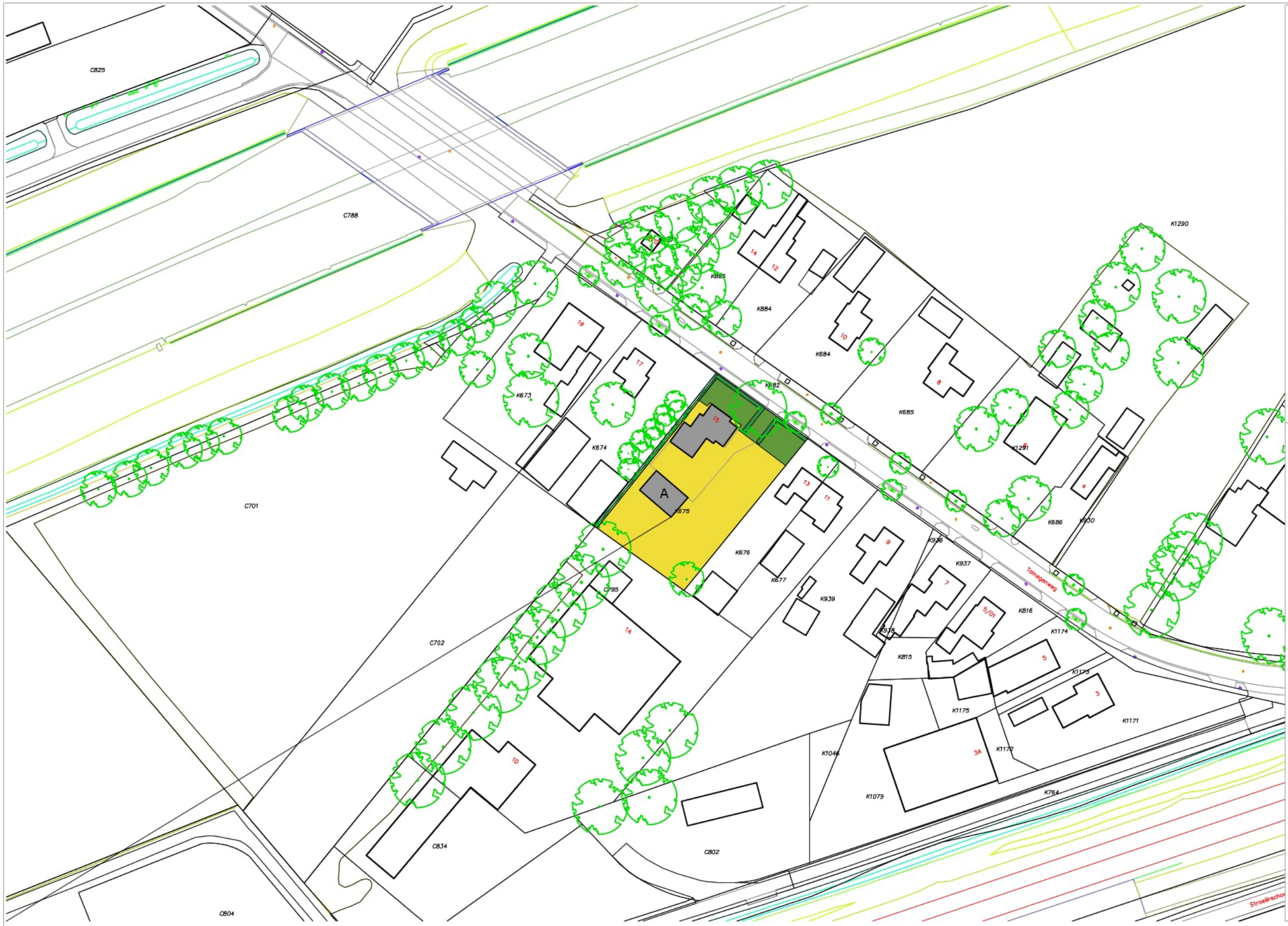
Natuur-inclusief ontwerpen

werknummer: 20-151
adres: Tolnegenweg 15 Stroe
omschrijving: toevoegen woning

Puntensysteem

wijktype: Woonwijk
omvang project: kleinschalig <1ha <15m

vereist aantal punten:	4	2	10	0	16
maatregel:	Gebouw	Verblijf	Omgeving	Infrastructuur	TOTAAL
Gevelgroen	3	0	0	0	3
extra: >50% gevellengte	1	0	0	0	1
Plaatsen 3 huismusnestkasten	0	2	0	0	2
bestaande berkgroepje op perceel	0	0	3	0	3
extra: groepje heeft 4 berken	0	0	1	0	1
aanplant haag, 2m hoog	0	0	3	0	3
extra: >5m lengte	0	0	1	0	1
behoud bestaand groen	0	0	2	0	2
					16



RENVOOI

- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen/groen
- nieuwe bomen/bosplantsoen
- nieuwe haag
- bestemming Wonen
- bestemming Tuin
- bestemming Bedrijf
- bestemming Agrarisch

Aanwezige bebouwing

15	woning	
A	Schuur	70 m^2

TOLNEGENWEG 15

N.

0 10 20 30 40 50 m

PROJECT

Splitsing a/d Tolnegenweg 15 te Stroe
BESTAANDE SITUATIE

SITUATIE

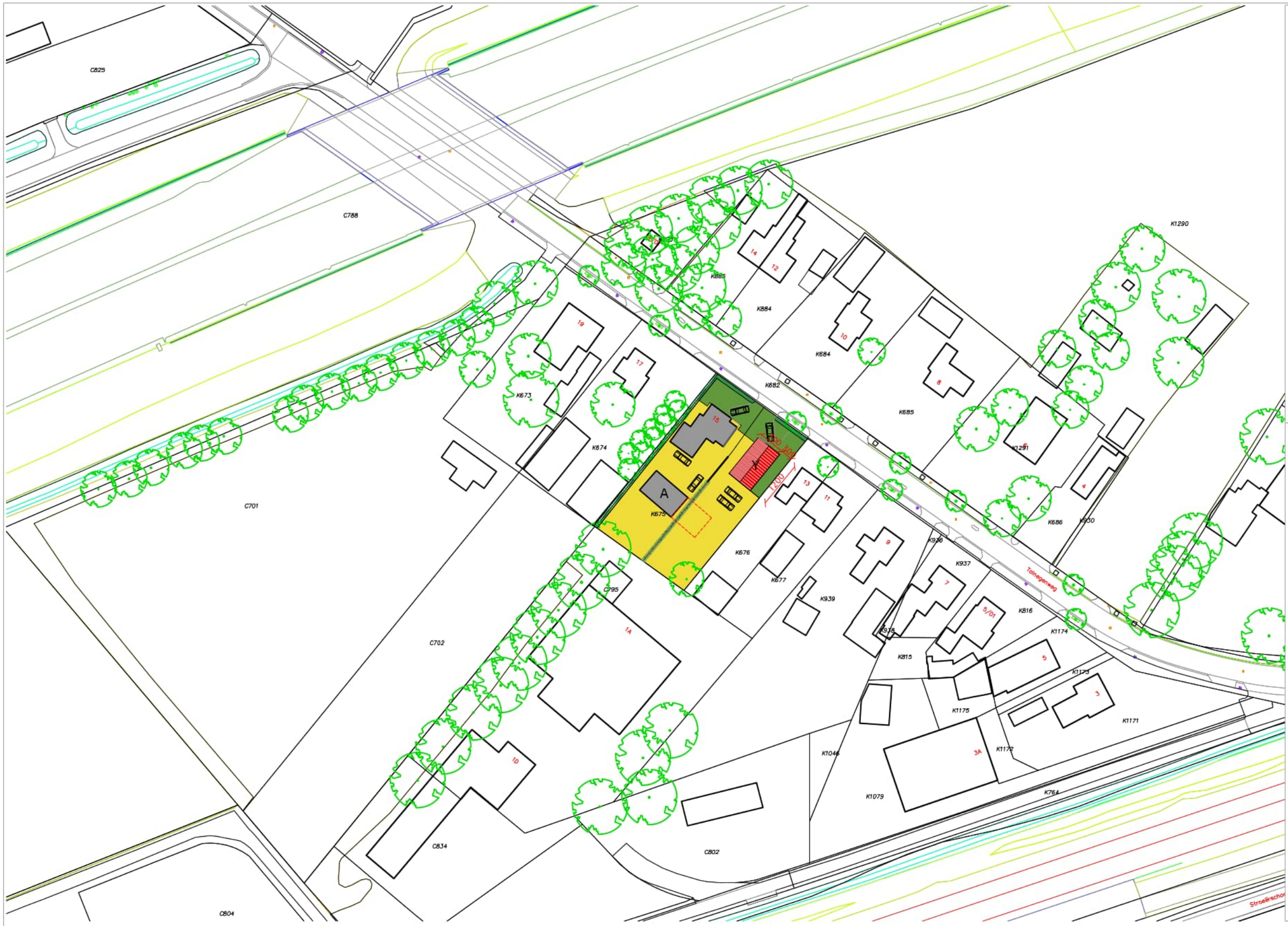
adres: Tolnegenweg 15 Stroe,
kad. bekend gem. Garderen, sectie K, nr. 675

gewijzigd: a. ...
b. ...

dbl architecten bureau
Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
www.dbl-lunteren.nl

GETEKEND:	DATUM:	PROJEKTNR	TEKENINGNR
	01-09-2020	20-151	S-1

Deze tekening blijft eigendom van architectenbureau DBL Lunteren BV - auteursrecht voorbehouden



RENVOOI

- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen/groen
- nieuwe bomen/bosplantsoen
- nieuwe haag
- bestemming Wonen
- bestemming Tuin
- bestemming Bedrijf
- bestemming Agrarisch

Aanwezige bebouwing

15	woning	
A	Schuur	70 m^2

Nieuwe bebouwing

Y	Nieuwe woning	
	Goothoogte	4 m
	Bouwhoogte	9 m
	Bouwblok	7,0 x 12,0 m^1
	Bijgebouw max.	60 m^2

Uitgangspunten:

- gezamenlijke inrit
- in de toekomst via aan te bouwen garages mogelijk te schakelen met nieuwe woning op plek van de bestaand woning
- bijgebouw voor Y mogelijk via verlengen van bijgebouw A, zodat 1 gekoppeld bijgebouw ontstaat?
- 3 pp op eigen terrein

TOLNEGENWEG 15

N.

0 10 20 30 40 50 m

PROJECT

Splitsing a/d Tolnegenweg 15 te Stroe
NIEUWE SITUATIE

SITUATIE

adres: Tolnegenweg 15 Stroe,
kad. bekend gem. Barneveld,sectie: K, nr.: 675

gewijzigd: a. 26-02-2021
b. ...
c. ...

dbl architecten bureau
Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
www.dbl-lunteren.nl

GETEKEND:	DATUM:	PROJEKTNR	TEKENINGNR
	18-09-2020	20-151	S-1

Deze tekening blijft eigendom van architectenbureau DBL Lunteren BV - auteursrecht voorbehouden



RENVOOI

- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen/groen
- nieuwe bomen/bosplantsoen
- nieuwe haag
- bestemming Wonen
- bestemming Tuin
- erfverharding

Aanwezige bebouwing

15	woning	
A	Schuur	70 m^2

TOLNEGENWEG 15

N.

0 5 10 15 20 25 m

PROJECT

Splitsing a/d Tolnegenweg 15 te Stroe
BESTAANDE SITUATIE

SITUATIE

adres: Tolnegenweg 15 Stroe,
kad. bekend gem. Barneveld,sectie: K, nr.: 675

gewijzigd: a. 11-07-2022
b. 26-07-2022
c. ...

DBL
creativiteit schept ruimte

Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
www.dbl-lunteren.nl

GETEKEND:	DATUM:	PROJEKTNR	TEKENINGNR
	01-09-2020	20-151	S-1

Deze tekening blijft eigendom van architectenbureau DBL Lunteren BV - auteursrecht voorbehouden

PLANTLIJST					
CODE	SOORTNAAM	PL.AFST		MAAT	AANTAL
h1	Fagus sylvatica, 1m hoog	4/m¹	beuk (haag)	80-100	80 st
h2,h3	Fagus sylvatica, 2m hoog	4/m¹	beuk (haag)	80-100	160 st
Ap	Acer pseudoplatanus (bestaand)	solitair	esdoorn	-	1 st
Sp	Salix pendula (bestaand)	solitair	treurwilg	-	1 st
NATUURINCULSIEVE MAATREGELEN					
	aanbrengen gevelgroen	oostzijde woning, >50% gevellengte			ca. 8m
HMK	huismusnestkast	tbv huismus populatie			3 st
h2	beukenhaag 2m hoog	tbv vogels als nest- en schuilplek			ca. 24m¹
-	bestaande bomen handhaven	tbv handhaven bestaande groenstructuren			-

Waterparagraaf:

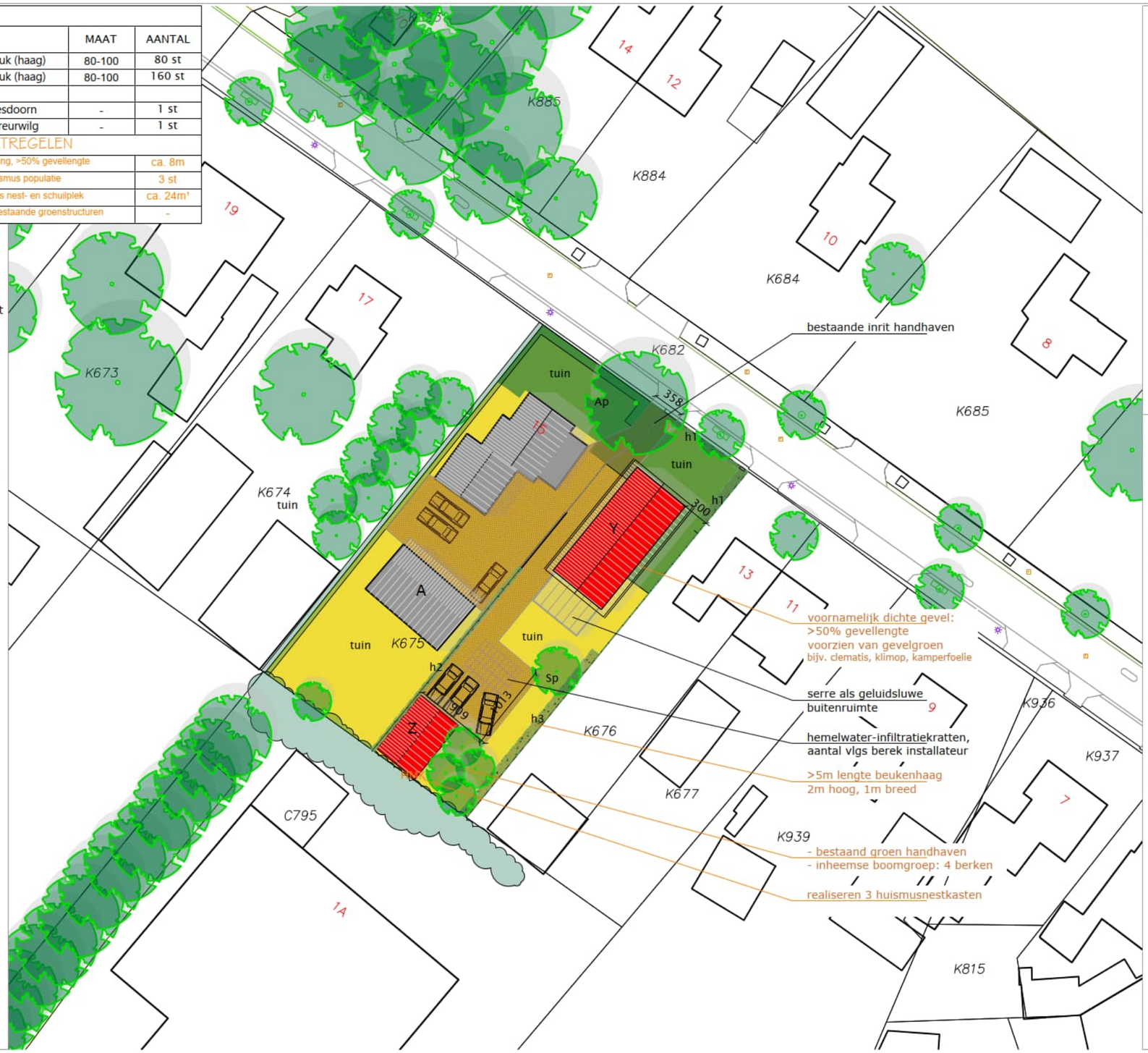
Er is een Watertoets uitgevoerd voor de betreffende locatie en een korte procedure opgestart bij het Waterschap Vallei en Veluwe. Het initiatief raakt het waterbelang 'grondwaterfluctuatiezone': In de toekomst verwacht het waterschap een stijging van de grondwaterstand langs de flank van de Veluwe. Bij ontwikkelingen dient hiermee rekening gehouden te worden.

Vuilwaterriolering van de nieuwe woning aansluiten op de aanwezige drukriolering voor het huishoudelijk vuilwater aan de Tolnegenweg. Hierover zal contact opgenomen worden met de gemeente.

Er mogen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) toegepast worden in de bouwplannen. Indien deze toch worden toegepast, dienen ze gecoat te worden om diffuse verontreiniging te voorkomen.

Het verhard oppervlakte neemt toe met ca 180m² erfverharding en ca. 165m² bebouwing. Hemelwater van bebouwd oppervlak en verhard terrein meest infiltreren op eigen terrein, overloop van de infiltratie naar de straat.

Benodigde capaciteit infiltratie:
- 30mm per m² verhard oppervlak
- verhard oppervlak: ca. 345m²
- vereiste capaciteit: 30mm x 345m² = 10,3m³
- capaciteit per krat: 0,3m³ (Wavin 06x1,2=0,72m²)
- benodigd aantal: 10,3/0,3 = 35 kratten



RENVOOI

- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen/groen
- nieuwe bomen/bosplantsoen
- nieuwe haag
- bestemming Wonen
- bestemming Tuin
- erfverharding

Aanwezige bebouwing

15	woning	
A	Schuur	70 m²

Nieuwe bebouwing

Y	Nieuwe woning	
	Goothoogte	4 m
	Bouwhoogte	9 m
	Bouwblok	7,0 x 15,0 m¹
	serre	26 m²
Z	Bijgebouw	34 m²

Totaal bijgebouwen max. 60m²
Vergund en vergunningsvrij mogelijk tot maximaal 104m²

Uitgangspunten:

- bestaande esdoorn bij inrit handhaven
- gezamenlijke inrit
- aan te bouwen serre als geluidsluwe buitenruimte voor de nieuwe woning
- 3 pp op eigen terrein

TOLNEGENWEG 15

N.

0 5 10 15 20 25 m

PROJECT

Splitsing a/d Tolnegenweg 15 te Stroe
NIEUWE SITUATIE

SITUATIE

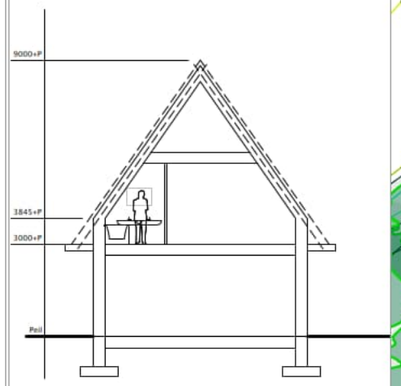
adres: Tolnegenweg 15 Stroe,
kad. bekend gem. Barneveld,sectie: K, nr.: 675

gewijzigd:
a. 26-02-2021
b. 18-10-2021
c. 15-11-2021
d. 14-12-2021
e. 10-01-2022
f. 11-07-2022
g. 05-08-2022
h. ...
i. ...

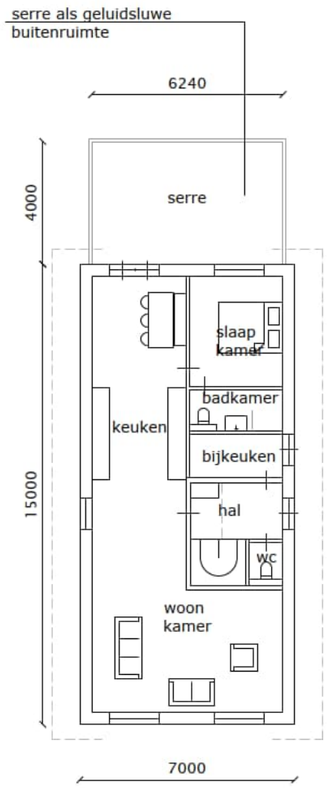
DBL
creativiteit schept ruimte
Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
www.dbl-lunteren.nl

GETEKEND:	DATUM:	PROJEKTNR	TEKENINGNR
	18-09-2020	20-151	S-1

Deze tekening blijft eigendom van architectenbureau DBL Lunteren BV - auteursrecht voorbehouden

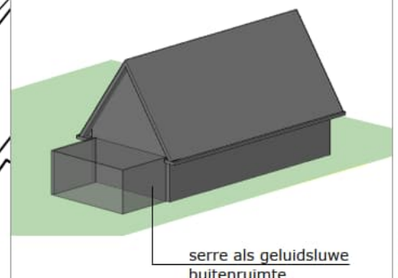


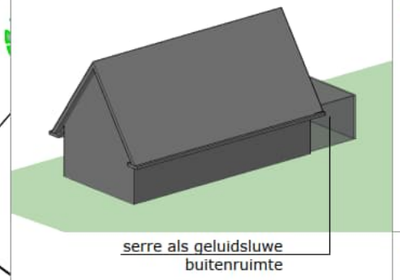
Doorsnede

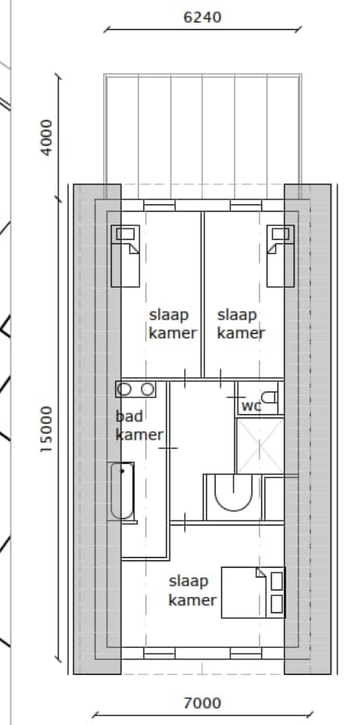


Begane grond









Verdieping

RENVOOI

- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen/groen
- nieuwe bomen/bosplantsoen
- nieuwe haag
- bestemming Wonen
- bestemming Tuin
- erfverharding

Aanwezige bebouwing

15	woning	
A	Schuur	70 m²

Nieuwe bebouwing

Y	Nieuwe woning	
	Goothoogte	4 m
	Bouwhoogte	9 m
	Bouwblok	7,0 x 15,0 m[1]
	serre	26 m²
Z	Bijgebouw	34 m²

Totaal bijgebouwen max. 60m²
Vergund en vergunningsvrij mogelijk tot maximaal 104m²

Uitgangspunten:

- bestaande esdoorn bij inrit handhaven
- gezamenlijke inrit
- aan te bouwen serre als geluidsluwe buitenruimte voor de nieuwe woning
- 3 pp op eigen terrein

TOLNEGENWEG 15

N.

0 5 10 15 20 25 m

PROJECT

Splitsing a/d Tolnegenweg 15 te Stroe
NIEUWE SITUATIE

SITUATIE

adres: Tolnegenweg 15 Stroe,
kad. bekend gem. Barneveld,sectie: K, nr.: 675

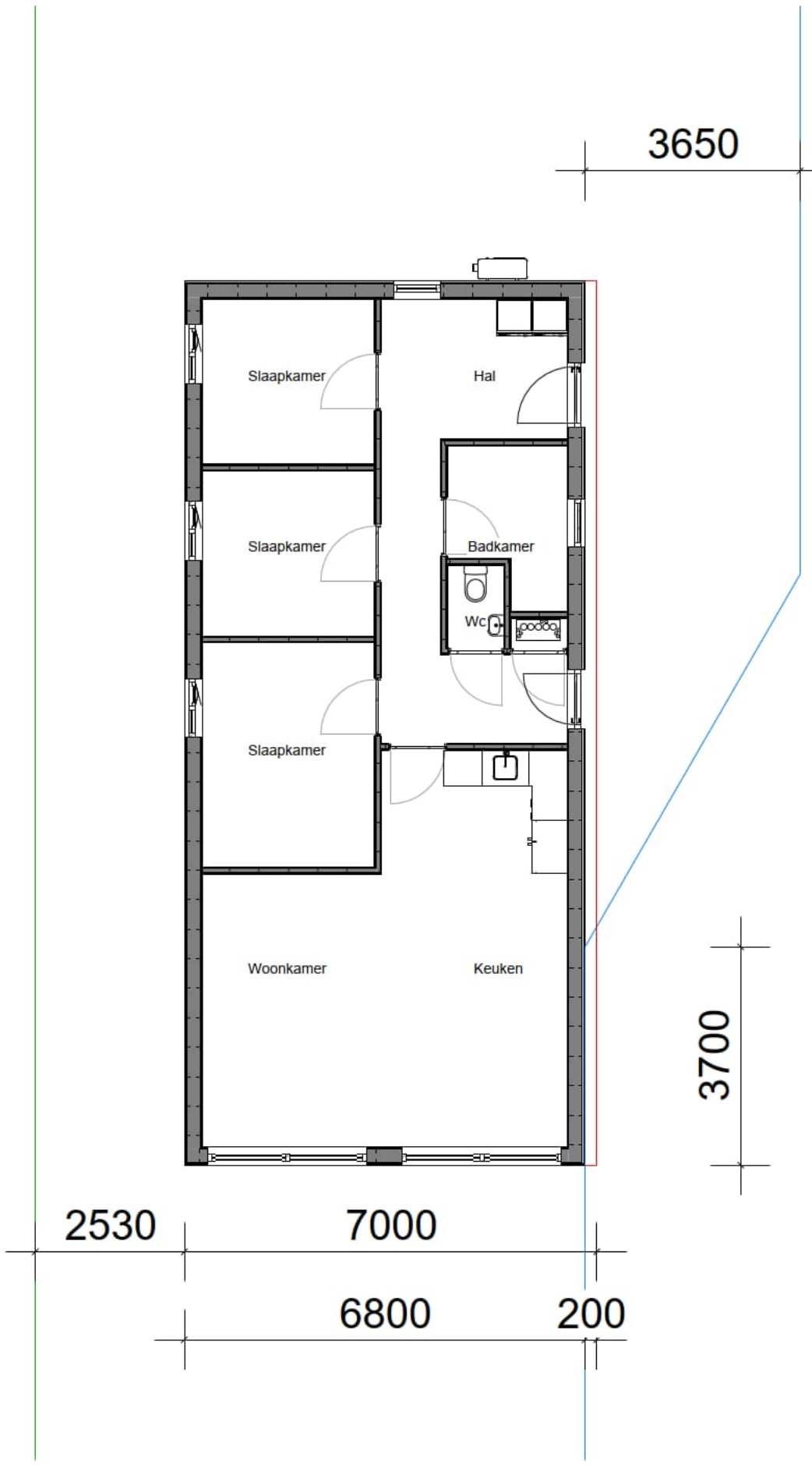
gewijzigd:
a. 26-02-2021
b. 18-10-2021
c. 15-11-2021
d. 14-12-2021
e. 10-01-2022
f. 11-07-2022
g. 23-08-2022
h. ...

