de naastgelegen (nieuwe) woningen. Zie onderstaande link voor het betreffende onderzoek. Uit dit onderzoek is gebleken dat de maximale geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï 37 dB is. De bestaande woning ligt weliswaar dicht bij de weg dan de twee nieuwe woningen, maar op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal blijven. Een nieuw onderzoek zal geen andere inzichten geven.

[b_NL.IMRO.1705.158-VG01_tb7.pdf \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

Daarnaast is de bestemming reeds wonen. Ook dat is een argument om geen aanvullend onderzoek uit te laten voeren. Dit blijkt ook uit het in procedure zijnde bestemmingsplan voor het perceel Molenstraat 4, Doornenburg. Zie onderstaande link. Op het perceel Molenstraat 4 wordt de bestaande woning gesplitst. Deze woning ligt op dezelfde afstand van de weg als het perceel Molenstraat 2. Ook voor deze locatie is er geen onderzoek wegverkeerslawaaï

uitgevoerd omdat er blijkbaar zonder onderzoek de inschatting kon worden gemaakt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gelijke gevallen dienen gelijk behandeld te worden.

[Buitengebied Lingewaard, 3e herziening: Toelichting \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

In hetzelfde bestemmingsplan worden ook andere woningsplitsingen mogelijk gemaakt zoals op het perceel Waaldijk 6, Gendt en het perceel Olyhorststraat 16 / 16a, Gendt. Ook deze woningen zijn gelegen binnen een gezoneerde weg. Voor het perceel Waaldijk 6, Gendt ben ik zelf toevallig betrokken geweest. Ook voor deze woningsplitsing was (op advies van de geluidsadviseur van de ODRA) geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï nodig. Voor de volledigheid stuur ik u de mail die ik van de gemeente ontving, zie bijlage. Het algemene standpunt dat voor woningsplitsingen geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï nodig is, is op tal van locaties toegepast. Ik zou het dan ook onredelijk vinden als voor de locatie Molenstraat 2 niet wordt aangesloten bij dit algemene beleidsuitgangspunt. Gelijke gevallen dienen tenslotte gelijk behandeld te worden (algemene beginselen van behoorlijk bestuur).

Wij verzoeken u dan ook op basis van bovenstaande onderbouwing de procedure op te starten, zonder een aanvullend akoestisch onderzoek waarvan we op voorhand de conclusie al van weten.

Met vriendelijke groet,

Toine van der Wielen



Postadres	: Boskant 127, 6603 LC Wijchen
Mobiel	: 06 - 30 35 27 80
E-mail	: info@vdwruimtelijkadvies.nl
Internet	: www.vdwruimtelijkadvies.nl
KvK	: 76273091
Algemene voorwaarden	: Vereniging Agrarische Bedrijfsadviseurs

DISCLAIMER

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde, openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verspreiding is niet toegestaan. Indien u dit bericht per vergissing heeft ontvangen, verzoeken wij u om ons hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te vernietigen. De inhoud van deze e-mail is vertrouwelijk en kan onder een wettelijke of contractuele geheimhoudingsplicht vallen. VDW Ruimtelijk Advies kan niet in staan voor een juiste en/of volledige overbrenging van de inhoud van deze e-mail, noch voor de (tijds) ontvangst daarvan en aanvaardt geen aansprakelijkheid in dezen. VDW Ruimtelijk Advies hanteert de algemene voorwaarden van de Vereniging Agrarische Bedrijfsadviseurs.

Van: John de Jager [<mailto:john.de.jager@odra.nl>]

Verzonden: woensdag 6 april 2022 11:46

Aan: 'kusterdekrul@hetnet.nl'

Onderwerp: FW: Zaaknummer ODRA21AB2053 omtrent het splitsen van een woning aan de Molenstraat 2 Doornenburg

Ter info.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Documenten behorende bij een aanvraag/vooroverleg moeten altijd worden aangeleverd via www.omgevingsloket.nl of via postbus@odra.nl onder vermelding van het zaaknummer. Documenten die

naar mijn persoonlijke email worden verzonden worden slechts ter kennisname aangenomen en niet toegevoegd aan het dossier!

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

**denk eerst aan het milieu
voordat u deze mail uitprint.**

John de Jager
Vergunningverlener

Werkdagen
dinsdag, woensdag en vrijdag

telefoon
026 - 377 17 56

e-mail
postbus@odra.nl

internet
www.odregioarnhem.nl

Van: John de Jager

Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 17:47

Aan: 'Gea Offerein | Oosterhout Architecten' <gea@oosterhoutarchitecten.nl>

Onderwerp: RE: Zaaknummer ODRA21AB2053 omtrent het splitsen van een woning aan de Molenstraat 2 Doornenburg

Beste Gea,

Allereerst mijn excuses dat ik niet eerder het stedenbouwkundig advies/vragen heb doorgestuurd. Ik was in de veronderstelling dat ik dit al eerder had verzonden. Bijgaand alsnog de reactie van stedenbouw.