DBL
creativiteit schept ruimte

Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
www.dbl-lunteren.nl

GETEKEND:	DATUM:	PROJEKTNR	TEKENINGNR
	18-09-2020	20-151	S-1

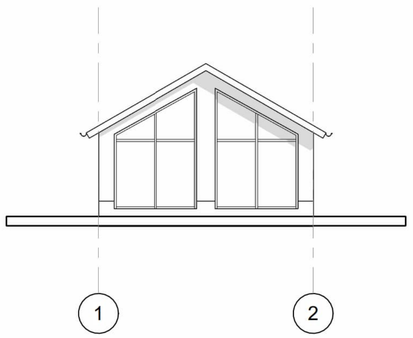
Deze tekening blijft eigendom van architectenbureau DBL Lunteren BV - auteursrecht voorbehouden



Dambouw
Prefab mantelzorg- en woningbouw
vof

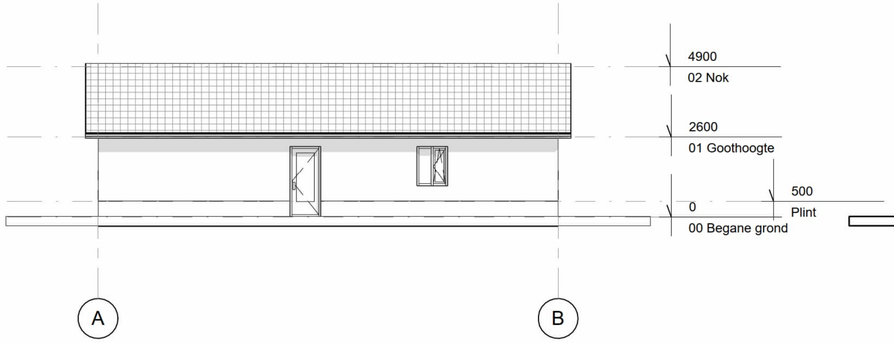
Revisie		
Nr	Omschrijving	Datum

Project: Woning	Getekend: [redacted]	Datum: 02-05-2025
Opdrachtgever: [redacted]	Formaat: A3	Schaal: 1 : 100
Adres:	Werk: 24-04	Blad: A105



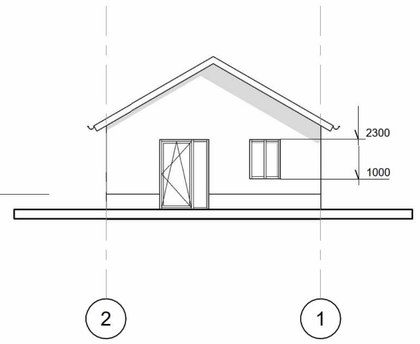
Voorgevel

schaal 1 : 100



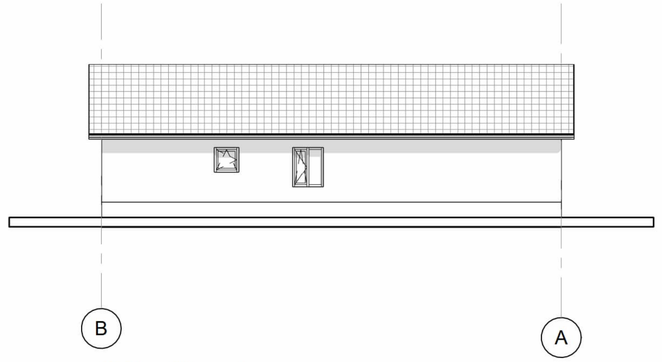
Rechter Zijgevel

schaal 1 : 100



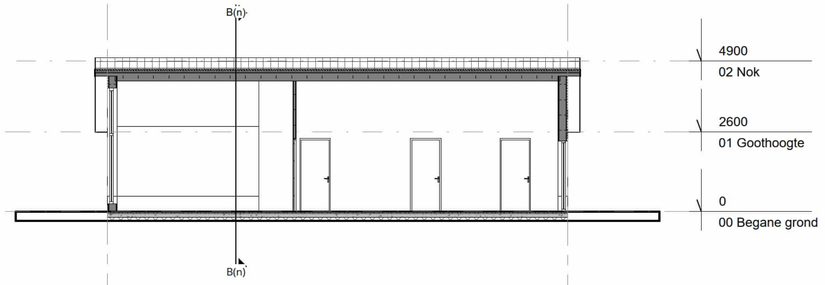
Achtergevel

schaal 1 : 100



Linker Zijgevel

schaal 1 : 100



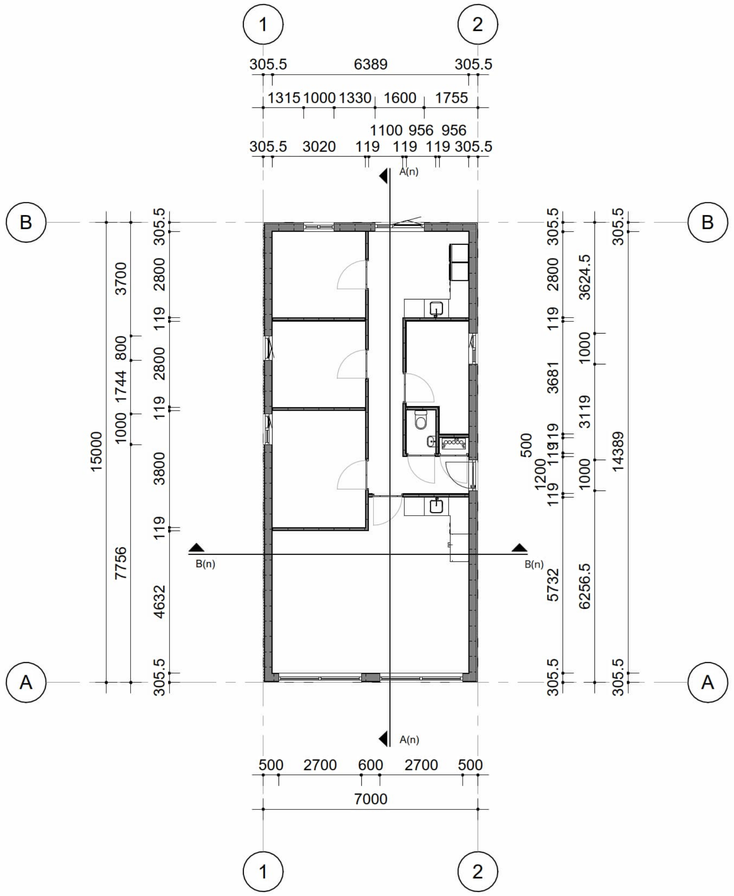
Snede A-A - Nieuw

schaal 1 : 100



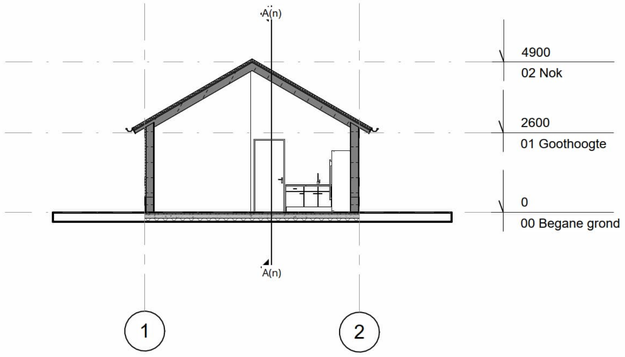
3D1

schaal



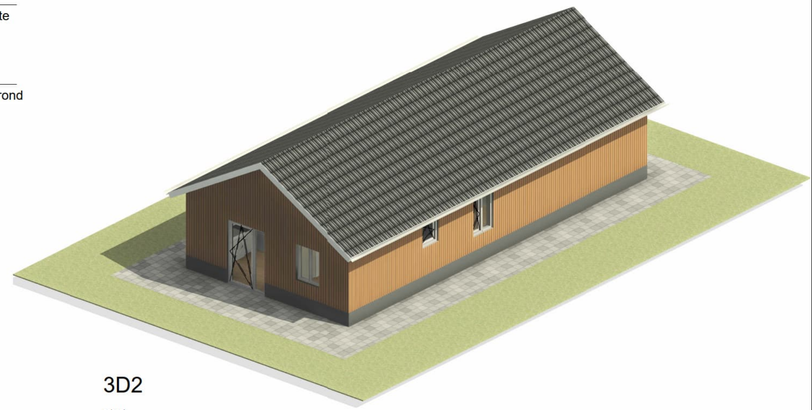
Begane grond

schaal 1 : 100



Snede B-B - Nieuw

schaal 1 : 100



3D2

schaal

Dambouw
Mantelzorg- en woningbouw

Revisie

Nr	Omschrijving	Datum

Project: Woning	Getekend:	Datum: 10-9-2024
Opdrachtgever:	Formaat: A1	Schaal: 1 : 100
Adres:	Werk: 24-04	Blad: A101

10-9-2024 20:31:30 C:\Users\Administrator\OneDrive - Hoornbeeck College\Documenten\DamBouw\24-04 Mantelzorgwoning Gemeente\GM_Vergunning Gemeente_R24.rvt

DBL
creativiteit
schept ruimte

Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
info@dbl-lunteren.nl
www.dbl-lunteren.nl

Gemeente Barneveld
F N. 1182832
11-01-2021
S : Z : 1182231
Afd. RO-PBB

Postbus 65
3770AB Barneveld

zaaknr is 1182831

Ons kenmerk: 20-151
Betreft: principeverzoek voor bestemmingsplanwijziging aan de Tolnegenweg 15 te Stroe
E-Mail: [redacted]@dbl-lunteren.nl
cc: [redacted]@chello.nl

Lunteren, 10 januari 2022

Geachte dames en heren,

Namens onze opdrachtgever, dhr. [redacted] Tolnegenweg 15 3776PT Stroe, verzoek ik u het bestemmingsplan aan te passen op het perceel Tolnegenweg 15 te Stroe, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie K nr. 675.

De bestaande bestemming van het perceel is 'Wonen' met in de noordwesthoek een bouwblok rondom de bestaande woning. De toegang tot het perceel ligt oostelijk van de bestaande woning. Langs de zuidoostgrens ligt een weitje en moestuin. De afstand tussen de woning nr 15 en de naastgelegen woning nr 13 biedt ruimte voor het toevoegen van een woning in het lint langs de Tolnegenweg.
In het nieuwe plan wordt het bestaande woonbestemmingsvlak gesplitst en wordt een nieuw bouwblok voor een woning toegevoegd. De afmeting van dit nieuwe bouwblok is 7 x 15 m. Voor de maximale goot- en bouwhoogte wordt resp. 4m en 9m aangehouden, overeenkomstig de overige woningen langs de Tolnegenweg.
Voor dit plan is een vooronderzoek doorlopen bij de gemeente, met kenmerk 1163627. Hierin geeft de gemeente aan wel mogelijkheden te zien voor het toevoegen van een woning op het perceel.

Het perceel Tolnegenweg 15 ligt in de kern van het dorp Stroe. Het perceel heeft nu de bestemming 'Wonen-1' met de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Verder ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' op het perceel.
In de nieuwe situatie zullen er twee bouwblokken op het perceel aanwezig zijn, 1 rond de bestaande woning (ongewijzigd) en 1 nieuwe. Het perceel wordt kadastraal gesplitst in 2 kavels. De twee percelen zijn bereikbaar via een gezamenlijke inrit tussen beide woningen; de bestaande inrit dient hiervoor iets westelijk verschoven te worden.

Het dorp Stroe ligt ingeklemd tussen de rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Deze verkeersaders geven een hoge geluidsbelasting op de omgeving. Om te bekijken of een nieuwe woning voldoende woon- en leefklimaat heeft is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SPAWNP, rapportnr. 22100253.r01. Hierin is getoetst of de woning voldoet aan de wet- en regelgeving omtrent geluid, en of er voldoende woon- en leefklimaat te behalen is:

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Men heeft het voornemen om een nieuwe (extra) woning te realiseren aan de Tolnegenweg 15 in Stroe. Nabij het plangebied liggen enkele drukke (spoor-)wegen. Voor de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie

Op al onze aanbiedingen, adviezen, overeenkomsten en door ons uit te voeren werkzaamheden is De Nieuwe Regeling 2011, herziening 2013 van toepassing. Een exemplaar wordt op uw verzoek kosteloos toegezonden.

beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied, voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante weg- en railverkeer.

De nieuwe woning ligt binnen de bebouwde kom. Er is sprake van de aanwezigheid van een auto(snel)weg, zodat er in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een:
· buiten stedelijk gebied voor de rijksweg A1;
· stedelijk gebied voor de Tolnegenweg, Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg.
De nieuwe woning ligt in de geluidzones van de rijksweg A1, de Tolnegenweg, de Wolweg (N800), de Stroeërschoolweg en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn.

Beoordeling Wet geluidhinder
De geluidbelasting(en) op de nieuwe woning vanwege het verkeer op de:
· rijksweg A1, is hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB, zoals deze geldt voor deze weg. Om de nieuwe woning te kunnen realiseren moeten maatregelen getroffen worden om de geluidbelasting, vanwege het verkeer op deze weg, te reduceren tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting of de voorkeurswaarde.
· Tolnegenweg, is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale te ontheffen waarde van 63 dB.
· Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg zijn ruim lager dan de voorkeurswaarde. De geluidbelastingen vanwege het verkeer op deze wegen vormen geen belemmering voor de realisatie van deze nieuwe woning.
· Spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn, is hoger dan de voorkeurswaarde van 55 dB, maar ruim lager dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 68 dB.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege het weg- en railverkeer bedraagt maximaal 61dB.

Beoordeling gemeentelijk geluidbeleid
Er wordt niet voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid:
· De woning beschikt niet over een geluidluwe gevel (geluidbelasting ≤ 48 dB) voor elk van de te onderscheiden bronnen.
· De woning beschikt niet over buitenruimte die gelegen is aan de geluidluwe zijde. De geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte is echter niet meer dan 5 dB hoger dan bij een geluidluwe gevel (48 dB + 5 dB = 53 dB).
· De woning beschikt niet over een slaapkamer aan de geluidluwe zijde (woningindelingseisen).
Gezien de situatie en de berekende waarden, zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woning te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde) of 53 dB (maximale ontheffingswaarde die geldt voor de geluidbelasting vanwege de rijksweg A1). Daar waar de geluidbelastingen ten gevolge van de rijksweg A1 hoger zijn dan 53 dB, zullen de gevels doof uitgevoerd moeten worden.

Door de opdrachtgever is aangeven dat er aan de achterzijde (zuidwestgevel) van de woning een serre wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt op de begane grond aan deze gevel een slaapkamer gerealiseerd. Met de realisatie van deze serre en slaapkamer aan deze zijde wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid ten aanzien van de geluidluwe buitenruimte, gevel en de woningindelingseisen.

Voor de nieuwe woning geldt dat deze wordt gerealiseerd op een open plek tussen al aanwezige woningen en gebouwen.

Om de nieuwe woning te kunnen realiseren:
· dienen de noordwestgevel op de eerste en tweede verdieping en de zuidwestgevel op de tweede verdieping, uitgevoerd te worden als dove gevels;

Op al onze aanbiedingen, adviezen, overeenkomsten en door ons uit te voeren werkzaamheden is De Nieuwe Regeling 2011, herziening 2013 van toepassing. Een exemplaar wordt op uw verzoek kosteloos toegezonden.

· dient de gemeente Barneveld hogere waarden ten gevolge van het weg- en railverkeerslawaai vast te stellen en vast te leggen in het kadaster, overeenkomstig de waarden zoals genoemd in onderstaande tabel 5.

Tabel5: Vast te stellen hogere grenswaarden in dB

Geluidbron	Vast te stellen hogere waarde in dB
Rijksweg A1	53
Tolnegenweg	52
Spoorlijn Apeldoorn-Amersfoort	59

Voor de nieuwe woning is een globaal ontwerp opgezet waarbij rekening is gehouden met de uitgangspunten uit het akoestisch onderzoek.
De massa van de woning is een 'standaard' woning bestaande uit 1 laag met een kap. De noordwestgevel zal uitgevoerd worden als dove gevel waarbij geen gevelopeningen naar verblijfsruimtes worden gerealiseerd. Aan de zuidoostzijde (achtergevel) wordt een serre gerealiseerd welke aansluit op de keuken en een slaapkamer (begane grond). Hiermee wordt voldaan aan het geluidsbeleid van de gemeente om een geluidsluwe buitenruimte te creëren, en daarmee een geluidsluwe gevel waar een slaapkamer aan grenst.

Op bijgevoegde situatieschetsen zijn de huidige en gewenste situaties van het perceel aan de Tolnegenweg 15 aangegeven (2x PDF-bestand). Op tekening blad S-2 nieuw is naast de nieuwe situatie ook de bouwmassa van de nieuwe woning en een globale indeling van de woning aangegeven. Tevens is het akoestisch onderzoek bijgevoegd.

Graag verzoeken wij u de bestemming op het perceel Tolnegenweg 15 Stroe te wijzigen zoals in de bijgevoegde situatieschetsen aangegeven. Indien er aanvullende onderzoeken benodigd zijn zullen wij deze laten uitvoeren en aanvullen bij dit principeverzoek.
Mochten er verder vragen of opmerkingen zijn dan horen we dat graag.

Mochten er verder vragen of opmerkingen zijn dan horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,
namens [redacted]

Bijlagen:
- Situatieschetsen 20-151 blad S-1 en S-2
- Akoestisch rapport SPAWNP nr. 22100253.r01

Op al onze aanbiedingen, adviezen, overeenkomsten en door ons uit te voeren werkzaamheden is De Nieuwe Regeling 2011, herziening 2013 van toepassing. Een exemplaar wordt op uw verzoek kosteloos toegezonden.

SPAWNP
INGENIEURS

Rapport 22200398.r01

Woningbouw Tolnegenweg 15 in Stroe
Onderzoek externe veiligheid

Rapport 22200398.r01

Woningbouw Tolnegenweg 15 in Stroe
Onderzoek externe veiligheid

Datum:
18 augustus 2022

Opdrachtgever: Architectenbureau D.B.L. Lunteren B.V.
[redacted]
Meulunterseweg 34
6741 HN LUNTEREN
[redacted]@dbl-lunteren.nl

Auteur/adviseur:
[redacted]

Goedgekeurd:
[redacted]

DENKKRACHT IN BOUW - MILIEU - RUIMTE

Klinkenbergerweg 30a | 6711 MK **EDE** | 0318 614 383
Vrijlandstraat 33-c | 4337 EA **MIDDELBURG** | 0118 227 466
Hoenderkamp 20 | 7812 VZ **EMMEN** | 0591 238 110
info@SPAWNP.nl | **SPAWNP**.nl
ISO 9001:2015 | kvk 0909.2661
| btw NL8053.02.530.B01

INHOUD **PAGINA**

1. INLEIDING 3
   - 1.1 Aanleiding en doel 3
   - 1.2 Huidige situatie 3
   - 1.3 Toekomstige situatie 3
   - 1.4 Reikwijdte onderzoek 4

2. BELEIDSKADER 4
   - 2.1 Plaatsgebonden risico 5
   - 2.2 Groepsrisico 5
   - 2.3 Plasbrandaandachtsgebied 5
   - 2.4 Verantwoordingsplicht 6

3. RISICO'S DOOR VERVOER OVER WEG, WATER OF SPOOR 7
   - 3.1 Algemeen 7
   - 3.2 Inventarisatie 7
   - 3.3 Beoordeling 8

4. VERANTWOORDINGSPLICHT GROEPSRISICO 11
   - 4.1 Algemeen 11
   - 4.2 Maatgevende scenario's 11
   - 4.3 Bevt, artikel 7 11

5. CONCLUSIES EN AANBEVELING 12

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem/haar worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld. Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of van SPA WNP ingenieurs. Kwaliteit en verbetering van product en proces zijn bij SPA WNP ingenieurs gewaarborgd middels een kwaliteitsmanagementsysteem dat is gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO 9001:2015.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In opdracht van Architectenbureau D.B.L. Lunteren B.V. is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De aanleiding daarvoor is de ruimtelijke procedure, die nodig is om één woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe te realiseren.

Het doel van dit onderzoek is om een uitspraak te kunnen doen of voor het initiatief knelpunten zijn op het vlak van externe veiligheid. De beoordeling richt zich specifiek op het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor. Op basis van de verzamelde informatie is een inschatting gegeven van knelpunten en mogelijke vervolgacties. De bevindingen zijn in dit rapport weergegeven.

1.2 Huidige situatie

In afbeelding 1 is de situering van het plangebied en de directe omgeving te zien. Het betreft een overwegend landelijk gebied waarin woningen en enkele bedrijven aanwezig zijn. In het plangebied bevindt zich al een bestaande woning. De Rijksweg A1 bevindt zich ten noorden van het plangebied. Ten zuiden ligt de spoorlijn.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (geel omlijnd)



1.3 Toekomstige situatie

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling betreft het realiseren van één woning. Hiervoor wordt de bestaande woonbestemming gesplitst, waardoor er een nieuw bouwvlak ontstaat. Door de ontwikkeling is er beperkt sprake van een verhoging van de personendichtheid om de nacht-periode. Vanwege dit aspect is in ieder geval de invloed op de hoogte van het groepsrisico van belang voor het onderzoek. Afbeelding 2 geeft een weergave van de beoogde situatie.

Afbeelding 2: Beoogde situatie



1.4 Reikwijdte onderzoek

Door de opdrachtgever is om een onderzoek van de externe veiligheid in relatie tot de snelweg en de spoorlijn gevraagd. Uitgangspunt daarbij is dat alleen een kwalitatieve analyse wordt uitgevoerd. Ook wordt voorzien in het aanleveren van elementen voor het invullen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

2. BELEIDSKADER

Het beoordelingskader externe veiligheid richt zich op gevaarlijke stoffen en kan naar risicobron grofweg als volgt ingedeeld worden:

1. inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
2. buisleidingen;
3. vervoer over weg, water of spoor;
4. luchtverkeer;
5. fysiek veiligheid (windmolens en hoogspanning, overstroming weide/bos brand).

Dit onderzoek richt zich uitsluitend op de risico's van vervoer over de weg en het spoor. In het veiligheidsbeleid wordt gewerkt met afstanden of gebieden. Daarbij zijn de volgende basisbegrippen van belang:

- plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar: gebied waar plaatsgebonden risiconormen (PR) gelden en getoetst moeten worden;
- invloedsgebied: gebied waar beoordeling en verantwoording van het groepsrisico (GR) nodig is;
- plasbrandaandachtsgebied: het gebied (PAG) waarin rekening gehouden moet worden met de effecten van een plasbrand.

2.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Dit zijn lijnen die punten met een zelfde risico met elkaar verbinden op een topografische kaart. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bepaalde bedrijfsgebouwen). De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Naast de grenswaarde voor kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risico contour 10^{-6} per jaar ook als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

2.2 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het GR voor transport is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in een keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute.

De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). De oriëntatiewaarde kan gezien worden als een soort ijkpunt, waarmee de hoogte van het groepsrisico vergeleken kan worden. De verantwoording van het groepsrisico is een plicht voor het bevoegd gezag om naast de omvang van het groepsrisico ook andere aspecten, zoals de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, mee te wegen in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het groepsrisico.

Het GR wordt meestal weergegeven in een FN-curve grafiek, waarin op de horizontale as het aantal doden N staat en op verticale as de cumulatieve kans F per jaar op een ongeval waarbij N of meer doden vallen.

2.3 Plasbrandaandachtsgebied

Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is het gebied waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof uit een schip of tankwagen. In de Regeling Basisnet zijn de afstanden van het PAG voor weg, spoor en water vastgelegd.

Een PAG geldt alleen voor nieuwe (nog te bouwen) kwetsbare objecten. Indien zich bestaande kwetsbare objecten binnen het PAG bevinden, hoeven deze niet te worden gesaneerd. Bij bouwplannen, die binnen een PAG vallen, zal specifiek moeten worden ingegaan op de effecten van een plasbrand (motivatie verplicht). Hier zouden bijvoorbeeld extra (bouwkundige) maatregelen kunnen volgen. Het PAG is verankerd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

2.4 Verantwoordingsplicht

Berekeningen van het groepsrisico geven inzicht in de mate van maatschappelijke ontwrichting. Met de uitkomsten van een dergelijke berekening kan daarom bewuster met risico's worden omgegaan. Het is bij de beoordeling van dit groepsrisico de vraag welke omvang van ramp of ontwrichting aanvaardbaar is.

Hoe er met de verantwoording van het groepsrisico omgegaan dient te worden, verschilt per risicobron. Ten aanzien van inrichtingen wordt de verantwoording geregeld via het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), ten aanzien van buisleidingen is dit geborgd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt hiervoor het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Bevt

Beperkte verantwoording
Het Bevt schrijft voor dat voor alle ruimtelijke plannen binnen de invloedssfeer van een transportroute aandacht moet worden geschonken aan:

1. mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
2. zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt kwetsbare objecten.

Volledige verantwoording
Wanneer het ruimtelijk plan binnen 200 meter van een transportroute gelegen is, dient ook aandacht te worden geschonken aan de volgende aspecten:

1. dichtheid van personen en de verwachte veranderingen;
2. hoogte van het groepsrisico;
3. maatregelen ter beperking van het groepsrisico (waaronder stedenbouwkundige opzet, bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte);
4. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Er is echter sprake van een uitzondering wanneer:

1. het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde;
2. het groepsrisico niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.
3. het plangebied op meer dan 200 meter afstand van een transportroute ligt.

In dat geval kan volstaan worden met een beperkte verantwoording.

3. RISICO'S DOOR VERVOER OVER WEG, WATER OF SPOOR

3.1 Algemeen

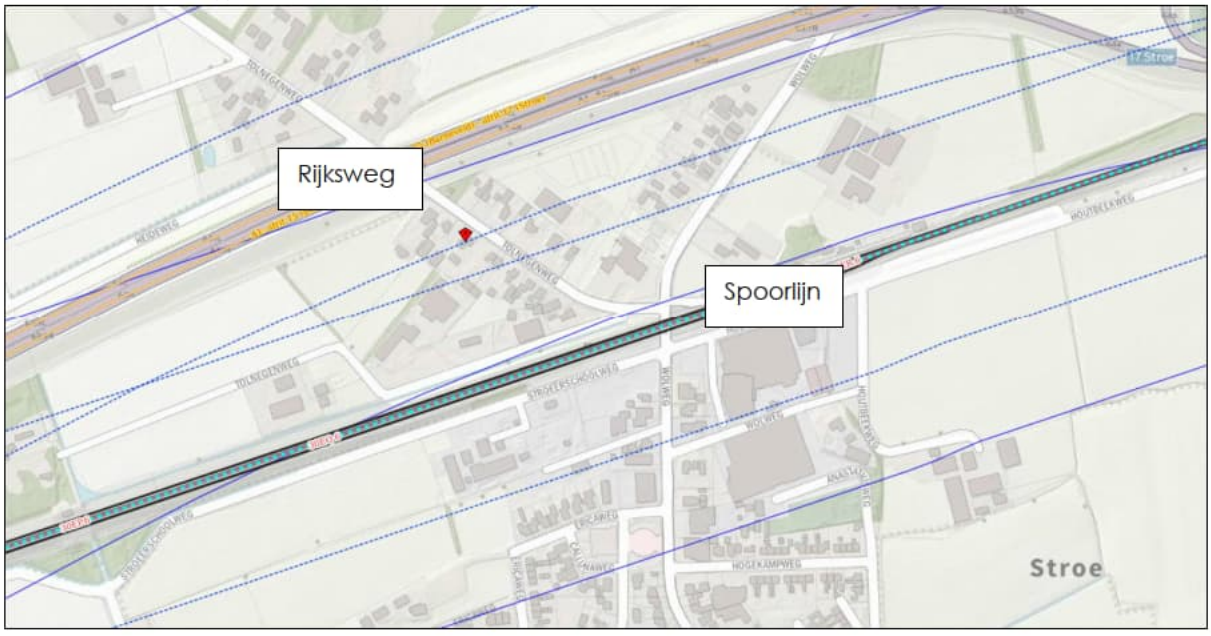
Het beleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg is opgenomen in het Basisnet. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

De wetgeving over het Basisnet wordt ook wel "Wet Basisnet" genoemd. De "Wet Basisnet" is een stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben in verschillende gebieden. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Wvgs) de belangrijkste wet en die is aangepast aan het Basisnet. Voor ruimtelijke ordening, in relatie tot de transportroutes, is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) ontstaan. Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer. In de Regeling Basisnet is opgenomen waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling.

3.2 Inventarisatie

Op basis van de EV-signaleringskaart en de regeling Basisnet is gebleken dat in de omgeving van het plangebied over de Rijksweg A1 en de spoorlijn Barneveld – Apeldoorn gevaarlijke stoffen met een relevante intensiteit worden vervoerd.

Afbeelding 3: Plangebied (marker) en Bevt



Rijksweg

De rijksweg ligt op 90 meter afstand van het plangebied. Op basis hiervan ligt het plangebied binnen de 200 meter zone van de weg en binnen het invloedsgebied van de gevaarlijke stoffen die over de weg worden vervoerd. Het maximaal aantal GF3-transporten over de Rijksweg zijn overgenomen uit bijlage I van de regeling Basisnet, zie tabel 1. In tabel 2 zijn de vervoerscijfers van de Rijksweg weergeven. Ook deze gegevens zijn overgenomen uit bijlage I van de regeling Basisnet.

Tabel 1: Basisnet Rijksweg A1

Wegvak	Naam basisnetweg	PAG	GF3 max
G63	A1: afrit 15 (Barneveld) – afrit 17 (Stroe)	Ja	4000

Tabel 2: Vervoerscijfers Rijksweg A1

LF1	LF2	LT1	LT2	LT3	GF1	GF2	GT2	GT3	GT4	GT5
4301	5274	61	113	0	0	0	0	0	0	0

Spoorlijn

Het plangebied ligt op 100 meter van de spoorlijn. Op basis hiervan ligt het plangebied binnen de 200 meter zone van de weg en binnen het invloedsgebied van de gevaarlijke stoffen die over de spoorlijn worden vervoerd. De vervoersstatistieken voor de spoorlijn zijn overgenomen uit bijlage II van de regeling Basisnet.

Tabel 3: Vervoerstatistieken spoorlijn

	PR 10^{-6} contour	PR 10^{-7} contour	PR 10^{-8} contour	PAG	Vervoershoeveelheden (in ketelwagenequivalenten)					
					Stofcategorieën					
Naam + trajectnummer	(afstand in meters)				A	B2	B3	C3	D3	D4
Barneveld aansl.-Apeldoorn ER	0	0	15	Nee	10	0	0	400	0	0

3.3 Beoordeling

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt niet binnen de 10^{-6} contouren van de transportroutes. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee géén belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Groepsrisico rijksweg

In het HART zijn vuistregels opgenomen om te bepalen of een risicoberekening noodzakelijk is. Voor de Rijksweg en de omgeving van het plangebied geldt dat er sprake is van:

- een autosnelweg, waarbij een maximum snelheid geldt van 100 km/uur of hoger;
- tweezijdige bebouwing ter hoogte van het plangebied.

Op basis van het HART zijn voor de weg de volgende vuistregels opgenomen voor toetsing van de oriëntatiewaarde:

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen), pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde, zoals aangegeven in het bijlagenrapport van de HART tabel 1-4 (eenzijdige bebouwing) of tabel 1-5 (tweezijdige bebouwing), wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Voor de toetsing aan 10% van het groepsrisico zijn onderstaande vuistregels van toepassing:

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen), pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in het bijlagenrapport van de HART tabel 1-4 (eenzijdige bebouwing) of tabel 1-5 (tweezijdige bebouwing), wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde
Voor de realisatie van één woning geldt dat het aantal personen op basis van het kengetal (2,4) toeneemt met afgerond twee personen in de dagperiode en drie personen in de nachtperiode.

Over de weg worden geen stofcategorieën LT3, GT4 of GT5 vervoerd. Voor het plangebied en de omgeving is dit aangesloten bij de Handreiking verantwoordingsplicht (VROM, november 2007). In deze handreiking wordt voor een woongebied uitgegaan van maximaal 70 personen per hectare (drukke woonwijk). Dit uitgangspunt wordt als worstcase beschouwd, omdat er ter plaatse geen sprake is van een 'drukke woonwijk'.

Op basis van de afstand van de plangrens tot aan de as van de weg (90 meter) en een dichtheid van 70 personen per hectare geldt op basis van het HART een drempelwaarde van 8.010 GF3 transporten. Het maximale aantal GF3 transporten over de Rijksweg bedraagt 4.000. Hiermee is het aantal GF3 transporten ruim lager dan de drempelwaarde. Dit betekent dat het aantal personen te laag is om 10% van de oriëntatiewaarde te overschrijden. Het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen dient, conform artikel 7 van het Bevt, een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd. Elementen voor deze verantwoording zijn opgenomen in het volgende hoofdstuk van deze rapportage.

<u>*Groepsrisico spoorlijn*</u>

Voor de spoorlijn en de omgeving van het plangebied geldt dat er sprake is van:

- een baanvak met een hoge snelheid;
- tweezijdige bebouwing ter hoogte van het plangebied.

Op basis van het HART zijn voor de spoorlijn de volgende vuistregels opgenomen voor toetsing van de oriëntatiewaarde:

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in ketelwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën B3 (ongeacht de aantallen), pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer A kleiner is dan 50 en D4 of B2 maken deel uit van de vervoersstroom, pas dan RBM II toe als binnen het baanvak aanwezigheidsdichtheden voorkomen van meer dan 200 per hectare.

Vuistregel 3: Wanneer A minder is dan 10 maal de drempelwaarde, zoals aangegeven in het bijlagenrapport van de HART tabel 16 (eenzijdige bebouwing) of tabel 17 (tweezijdige bebouwing), wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Voor de toetsing aan 10% van het groepsrisico zijn onderstaande vuistregels van toepassing:

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen), pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer A kleiner is dan 50 en D4 of B2 maken deel uit van de vervoersstroom, pas dan RBM II toe als binnen het baanvak aanwezigheidsdichtheden voorkomen van meer dan 200 per hectare.

Vuistregel 3: Wanneer A minder is dan de drempelwaarde, zoals aangegeven in het bijlagenrapport van de HART tabel 16 (eenzijdige bebouwing) of tabel 17 (tweezijdige bebouwing), wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde
Voor de realisatie van één woning geldt dat het aantal personen op basis van het kengetal (2,4) toeneemt met afgerond twee personen in de dagperiode en drie personen in de nachtperiode.

Over de spoorlijn worden geen gevaarlijke stoffen met stofcategorie B3, D4 of B2 vervoerd. Voor het plangebied en de omgeving is dit aangesloten bij de Handreiking verantwoordingsplicht (VROM, november 2007). In deze handreiking wordt voor een woongebied uitgegaan van maximaal 70 personen per hectare (drukke woonwijk). Dit uitgangspunt wordt als worstcase beschouwd, omdat er ter plaatse geen sprake is van een 'drukke woonwijk'.

Op basis van de afstand van de plangrens tot aan de as van het baanvak (100 meter) en een dichtheid van 70 personen per hectare geldt op basis van het HART een drempelwaarde van 440 A transporten. Het aantal A transporten over de spoorlijn bedraagt 10. Hiermee is het aantal A transporten ruim lager dan de drempelwaarde. Dit betekent dat het aantal personen te laag is om 10% van de oriëntatiewaarde te overschrijden. Het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen dient, conform artikel 7 van het Bevt, een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd. Elementen voor deze verantwoording zijn opgenomen in het volgende hoofdstuk van deze rapportage.

4. VERANTWOORDINGSPLICHT GROEPSRISICO

4.1 Algemeen

In het kader van het Besluit externe veiligheid transportroutes, die voor het beschouwde project relevant is, moet elke verandering (toename) van het groepsrisico verantwoord worden. De verantwoordingsplicht geldt ook als het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft.

Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van de transportroutes. Doordat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde, volstaat conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Verder dient advies gevraagd te worden aan de Veiligheidsregio.

4.2 Maatgevende scenario's

De maatgevende scenario´s voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en toxische vloeistoffen/gassen ligt, zijn een wolkbrandexplosie en een toxische wolk.

4.3 Bevt, artikel 7

In de toelichting bij een bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning wordt, voor zover het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval ingegaan op:

1. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;

2. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen, indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.

Ad 1: Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet vindt voornamelijk plaats bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden zijn, gezien de afstand tot de bron nabij het plangebied, niet aannemelijk. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Het plangebied en de bron zijn vanuit diverse richtingen goed bereikbaar voor de brandweer.

Ad 2: Binnen het plangebied zijn er mogelijkheden voor personen om zich, in tegenovergestelde richting van de transportroutes, buiten het invloedsgebied te begeven. Er kan van uit worden gegaan dat volwassenen in het plangebied afdoende zelfredzaam zijn en er voldoende volwassenen aanwezig zijn, die voor begeleiding van de kinderen kunnen zorgen.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELING

In opdracht van Architectenbureau D.B.L. Lunteren B.V. is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De aanleiding daarvoor is de ruimtelijke procedure, die nodig is voor het plan de realisatie van één woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe. Samenvattend wordt het volgende geconcludeerd:

1. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

2. De hoogte van het groepsrisico is onderzocht. Op basis van de vuistregels in de Handleiding risico Analyse Transport (HART) is bepaald dat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde.

3. Het plangebied ligt wel binnen de invloedgebieden van gevaarlijke stoffen, die over de transportroutes worden vervoerd. Doordat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde, volstaat conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In deze rapportage zijn elementen hiervoor aangeleverd.

Aanbevolen wordt, ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico, deze rapportage aan de Veiligheidsregio voor te leggen.

SPA WNP ingenieurs

Omgevingsdienst
De Vallei

De heer/mevrouw [redacted]
[redacted]

Onderwerp
Beoordeling conceptverzoek

Datum
24 oktober 2024

Ons kenmerk
2024VP00608

Behandeld door
[redacted]
088 - 116 [redacted]
[redacted]@oddevallei.nl

Kopie aan
Project Teken Advies Midden Nederland B.V.
[redacted]@Ptamiddennederland.nl

Geachte heer/mevrouw [redacted],

Op 20 september 2024 heeft u een conceptverzoek ingestuurd voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het adres Tolnegenweg 15 in Stroe. In deze brief leest u onze beoordeling.

Wij beoordelen uw plan positief
Dit betekent dat wij denken dat uw plan haalbaar is. U kunt voor uw plan een omgevingsvergunning aanvragen. Het bouwplan is vergunningsplichtig.

In bijlage 1 leest u de beoordeling van uw conceptverzoek.

Deze beoordeling is geen officieel besluit
De resultaten van deze beoordeling zijn alleen bedoeld om u te informeren over uw kansen op een omgevingsvergunning. Het is geen officieel besluit. U kunt daarom geen bezwaar maken tegen deze beoordeling.

Vraagt u een omgevingsvergunning aan, dan kan toch nog duidelijk worden dat wij u geen vergunning kunnen verlenen. Wij hebben uw plan beoordeeld naar hoe de situatie nu is. Wetten, regels of omstandigheden kunnen veranderen. Daardoor kan onze definitieve beoordeling van een aanvraag anders zijn dan deze beoordeling.

Voor welke activiteit moet u een vergunning aanvragen?
Om de werkzaamheden te mogen uitvoeren heeft u voor deze activiteiten een vergunning nodig. Het gaat om de volgende activiteiten:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
  Activiteit werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Wij raden u aan om deze vergunningen gelijktijdig aan te vragen, maar u kunt er ook voor kiezen om ze apart aan te vragen.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 – 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Let op! Dit zijn activiteiten waarvan wij weten dat ze vaak worden vergeten. Het is geen compleet overzicht. U bent zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van alle activiteiten.

Meldingsplicht
Uw bouwplan valt onder gevolgklasse 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). U moet daarom minimaal vier weken voordat u gaat bouwen een melding doen voor de (technische) bouwactiviteit. U doet deze melding via het Omgevingsloket.

Vergeet deze gegevens niet bij uw aanvraag
Gaat u een omgevingsvergunning aanvragen? Dan moet u hiervoor verschillende gegevens meesturen. Deze gegevens staan genoemd in de Omgevingsregeling en het omgevingsplan.

Vergeet niet om de volgende gegevens mee te sturen:
- Ontplofbare oorlogsresten: Een vrijgave na opsporing, een Proces-Verbaal van Oplevering. Of uit nader onderzoek zou moet blijken dat er geen blindgangers meer aanwezig kunnen zijn binnen de locatie.
- Aangepaste tekening of akoestisch onderzoek (zie advies geluid).
- Rioleringsplan volgens eisen van de Gemeente.

Let op: dit zijn gegevens waarvan wij weten dat ze vaak niet meteen worden meegestuurd. Het is geen compleet overzicht. U bent zelf verantwoordelijk voor het doen van een complete aanvraag. Weet u niet zeker wat u moet meesturen? Neem dan contact met ons op.

Informeer omwonenden over uw plan
Uw plan heeft invloed op de leefomgeving van mensen die in de buurt wonen. Wij vinden het daarom belangrijk dat u hen op tijd informeert over uw plannen. Dit is ook voor u van belang. Vooraf mensen informeren zorgt voor meer draagvlak voor uw plan. De kans dat iemand bezwaar maakt tegen uw plan wordt kleiner. Daardoor gaat de vergunningprocedure sneller. Hoe u uw buurt het beste kunt informeren, kunt u lezen op de website van de gemeente Barneveld via https://www.barneveld.nl/meedoen/participatie.

Kosten
Het behandelen van uw conceptverzoek kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van gemeente Barneveld, de legesverordening. Het bedrag bestaat uit:

Vooroverleg/conceptaanvraag	€	348,00
Totale kosten	*€*	*348,00*

U krijgt binnenkort de rekening van de gemeente Barneveld.

Let op: vraagt u binnen twaalf maanden na deze brief een omgevingsvergunning aan? Dan halen wij het bedrag dat u nu betaalt af van de kosten die u dan voor de aanvraag van de omgevingsvergunning moet betalen.

Heeft u vragen?
Neem contact op met de heer [redacted] Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:
- Bel naar: 088 - 116 [redacted]
- Stuur een e-mail naar: [redacted]@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2024VP00608 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van gemeente Barneveld,

[redacted]
[redacted]Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:
- Bijlage 1: Beoordeling van uw conceptverzoek

Bijlage 1: Beoordeling van uw conceptverzoek

Kenmerk 2024VP00608
het bouwen van een woning
locatie Tolnegenweg 15 in Stroe

Hoe hebben wij uw plan beoordeeld?
Wij hebben uw plan getoetst aan:
- het omgevingsplan

In deze bijlage leest u per onderdeel de beoordeling.

Omgevingsplan
In een omgevingsplan staat onder andere wat iemand mag doen met een locatie en wat er op die locatie gebouwd mag worden. Het omgevingsplan geeft de locatie waarover uw conceptverzoek gaat, de functie 'Wonen - 1'. Dit staat in het voormalige bestemmingsplan 'Tolnegenweg II'. Dit bestemmingsplan is met ingang van 1 januari 2024 automatisch onderdeel geworden van het omgevingsplan.

Het omgevingsplan bestaat uit een aantal onderdelen. Dit zijn de bouwregels, gebruiksregels en welstandregels. Uw plan voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan.

Bouwregels
In het omgevingsplan staan regels die gelden voor het bouwen. Uw bouwplan voldoet hier niet aan.

Op grond van artikel 9.2.1 van de regels van het omgevingsplan is het verboden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - ontplofbare oorlogsresten' om bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. De te bouwen woning wordt gebouwd in deze zone.

Wij kunnen van het omgevingsplan afwijken. Dat kunnen wij doen volgens artikel 9.2.2. Dit kan mits uit een door de gemeente goedgekeurd onderzoek van een deskundige blijkt dat in het gebied met de aanduiding 'Overige zone - ontplofbare oorlogsresten' geen ontplofbare oorlogsresten meer aanwezig zijn.
Daarom moet u de 'activiteit werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden' aanvragen

Om te kunnen afwijken moet u een vrijgave na opsporing, een Proces-Verbaal van Oplevering aanleveren. Of uit nader onderzoek zou moet blijken dat er geen blindgangers meer aanwezig kunnen zijn binnen de locatie.

Geluid
In het omgevingsplan, artikel 7.2.1, staat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dat het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige objecten uitsluitend toegestaan als de gevel(s) ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' worden gebouwd en in stand te worden gehouden als een dove gevel - conform het akoestisch onderzoek. Het akoestisch onderzoek is meegezonden bij dit plan, zie document "Akoestisch onderzoek".

Uw plan is daarom ter beoordeling voorgelegd aan de geluidsadviseur.

De rechter zijgevel (ingang hal en badkamer) en achtergevel (slaapkamer en achteringang hal) moeten zijn uitgevoerd als dove gevel, dat is nu niet het geval. Extra toelichting: als er sprake is van een dove gevel mogen daarin geen te openen delen worden aangebracht. Het maakt daarbij niet uit welke ruimte zich achter die gevel bevindt. Een uitzetraam in bijvoorbeeld een toilet, badkamer, zolder of bijkeuken is daarmee taboe. Eveneens ontbreekt op tekening een geluidsluwe buitenruimte in de vorm van de eerder aangegeven serre, zie inrichtingstekening.

Er zijn twee opties:
- De gevels uitvoeren als dove gevels.
- Afwijken van de dove gevels. Dat kan middels artikel 7.2.2 in het omgevingsplan. Er kan dan worden toegestaan dat één of meer gevels niet als dove gevel(s) worden gerealiseerd. Mits door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat er uit akoestisch oogpunt geen noodzaak is voor een dove gevel. Er zal dus een (nieuw) aangepast akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt, om nog wat meer geluidruimte te vinden, om aansluiting bij de Omgevingswet.

Voor vragen daarover zou u contact kunnen opnemen middels mailadres geluid@oddevallei.nl

Gebruiksregels
In het omgevingsplan staan regels over het gebruik van de locatie. Uw plan voldoet daaraan.

In het omgevingsplan staat ook de volgende voorwaardelijke verplichting waaraan u zich moet houden:
Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens de bestemming(en) alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning, zoals bedoeld in Artikel 4, de gronden binnen deze bestemming zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan en beheersplan, zoals opgenomen in Bijlage 3; Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.

De bijlage is meegezonden bij dit plan, zie document "Inrichtingsplan voorwaardelijke verplichting 1".

Welstandsregels
Op 22 oktober 2024 is uw bouwplan getoetst aan de welstandsregels. Uw bouwplan voldoet daaraan.

Bodem
De locatie van uw bouwplan is een bodemgevoelige locatie. Dit staat in paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). U moet daarom een bodemonderzoeksrapport opsturen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport opgestuurd.

Wij geven u vrijstelling van de verplichting om een bodemonderzoeksrapport op te sturen, omdat:

- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2022'.

Er is gekeken naar de geschiedenis van de locatie en uit dit onderzoek komen geen aanwijzingen dat de locatie mogelijk een (erg) vervuilde bodem heeft.

Bouwen op een locatie zonder dat er eerst een bodemonderzoek is gedaan geeft een risico dat later wordt ontdekt dat de grond toch vervuild is. Wij vinden dit risico te klein om u geen vrijstelling te geven. De gemeente is niet aansprakelijk als later wordt ontdekt dat de waarop u heeft gebouwd vervuild is. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wilt laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.



Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

N
Z

kadastraal bekend
gemeente : Garderen
sectie : K
nummer : 1374
schaal : 1:250

PTA Midden Nederland
ARCHITECTUUR & ADVIES
tel: 06 344 669 39 e-mail: info@ptamiddennederland.nl

Situatie

Revisie		
Nr	Omschrijving	Datum
A		23-01-2025

Project: Nieuwbouw woning	Getekend: [redacted]	Datum: 22-11-2024
Opdrachtgever:	Formaat: A3	Schaal: 1:250 | 1:100
Adres: Tolnegenweg naast nr. 15 3776 PT Stroe	Werk: 24060	Blad: SO-01

Nieuwbouw woning - Tolnegenweg Stroe publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	**Gemeente Barneveld**
Behandeld door	**Omgevingsdienst de Vallei**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20241122 01270 000 (ingediend op 22-11-2024)

Project

Naam van dit project
Nieuwbouw woning - Tolnegenweg Stroe

Projectomschrijving
Nieuwbouw woning aan de Tolnegenweg (naast nr. 15) te Stroe

Behoort bij besluit van Omgevingsdienst De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Locatie

Kadastraal nummer
GDR03 K 1374

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Contact met anderen over uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?
Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam
Nieuwbouw woning - Tolnegenweg Stroe

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer
geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.
Ja

Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.
geen openbare informatie

Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.
geen openbare informatie

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer
58215387
Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam
Project Teken Advies Midden Nederland B.V.
Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN
852927538
Vooraf ingevuld antwoord.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam
De Spil
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
6
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
A
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
3774SE
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats
Kootwijkerbroek
Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?
Ja
Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was 'Nee'.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer

Voorletters
geen openbare informatie

Voorvoegsel
geen openbare informatie

Achternaam
geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer

Straatnaam
geen openbare informatie

Huisnummer
geen openbare informatie

Huisletter
geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging
geen openbare informatie

Postcode
geen openbare informatie

Plaats
geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?
Ja

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Contactpersoon

Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?
Ja

Functie contactpersoon
gemachtigde

Voorletters
geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?
binnenlands adres

Straatnaam
geen openbare informatie

Huisnummer
geen openbare informatie

Huisletter
geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging
geen openbare informatie

Postcode
geen openbare informatie

Plaats
geen openbare informatie

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.
Bouwen van een nieuwe woning

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.
Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?
Ja

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?
175000

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.
N.v.t.

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?
Nee

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?
Iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.
N.v.t.

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?
Ja

Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?
Wonen

Gaat u de gebruiksoppervlakte van de woning veranderen?
Ja

Geef aan hoeveel gebruiksoppervlakte (in m2) er bij komt of er af gaat.
105

Woningen

U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.
Bouwen van een nieuwe woning

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?
Nee

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?
Ja

Wat is het aantal koopwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?
0

Wat is het aantal koopwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?
1

Wat is het aantal koopwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?
0

Wat is het aantal koopwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?
1

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?
Ja

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
105

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.
N.v.t.

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
410

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.
N.v.t.

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
Elders

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.
Op het terrein

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
Ja

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
105

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?
-

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.
-

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?
-

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?
Ja

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?
Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?
Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?
Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
24-04 Vrijstaande woning [redacted]pdf	Nee
24060_SO-01_Situatie.pdf	Nee

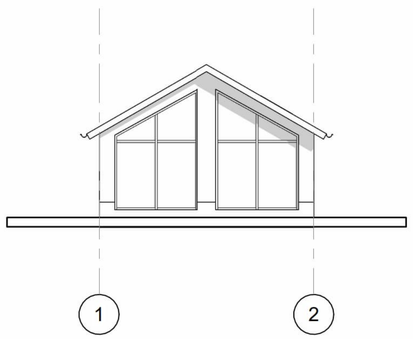
Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

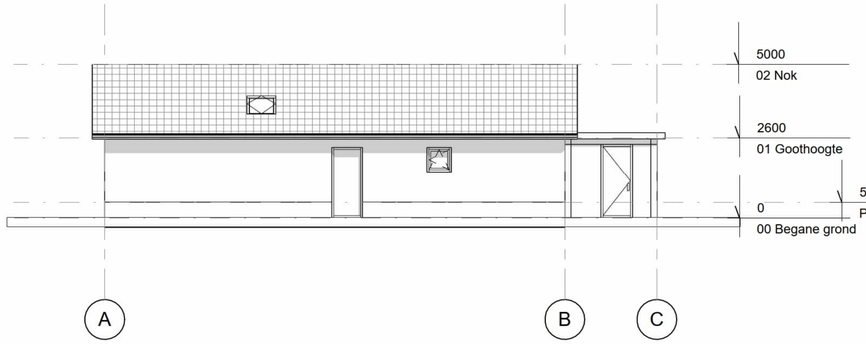
Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.