Het onderdeel geluid is beoordeeld, maar daar heb ik nog een vraag open staan of het nmu wel of niet voldoet. Dat is mij niet geheel duidelijk.

Hierbij het advies.

Voorgeschiedenis:

Voor dit plan is er al veel vooroverleg geweest. Destijds was al bepaald dat het verzoek passend is binnen het beleid
verruiming woningbouwmogelijkheden.

We hadden eerder meegegeven als aandachtspunt dat binnen een straal van 50 meter boomgaarden zijn gesitueerd, waardoor de woning binnen de spuitzones is gelegen. Hier zal een motivatie voor gegeven moeten worden waarom dit geen belemmering oplevert voor het woon- en leefklimaat van de extra woning en andersom ook voor de gebruiksmogelijkheden van de boomgaarden. Ander aandachtspunt is het wegverkeerslawaai van de Molenstraat en eventuele andere wegen. Verder zal aangetoond/onderbouwd moeten worden dat de parkeerbehoefte van de extra woning op eigen terrein opgevangen gaat worden.

Advies:

Het verzoek is conform wat eerder was aangegeven: de splitsing vindt plaats in het hoofdgebouw en is inpandig,
geen uitbreiding van bebouwing.
Ruimtelijk gezien is de splitsing van de woning aanvaardbaar.

Voor wat betreft het parkeren zijn wel heel veel parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend (8) terwijl er 4 parkeerplaatsen nodig zijn. Worden deze ook ergens anders voor gebruikt?
Dit lijkt nu echter een groot verhard deel. In ieder geval is er genoeg ruimte voor parkeren op eigen terrein voor de twee woningen.

Ik heb de volgende opmerkingen/vragen over de ruimtelijke onderbouwing:

Spuitzone

Er staat nu:

"Fruitbedrijven

Het gebied kent van oudsher veel fruitbedrijven. Voor spuitzones wordt een reguliere afstand van 50 meter aangehouden. Direct aan de overzijde van de Molenstraat was voorheen een fruitboomgaard gevestigd, deze is

verdwenen met uitzondering van 3 rijen fruitbomen uit landschappelijk oogpunt.

De meest nabij fruitboomgaard ligt hemelsbreed op ca. 60 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand."

De afstand van 50 meter dient volgens mij gemeten te worden vanaf grens agrarische bestemming en grens woonbestemming. Dan kom je uit op minder dan 50 meter afstand.

Wegverkeerslawaaï

Er is gebruik gemaakt van een onderzoek uit 2016 voor twee andere woningen. Is dit nog een actueel onderzoek

om te kunnen gebruiken voor dit plan? Of is de onderbouwing nu voldoende omdat de extra woning niet dichterbij

de weg wordt gesitueerd dan in de huidige situatie?

Voor het overige geen opmerkingen op de ruimtelijke onderbouwing.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Documenten behorende bij een aanvraag/vooroverleg moeten altijd worden aangeleverd via www.omgevingsloket.nl of via postbus@odra.nl onder vermelding van het zaaknummer. Documenten die naar mijn persoonlijke email worden verzonden worden slechts ter kennisname aangenomen en niet toegevoegd aan het dossier!

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

**denk eerst aan het milieu
voordat u deze mail uitprint.**

John de Jager
Vergunningverlener

Werkdagen
dinsdag, woensdag en vrijdag

telefoon
026 - 377 17 56

e-mail
postbus@odra.nl

internet
www.odregioarnhem.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Gea Offerein | Oosterhout Architecten <gea@oosterhoutarchitecten.nl>

Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 14:41

Aan: John de Jager <john.de.jager@odra.nl>

CC: John Kuster <kusterdekrul@hetnet.nl>

Onderwerp: RE: Zaaknummer ODRA21AB2053 omtrent het splitsen van een woning aan de Molenstraat 2 Doornenburg

Beste John,

Zojuist heeft John Kuster gebeld, zie de cc. Hij gaf aan dat er vragen zouden zijn over deze aanvraag? Graag ontvangen we deze zsm, zodat we dat kunnen beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Gea Offerein
advies ruimtelijke ordening en omgevingsrecht

www.oosterhoutarchitecten.nl
t 024 - 677 5054
Dorpssingel 12 - 6641 BE Beuningen

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: odra@smtp-out1.remmail.nl <odra@smtp-out1.remmail.nl> Namens john.de.jager@odra.nl
Verzonden: donderdag 2 december 2021 07:27
Aan: kusterdekrul@hetnet.nl
CC: john.de.jager@odra.nl; Gea Offerein | Oosterhout Architecten <gea@oosterhoutarchitecten.nl>
Onderwerp: Zaaknummer ODRA21AB2053 omtrent het splitsen van een woning aan de Molenstraat 2 Doornenburg

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaande informatie, behorend bij zaaknummer ODRA21AB2053 omtrent het splitsen van een woning aan de Molenstraat 2 Doornenburg, zenden wij u zonder begeleidend schrijven toe.

Met vriendelijke groet,
Omgevingsdienst Regio Arnhem
(026) 377 1600
postbus@odra.nl



Virusvrij. www.avg.com