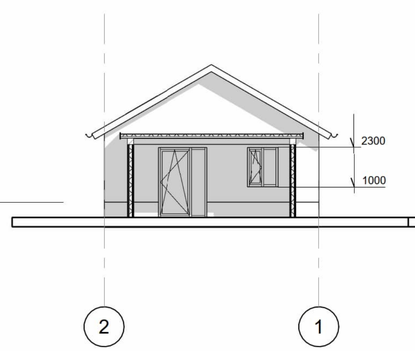
Voorgevel

schaal 1 : 100



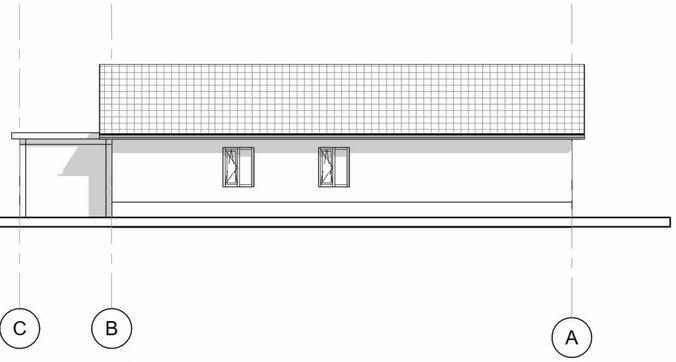
Rechter Zijgevel

schaal 1 : 100



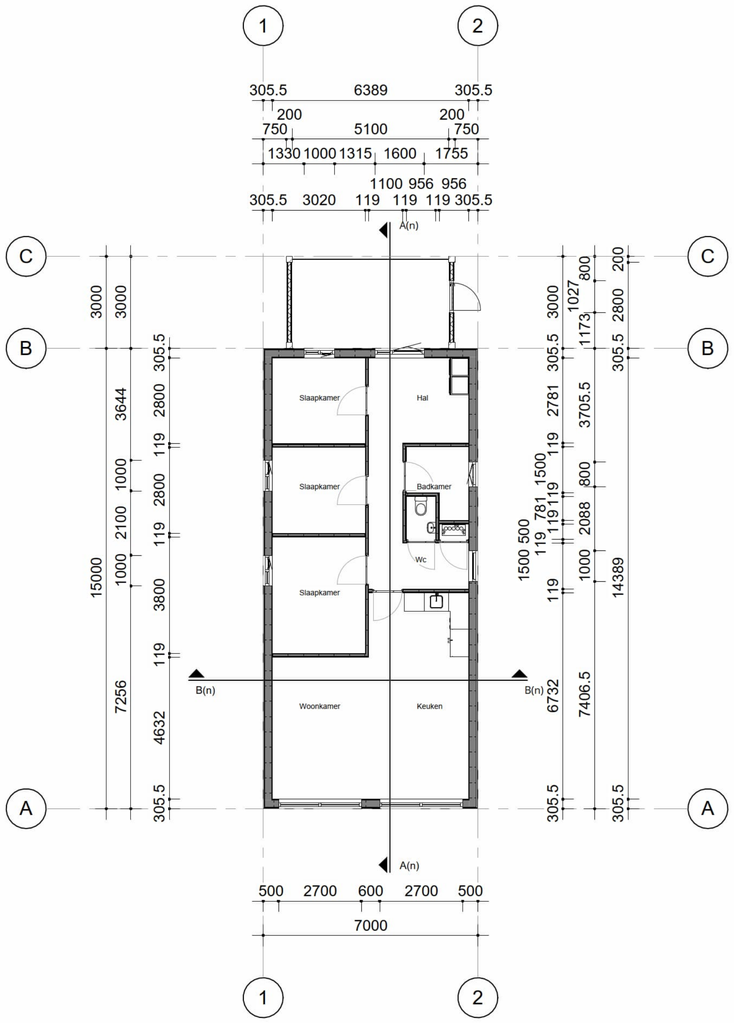
Achtergevel

schaal 1 : 100



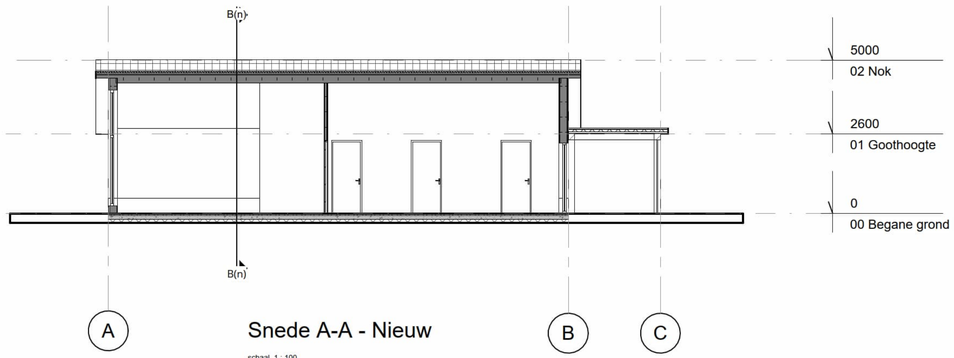
Linker Zijgevel

schaal 1 : 100



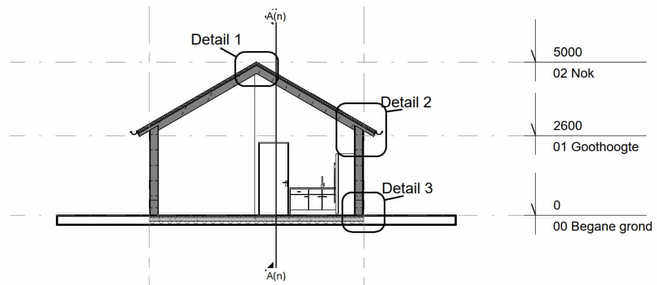
Begane grond

schaal 1 : 100



Snede A-A - Nieuw

schaal 1 : 100



Snede B-B - Nieuw

schaal 1 : 100

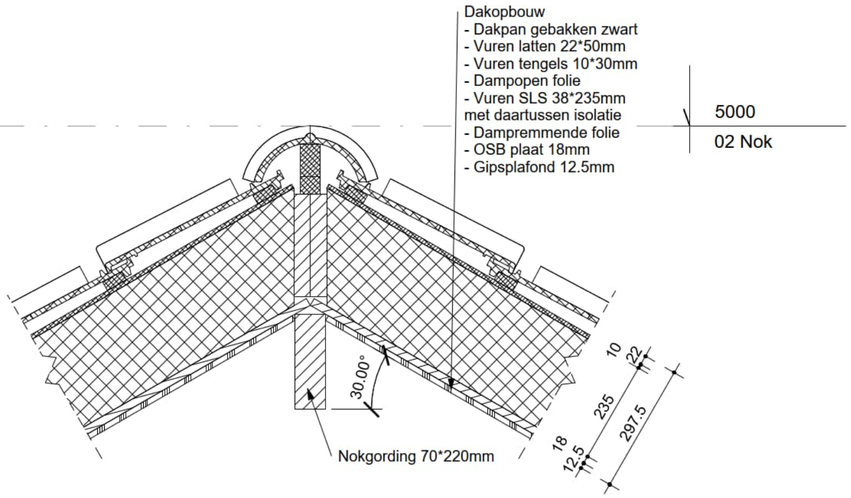
Omschrijving

- Buiten gevel	wit
- Plint	grijs
- Kozijnen	grijs
- Overstek	grijs
- Goot	zink
- Dakpan	gebakken zwart

Dambouw vof
Prefab mantelzorg- en woningbouw

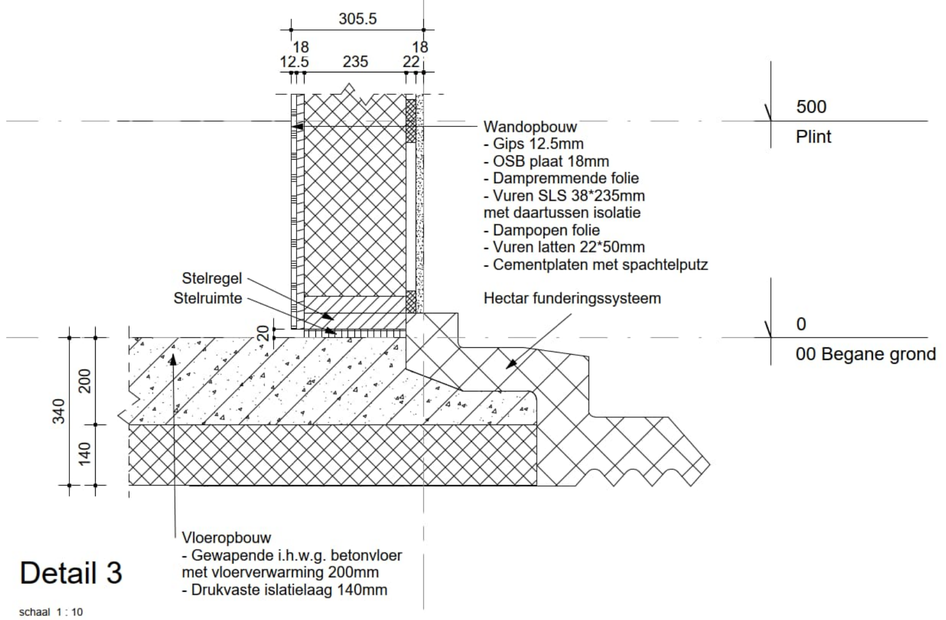
Revisie		
Nr	Omschrijving	Datum

Project: Woning	Getekend:	Datum: 12-11-2024
Opdrachtgever:	Formaat: A1	Schaal: 1 : 100
Adres:	Werk: 24-04	Blad: A101



Detail 1

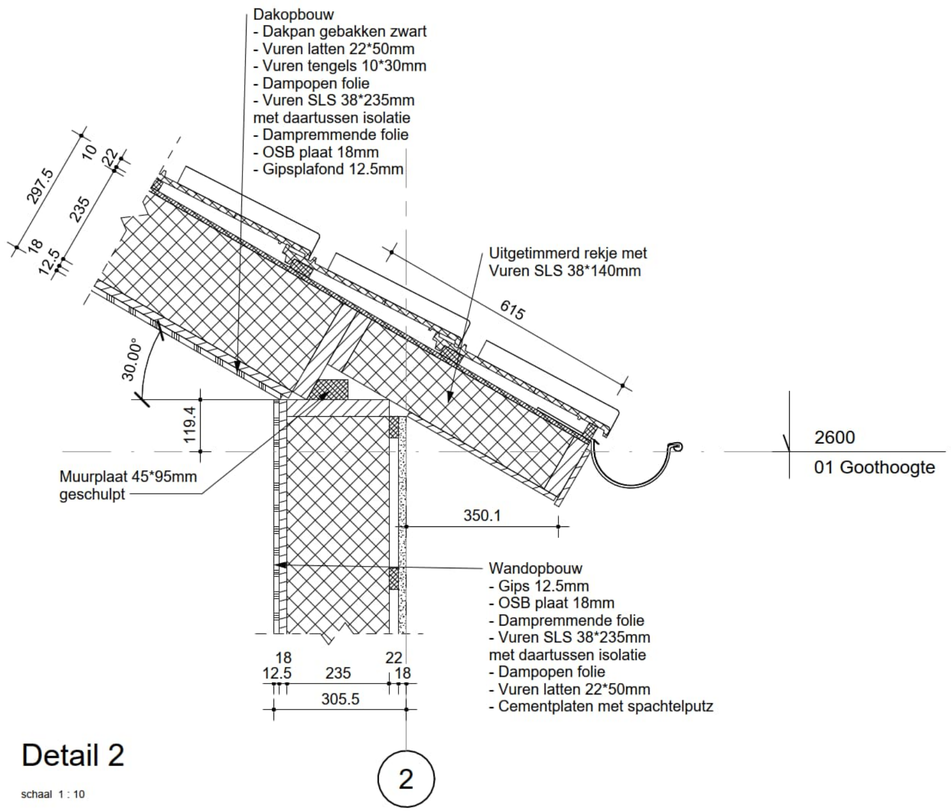
schaal 1 : 10



Detail 3

schaal 1 : 10

2



Detail 2

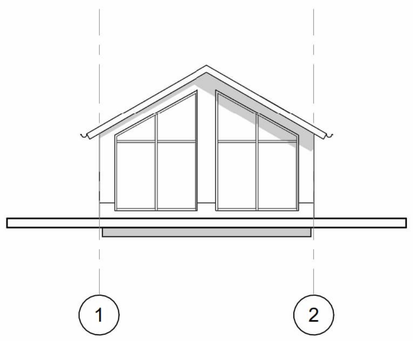
schaal 1 : 10

2

Revisie		
Nr	Omschrijving	Datum

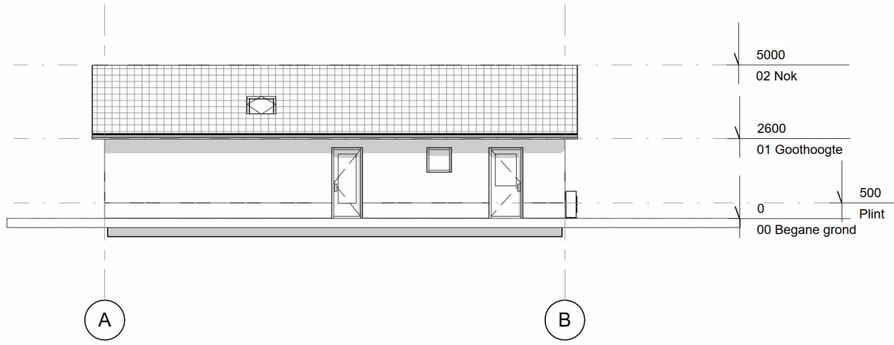
Dambouw
Prefab mantelzorg- en woningbouw

Project: Woning	Getekend:	Datum: 12-11-24
Opdrachtgever:	Formaat: A2	Schaal: 1 : 10
Adres:	Werk: 24-04	Blad: A102



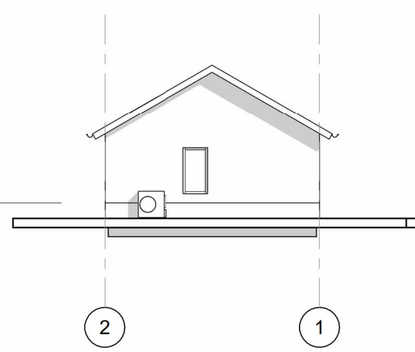
Voorgevel

schaal 1 : 100



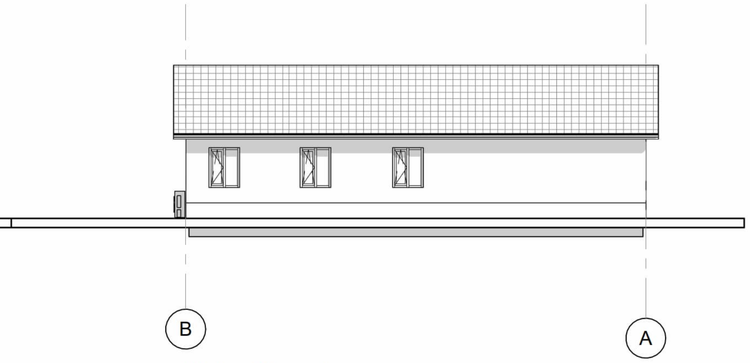
Rechter Zijgevel

schaal 1 : 100



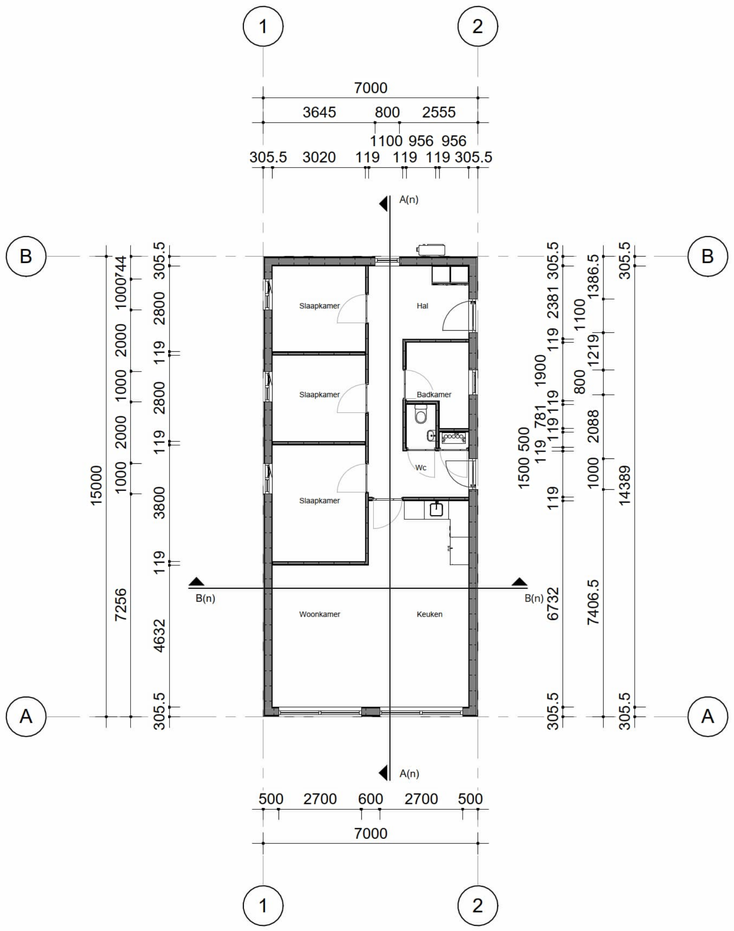
Achtergevel

schaal 1 : 100



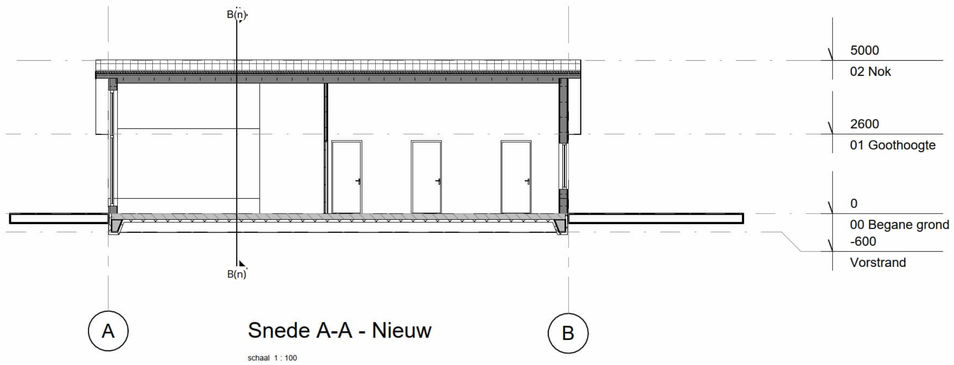
Linker Zijgevel

schaal 1 : 100



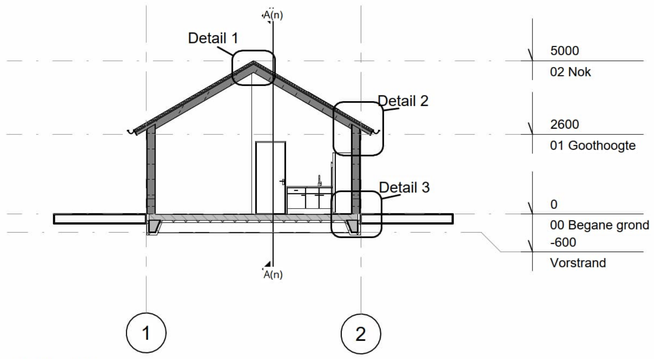
Begane grond

schaal 1 : 100



Snede A-A - Nieuw

schaal 1 : 100



Snede B-B - Nieuw

schaal 1 : 100

Omschrijving

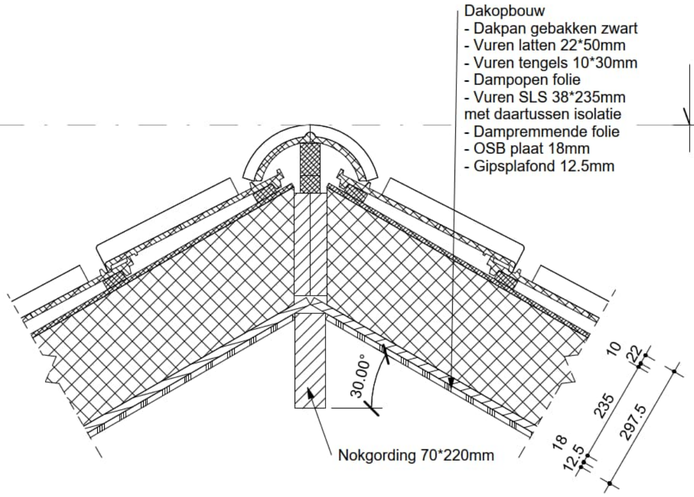
- Buiten gevel	wit
- Plint	grijs
- Kozijnen	grijs
- Overstek	grijs
- Goot	zink
- Dakpan	gebakken zwart

Behoort bij besluit van Omgevingsdienst De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Dambouw vof
Prefab mantelzorg- en woningbouw

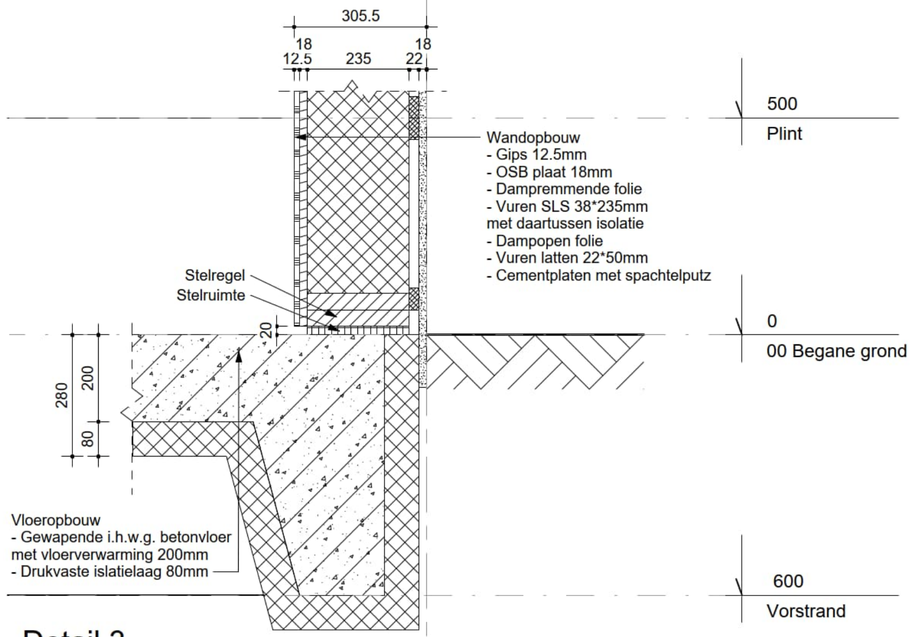
Revisie		
Nr	Omschrijving	Datum

Project: Woning	Getekend:	Datum: 22-01-25
Opdrachtgever:	Formaat: A1	Schaal: 1 : 100
Adres:	Werk: 24-04	Blad: A101



Detail 1

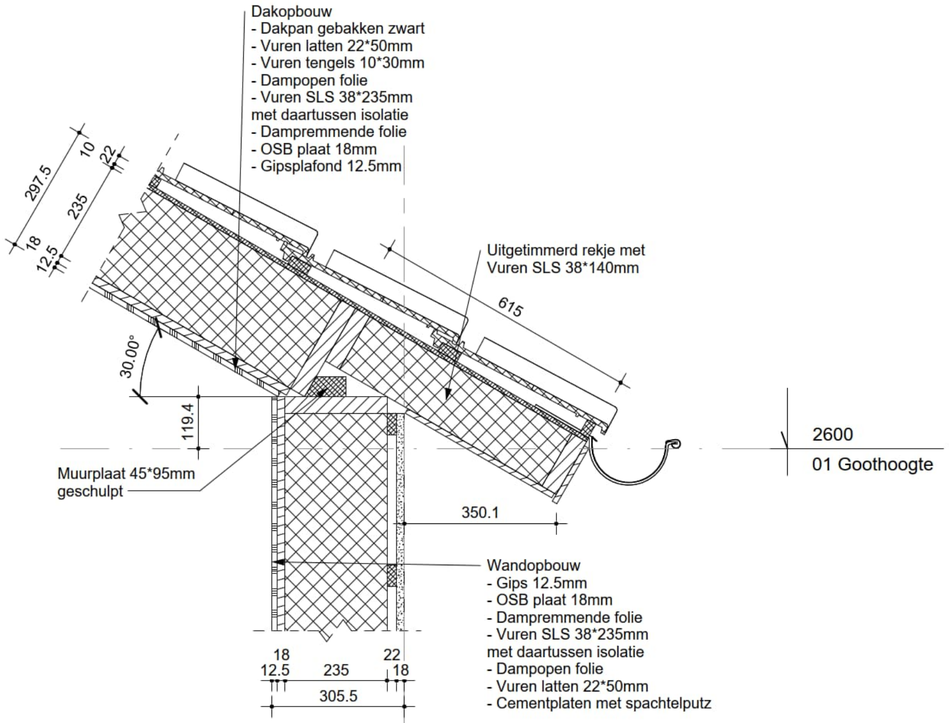
schaal 1 : 10



Detail 3

schaal 1 : 10

2



Detail 2

schaal 1 : 10

2

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Dambouw
Prefab mantelzorg- en woningbouw
vof

Revisie		
Nr	Omschrijving	Datum

Project: Woning	Getekend:	Datum: 22-01-25
Opdrachtgever:	Formaat: A2	Schaal: 1 : 10
Adres:	Werk: 24-04	Blad: A102

Omgevingsdienst
De Vallei

De heer/mevrouw [redacted]

Onderwerp
Ontvangstbevestiging

Datum
25 november 2024

Nummer omgevingsloket
2024112201270

Kopie aan
Project Teken Advies Midden Nederland B.V.
[redacted]@ptamiddennederland.nl

Geachte heer/mevrouw [redacted],

Op 22 november 2024 heeft u via het Omgevingsloket een project ingediend op het adres Tolnegenweg naast nr. 15 in Stroe. Hierbij bevestigen wij dat wij de volgende onderdelen van het project hebben ontvangen. Een project kan uit meerdere onderdelen bestaan: een aanvraag omgevingsvergunning, een melding of een informatieplicht.

Hoe gaat het verder?
Wij gaan ermee aan de slag. U krijgt van ons binnenkort een reactie. Misschien hebben wij nog extra gegevens van u nodig. Dan laten wij u dat weten.

Eén of meerdere onderdelen?
Hieronder ziet u uit welke onderdelen uw project bestaat:

Onderdeel	*Kenmerk*
het bouwen van een woning	2024W02135

Als uw project bestaat uit meerdere onderdelen, dan is het mogelijk dat wij u per onderdeel apart zullen informeren. Ook is het mogelijk dat u te maken krijgt met verschillende contactpersonen.

Heeft u vragen?
Neem dan contact met ons op. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:
- Bel naar: 088 – 116 99 00
- Stuur een e-mail naar: info@oddevallei.nl

Met vriendelijke groet,

Omgevingsdienst De Vallei

Deze brief is automatisch aangemaakt. Daarom is hij niet ondertekend.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 – 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:
gemeente Barneveld · ede · gemeente Nijkerk · Gemeente Scherpenzeel · gemeente Wageningen · provincie Gelderland

Omgevingsdienst
De Vallei

De heer/mevrouw [redacted]
[redacted]

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
6 februari 2025

Ons kenmerk
2024W02135

Nummer omgevingsloket
2024112201270

Behandeld door
[redacted]
088 - 116 [redacted]
[redacted]@oddevallei.nl

Kopie aan
Project Teken Advies Midden Nederland B.V.
[redacted]@ptamiddennederland.nl

Geachte heer/mevrouw [redacted],

U heeft op 22 november 2024 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het adres Tolnegenweg 0 naast nr. 15 in Stroe. Wij hebben een besluit genomen over uw aanvraag.

U krijgt een omgevingsvergunning
Bij deze brief vindt u de omgevingsvergunning.

Belangrijke informatie voordat u uw plan uitvoert
Bij de omgevingsvergunning horen voorschriften, tekeningen en andere stukken. De voorschriften leest u in bijlage 1. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gebruikt. Er is ook andere belangrijke informatie waarmee u rekening moet houden als u uw plan uitvoert. Deze informatie staat in bijlage 2.

Andere vergunningen of meldingen
Bouwmelding
In ieder geval moet u minimaal vier weken voor het uitvoeren van uw plan een bouwmelding op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) doen. Hoe u dat doet, staat in bijlage 2.

Let op! Het is mogelijk geen compleet overzicht. U bent zelf verantwoordelijk voor het hebben van alle nodige vergunningen of voor het doen van de juiste meldingen.

Bezwaar maken
Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar maken tegen uw omgevingsvergunning. In bijlage 2 leest u daarover meer informatie. Ook kunt u zelf bezwaar maken. In bijlage 3 staat hoe u dat doet.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 – 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Ingangsdatum van de omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning gaat in op de dag nadat de vergunning is verstuurd. U ziet de verzenddatum rechts bovenaan deze brief. Meer uitleg hierover leest u in bijlage 2.

Kosten
Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Barneveld. Het bedrag bestaat uit:

Bouwactiviteit (omgevingsplan)	€	5.135,01
Vermindering na omgevingsoverleg 2024VP00608	€	-348,00
Totaalbedrag leges	*€*	*4.787,01*

U krijgt binnenkort de rekening van de gemeente Barneveld.

Hoe is het bedrag voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) berekend?
Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag. De vastgestelde bouwkosten zijn € 195.644,25 exclusief btw.

Waarom zijn de bouwkosten anders dan u heeft opgegeven?
Wij berekenen de bouwkosten met het online rekenprogramma 'Casadata'. De vastgestelde bouwkosten kunnen daardoor hoger of lager zijn dan u heeft opgegeven. Grondkosten, inrichtingskosten en extra kosten rekenen wij niet mee.

Heeft u vragen?
Neem contact op met de heer [redacted] Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:
- Bel naar: 088 - 116 [redacted]
- Stuur een e mail naar: [redacted]@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2024W02135 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld,

[redacted]
[redacted] Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:
- Uw omgevingsvergunning en de stukken die erbij horen
- Bijlage 1: Voorschriften bij uw omgevingsvergunning
- Bijlage 2: Belangrijke informatie over uw omgevingsvergunning
- Bijlage 3: Informatie over bezwaar maken

Omgevingsvergunning

Kenmerk 2024W02135

Omgevingsvergunning voor:
het bouwen van een woning
locatie Tolnegenweg 0 naast nr. 15 in Stroe
kadastraal bekend gemeente Garderen, sectie K, nummer 1374.

6 februari 2025

Besluit
U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Wij leggen nu uit waarom u een omgevingsvergunning krijgt.

Beoordeling
U heeft een aanvraag gedaan voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen. Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 5.21 van de Omgevingswet. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het ‘Omgevingsplan gemeente Barneveld’.

In een omgevingsplan staat onder andere wat iemand mag doen met een locatie en wat er op die locatie gebouwd mag worden. In het omgevingsplan zijn de geldende bestemmingsplannen opgenomen. Deze bestemmingsplannen zijn vanaf 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het omgevingsplan.

Dat betekent dat wij uw plan hebben getoetst aan de regels van het bestemmingsplan ‘Tolnegenweg II’. De locatie waarover uw aanvraag gaat, heeft de functies ‘Wonen - 1’ en ‘Tuin’.

Uw aanvraag voldoet niet aan alle regels van het omgevingsplan. Dit leggen wij hieronder uit.

Bouw en gebruiksregels
In het omgevingsplan staan regels die gelden voor het bouwen en voor het gebruiken van bouwwerken. Uw bouwplan voldoet op één punt niet aan de planregels:

Op grond van artikel 9.2.1 van het omgevingsplan is het ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - ontplofbare oorlogsresten' verboden om bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. De te bouwen woning komt in deze zone.

Het omgevingsplan biedt de mogelijkheid om voor deze afwijkingen een omgevingsvergunning te verlenen. Die mogelijkheid staat in artikel 9.2.2 van het bestemmingsplan ‘Tolnegenweg II’.

Waarom maken wij gebruik van deze mogelijkheid?
Van het verbod in artikel 9.2.1 kan in dit geval worden afgeweken, omdat via een deskundig opsporingsbedrijf is aangegeven welke grondlagen verdacht en niet verdacht zijn. De omgevingsvergunning kan worden verleend, nu blijkt dat niet in verdachte grondlagen wordt gegraven voor de bouw.

Als het wel nodig blijkt om in verdachte grondlagen te graven zal vooraf opsporing en vrijgave van ontplofbare oorlogsresten nodig zijn. Deze opsporingswerkzaamheden mogen uitsluitend worden uitgevoerd door opsporingsbedrijven die in bezit zijn van een geldig certificaat volgens het Certificatieschema voor het Opsporen van Ontplofbare Oorlogsresten (CS-OOO). Deze opsporingsbedrijven zijn te vinden op: www.vomes.nl/certificatie/certificaatregister-cs-ooo-raadplegen/

Welstandsregels
De gemeente Barneveld heeft verschillende regels opgesteld voor een prettige woonomgeving. Eén daarvan is het welstandsbeleid. Dit beleid bepaalt hoe gebouwen en andere bouwwerken eruit mogen zien en hoe ze in de omgeving passen. Dat zijn de redelijke eisen van welstand.

Op 10 december 2024 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

Kwaliteit van de bodem
De locatie van uw bouwplan is een bodemgevoelige locatie. Dit staat in paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). U moet daarom een bodemonderzoeksrapport opsturen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport opgestuurd.

Wij geven u vrijstelling van de verplichting om een bodemonderzoeksrapport op te sturen, omdat:
- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2022'.

Er is gekeken naar de geschiedenis van de locatie en uit dit onderzoek komen geen aanwijzingen dat de locatie mogelijk een (erg) vervuilde bodem heeft.

Bouwen op een locatie zonder dat er eerst een bodemonderzoek is gedaan geeft een risico dat later wordt ontdekt dat de grond toch vervuild is. Wij vinden dit risico te klein om u geen vrijstelling te geven. De gemeente is niet aansprakelijk als later wordt ontdekt dat de waarop u heeft gebouwd vervuild is. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wilt laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

Conclusie
Uw bouwplan voldoet niet aan alle regels van het omgevingsplan. Maar wij verlenen u de vergunning omdat uw plan voldoet aan de criteria voor afwijking die in het omgevingsplan zijn opgenomen.

Bijlage 1: Voorschriften

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. U moet zich daarbij houden aan de volgende voorschriften:

1. Voorwaardelijke verplichting
   Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens de bestemming(en) alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning, zoals bedoeld in Artikel 4, de gronden binnen deze bestemming zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan en beheersplan. Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.

   Het inrichtingsplan is bij de omgevingsvergunning toegevoegd, 'Inrichtingsplan_voorwaardelijke verplichting 1'.

2. De gewaarmerkte stukken maken deel uit van deze vergunning. Bij de uitvoering van uw plan mag u daar niet van afwijken.

3. U moet het volgende melden via de website omgevingswet.overheid.nl/aanvragen:
   - de start van de werkzaamheden: minimaal twee werkdagen van tevoren
   - als u klaar bent met de werkzaamheden: uiterlijk op de eerstvolgende werkdag erna. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als u ons daarover niet heeft geïnformeerd.

4. U moet de aanwijzingen van de toezichthouder altijd opvolgen.

5. Voor het uitzetten van de bouw moet u tijdig contact opnemen met de toezichthouder. Dit kan via info@oddevallei.nl.

6. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.

Bijlage 2: Belangrijke informatie over uw omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Het is belangrijk dat u de informatie in deze bijlage leest. Dit moet u doen voordat u begint met het uitvoeren van uw plan.

Algemeen

Bekendmaking van het besluit

Het besluit over uw omgevingsvergunning maken wij bekend op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt. Dat doen wij zodat belanghebbenden weten dat dit besluit is genomen.

Wie is belanghebbende?

Als aanvrager van de omgevingsvergunning bent u belanghebbende. Ook anderen kunnen belanghebbende zijn. Een belanghebbende is iemand die betrokken is bij een besluit of geschil en daar (direct) belang bij heeft. De voorwaarden staan in de wet en rechterlijke uitspraken. Met deze voorwaarden bepaalt de rechter of iemand belanghebbende is wanneer diegene bezwaar maakt. Voldoet iemand aan de voorwaarden? Dan wordt het bezwaar inhoudelijk behandeld.

Bezwaar maken: zes weken de tijd

De omgevingsvergunning is niet meteen onherroepelijk (definitief). Belanghebbenden kunnen hiertegen bezwaar maken. Dat kunnen zij doen tot zes weken nadat de omgevingsvergunning naar u is verstuurd.

Belanghebbenden kunnen aan de rechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen. Doet de rechter dit? Dan kunt u in het uiterste geval de omgevingsvergunning niet gebruiken. Begint u binnen deze zes weken met het uitvoeren van uw plan? Dan is dat op uw eigen risico.

Wilt u zelf bezwaar maken? Bijvoorbeeld omdat u het niet eens bent met een voorschrift? Hoe u bezwaar maakt, leest u in bijlage 3.

Rechten van anderen

U heeft altijd rechten en plichten tegenover anderen. Bijvoorbeeld tegenover de gemeente of uw buren. Uw rechten en plichten veranderen niet door deze omgevingsvergunning. U kunt daarbij denken aan eigendomsrechten. Wilt u bijvoorbeeld bouwen óp de erfgrens? Dan heeft u toestemming nodig van uw buren.

Uw plan aanpassen

Wilt u uw plan veranderen? Dan heeft u misschien een nieuwe omgevingsvergunning nodig. Neem hierover zo snel mogelijk contact op met team Vergunningverlening. U kunt bellen naar het telefoonnummer 088 - 116 99 84.

Andere vergunningen of meldingen

Bouwmelding

In ieder geval moet u minimaal vier weken voor het uitvoeren van uw plan een bouwmelding op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) doen. Deze melding doet u op de website omgevingsloket.overheid.nl/aanvragen.

Let op! Het is mogelijk geen compleet overzicht. U bent zelf verantwoordelijk voor het hebben van alle nodige vergunningen of voor het doen van de juiste meldingen.

Toestemmingen voor andere werkzaamheden

U heeft een omgevingsvergunning gekregen voor de werkzaamheden die in de vergunning staan genoemd. De vergunning geldt niet voor andere werkzaamheden. Het kan zijn dat u voor andere werkzaamheden ook andere toestemmingen nodig hebt. Misschien moet u nog een vergunning aanvragen of moet u een melding doen. Hieronder leest u meer informatie.

Openbaar gebied gebruiken

Moet u openbaar gebied gebruiken om uw plan uit te voeren? Wilt u bijvoorbeeld bouwmateriaal op de stoep zetten? Of een machine op de weg parkeren? Misschien heeft u hiervoor aparte toestemming nodig. Dit moet u zo snel mogelijk navragen bij uw gemeente.

Rioolaansluiting

Wilt u een rioolaansluiting aanvragen? Of wilt u hier informatie over? Neem hiervoor contact op met uw gemeente.

Grond afvoeren

Komt er meer dan 25 m³ grond vrij bij de bouwwerkzaamheden? En moet u deze grond afvoeren? Dan valt dit onder de milieubelastende activiteit graven. U moet ons informeren over de kwaliteit van de grond. Dit moet u uiterlijk één week doen voordat u de grond afvoert. U stuurt de informatie via de website omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

Waarschijnlijk kunt u deze grond zonder extra keuring gebruiken op een andere plek in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen). Dit geldt wanneer de grond volgens zintuiglijke waarneming niet vervuild is, of als uit beperkt bodemonderzoek blijkt dat het schoon is.

Blijkt uit onderzoek dat de grond niet schoon is? Dan moet u extra onderzoek (laten) doen: een partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit. Dit extra onderzoek bepaalt wat er met deze grond kan worden gedaan.

Wilt u vrijgekomen, niet sterk verontreinigde, grond van de bouwwerkzaamheden opnieuw gebruiken op hetzelfde terrein? Dat is zonder verdere melding mogelijk.

Grond aanvoeren

Wilt u meer dan 25 m³ grond vanuit een andere locatie aanvoeren bij de bouwwerkzaamheden? Dit valt onder de milieubelastende activiteit 'toepassen grond'. Dit moet u melden via omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

Voor meer informatie over de bodemactiviteiten ga naar iplo.nl/thema/bodem/bodembescherming/melden-bodemactiviteiten-via-dso.

Bescherming van de natuur
Bij het uitvoeren van de werkzaamheden gelden er mogelijk ook andere regels uit de Omgevingswet, de regels voor 'flora- en fauna-activiteiten'. Dat zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. U bent zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan die regels, zoals bijvoorbeeld de specifieke zorgplicht. Ook kan een vergunningplicht gelden.

Voor meer informatie over de 'flora- en fauna-activiteit' ga naar iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/activiteiten-natuur/flora-en-fauna-activiteit/rijksregels/.

Maak binnen een jaar gebruik van de vergunning
In de wet staat dat wij de vergunning kunnen intrekken als u binnen een jaar nadat u de vergunning heeft gekregen, geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning. Maar wij trekken de vergunning niet zomaar in. Als wij dit van plan zijn, dan sturen wij u eerst een brief. U kunt daarop dan uw reactie geven. Heeft u goede redenen om nog niet te beginnen? Dan blijft de vergunning geldig.

Bijlage 3: Informatie over bezwaar maken

Ik ben het niet eens met het besluit. Hoe kan ik bezwaar maken?
U kunt bezwaar maken door een brief te schrijven naar:

Gemeente Barneveld
College van burgemeester en wethouders
Postbus 63
3770 AB Barneveld

Kan ik met mijn DigiD digitaal bezwaar maken?
Dat kan in sommige gevallen. Kijk op de website van uw gemeente, www.barneveld.nl, of dit kan.

Wat zet ik in mijn bezwaarschrift?
In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:
uw naam, adres, telefoonnummer en e mailadres
- de datum
- het kenmerk: 2024W02135
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
  een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt (als dit mogelijk is)
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- uw handtekening

Kan iemand anders bezwaar voor mij maken?
Ja, dat kan. U moet dan wel een schriftelijke machtiging meesturen. Dat is een brief waarin u toestemming geeft dat iemand anders namens u bezwaar maakt. Onder deze brief moet u uw handtekening zetten.

Hoeveel tijd heb ik om bezwaar te maken?
U heeft zes weken de tijd om bezwaar te maken. De periode begint op de eerste dag na het versturen van de brief waar deze bijlage bij hoort. U ziet de verzenddatum rechts bovenaan de brief. Op de laatste dag van de periode moet uw brief binnen zijn bij het college van burgemeester en wethouders. Anders bent u te laat en kunnen wij het bezwaar niet in behandeling nemen.

Hoe weet ik dat mijn bezwaarschrift is aangekomen?
U krijgt een ontvangstbevestiging. Ook krijgt u dan informatie hoe het verdergaat.

Ik kan echt niet wachten op de uitkomst van het bezwaar. Wat nu?
Het besluit blijft geldig wanneer u bezwaar maakt. Heeft u een dringende reden waarom u niet kunt wachten op de uitkomst van het bezwaar? Bij een spoedeisende situatie kunt u bij de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dit betekent dat u vraagt om een tijdelijke beslissing van de rechter.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur een brief naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening aanvragen. Dat kunt u doen via de website www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Let op: u kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u eerst bezwaar heeft gemaakt.

Wat kost het om bezwaar te maken?
Bezwaar maken is gratis.

Wat kost het om een voorlopige voorziening aan te vragen?
Voor een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. De hoogte van dit bedrag verschilt. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Ik heb nog een andere vraag over bezwaar maken.
Op de website van de gemeente leest u nog meer informatie: www.barneveld.nl. Wilt u extra vragen stellen? Op deze website vindt u daarvoor de contactgegevens.

Omgevingsdienst
De Vallei

Project Teken Advies Midden Nederland B.V.
[redacted]
De Spil 6A
3774 SE KOOTWIJKERBROEK

Onderwerp
Bouwmelding geaccepteerd

Datum
11 maart 2025

Ons kenmerk
2025M0450

Nummer omgevingsloket
2025031100514

Behandeld door
[redacted]
088 - 116 [redacted]
[redacted]@oddevallei.nl

Kopie aan

Project Teken Advies Midden Nederland B.V.
[redacted]@ptamiddennederland.nl

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 11 maart 2025 een bouwmelding gedaan voor bouwmelding, bouwen van een woning op het adres Tolnegenweg 13 A in Stroe. Wij hebben uw bouwmelding beoordeeld.

Uw bouwmelding is geaccepteerd
Uw melding voldoet aan de indieningsvereisten van artikel 2.19 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dat betekent dat u mag beginnen met bouwen.

Belangrijke informatie voordat u gaat bouwen
U moet ons over het volgende informeren (informatieplicht) via info@oddevallei.nl:

- De start van de werkzaamheden (ook als u start met graven): minimaal twee werkdagen van te voren.
- Als u klaar bent met de werkzaamheden: uiterlijk op de eerstvolgende werkdag erna. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als u ons daarover niet heeft geïnformeerd.

U moet ons het volgende melden (gereedmelding) via www.omgevingswet.overheid.nl:

- Uiterlijk twee weken voordat u het bouwwerk in gebruik neemt. Bij deze gereedmelding voegt u het 'dossier bevoegd gezag' bij.

Meer informatie over de plichten tijdens en na de bouw vindt u in bijlage 1.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 – 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Let op:
- Mogelijk moet u naast deze bouwmelding ook een omgevingsvergunning aanvragen (bijvoorbeeld voor een omgevingsplanactiviteit). U kunt dit controleren via de vergunningcheck op www.omgevingswet.overheid.nl.
- Wijken de bouwwerkzaamheden af van de bouwmelding, neem dan direct contact met ons op.

Heeft u vragen?
Neem contact op met de heer [redacted]. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:
- Bel naar: 088 - 116 [redacted]
- Stuur een e-mail naar: [redacted]@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2025M0450 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld,

[redacted]

Bij deze brief is toegevoegd:
- Uw bouwmelding
- Bijlage 1: Belangrijke informatie

Bijlage 1: Belangrijke informatie over uw melding

1. Informatieplicht tijdens de bouw
Tijdens de bouwwerkzaamheden moet volgens artikel 7.8 van het Bbl de volgende informatie aanwezig zijn op de bouwplaats:
- deze bouwmelding
- de actuele planning van de bouwwerkzaamheden
- de risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens over het borgen van de veiligheid en gezondheid in de directe omgeving. Het gaat om bijvoorbeeld de bouwplaatsinrichting, de bouwmethode en de monitoring ter voorkoming van schade
- de naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator directe omgeving
- als het van toepassing is: maatwerkvoorschriften
- andere informatie die voor het bouwen van belang is. Denk hierbij onder andere aan de door de kwaliteitsborger goedgekeurde constructie-, installatie-, BENG-gegevens.

2. Kwaliteitsborger
Tijdens de bouw voert de kwaliteitsborger het borgingsplan uit en ziet hij toe op het bouwplan. Bij strijdigheden informeert de kwaliteitsborger de aannemer en de opdrachtgever. Ontstaan problemen die onopgelost blijven? Dan moet de kwaliteitsborger ook ons informeren (artikel 3.86, lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)). Wij kunnen dan de bouw stil te leggen totdat het probleem is opgelost.

Vindt de kwaliteitsborger na de bouw dat alles in orde is? Dan geeft de kwaliteitsborger een verklaring af (artikel 3.86, lid 2 Bkl).

3. Gereedmelding
Vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk moet u eerst een gereedmelding doen. Dit moet ten minste twee weken voor het in gebruik nemen van het bouwwerk (artikel 2.21 Bbl).

Met een gereedmelding controleren wij of de kwaliteitsborging is uitgevoerd volgens de regels. En dat het bouwwerk naar het oordeel van de kwaliteitsborger voldoet aan de bouwtechnische regels van het Bbl.

Let op: een gebouw is niet per se af als u de gereedmelding doet. Het is 'Bbl-klaar'. Misschien zijn er nog werkzaamheden (zoals schilderwerk of andere afwerking) die plaatsvinden voor de oplevering en in de twee weken voor ingebruikname worden gedaan.



N

Z

kadastraal bekend
gemeente : Garderen
sectie : K
nummer : 1374
schaal : 1:250

PTA Midden Nederland
ARCHITECTUUR & ADVIES
tel: 06 344 669 39 e-mail: info@ptamiddennederland.nl

Situatie

Revisie		
Nr	Omschrijving	Datum
A		23-01-2025

Project: Nieuwbouw woning	Getekend: [redacted]	Datum: 22-11-2024
Opdrachtgever:	Formaat: A3	Schaal: 1:250 | 1:100
Adres: Tolnegenweg naast nr. 15 3776 PT Stroe	Werk: 24060	Blad: SO-01

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 juni 2022 19:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning-AM

Hoi [redacted],

Stedenbouwkundig advies; **Akkoord, mits**
d.d. 13-06-2022

Betreft een inbreiding van een woning in het bebouwingslint aan de Tolnegenweg. De kavelmaten van de bestaande woning en de nieuwe woning voldoen aan de gestelde eisen voor deze locatie. Een voorwaarde is wel dat de voorgestelde woning qua inrichting anders wordt gerealiseerd, zodanig dat de dakkapel voor de badkamer aan de andere zijde komt te liggen, dus aan de zijde van de entree bij de gedeelde entree met nummer 15. Hiermee wordt de eigen privacy van nummer 15 iets aangetast en niet die van anderen. Aan de zijde van nummer 13 is geen dakkapel gewenst, ook niet vergunningsvrij. De situering van de woning is van de PDF niet exact te meten, maar dient een minimum afstand aan te houden van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens met nummer 13 en kan evenwijdig liggen aan die perceelsgrens, dus iets schuin van de andere bestaande woningen.

De nieuwe woning van 15 meter diepte is alleen mogelijk als de serre niet wordt gerekend als het oorspronkelijk hoofdgebouw, maar als een directe aanbouw van 3 meter aan het hoofdgebouw. De overige woningen aan deze zijde van het woonlint kunnen ook uitbreiden tot een diepte van 15 meter.

Ook is instemming van Verkeer en andere disciplines noodzakelijk.
Qua beeldkwaliteit wordt het bestaande bebouwingslint in de Amsterdamse School stijl als referentie gegeven.

Met de medewerking aan dit plan wordt tevens het doel bereikt om meer inbreidingen van woningen in de kernen mogelijk te maken. Qua bezonning, uitzicht, ontsluiting en privacy wordt voldoende rekening gehouden met de omgeving en is het nadelig effect minimaal en in verhouding. De uitrit dient men te delen met nummer 15, de aanvrager van een extra woning, een dakkapel is daarom alleen aan de zijde van nummer 15 gewenst.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Stedenbouwkundige gemeente Barneveld
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Raadhuisplein 2, 3770 AB Barneveld
0342-[redacted] kantoor, 06[redacted] mobiel
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 23 mei 2022 11:41
Aan: archeologie <archeologie@barneveld.nl>; Barneveld Wabo v bodem <bar-wabo-v-bodem@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; Johan de Vries <[redacted]@vggm.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; ecologie <ecologie@oddevallei.nl>; ODDV Externe Veiligheid <oddv-externe-veiligheid@oddevallei.nl>; Geluid <geluid@oddevallei.nl>; bar-roadvies-agrarisch <bar-roadvies-agrarisch@oddevallei.nl>; PLANECONOMIE - GEDEELD <planeconomie@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; 'Bar-ROadvies' <bar-roadvies@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; Stedebouw <stedebouw@barneveld.nl>; Team Verkeer <verkeer@barneveld.nl>;

[redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; Water <water@barneveld.nl>
Onderwerp: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Beste collega's,

Bijgaand treffen jullie aan een verzoek om een woning te bouwen op het perceel Tolnegenweg 15 in Stroe. Het perceel heeft weliswaar al de bestemming 'Wonen-1' maar er is naast de bestaande woning geen bouwvlak aanwezig voor een extra woning. Het verzoek betreft dus het toevoegen van een bouwvlak ten behoeve van een nieuwe/extra woning.

Bijlagen
De bestanden tref je aan als bijlage bij deze e-mail en ook via W:\RO\[redacted]\Tolnegenweg 15

Aan jullie de vraag om de stukken – binnen tien werkdagen (uiterlijk op 8 juni, iets langer in verband met Hemelvaart en Pinksteren) – te beoordelen op diverse aspecten, zoals hieronder gespecificeerd.

Stedenbouw en Landschap
Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Kootwijkerbroek-Stroe vanwege het ontbreken van een bouwvlak (het perceel heeft wel de juiste bestemming 'Wonen-1' en 'Tuin'). In artikel 19.7, lid 1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan een nieuw/extra bouwvlak opgenomen kan worden.

Stedenbouw
Graag jullie beoordeling van het nu ingediende plan op deze aspecten:

- Rooilijnen
- Zichtlijnen
- Relatie met bebouwde omgeving
- Gevolgen persoonlijke levenssfeer van derden
- Gevolgen leefbaarheid van omgeving
- Beeldkwaliteitsplan: geef aan of er in dit geval een beeldkwaliteitsplan is vereist. Zo ja, stelt stedenbouw of initiatiefnemer deze dan op? Indien stedenbouw dit oppakt dan dient hier in de planning rekening mee gehouden te worden.

Landschap
Graag jullie beoordeling van het nu ingediende plan op deze aspecten:

- Waardevolle elementen / houtopstanden (al dan niet in de zin van de Wet natuurbescherming en/of APV)
- Moet een Bomen Effect Analyse uitgevoerd worden door de initiatiefnemer?
- Eventuele compensatie
- Landschappelijke inpassing
- Voldoet bijgevoegde tekening om op basis daarvan de voorwaardelijke verplichting voor de landschapsinrichting op te leggen of moet hiervoor een uitgebreider inrichtingsplan worden gemaakt?
- Is een waarborgsom nodig en kan in dit geval dan worden volstaan met de standaard waarborgsom van €5.000,-? Zo nee, welke hoogte stel je voor?

Volkshuisvesting

- Woningbouwprogramma
- Woonvisie
- Ladder voor duurzame verstedelijking (*bij woningbouw; actuele regionale behoefte (o.a. kwalitatief woningbouwprogramma 2010-2019*))

Monumenten

- Is het bewuste pand aangewezen als monument?
- Is de ontwikkeling van invloed op een monument in de omgeving?

Archeologie / Cultuurhistorie

- Wat is de archeologische waarde van het gebied?

- Is actie vereist?
- Vormt cultuurhistorie een belemmering? Stuur je advies ook aan [redacted]

Verkeer
- Bereikbaarheid
- Verkeersveiligheid
- Parkeren
- GVVP
- Stuur je advies ook naar [redacted]

Brandweer
- Brandweertechnische zaken alsmede veiligheids- en gezondheidsrisico's?

Waterhuishouding
- Waterbeheersing
- Riolering
- Wel / niet naar het waterschap toesturen?
- Stuur je advies ook naar [redacted]

Grondzaken
- kostenverhaal / grondexploitatie / economisch uitvoerbaarheid van het plan. Kun je aangeven of er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Zo ja, is er sprake van artikel 6.12, tweede lid Wro, artikel 6.2.1a, onder a Bro, artikel 6.2.1a, onder b Bro of artikel 6.2.1a, onder c Bro (**mailen naar: planeconomie@barneveld.nl**)
- moet er een plankostenscan gemaakt worden?
- bovenwijkse investeringen / voorzieningen

Milieuaspecten
Is nader onderzoek noodzakelijk?
- Spoor- en/of wegverkeerslawaainormen, **specifiek: voldoet het bijgevoegde onderzoek?**;
- Industrie-/bedrijfslawaai;
- Trillinghinder:
- Luchtkwaliteit (verkeer/industrie);
- Luchtkwaliteit (agrarisch):
- Geurcontouren / agrarisch;
- Geef ook aan of er een melding en/of een milieuvergunning(en) is/zijn? En moet de op dit perceel geldende milieuvergunning(en) en/of melding worden ingetrokken?
- Milieuzonering bedrijven; geef hierbij dan ook aan om welke bijlage van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' het moet gaan (bij het toevoegen van de bijlage bij het bestemmingsplan) en (indien van toepassing) geef aan welke sbi-code van toepassing is;
- Bodem;
- Ontplofbare oorlogsresten;
- Ecologie/flora en Fauna (soorten- en gebiedsbescherming);
- Externe veiligheid.

Beheer en onderhoud
Alle aspecten die vanuit afdeling BOR (en landschap) een rol spelen bij dit verzoek, waarbij te denken valt aan:
- Consequenties voor bestaande openbare ruimte / inrichting openbaar gebied (spelen, honden uitlaatgebied, groen, verlichting, verharding, meubilair en afvalinzameling)
- Is er sprake van gebruik gemeentegrond
- Wegverlegging
- Consequenties voor beheer of eventueel (toekomstige) beheerstaak voor BOR
- Consequenties van grondruil
- Voldoende gebruiksgroen in de buurt

- Speel en recreatievoorzieningen
- Andere aspecten
- Stuur je advies ook naar [redacted]

Indien je van mening bent dat het plan in het planatelier besproken moet worden, dan hoor ik het graag even. Kun je dan ook aangeven welke disciplines er dan ook bij moeten zijn.
Mocht je van mening zijn dat er raakvlakken met één of meer andere disciplines zijn, wil je dan een gezamenlijk advies uitbrengen?

Alvast bedankt voor de reacties.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Planologisch juridisch medewerker
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

☎ 0342 - [redacted] | ☎ 06 - [redacted]
✉ [redacted]@barneveld.nl

gemeente Barneveld

Denk aan het milieu - moet dit bericht wel geprint worden?

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 juni 2022 09:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Hallo [redacted],

Het nieuwe college wil het bomen areaal laten groeien, niet laten krimpen of gezonde bomen kappen als het anders kan.
Dat lijkt me hier het meest bezwaarlijk voor een nieuw goed bereikbare uitrit; dan moet die boom weg.
Maar ook verkeerskundiger wordt het er niet duidelijker op door dat er veel uitritten naast elkaar komen te liggen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Verkeer
Afdeling Vastgoed en Infrastructuur
gemeente Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
[redacted]@barneveld.nl
0342-[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 14 juni 2022 08:56
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Goedemorgen [redacted],

Sorry dat ik al weer mail maar wanneer verwacht je een inhoudelijke reactie te kunnen geven? Er is geen haast bij hoor!!!!! maar het is in verband met mijn planning i.c.m. het feit [redacted]

Dank en groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 juni 2022 12:24
Aan: Team Verkeer <verkeer@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Goedemiddag [redacted]

Toch nog een vraag over dit principeverzoek naar aanleiding van mijn locatiebezoek vanmiddag.

Is het vanuit verkeersoogpunt bezwaarlijk als er ten behoeve van de nieuwe woning toch aan de kant van nummer 13 een extra uitrit komt t.b.v. de nieuwe woning?

Groet,

[redacted]

Van: Team Verkeer <verkeer@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 23 mei 2022 13:18
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Ja prima.

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 23 mei 2022 13:17
Aan: Team Verkeer <verkeer@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Goedemiddag [redacted],

Dank voor je snelle reactie. Klopt mijn samenvatting als ik in de toezeggingenbrief zeg dat ze een aangepaste situatietekening moeten aanleveren met de aangegeven eisen?

Groet,
[redacted]

Van: Team Verkeer <verkeer@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 23 mei 2022 13:03
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Hallo [redacted]

Het lijkt er op dat de uitweg verbreed moet worden. Zonde van die grote boom overigens. Maar verkeerskundig zou dat kunnen. De maat ervan moet wel nog worden aangegeven.
Het parkeren kan ik lastig beoordelen of de oprit voldoet aan minimaal 3,50m breed bij 10,0m diep. (+ de afmetingen van dat haakse vak in de voortuin voor bezoek, minimaal 2,50m x 5,00m moet die zijn).

Verder; zit dit verzoek de komst van het bedrijventerrein Tolnegenweg-West niet in de weg?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Verkeer
Afdeling Vastgoed en Infrastructuur
gemeente Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
[redacted]@barneveld.nl
0342-[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 23 mei 2022 11:41
Aan: archeologie <archeologie@barneveld.nl>; Barneveld Wabo v bodem <bar-wabo-v-bodem@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@vggm.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; ecologie <ecologie@oddevallei.nl>; ODDV

Externe Veiligheid <oddv-externe-veiligheid@oddevallei.nl>; Geluid <geluid@oddevallei.nl>; bar-roadvies-agrarisch <bar-roadvies-agrarisch@oddevallei.nl>; PLANECONOMIE - GEDEELD <planeconomie@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; 'Bar-ROadvies' <bar-roadvies@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; Stedebouw <stedebouw@barneveld.nl>; Team Verkeer <verkeer@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; Water <water@barneveld.nl>
Onderwerp: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Beste collega's,

Bijgaand treffen jullie aan een verzoek om een woning te bouwen op het perceel Tolnegenweg 15 in Stroe. Het perceel heeft weliswaar al de bestemming 'Wonen-1' maar er is naast de bestaande woning geen bouwvlak aanwezig voor een extra woning. Het verzoek betreft dus het toevoegen van een bouwvlak ten behoeve van een nieuwe/extra woning.

Bijlagen
De bestanden tref je aan als bijlage bij deze e-mail en ook via W:\RO\[redacted]\Tolnegenweg 15

Aan jullie de vraag om de stukken – binnen tien werkdagen (uiterlijk op 8 juni, iets langer in verband met Hemelvaart en Pinksteren) – te beoordelen op diverse aspecten, zoals hieronder gespecificeerd.

Stedenbouw en Landschap
Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Kootwijkerbroek-Stroe vanwege het ontbreken van een bouwvlak (het perceel heeft wel de juiste bestemming 'Wonen-1' en 'Tuin'). In artikel 19.7, lid 1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan een nieuw/extra bouwvlak opgenomen kan worden.

Stedenbouw
Graag jullie beoordeling van het nu ingediende plan op deze aspecten:
- Rooilijnen
- Zichtlijnen
- Relatie met bebouwde omgeving
- Gevolgen persoonlijke levenssfeer van derden
- Gevolgen leefbaarheid van omgeving
- Beeldkwaliteitsplan: geef aan of er in dit geval een beeldkwaliteitsplan is vereist. Zo ja, stelt stedenbouw of initiatiefnemer deze dan op? Indien stedenbouw dit oppakt dan dient hier in de planning rekening mee gehouden te worden.

Landschap
Graag jullie beoordeling van het nu ingediende plan op deze aspecten:
- Waardevolle elementen / houtopstanden (al dan niet in de zin van de Wet natuurbescherming en/of APV)
- Moet een Bomen Effect Analyse uitgevoerd worden door de initiatiefnemer?
- Eventuele compensatie
- Landschappelijke inpassing
- Voldoet bijgevoegde tekening om op basis daarvan de voorwaardelijke verplichting voor de landschapsinrichting op te leggen of moet hiervoor een uitgebreider inrichtingsplan worden gemaakt?
- Is een waarborgsom nodig en kan in dit geval dan worden volstaan met de standaard waarborgsom van €5.000,-? Zo nee, welke hoogte stel je voor?

Volkshuisvesting
- Woningbouwprogramma
- Woonvisie
- Ladder voor duurzame verstedelijking (*bij woningbouw; actuele regionale behoefte (o.a. kwalitatief woningbouwprogramma 2010-2019*))

Monumenten
- Is het bewuste pand aangewezen als monument?

- Is de ontwikkeling van invloed op een monument in de omgeving?

Archeologie / Cultuurhistorie
- Wat is de archeologische waarde van het gebied?
- Is actie vereist?
- Vormt cultuurhistorie een belemmering? Stuur je advies ook aan [redacted].

Verkeer
- Bereikbaarheid
- Verkeersveiligheid
- Parkeren
- GVVP
- Stuur je advies ook naar [redacted]

Brandweer
- Brandweertechnische zaken alsmede veiligheids- en gezondheidsrisico's?

Waterhuishouding
- Waterbeheersing
- Riolering
- Wel / niet naar het waterschap toesturen?
- Stuur je advies ook naar [redacted]

Grondzaken
- kostenverhaal / grondexploitatie / economisch uitvoerbaarheid van het plan. Kun je aangeven of er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Zo ja, is er sprake van artikel 6.12, tweede lid Wro, artikel 6.2.1a, onder a Bro, artikel 6.2.1a, onder b Bro of artikel 6.2.1a, onder c Bro (**mailen naar: planeconomie@barneveld.nl**)
- moet er een plankostenscan gemaakt worden?
- bovenwijkse investeringen / voorzieningen

Milieuaspecten
Is nader onderzoek noodzakelijk?
- Spoor- en/of wegverkeerslawaainormen, **specifiek: voldoet het bijgevoegde onderzoek?**;
- Industrie-/bedrijfslawaai;
- Trillinghinder:
- Luchtkwaliteit (verkeer/industrie);
- Luchtkwaliteit (agrarisch):
- Geurcontouren / agrarisch;
- Geef ook aan of er een melding en/of een milieuvergunning(en) is/zijn? En moet de op dit perceel geldende milieuvergunning(en) en/of melding worden ingetrokken?
- Milieuzonering bedrijven; geef hierbij dan ook aan om welke bijlage van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' het moet gaan (bij het toevoegen van de bijlage bij het bestemmingsplan) en (indien van toepassing) geef aan welke sbi-code van toepassing is;
- Bodem;
- Ontplofbare oorlogsresten;
- Ecologie/flora en Fauna (soorten- en gebiedsbescherming);
- Externe veiligheid.

Beheer en onderhoud
Alle aspecten die vanuit afdeling BOR (en landschap) een rol spelen bij dit verzoek, waarbij te denken valt aan:
- Consequenties voor bestaande openbare ruimte / inrichting openbaar gebied (spelen, honden uitlaatgebied, groen, verlichting, verharding, meubilair en afvalinzameling)
- Is er sprake van gebruik gemeentegrond

- Wegverlegging
- Consequenties voor beheer of eventueel (toekomstige) beheerstaak voor BOR
- Consequenties van grondruil
- Voldoende gebruiksgroen in de buurt
- Speel en recreatievoorzieningen
- Andere aspecten
- Stuur je advies ook naar [redacted]

Indien je van mening bent dat het plan in het planatelier besproken moet worden, dan hoor ik het graag even. Kun je dan ook aangeven welke disciplines er dan ook bij moeten zijn.
Mocht je van mening zijn dat er raakvlakken met één of meer andere disciplines zijn, wil je dan een gezamenlijk advies uitbrengen?

Alvast bedankt voor de reacties.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Planologisch juridisch medewerker
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

☎ 0342 - [redacted] | ☎ 06 - [redacted]
✉ [redacted]@barneveld.nl

gemeente Barneveld

Denk aan het milieu - moet dit bericht wel geprint worden?

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 september 2022 13:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: 20-151_ aanvullende gegevens t.b.v. principeverzoek Tolnegenweg 15 te Stroe

Hoi [redacted]

Met bijgaande situering kan ik instemmen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Stedenbouwkundige gemeente Barneveld
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Raadhuisplein 2, 3770 AB Barneveld
0342-[redacted] kantoor, 06[redacted] mobiel
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 20 september 2022 08:59
Aan: Stedebouw <stedebouw@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: 20-151_ aanvullende gegevens t.b.v. principeverzoek Tolnegenweg 15 te Stroe

Hoi [redacted]

Bij het afsluiten van de dwg zie ik dat ik iets over het hoofd ziet.
Het lijkt erop dat de voorste lijn de dak-overstek is.
En de derde lijn de woning zelf. Deze ligt dan wel net achter de voorgevel van nummer 13.

DWG is nu wel akkoord

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: Stedebouw
Verzonden: dinsdag 20 september 2022 08:51
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: 20-151_ aanvullende gegevens t.b.v. principeverzoek Tolnegenweg 15 te Stroe

Hoi [redacted]

Technisch lijkt de DWG op orde,
Er is geen omgeving meegeleverd, maar de twee bestaande panden binnen het perceel komen overeen met het bouwplan.
Verder valt de situering van de nieuwe woning op omdat deze verder naar het noorden ligt t.o.v. van de buren.
Ik heb het adviesaanvraag aan STB bekeken en daar ligt de voorgevel wel gelijk, deze lijkt dus aangepast.

Wim moet aangeven of hij akkoord gaat met het nieuwe voorstel van de woning.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 20 september 2022 07:43
Aan: Stedebouw <stedebouw@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: 20-151_ aanvullende gegevens t.b.v. principeverzoek Tolnegenweg 15 te Stroe

Goedemorgen,

Is de bijgevoegde DWG akkoord voor het tekenen van een verbeelding?

Dank en groet,
[redacted]

Van: [redacted] | Architectenbureau DBL <[redacted]@dbl-lunteren.nl>
Verzonden: maandag 19 september 2022 15:33
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
CC: [redacted] | Architectenbureau DBL <[redacted]@dbl-lunteren.nl>
Onderwerp: 20-151_ aanvullende gegevens t.b.v. principeverzoek Tolnegenweg 15 te Stroe

Goedendag heer [redacted],

Hierbij de aanvullende gegevens behorend bij het ingediende principeverzoek voor de locatie Tolnegenweg 15 te Stroe. Ik voeg de stukken bij aan deze mail middels bijlagen (PDF).
De bijlagen bevatten de volgende inhoud:

- Explosievenonderzoek
- Externe Veiligheid
- Planschade Risicoanalyse
- Akoestisch onderzoek (al eerder toegestuurd)
- Puntenlijst natuurinclusief bouwen

- Laatste situatieschets nieuwe situatie
- Situatieschets bouwmassa
- Situatieschets bestaande situatie

Kunt u ons een berichtje sturen ter bevestiging van de ontvangst van de stukken?

Het plan is aangepast n.a.v. de genoemde punten in de principemedewerkingsbrief van de gemeente, kenmerk 1194072, dd. 22 jun 2022.

- Landschappelijke inpassing: De esdoorn aan de weg naast de inrit wordt gehandhaafd. De bestaande inrit blijft ongewijzigd en wordt gezamenlijk gebruikt. De bestaande bomen op het erf zijn in kaart gebracht en worden meest gehandhaafd. Langs de in 2014 aangelegde vijver heeft de eigenaar 2 treurwilgen geplant. Deze zijn echter nog relatief klein en één daarvan wordt verwijderd, de meest zuidelijke treurwilg is in het plan opgenomen. In de bestaande en nieuwe situatie is de aanwezige erfverharding aangegeven. Als erfscheiding tussen beide percelen komt een beukenhaag, langs de weg wordt de bestaande beukenhaag eerst verwijderd, en na realisatie van het bouwplan weer aangeplant. Langs de erfgrens met de buren (nr 13) komt deels een beukenhaag.
  Parkeren gebeurt op eigen perceel, beide woningen hebben 3 pp achter de voorgevel

- Water: voor de locatie is een watertoets doorlopen, hiervan heeft het Waterschap een positief wateradvies afgegeven. De adviezen zijn op de situatieschets verwerkt. Er is een waterberging onder de erfverharding op het achtererf aangegeven. Vuilwaterriolering wordt aangesloten op de aanwezige drukriolering.
- Natuurinclusief bouwen: we hebben de gegevens hiervoor ontvangen van de gemeente Barneveld, en we hebben de natuurinclusieve maatregelen op de situatieschets aangegeven. De volgende punten hebben we toegepast om aan het vereiste puntenaantal te komen:
    - Gevelgroen op de zuidoostelijke gevel, >50% van de gevellengte
    - Plaatsen mussenkasten
    - Bestaand groen handhaven (o.a. groep berken)
    - Aanplant hagen

Verder is de digitale situatieschets van de nieuwe situatie bijgevoegd. Deze is op coördinaten, zonder blocks, schaal 1:1.

Mochten er nog vragen zijn dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

DBL
creativiteit schept ruimte

Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
T 0318[redacted]
E [redacted]@dbl-lunteren.nl
I www.dbl-lunteren.nl

Disclaimer: De informatie in dit e-mailbericht (incl. de eventuele bijlage(n)) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Dit e-mailbericht bevat informatie van vertrouwelijke en/of persoonlijke aard. Het vermenigvuldigen, openbaar maken, verspreiden en/of verstrekken van deze informatie aan derden is verboden. Indien dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. Architectenbureau DBL Lunteren BV is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige fout of gebrek in de inhoud van dit e-mailbericht.

[redacted]

Van: [redacted] | Architectenbureau DBL <[redacted]@dbl-lunteren.nl>
Verzonden: donderdag 22 september 2022 07:31
Aan: [redacted] | Architectenbureau DBL
Onderwerp: RE: Tolnegenweg 15 te Stroe - Verkee
Bijlagen: 20-151_2022-09-22_Tolnegenweg 15 Stroe-blad S-2 nieuw.pdf

Hallo [redacted]

Ik heb deze opmerking verwerkt, zie bijgevoegde aangepaste situatieschets.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

DBL

creativiteit
schept ruimte

Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
T 0318[redacted]
E [redacted]@dbl-lunteren.nl
I www.dbl-lunteren.nl

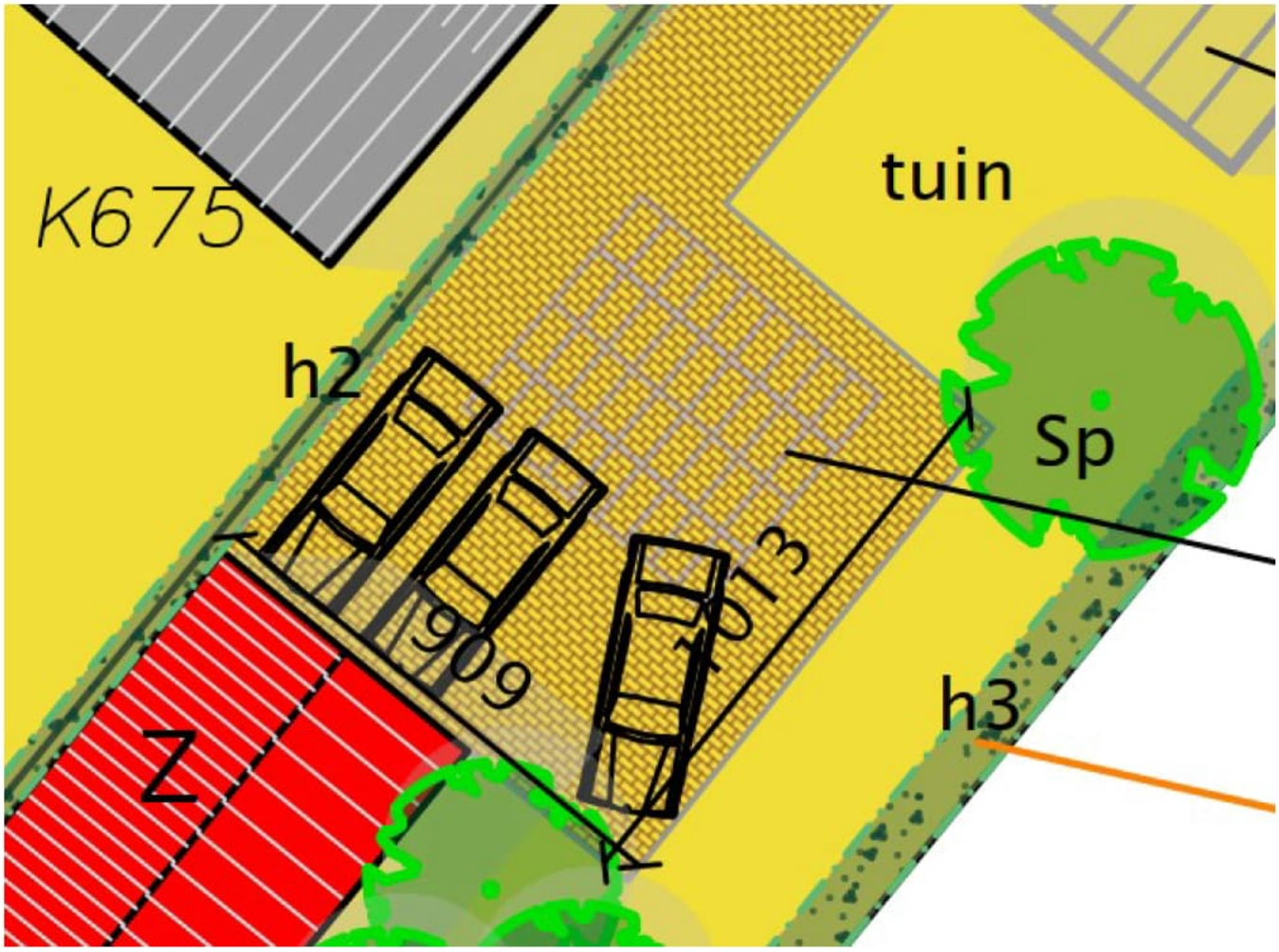
Disclaimer: De informatie in dit e-mailbericht (incl. de eventuele bijlage(n)) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Dit e-mailbericht bevat informatie van vertrouwelijke en/of persoonlijke aard. Het vermenigvuldigen, openbaar maken, verspreiden en/of verstrekken van deze informatie aan derden is verboden. Indien dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. Architectenbureau DBL Lunteren BV is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige fout of gebrek in de inhoud van dit e-mailbericht.

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: woensdag 21 september 2022 14:40
Aan: [redacted] | Architectenbureau DBL <[redacted]@dbl-lunteren.nl>
CC: [redacted] | Architectenbureau DBL <[redacted]@dbl-lunteren.nl>
Onderwerp: Tolnegenweg 15 te Stroe - Verkee

Goedemiddag,

De eerde ontvangen stukken heb ik intern uitgezet voor advies. Van de collega van 'verkeer' kreeg ik het onderstaande door:

- Een parkeervak is minimaal 2,50m x 5,00m en de rijbaan om daar goed in te manoeuvreren 5,5m
- Ik zie op tekening een totaal lengte van 10.13m
- Als dat nog aangepast wordt naar tenminste 10.50m (5,00+5,50m) is het verkeerskundig in orde.



Graag ontvang ik t.z.t. een aangepaste versie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Planologisch juridisch medewerker | ma-di-wo-do
0342 - [redacted] | 06 - [redacted] | [redacted]@barneveld.nl | www.barneveld.nl

gemeente Barneveld

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 februari 2023 10:16
Aan: [redacted]
CC: postregistratie
Onderwerp: FW: Bestemmingsplan wijziging Tolnegenweg 15
Bijlagen: 12 november 2009 uitspraak rechter Arnhem .pdf

Hoi [redacted]

Zie onder.

Groet,
[redacted]

Van: postregistratie <postregistratie@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 09:56
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: Bestemmingsplan wijziging Tolnegenweg 15

Hoi [redacted]

Moet deze mail worden geregistreerd?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 01:08
Aan: Gemeente Barneveld <info@barneveld.nl>
Onderwerp: Bestemmingsplan wijziging Tolnegenweg 15

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted] Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Geachte heer [redacted],

Naar mijn telefoon gesprek met u collega hierbij mijn mail.
Het gaat om het volgende de bestemmingsplan wijziging van mij naaste buren.
Het verbaasd mij dat ik hier geen melding van heb gekregen via de meldingen van mijn overheid.nl
Ik heb in november vorig jaar contact gehad met de gemeente en toen was er niks van bekend en zo als ik het nu begrijp is het al rond zeer verbazingwekkend.
Volgens div. personen binnen de gemeente gaat dit tegen jullie eigen visie in.
Wat voor mij en waarschijnlijk ook voor jullie als gemeente belangrijk is en waarschijnlijk niet gemeld is dat in 2009 de erfgrens gerechtelijk is vast gesteld en niet zoals het kadaster aangeeft.
Het zou mij lichtelijk verbazen als het er door heen gedrukt wordt ik heb voor de zekerheid de uitspraak van de rechters bij gevoegd zodat jullie hier ook van op de hoogte zijn.
Ik hoor graag van u.

Met Vriendelijke groet
[redacted]

Tolnegenweg 13
3776 PT Stroe
06-[redacted]

[redacted]

Van: Team Verkeer
Verzonden: dinsdag 6 juni 2023 09:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: nieuw formulier Vooronderzoek aanvragen

Hallo [redacted]

Verkeerskundig is dit alleen te maken door de uitrit van nummer 13 te verbreden. Heeft niet de voorkeur, maar zou kunnen.
Maar hoofdargument was dat we als gemeente de ambitie hebben verder te willen vergroenen en verstening tegen te gaan, er 1 boom aan deze kant van de straat staat en precies die ene boom dan weg moet voor het maken van een uitrit. Daar heeft BOR/landschap eerder advies over gegeven toch?
+ naar de buurt toe vind ik het niet getuigen van een net proces, er wordt wat mogelijk gemaakt onder voorwaarden en nadien als het hoofddoel bereikt is (extra woning) worden de spelregels veranderd.



Met vriendelijke groet,

[redacted] | [redacted] | [redacted] |
0342-[redacted] | [redacted]@barneveld.nl | www.barneveld.nl

gemeente
Barneveld

Van: [redacted]



<[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 6 juni 2023 09:34
Aan: Team Verkeer <verkeer@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: nieuw formulier Vooronderzoek aanvragen

Goedemorgen collega,

Afgelopen week had ik meneer [redacted] aan de telefoon. Het plan voor de bouw van een extra woning aan de Tolnegenweg 15 is onlangs onherroepelijk geworden. Hij heeft dan ook de eigen woning in de verkoop staan om zelf een nieuwe woning te bouwen. Bij die verkoop loopt ie er tegenaan dat potentiële kopers afhaken op het punt van de gedeelde inrit. Hij vroeg zich dan ook af waarom hij verplicht de inrit moet delen (ons advies begreep ik) terwijl op andere locaties het nieuwe perceel wel een eigen inrit mag hebben.

Via [redacted] ontving ik het verkeersadvies uit 2020 op basis waarvan inderdaad gekomen is tot een gedeelde inrit. Wat zou de reactie zijn als meneer nu toch een aparte inrit zou aanvragen voor de nieuwe woning conform de eerste aanvraag uit 2020, zie hiernaast?

Overigens verwacht ik dat de buurman op nummer 13 wel bezwaar zal gaan maken. Die onderlinge relatie is niet al te best.

Dank en groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: donderdag 1 juni 2023 12:54
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: nieuw formulier Vooronderzoek aanvragen

Hoi [redacted],

Klopt wat de heer [redacted] aangeeft.
In de bijlagen het advies van Verkeer en de beoordelingsbrief van het vooronderzoek.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 30 mei 2023 11:16
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
CC: servicepuntbwl <servicepuntbwl@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: nieuw formulier Vooronderzoek aanvragen

Goedemorgen [redacted]

2 jaar geleden behandelde jij het bijgevoegde vooronderzoek. Uiteindelijk deed ik het ruimtelijke plan. Dat is net een week of zo onherroepelijk.

Nu belde de initiatiefnemer zojuist. Hij is bezig zijn woning te verkopen om zelf de nieuwe woning te bouwen en te gaan bewoning. Hij geeft aan dat de verkoop van de woning lastig is omdat mensen niet zo happig zijn op de gedeelde inrit. Meneer [redacted] geeft aan dat een idee/verplichting van de gemeente is. Ik zei daar alleen niets van in het dossier. Ik zie alleen de tekening van bij het vooronderzoek (de bijgevoegde gevraagde nieuwe situatie) die gedateerd is op september 2020 waarop al een gedeelde inrit is aangegeven. Weet jij hier nog iets van af? Of het idee van de gedeelde inrit echt bij de gemeente vandaan komt?

Kan jij daarnaast iets aangeven over de aanvraag van toch een aparte inrit tegen het perceel van nummer 13 aan? Maakt ie daar kans op?

Dank en groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: vrijdag 5 maart 2021 15:31
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: nieuw formulier Vooronderzoek aanvragen

intake

Van: noreply@e-inwoner.nl <noreply@e-inwoner.nl>
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 12:25

Aan: postregistratie <postregistratie@barneveld.nl>
Onderwerp: nieuw formulier Vooronderzoek aanvragen

Gemeente Barneveld

N. 1161791

04-03-2021

S : ovb Z : 1161788
Afd. RO-PBB

In de bijlage het ingevulde formulier van:

[redacted]@dbl-lunteren.nl

Routing & opmerkingen Kladblok

ota | Notaregels

lota

nschrijving	Planschaderecht Tolnegenweg 13	Afhandeling	
aam debiteur	[redacted]		

lotaregel

rief		Aantal	
riefcode		Nettobedrag	300,00 ×
nheid		BTW Code	
drag per eenheid		Bedrag BTW	
nschrijving	Planschaderecht Tolnegenweg 13	Totaalbedrag	300,00
ootboeknummer	6072 Bestemmingsplannen		
sten/opbrengstsoort	80505 Inkomsten Overige diverse opbrengsten		

lotaregel(s)

en zoekresultaten gevonden.

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

[redacted]
Tolnegenweg 13
3776 PT STROE

Geachte [redacted],

Datum:
6 juli 2023

Zaaknummer:
155412

Uw brief van:
19 juni 2023

Organisatieonderdeel:
Planologie, Bezwaar & Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
(06) [redacted]

Onderwerp:
behandelingsbericht

Wij ontvingen op 27 juni 2023 uw aanvraag om tegemoetkoming in planschade (zaaknummer 155412) voor het perceel Tolnegenweg 13 in Stroe als gevolg van het bestemmingsplan Tolnegenweg II, delen wij u het volgende mee.

Zonder tegenbericht per omgaande gaan wij er van uit dat hierboven de juiste schadeoorzaak is benoemd.

Uw aanvraag is in behandeling genomen door mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar & Beroep bereikbaar via telefoonnummer (06) [redacted] of via e-mail: [redacted]@barneveld.nl.

Voor wij uw aanvraag om tegemoetkoming in planschade daadwerkelijk in behandeling nemen zijn wij ingevolge artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening genoodzaakt om een recht te heffen van € 300,--. U ontvangt hiervoor van ons een nota. Dit bedrag dient u binnen vier weken na ontvangst van de nota aan ons te voldoen.

Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, dan moeten wij uw aanvraag niet-ontvankelijk verklaren.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

[redacted]

[redacted]
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

Key2Financiën

Kenmerken

Jaar	2023	Status	Ontvangen
Notanummer	202963	☐ Betalingsregeling	☐ Automatische incasso
Omschrijving nota	Planschaderecht Tolnegenweg 13		☐ Blokkeren aanmaningsproc
		Status invordering	
Rekeningnr		Naam	[redacted]
Debiteurnummer	207218	Adres	Tolnegenweg 13
Aanslagnummer		Woonplaats	3776 PT STROE
Machtigingskenmerk		Telefoonnr	

Rekeningnr

Nota | Debiteur | Tekst | Opvoer | Correctie | Ontvangsten | Termijnschema | Incasso termijnen | Incassovoorstel | Journaalpost

Valuta-datum	Bedrag	Per	Jaar	Betaal-wijze	Dagboek/ doc.nr-2	Doc.nr-2
17-07-2023	300,00	7	2023	B03	31	11194
Totaal	300,00					

Indien uitroepteken zichtbaar, dan is de betaling/ontvangst gecorrigeerd

Record: 1/1

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

[redacted]
Tolnegenweg 15
3776 PT STROE

Geachte heer [redacted]

Datum:
20 juli 2023

Ons kenmerk
155412

Team:
Planologie, Bezwaar en Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
(06) [redacted]

email:
[redacted]@barneveld.nl

Onderwerp:
Aanvraag om planschade Tolnegenweg 13

Wij hebben een aanvraag tegemoetkoming planschade ontvangen voor Tolnegenweg 13 in Stroe. Dit naar aanleiding van een gevoerde bestemmingsplanprocedure aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (bestemmingsplan Tolnegenweg II). Conform het gestelde in de "procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011" stellen wij u als belanghebbende op de hoogte van de aanwijzing van de adviseur die gaat adviseren over de aanvraag.

Wij hebben het voornemen bureau SAOZ de opdracht te geven om te adviseren over de aanvraag.

Wij wijzen erop dat u een schriftelijk en gemotiveerd verzoek tot wraking van de adviseur(s) mag indienen bij het college binnen twee weken na verzending van deze brief. Als wij geen (tijdige) reactie van u ontvangen dan vragen wij SAOZ te adviseren over de aanvraag.

De adviseur zal na de wrakingstermijn contact met u opnemen conform de procedureregels waarbij u in de gelegenheid wordt gesteld om eventueel uw standpunt toe te lichten.

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar & Beroep via telefoonnummer (06) [redacted]

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

[redacted]

[redacted]
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

[redacted]
Tolnegenweg 13
3776 PT STROE

Geachte [redacted],

Datum:
20 juli 2023

Zaaknummer:
155412

Organisatieonderdeel:
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
(06) [redacted]

email:
[redacted]@barneveld.nl

Onderwerp:
Vervolg aanvraag planschadevergoeding

Op 27 juni 2023 is de aanvraag om tegemoetkoming in planschade voor het perceel Tolnegenweg 13 in Stroe als gevolg van het bestemmingsplan Tolnegenweg II, bij ons binnengekomen (zaaknummer 155412). Op 17 juli 2023 hebben wij het drempelbedrag van € 300,-- van u ontvangen. Met deze brief willen wij u op de hoogte brengen van de voortgang van de beoordeling van deze aanvraag.

Wij hebben het voornemen het onafhankelijke adviesbureau SAOZ opdracht te geven om een advies uit te brengen omtrent uw aanvraag. Om een gedegen advies uit te kunnen brengen, zal SAOZ contact met u opnemen om benodigde informatie te verkrijgen [het kan gaan om inkomensderving] en de onroerende zaak te komen bekijken en te taxeren. SAOZ zal een conceptadvies uitbrengen nadat zij u en de gemeente hebben gehoord. Nadat u tijd heeft gehad om op dit conceptadvies te reageren brengen zij een definitief adviesrapport uit.

Zodra wij het definitieve adviesrapport hebben ontvangen, zal ons college een besluit nemen omtrent uw aanvraag.

Wij wijzen erop dat u een schriftelijk en gemotiveerd verzoek tot wraking van de adviseur(s) mag indienen bij het college binnen twee weken na verzending van deze brief. Als wij geen (tijdige) reactie van u ontvangen dan vragen wij SAOZ te adviseren over uw aanvraag.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar & Beroep via telefoonnummer (06) [redacted]

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

[redacted]

[redacted]
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Verzoek om planschade – Tolnegenweg 13, Stroe
Informatie t.b.v. SAOZ

1. Aanvraagformulier en -brief
→ Bijlage 1

2. Geldende bestemmingsplan
→ Kootwijkerbroek-Stroe

3. Planschade veroorzakende maatregel
→ Tolnegenweg II (vastgesteld 2023-03-22)

4. WOZ taxatie
→ Bijlage 2

5. Datum inwerkingtreding
→ 22-03-2023

6. Beroep ingesteld?
→ Nee

7. Verwijzing naar website voor planschadeverordening
→ https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR91233/1

8. Eigendomsbewijs aanvrager
→ Bijlage 3

9. Overeenkomst tot verhaal van planschade met derde
→ Bijlage 4 en 5

10. Extra informatie
→ -

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

[redacted]
Tolnegenweg 13
3776 PT STROE

Geachte [redacted]

Datum:
24 juli 2023

Ons kenmerk
155412

Uw brief van:
27 juni 2023

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
[redacted]

Telefoonnummer:
06 [redacted]

Onderwerp:
behandelingsbericht

Op 27 juni 2023 ontvingen wij uw brief inzake uw aanvraag om tegemoetkoming in planschade (zaaknummer 155412) voor het perceel Tolnegenweg 13, Stroe als gevolg van het bestemmingsplan Tolnegenweg II, delen wij u het volgende mee.

Voordat wij uw verzoek om tegemoetkoming in planschade in behandeling kunnen nemen, is het noodzakelijk dat u ons een (kopie of scan van) uw eigendomsbewijs van het perceel Tolnegenweg 13, Stroe toestuurt. Deze kunt u per e-mail toesturen naar [redacted]@barneveld.nl of per post versturen naar de gemeente Barneveld onder vermelding van het zaaknummer.

Pas dan hebben wij voldoende gegevens om uw verzoek om tegemoetkoming in planschade te kunnen beoordelen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

[redacted]
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

SAOZ
[redacted]
Postbus 29196
3001 GD ROTTERDAM

Geachte heer [redacted],

Datum:
4 augustus 2023

Ons kenmerk
155412

Uw kenmerk:
--

Uw brief van:
--

Team:
Planologie, Bezwaar en Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
06-[redacted]

email:
[redacted]**@barneveld.nl**

Onderwerp:
Opdrachtverstrekking planschade Tolnegenweg 13, Stroe

Op 27 juni 2023 ontvingen wij de aanvraag om tegemoetkoming in planschade van de heer [redacted], wonende aan de Tolnegenweg 13, Stroe. Zij stellen schade te lijden als gevolg van het bestemmingsplan Tolnegenweg II (vaststelling 22-03-2023).

Hierbij verstrekken wij u de opdracht om een advies uit te brengen ter zake van deze aanvragen, conform onze overeenkomst zoals getekend 15 februari 2019. Wij wijzen u erop dat de aanvrager en derde belanghebbenden de mogelijkheid hebben om (binnen twee weken) een schriftelijk en gemotiveerd verzoek tot wraking van de adviseur in te dienen bij het college. Deze termijn loopt tot en met vandaag (4 augustus) en vooralsnog hebben wij geen verzoek tot wraking ontvangen. Mocht deze op de laatste dag alsnog binnen komen, dan wordt dit z.s.m. doorgegeven.

De relevante stukken hebben wij u gemaild. Mocht u nog vragen hebben of nog aanvullende informatie willen ontvangen, dan kunt u contact opnemen met mevrouw [redacted] van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer 06-[redacted]

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted]

[redacted]
teamleider Planologie, Bezwaar & Beroep

gemeente
Barneveld

Vindt u het besluit om bepaalde redenen verkeerd?
Wanneer u het besluit verkeerd vindt, kunt u op basis van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift indienen.

Wanneer kan dat?
Na de bekendmaking heeft u 6 weken de tijd om een bezwaarschrift in te dienen. Deze termijn begint op de dag na de dag van verzending of uitreiking die op het besluit staat vermeld.

Bij wie maakt u bezwaar?
U kunt het bezwaarschrift zenden aan het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders zal na een nieuwe overweging een beslissing nemen over uw bezwaarschrift. Mogelijk wordt u verzocht om uw bezwaren toe te lichten in een hoorzitting van de bezwarencommissie.

Wat moet er in het bezwaarschrift staan?
Het bezwaarschrift moet in elk geval de volgende gegevens bevatten:
a. de naam en het adres van de indiener;
b. de dagtekening (dit is de datum van opstellen);
c. een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Voeg het kenmerk of een kopie van het besluit toe;
d. de redenen van het bezwaar.
Er moet een handtekening onder uw bezwaarschrift staan.

Waarheen stuurt u een bezwaarschrift?
U kunt uw bezwaarschrift sturen aan:

Het college van burgemeester en wethouders van Barneveld
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen via de website van de gemeente Barneveld (http://www.barneveld.nl/). Hiervoor heeft u wel uw DigiD nodig.

Voorlopige voorziening
Wanneer u bij burgemeester en wethouders een bezwaarschrift heeft ingediend, kunt u vragen om een voorlopige voorziening. Een voorlopige voorziening kan getroffen worden door de Voorzieningenrechter van de Rechtbank in Arnhem. Het aanvragen van zo'n voorlopige voorziening kan op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht.

U kunt hierom vragen wanneer u vindt dat spoed nodig is.

Een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Wanneer u de uitvoering van het besluit tegen wilt houden, dient u een voorlopige voorziening aan te vragen.

Waarheen zendt u een verzoek om voorlopige voorziening
Verzoeken voor een voorlopige voorziening moeten in tweevoud gestuurd worden naar:
Rechtbank Gelderland
Locatie Arnhem
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM ARNHEM
U moet een kopie van het bestreden besluit bijvoegen.

U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/Procedures/Paginas/Voorlopig-voorziening.aspx. Gebruik daarbij uw elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Griffierecht verzoek om voorlopige voorziening
Voor het behandelen van een dergelijk verzoek wordt griffierecht geheven. Dit bedraagt € 184,-- voor natuurlijke personen en € 365,-- voor rechtspersonen.

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

[redacted]
Tolnegenweg 13
3776 PT STROE

Geachte [redacted],

Datum:
18 december 2023

Ons kenmerk:
155412

Uw brief van:
27 juni 2023

Team:
Planologie, Bezwaar en Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
06-[redacted]

E-mail:
[redacted]@barneveld.nl

Onderwerp:
aanvraag tegemoetkoming in planschade

1 bijlage

Op 27 juni 2023 ontvingen wij uw aanvraag om tegemoetkoming in planschade. U bent van mening dat de waarde van uw woning is gedaald naar aanleiding van het bestemmingsplan “Tolnegenweg II”. Hierover kunnen wij u als volgt informeren.

Deskundigenadvies
Met betrekking tot de aanvraag hebben wij advies gevraagd aan het onafhankelijke bureau SAOZ. Op 10 oktober 2023 ontvingen wij het conceptadvies van dit adviesbureau. Het conceptadvies is ook aan u verzonden. Nadat u, de gemeente en de derde-belanghebbende (de verzoeker van de planologische ontwikkeling, bestemmingsplan “Tolnegenweg II”) in de gelegenheid zijn gesteld om een reactie te geven op het conceptadvies, bracht het adviesbureau op 13 november 2023 het definitieve advies uit. Zij adviseert om de aanvraag om tegemoetkoming in planschade af te wijzen, omdat er geen sprake is van een significante planologische verslechtering.

Uit het advies blijkt dat er sprake is van een waardevermindering van € 20.000,--. Na aftrek van het maatschappelijk risico van 5% blijft er een uit te keren schade over van € 0,--. Ter motivering verwijzen wij naar het bijgevoegde advies van SAOZ van 13 november 2023. Deze is op 5 december 2023 per e-mail aan u toegestuurd. Als u wilt, kunt u een papieren exemplaar bij ons opvragen.

Beslissing
Wij besloten in te stemmen met het definitieve advies van SAOZ. Dit betekent dat wij uw aanvraag om tegemoetkoming in planschade afwijzen.

Bezwaar
U heeft de mogelijkheid om tegen onze beslissing een bezwaarschrift in te dienen. Een bezwaarschrift moet binnen zes weken na de datum van verzending of uitreiking van deze brief zijn ingediend. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage bij deze brief.

Hebt u nog vragen? Neemt u dan contact op met mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar en Beroep via telefoonnummer 06-[redacted] of e-mailadres [redacted]@barneveld.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

W. Wieringa
secretaris

J. van den Tak
burgemeester

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

[redacted]
Tolnegenweg 15
3776 PT STROE

Geachte heer [redacted],

Datum:

Ons kenmerk:
155412

Team:
Planologie, Bezwaar en Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
06-[redacted]

email:
[redacted]@barneveld.nl

Onderwerp:
Aanvraag om planschade

Bijlage:
Kopie besluit

Wij deelden u bij brief van 20 juli 2023 mede dat het college van burgemeester en wethouders een aanvraag tegemoetkoming planschade heeft ontvangen. Het betreft het verzoek van de eigenaren van het perceel Tolnegenweg 13 in Stroe. Dit naar aanleiding van het bestemmingsplan “Tolnegenweg II” voor het perceel aan de Tolnegenweg 15 in Stroe. Hierover berichten wij u als volgt.

Wij besloten om de aanvraag om tegemoetkoming in planschade af te wijzen. Een kopie van dit besluit, is als bijlage bij deze brief bijgevoegd. Het bijbehorende advies ontvangt u per e-mail. Als u wilt, kunt u een papieren exemplaar bij ons opvragen.

In het besluit staat uitgelegd waarom de aanvraag is afgewezen. Kortheidshalve verwijzen wij u voor de inhoud hiervan naar de bijgevoegde bijlage.

Tot slot
Indien u het niet eens bent met het genomen besluit, dan kunt u hiertegen bezwaar maken. In het bijgevoegde besluit leest u op welke manier u dit kan doen.

Vragen?
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar en Beroep via telefoonnummer 06-[redacted]

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

W. Wieringa
secretaris

J. van den Tak
burgemeester

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@saoz.nl>
Verzonden: dinsdag 15 augustus 2023 09:21
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: 20230487 Bevestigingsbrief - PLS Tolnegenweg 13 te Stroe.
Bijlagen: 20230487 Brief bevestiging.pdf

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@saoz.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Geachte mevrouw [redacted],

Bijgaand ontvangt u onze bevestigingsbrief, naar de inhoud waarvan wij u kortheidshalve verwijzen.

Wij danken u voor de opdracht.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Administratief medewerker

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken
Telefoon: 010-[redacted]
E-mail: [redacted]@saoz.nl
Postadres: Postbus 29196, 3001 GD, Rotterdam
Bezoekadres: Kruisplein 484, 3012 CC, Rotterdam
Website: www.saoz.nl

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Barneveld
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

Rotterdam, 15 augustus 2023
Opdracht: 20230487
Adviseur: [redacted] rentmeester NVR
Telefoon: 06-[redacted]
E-mail: [redacted]@saoz.nl
Onderwerp: aanvraag tegemoetkoming planschade

Geacht college,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw brief d.d. 8 augustus 2023, met kenmerk 155412, in behandeling bij mevrouw [redacted]. Het betreft de door [redacted] Tolnegenweg 13 te Stroe, ingediende aanvraag met betrekking tot planschade.

Wij zullen de door u verstrekte opdracht met genoegen uitvoeren overeenkomstig onze met u gesloten raamovereenkomst. [redacted] rentmeester NVR heeft dit dossier in behandeling.

Zijn er in deze planschadeprocedure belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a Wro, waarover wij nog niet zijn geïnformeerd, dan ontvangen wij de relevante gegevens graag binnen twee weken, per brief of e-mail.

Hoogachtend
[redacted]

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

PLANSCHADE ADVIES

met betrekking tot de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in art. 6.1 Wro van [redacted] met betrekking tot het object Tolnegenweg 13 in Stroe.

opdracht	20230487
status	definitief
datum	november 2023
adviseur	[redacted]

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Opdracht 3
1.2 De aanvraag 3
1.3 Procedure en verslag 3
1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn 5
1.5 Conceptadvies 5

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO 6

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE 8

4 NIEUWE PLANOLOGIE 11

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE 14

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS 16
6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid 16
6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd 17
6.3 Beoordeling voorzienbaarheid 17
6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn 17

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING 18
7.1 Selectie van de relevante aspecten 18
7.2 Uitkomst planologische vergelijking 21

8 WAARDERING 23

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 24
9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico 24
9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico 27

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN / SLOTOVERWEGINGEN 28
10.1 Wettelijke rente 28
10.2 Terugbetaling van het betaalde recht 28
10.3 Deskundigenkosten 28

11 CONCLUSIE 29

12 BIJLAGEN 30

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Barneveld heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, verzocht om advies uit te brengen over een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De aanvraag is ingediend door [redacted], hierna samen nader te noemen "aanvrager".

Het dossier is behandeld door de heer [redacted], als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen, nader te noemen "de adviseur". Het advies is intern gevalideerd door de heer [redacted]

1.2 De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaak, plaatselijk bekend als Tolnegenweg 13 in Stroe. Samengevat wordt in de aanvraag gesteld, dat schade in de vorm van waardevermindering van € 40.000,- tot € 50.000,- is geleden door het bestemmingsplan "Tolnegenweg II", dat het mogelijk heeft gemaakt een extra woning te bouwen op het naastgelegen perceel Tolnegenweg 15. Volgens de aanvraag is het woongenot daardoor aangetast, mede door vermindering van uitzicht en een toename van geluidhinder (door weerkaatsing).

De aanvraag en de relevante data daarbij	
Datum ontvangst aanvraag	27 juni 2023
Datum aankoop object	13 februari 2002
Datum eigendomsverkrijging object	29 maart 2002
Datum in werking treden van de betrokken maatregel (de peildatum)	13 mei 2023
Datum onherroepelijk worden van de betrokken maatregel	13 mei 2023

1.3 Procedure en verslag

Op grond van de procedureverordening planschadevergoeding heeft de adviseur de betrokken partijen gelegenheid gegeven een toelichting te geven en aanvullende informatie te verstrekken.

Aanvrager

Tijdens de opname van de woning en de situatie ter plaatse, op 2 oktober 2023, is de aanvraag mondeling behandeld met aanvrager. Daarbij is in hoofdzaak verwezen naar de inhoud van de aanvraag. In aanvulling daarop is benadrukt dat met name gevreesd wordt voor meer geluidhinder (zowel van de weg als van het achterliggende bedrijf) als gevolg van de weerkaatsing op c.q. het 'niet weg kunnen' van geluid door de nieuwe woning. Verder is volgens aanvrager sprake van een meer opgesloten gevoel door het dichterbij komen van bebouwing en van verlies aan zonlicht.

Gemeente

Bij het verzamelen en beoordelen van de voor dit advies benodigde gegevens, waaronder die over de mogelijke voorzienbaarheid, is contact geweest met mevrouw N. Pluim van de gemeente. Deze heeft daarbij geen inhoudelijk standpunt over de aanvraag ingenomen.

Belanghebbende ex artikel 6.4a Wro

De adviseur heeft de [redacted] gezamenlijk als belanghebbende op grond van artikel 6.4a Wro in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven. Van die zijde is van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Verslag

Aangezien met het voorgaande de essentie wordt weergegeven van hetgeen door partijen naar voren is gebracht, merken wij het voorgaande aan als het verslag van de mondelinge c.q. schriftelijke behandeling zoals dat is voorgeschreven in de procedureverordening.

Foto's

Tijdens de opname zijn de volgende foto's gemaakt van het zicht op het plangebied.




Links het zicht vanuit de keuken, rechts vanuit de kantoorruimte.

1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn

De aanvrager stond blijkens de in paragraaf 1.2 weergegeven tabel op de peildatum in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de onroerende zaak en de aanvraag is ingediend binnen vijf jaar nadat de betrokken maatregel onherroepelijk is geworden, zodat er geen belemmeringen zijn om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen.

1.5 Conceptadvies

Op 10 oktober 2023 is een conceptadvies gezonden aan de betrokken partijen. Deze hebben binnen een termijn van 4 weken kunnen reageren op het conceptadvies. Geen van de partijen heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

De verordening schrijft voor, dat het definitieve advies – waarin de zienswijzen van partijen en de reactie van de adviseur daarop zijn verwerkt – aan het college van burgemeester en wethouders wordt uitgebracht. Door de SAOZ wordt derhalve het definitieve advies niet naar de aanvrager en de belanghebbende ex artikel 6.4a Wro gezonden.

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden achtereenvolgens beoordeeld aan de hand van de volgende, in de wetgeving en rechtspraak ontwikkelde criteria:

1. Stond de aanvrager op de datum van het in werking treden in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het betrokken object?

In de gevallen waarin van een zakenrechtelijke rechtsbetrekking op de peildatum geen sprake is, kan de aanvraag zonder verder inhoudelijk onderzoek worden afgewezen. Gelet op het stadium waarin dit onderzoek wordt uitgevoerd is dit criterium momenteel niet relevant (er is immers nog geen “peildatum”).

2. Was de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar ten tijde van aankoop?

Indien en voor zover de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar was ten tijde van aankoop, bestaat geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

3. Heeft de ontwikkeling voor de aanvrager geleid tot planologisch nadeel?

Beoordeeld moet worden of de aanvrager in een nadeliger positie terecht is gekomen, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd. De vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden speelt hierbij geen rol. Alleen wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid moet worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van het hiervoor genoemde uitgangspunt af te wijken.

Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat de vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

4. Heeft het planologisch nadeel geleid tot schade?

Als geconcludeerd wordt dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dan moet naar het tijdstip van het in werking treden van de betrokken planologische maatregel het schadebedrag worden bepaald. Bij vermogensschade is de hoogte van het bedrag afhankelijk van een aantal factoren, waarvan de waarde van de onroerende zaak**,** met inbegrip van de oude maximale planologische mogelijkheden vóór de wijziging, er één is.

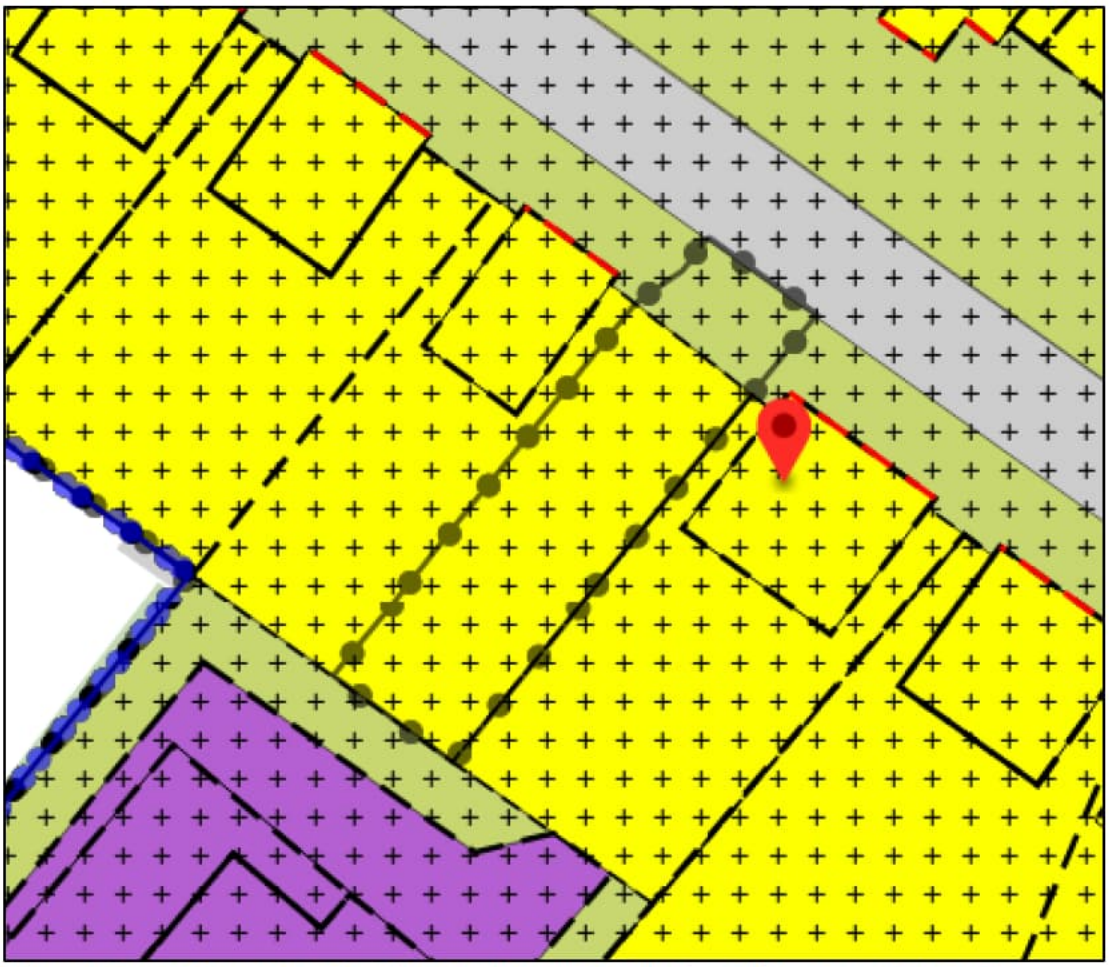
5. In hoeverre behoort de schade tot het normaal maatschappelijk risico van de aanvrager?

De schade komt alleen voor tegemoetkoming in aanmerking, voor zover deze uitstijgt boven hetgeen op grond van artikel 6.2 Wro wegens normaal maatschappelijk risico voor de aanvrager dient te worden gelaten.

In artikel 6.2, tweede lid, Wro is het minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico bij waardevermindering gesteld op 2% van de oorspronkelijke waarde op de peildatum. Uit de rechtspraak blijkt, dat bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico dit percentage onder omstandigheden ook hoger kan zijn.

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE

Volgens de ontvangen gegevens bestaat de voorgaande planologie voor de betreffende locatie uit het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek – Stroe”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2021, in werking getreden op 12 juni 2021 en onherroepelijk geworden op 28 december 2022.



Figuur 1 Fragment van de verbeelding, de rode punt duidt de woning van aanvrager aan.

In dit plan hadden de gronden in kwestie de enkelbestemmingen “Wonen – 1” en “Tuin” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”.

De bestemming “Wonen – 1” was bedoeld voor wonen en aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit met de daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven, parkeerplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op het betreffende terreingedeelte lag geen bouwvlak. Dat lag (en ligt nog steeds) wel op de ten noordwesten

aangrenzende gronden, alwaar een vrijstaande woning van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte toegestaan is.

Buiten het bouwvlak waren bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien vrijstaand, mochten deze een maximale goothoogte van 3,30 m1 hebben en een maximale bouwhoogte van 7 m1. De totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken mocht niet meer bedragen dan 20% van dat bouwperceel, met een maximum van 150 m2. Voorts waren hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Die mochten 2 m1 hoog worden, zij het dat pergola's 2,5 m1 hoog mochten worden, palen en masten 6 m1 en overkappingen (maximaal 18 m2) 3 m1.

De bestemming “Tuin” was bedoeld voor tuinen en verharding, waaronder in- en uitrit en parkeervoorzieningen, zulks met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voor uitbouwen en/of balkons en ondergeschikte bouwdelen van een hoofdgebouw dat op aangrenzende gronden was gelegen.

De diepte van een bijbehorend bouwwerk mocht niet meer bedragen dan 1,5 m1, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd en de diepte van een balkon mocht niet meer bedragen dan 2 m1, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd. De maximale goothoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of balkon was 3 m1. Ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en luifels waren toegestaan, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 1 m1 bedroeg, terwijl de afstand van die ondergeschikte bouwdelen tot de grens met gronden met de bestemmingen “Verkeer” dan wel “Groen”, niet minder dan 1 m1 mocht zijn. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mocht vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 m1 en daarachter 2 m1. Pergola’s mochten maximaal 2,5 m1 hoog zijn, palen en masten 6 m1 en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m1.

De voor “Waarde – Archeologie 1”' aangewezen gronden waren behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Gelet op de betreffende regels vormde de dubbelbestemming geen absolute verhindering voor het kunnen benutten van de mogelijkheden van de enkelbestemmingen. Daarom laten wij dubbelbestemming verder buiten beschouwing.

Het eigen perceel van aanvrager heeft in dit plan de enkelbestemmingen “Wonen – 1” (met een bouwvlak, samen met de het ten zuidoosten aangrenzende perceel, voor twee-aaneen gebouwde woningen van 6 m1 goothoogte en 11 m1 bouwhoogte) en “Tuin”.

Voor een volledige weergave van de relevante regels verwijzen wij naar het bestemmingsplan, zoals te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Voor de betreffende locatie geldt het bestemmingsplan “Tolnegenweg II”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 maart 2023 en in werking getreden en onherroepelijk geworden op 13 mei 2023.



Figuur 2 Fragment van de verbeelding; de rode punt duidt de woning van aanvrager aan.

De gronden in dit plan hebben de enkelbestemmingen “Wonen – 1” en “Tuin”, alsmede de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – ontplofbare oorlogsresten’ en ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting 1’.

De regels van deze bestemmingen zijn praktisch gelijk aan die van de hier voorheen geldende bestemmingen, die beschreven zijn bij de ‘oude planologie’. Relevant verschil is dat thans voorzien is in een bouwvlak voor een vrijstaande woning van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen een maximale goothoogte hebben gelijk aan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,4 m1, terwijl voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken

een maximale goothoogte van 3,40 m geldt. De bouwhoogte hiervan is maximaal 7 m1.

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone – ontplofbare oorlogsresten' geldt dat het verboden is om bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Het bevoegd gezag kan echter bij een omgevingsvergunning afwijken van dat verbod als bedoeld in 9.2.1, mits uit een door de gemeente goedgekeurd onderzoek van een deskundige blijkt dat ter plaatse geen ontplofbare oorlogsresten meer aanwezig zijn. In dat kader is reeds een (bij de plantoelichting gevoegd) onderzoek uitgevoerd. Gezien de uitkomsten daarvan, gaan wij ervan uit dat de genoemde aanduiding geen absolute verhindering voor het gaan benutten van de bouwmogelijkheden vormt.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt dat het gebruik volgens de bestemmingen alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het hier bouwen van een woning, de gronden ingericht worden en blijven overeenkomstig het inrichtingsplan en beheersplan, zoals opgenomen in de bij het plan behorende bijlage 3. Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.



Figuur 3 Tekening van de verplichte inrichting.

Voor een volledige weergave van de relevante regels verwijzen wij naar het bestemmingsplan, zoals te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

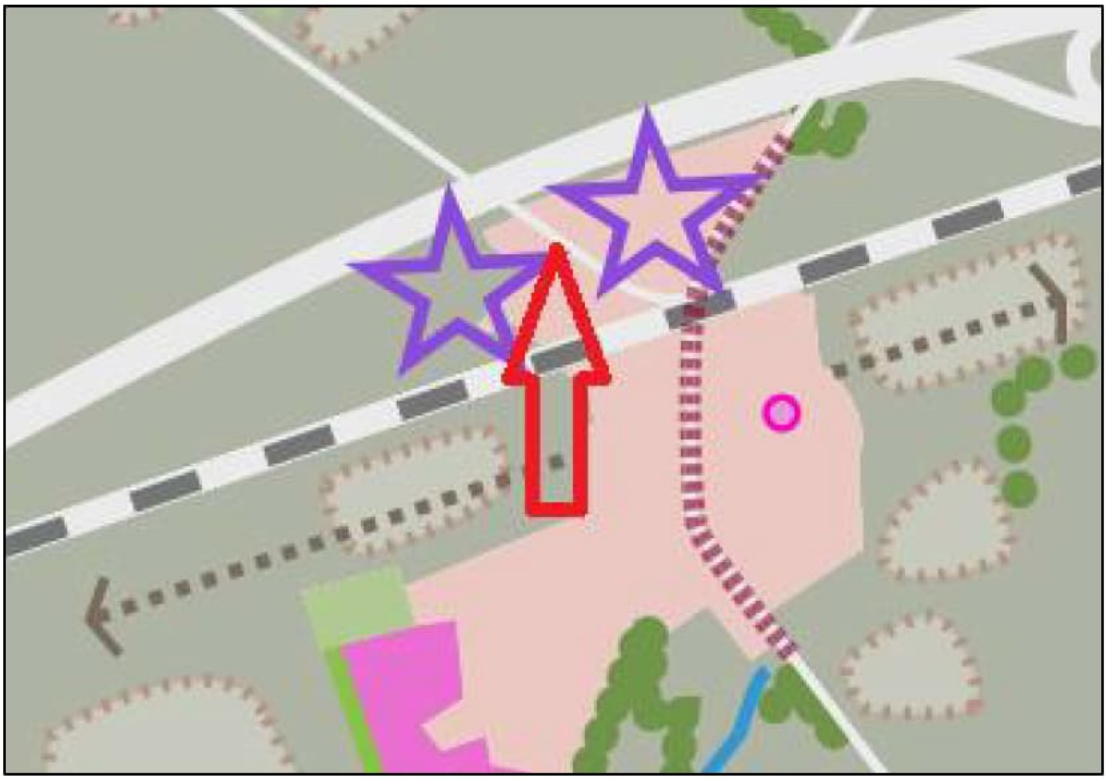
5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

Ten tijde van de aankoop van het woonobject door aanvrager gold ter plaatse en op de omliggende percelen het op 4 oktober 1994 vastgestelde bestemmingsplan “Stroe – dorp 1994”. Hierin was het buurperceel in kwestie, net als het perceel van aanvrager zelf, bestemd tot “Wonen”, waarbij enkel globaal ter plaatse van de bestaande woning een ‘hoofdbouwmassastrook’ was aangeduid. Alleen binnen die strook was een hoofdgebouw (in casu voor een vrijstaande woning) toegestaan.



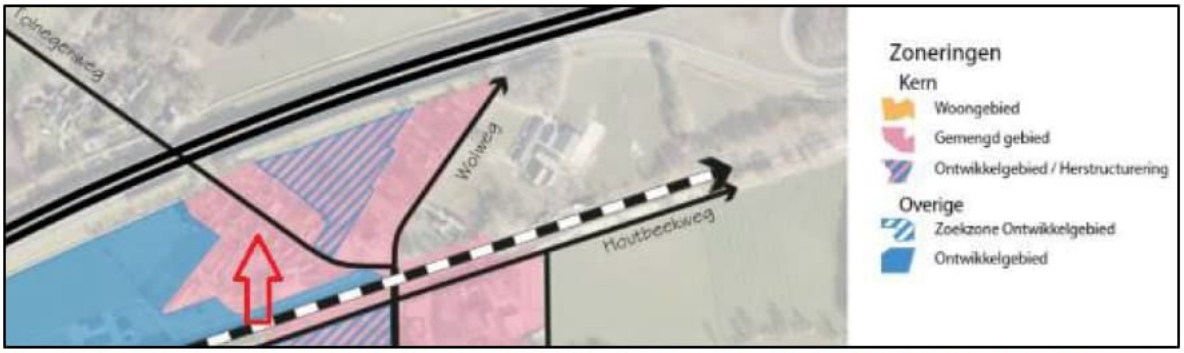
Figuur 4 Fragment van de plankaart van "Stroe – dorp 1994". De gele pijl duidt de woning van aanvrager aan.

De gemeenteraad heeft op 22 november 2011 de "Structuurvisie Kernen Barneveld 2022" vastgesteld. De structuurvisie legt de gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het eigen grondgebied vast. Uit de kaart behorende bij de structuurvisie blijkt dat de planlocatie in bestaand bebouwd gebied ligt. Het plangebied is hierin niet specifiek aangewezen als zoekgebied voor wonen of als inbreidingslocatie, maar in de visie is het belang en vooropstellen van inbreiding van woningbouw benadrukt.



Figuur 5 Fragment van de structuurvisiekaart; de rode pijl duidt globaal het plangebied aan.

De toelichting van het ‘oude’ bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe” bevat als bijlage de 'Ruimtelijke visie Stroe'. Deze beoogt vast te leggen wat de dorpsbewoners, maatschappelijke organisaties en het gemeentebestuur gezamenlijk overeen komen over het ruimtelijk beleid van de kern Stroe en de toekomstige groei daarvan. In deze visie is het plangebied aangeduid als 'Gemengd gebied', zijnde een gebied waarbij wonen wordt gecombineerd met een mix aan gevarieerde functies zoals bedrijvigheid, maatschappelijke functies en centrumfuncties. In algemene zin is aangegeven dat verdichten hier mogelijk is als dat kan zonder aantasting van de woonkwaliteit. Daarnaast is verwoord dat bij woningbouw in het dorp ook gekeken wordt naar inbreidingslocaties.



Figuur 6 fragment van de kaart uit de ruimtelijke visie; de rode pijl duidt globaal het plangebied aan.

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS

6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid

Uit artikel 6.1 Wro vloeit rechtstreeks voort, dat van een tegemoetkoming in planschade alleen sprake kan zijn indien de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Een omstandigheid die volgens de wet en de rechtspraak leidt tot de conclusie dat de schade voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten, is de voorzienbaarheid daarvan op het moment van de aankoop van het object.

Die voorzienbaarheid kan zowel voortvloeien uit ten tijde van de aankoop openbaar bekende ruimtelijke beleidsvoornemens (zoals een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurschets of -visie), als uit een op dat moment al geldend bestemmingsplan.

Het gaat er daarbij om of de aanvrager bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening had kunnen en moeten houden met een ontwikkeling die ongunstiger was dan hetgeen het in deze zaak te beoordelen oude planologische regime mogelijk maakte. Als dat het geval is, dan had hij daar bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening mee kunnen en moeten houden: hij heeft het nadeel dan aanvaard (actieve risicoaanvaarding). Omstandigheden die zich hebben voorgedaan na de aankoop van de onroerende zaak (zoals een tussentijds en achteraf gezien tijdelijk gebleken gunstiger bestemmingsplan) moeten bij de beoordeling van de voorzienbaarheid buiten beschouwing blijven.

Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat beleidsvoornemens een formele status hebben en de plannen in kwestie hoeven zeker niet al volledig te zijn uitgekristalliseerd. Wel moet, om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen. Onder omstandigheden kan ook sprake zijn van voorzienbaarheid als een aanvrager uit anderen hoofde kennis had van de ontwikkeling, bijvoorbeeld uit correspondentie met de gemeente of uit een met hem gesloten overeenkomst.

Om deze reden wordt, voordat tot een planologische vergelijking en een waardering wordt overgegaan, eerst de voorzienbaarheid van het nadeel beoordeeld.

6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd

Nog een reden om schade niet te vergoeden is aan de orde als deze al geacht moet worden op een andere manier al vergoed te zijn, bijvoorbeeld door aankoop, onteigening of op een andere wijze. Dit laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn als de schadeveroorzakende planologische maatregel inmiddels ongedaan gemaakt is of binnen afzienbare termijn zal worden. Ook kan het nadeel op een andere wijze dan in geld of goederen gecompenseerd zijn, door de gemeente dan wel door een derde partij.

6.3 Beoordeling voorzienbaarheid

Voor de beoordeling van het onderwerp voorzienbaarheid hebben wij desgevraagd geen stukken ontvangen die er op wijzen, dat op de dag dat de onroerende zaak werd gekocht, de planologische mutatie op basis van de toentertijd van overheidswege openbaar bekend gemaakte ruimtelijke beleidsvoornemens voldoende concreet te voorzien was.

6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn

Schade kan alleen voor tegemoetkoming in aanmerking komen, als en voor zover deze niet al op een andere manier is verzekerd. Dit kan door aankoop, onteigening of op andere wijze. Bij dit laatste kan gedacht worden aan een uitkering van geld maar ook aan een compensatie in natura. Tot dit laatste kan volgens de jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2645, Waalwijk) onder omstandigheden ook een voor de aanvrager gunstige planologische wijziging worden gerekend.

Uit de ons ter beschikking gestelde stukken is niet gebleken, dat de mogelijk door aanvrager geleden schade (geheel of gedeeltelijk) anderszins is verzekerd.

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

7.1 Selectie van de relevante aspecten

In dit hoofdstuk gaan wij na met welke maximale mogelijkheden van de in de vorige hoofdstukken beschreven oude en nieuwe planologie rekening gehouden moest en moet worden en beoordelen wij of als gevolg van de planwijziging al of niet een planologische verslechtering is opgetreden.

In essentie dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de oude planologische situatie waarbij de “maximale invulling” bestond uit deels met bijbehorende bouwwerken bij een woning te bebouwen tuin en erf bij een verder noordwestelijk gelegen woning en waarbij de “maximale invulling” van de nieuwe planologische situatie bestaat uit een vrijstaande woning met eveneens bijbehorende bouwwerken.

Om de beoordeling zo inzichtelijk mogelijk te maken, zullen wij de belangrijkste aspecten die volgens de rechtspraak bij een planvergelijking aan bod komen, afzonderlijk benoemen.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht**,** is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Onder het vorige bestemmingsplan hadden de gronden in kwestie al een woon- en tuinbestemming. Binnen de woonbestemming konden met name al bijbehorende bouwwerken komen van 3,30 m1 goothoogte en 7 m1 bouwhoogte met een totale oppervlakte van 150 m2, alsmede tot overwegend 2 m1 hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze beperkten het uitzicht van aanvrager in noordwestelijke richting al behoorlijk. Verder noordwestelijk (vanaf circa 15 m1 van het perceel van aanvrager) kon (en kan nog steeds) een vrijstaande woning komen van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft vanaf zo'n 2 m1 naast het perceel van aanvrager een nieuwe vrijstaande woning mogelijk gemaakt van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte met een diepte van zo'n 15 m1, terwijl naast en achter die woning nog eens bijbehorende bouwwerken kunnen komen van 3,40 m1 goothoogte en 7 m1 bouwhoogte. Langs een deel van de perceelsgrens moet volgens het inrichtingsplan een1 m1 brede en 2 m1 hoge beukenhaag worden geplaatst, terwijl hetzelfde inrichtingsplan zich verzet tegen het overal situeren van bijbehorende bebouwing op het perceel.

De bouwmassa in het plangebied is daarmee flink toegenomen, zowel door de nieuwe woning zelf als door de bijbehorende bouwwerken (welke ook bij de oorspronkelijke woning Tolnegenweg 15 mogelijk zijn en blijven), terwijl de thans dichtbij mogelijke woning ook een 0,7 m1 grotere goothoogte en 2 m1 grotere bouwhoogte heeft dan de hier voorheen toegelaten bebouwing. Het uitzicht van aanvrager op en over het plangebied is hierdoor wat verdergaand beperkt. Gezien echter de voorheen al mogelijke bebouwing, blijft het nadeel hiervan voor aanvrager wel betrekkelijk beperkt.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Als die worden aangetast, kan dat onder omstandigheden leiden tot c.q. bijdragen aan een waardevermindering.

Gezien de situering en maatvoering van de voorheen en thans mogelijke bebouwing zorgt de nieuwbouw voor enige toename van de schaduwhinder, doch het nadeel daarvan blijft betrekkelijk beperkt.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bekijken wij de gevolgen van de wijziging voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

De gronden hadden voorheen al een woon- en tuinbestemming en hier waren al bijbehorende bouwwerken mogelijk. In zoverre is van een functieverandering geen sprake. Het toelaten van een extra woning (met ook bijbehorende bouwwerken) zorgt er wel voor, mede gelet op de korte tussenliggende afstand, dat het woonperceel van aanvrager visueel sterker dan voorheen ingesloten is komen te liggen. Hoofdbebouwing zo dichtbij is daarbij toch van een andere orde dan bijbehorende bebouwing. Dit heeft dan ook naar ons oordeel

tot gevolg dat de situeringswaarde van het object van aanvrager toch, al is in het beperkte mate, is verminderd.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Voorheen was al sprake van een woon- en tuinbestemming, waarbij ook bijbehorende bouwwerken mogelijk waren (o.a. te gebruiken voor een beroep aan huis) vanwaar op korte afstand inkijk mogelijk was, terwijl ook vanuit de verderop gelegen woning enige inkijk mogelijk was.

Het toelaten van een nieuwe woning c.a. op korte afstand neemt de inkijk vanuit die verderop gelegen woning weg, maar leidt ook – en door de korte afstand in veel grotere mate dan voorheen – tot (door die korte afstand ook lastiger af te schermen) inkijk vanuit die nieuwbouw. Enige inkijk vanuit een bijgebouw blijft verder ook mogelijk, zij het minder dan voorheen door de ‘vastgelegde’ situering daarvan in het inrichtingsplan. Per saldo is dan ook duidelijk sprake van een verslechtering van de privacy van aanvrager.

Hinder, waaronder verkeer

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaruit voortvloeiende vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling, kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Ook aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang. Bij de beoordeling van dit alles mag echter volgens de rechtspraak alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie**,** en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren,

verkeerd parkeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke, gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Het toelaten van een extra woning dichtbij leidt ertoe dat aanvrager op kortere afstand dan voorheen van doen krijgt met de aan de hoofdbebouwing van een woning eigen vormen van hinder, zoals geluid, licht en verkeer. Gelet op hetgeen hier voorheen al mogelijk was en door de afschermende werking van de nieuwbouw ten opzichte van de verder noordwestelijk al mogelijke woning, blijft het nadeel echter betrekkelijk beperkt.

Betekenisvol nadeel door mogelijke weerkaatsing van (verkeers)geluid, achten wij niet aan de orde, reeds omdat voorheen planologisch al tot 7 m1 hoge bijbehorende bouwwerken binnen het plangebied mogelijk waren. Een toename van de parkeerdruk doet zich evenmin voor, nu binnen het plangebied zelf in de parkeerbehoefte kan en moet worden voorzien.

Overige aspecten

Andere voor de onderhavige beoordeling mogelijk nog specifiek aan de orde zijnde aspecten zijn in de aanvraag niet gesteld, en daarvan is ons ook niet gebleken.

7.2 Uitkomst planologische vergelijking

Hoewel uit de jurisprudentie volgt dat geen cijfermatige onderbouwing per aspect nodig is, moet wel inzicht worden gegeven in de mate waarin de verschillende schadefactoren hebben bijgedragen aan de weging van de planologische verandering als geheel. Daartoe kwalificeren wij de planologische effecten van de hiervoor beoordeelde aspecten als volgt.

	Neutraal	Gering	Beperkt	Duidelijk	Zwaar	Zeer zwaar
Uitzicht			-			
Schaduw			-			
Karakter			-			
Privacy				-		
Hinder			-			

Effect is neutraal: 0
Effect is voordelig: +
Effect is nadelig: -

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie worden na weging met elkaar verrekend. Voor het object zijn echter alleen nadelen ontstaan. De planologische maatregel heeft derhalve geleid tot een nadeliger positie, waaruit in beginsel op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid.

Alle aspecten in onderlinge samenhang bezien en rekening houdend met het te onderscheiden gewicht dat aan de aspecten toekomt, kwalificeren wij de planologische wijziging per saldo hier als een duidelijke verslechtering.

8 WAARDERING

Het object ontleende, rekening houdende met de maximale mogelijkheden van het oorspronkelijke planologische regime, zijn hoogste waarde aan de hoedanigheid van woonhuis c.a. Deze waarde wordt - de mutatie weggedacht - per peildatum 13 mei 2023 gewaardeerd op:

€ 425.000,--.

Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar het rapport dat als bijlage is aangehecht. Bij het vaststellen van deze waarde is (anders dan bijvoorbeeld de waardevaststelling ingevolge de Wet waardering onroerende zaken het geval is) rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime. In essentie handelt het hier om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als einduitkomst van de hiervoor gemaakte planologische vergelijking. Daarbij is het waardeniveau van het object vóór en ná de planmutatie bepalend. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij waarderingen voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op de waardevermindering. De waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, met name bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie. Wij waarderen het object op basis van het nieuwe planologische regime op:

€ 405.000,--.

Dit betekent, dat de hiervoor genoemde specifieke gevolgen van de planologische wijziging er toe hebben geleid, dat voor een willekeurige gegadigde koper de waarde van het object per peildatum is gedaald met een bedrag van:

€ 20.000,--.

De door ons bepaalde waardevermindering kan niet geheel voor tegemoetkoming in aanmerking komen, aangezien nog een aftrek dient plaats te vinden wegens “normaal maatschappelijk risico”. Hierop gaan wij in het volgende hoofdstuk in.

Onze waardering wijkt af van de door aanvrager zelf in de aanvraag genoemde waardedaling van € 40.000,- tot € 50.000,-. De reden hiervoor is met name gelegen in de omstandigheid, dat aan deze inschatting geen planologische vergelijking ten grondslag ligt waarbij is uitgegaan van de maximale mogelijkheden van de oude planologie.

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico

In het vorige hoofdstuk is de in aanmerking te nemen waardevermindering bepaald. Op deze waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de geleden schade binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak**,** onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade.

Gelet op de door ons vastgestelde waarde van het object per peildatum**,** komt op grond van artikel 6.2, tweede lid, Wro in ieder geval een bedrag gelijk aan 2% hiervan niet wegens “normaal maatschappelijk risico” voor vergoeding in aanmerking. Het “normaal maatschappelijk risico” bedraagt in ieder geval 2% van € 425.000,-- is:

€ 8.500,--.

Aangezien de waardevermindering het forfaitaire minimale normaal maatschappelijk risico overstijgt, dient te worden beoordeeld hoe hoog de aftrek dient te zijn op basis van artikel 6.2, eerste lid Wro. Deze beoordeling geschiedt aan de hand van de in de planschadejurisprudentie ontwikkelde beoordelingscriteria, welke in de uitspraak ABRvS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402, Zundert als volgt zijn verwoord.

Voor het antwoord op de vraag of schade binnen het normale maatschappelijke risico valt, is onder meer van belang of de desbetreffende planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen.

De omstandigheid dat een bepaalde planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling is aan te merken, betekent op zichzelf nog niet dat deze planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. Of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling, wordt namelijk los van de omstandigheden van het geval beoordeeld. Of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag wordt beoordeeld met inachtneming van de omstandigheden van het geval.

Bij de beantwoording van de vraag of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, komt in ieder geval betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past.

Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving èn het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico in dit geval als volgt.

<u>Normale maatschappelijke ontwikkeling?</u>
De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten inbreiding van een woning in de bebouwde kom – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling.

<u>Structuur van de omgeving?</u>
Gelet op de ruimtelijke structuur van de omgeving, zijnde een gemengd gebied met langs het betreffende deel van de Tolnegenweg voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande

woningen, kan de nieuwe ontwikkeling, gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse, in redelijkheid als passend worden aangemerkt. Daarbij wegen wij mee dat van een ongewoon klein nieuw woonperceel of van een afwijkende maatvoering ten opzichte van de woonomgeving geen sprake is.

Langjarig gevoerd beleid?

Bij de beoordeling van dit element, gaat het – anders dan bij de beoordeling van de voorzienbaarheid – niet om de vraag of en zo ja wat er aan beleid bekend was bij aankoop door aanvrager, maar om hetgeen enige jaren voorafgaand aan de planologische maatregel aan beleid is geformuleerd. Een ander belangrijk verschil is dat de ontwikkeling in dat beleid niet altijd concreet, bijvoorbeeld op perceelsniveau, hoeft te zijn aangegeven: het gaat hier immers niet om beoordeling van mogelijke actieve risicoaanvaarding (vergelijk ABRvS 1 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1535 Bernheze). Dit geldt bijvoorbeeld voor beleid omtrent inbreiding. Wel moet uit de betreffende stukken voldoende duidelijk kunnen worden afgeleid dat de ontwikkeling ter plaatse in de rede lag en dat er geen aanwijzingen voor het tegendeel waren (vergelijk ABRvS 11 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:85, Rucphen).

Onder meer in de (in hoofdstuk 5 geschetste) "Structuurvisie Kernen Barneveld 2022" wordt het belang en vooropstellen van inbreiding van woningbouw benadrukt. Hoewel algemeen van aard, moet daarom (gezien de hiervoor genoemde jurisprudentie) worden vastgesteld dat de ontwikkeling past binnen het langjarig door de gemeente gevoerde beleid.

Op grond van voorgaande overwegingen is de ontwikkeling aan te merken als een “normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen lag”. Omdat geheel wordt voldaan aan de relevante indicatoren (“structuur van de omgeving” en “langjarig beleid”)zijn wij van mening dat een aftrek van **5%** recht doet aan de omstandigheden van het geval. Dit betekent, dat wij de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico stellen op een bedrag van:

€ 21.250,--.

Aanvrager geeft in dit verband in de aanvraag aan er moeite mee te hebben dat sprake zou zijn van een ‘eigen risico’ voor een ontwikkeling die enkel de initiatiefnemer tot financieel voordeel strekt. Wij begrijpen dat standpunt terdege, doch wijzen erop dat dit geen element is dat volgens de jurisprudentie in de beoordeling kan en mag worden meegewogen.

Aangezien de door ons bepaalde waardevermindering niet groter is dan de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico, dient tot de conclusie te worden gekomen dat de schade geheel wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager dient te worden gelaten.

9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico

Normaal maatschappelijk risico samengevat	
In aanmerking te nemen waardevermindering	€ 20.000.,--
Normaal maatschappelijk risico volgens artikel 6.2 Wro en jurisprudentie	€ 21.250,--
Tegemoetkoming in planschade	**NIHIL**

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN / SLOTOVERWEGINGEN

10.1 Wettelijke rente

Alleen indien een tegemoetkoming wordt toegekend, wordt vanaf de dag dat de aanvraag bij de gemeente is binnengekomen de wettelijke rente over het bedrag van de tegemoetkoming vergoed. Dit is niet het geval indien een aanvraag is ingekomen vóór de dag van het onherroepelijk worden van de in het geding zijnde planologische maatregel. In dat geval wordt de wettelijke rente vergoed vanaf laatstgenoemde dag. Voor de berekening van de wettelijke rente wordt de wettelijke rente voor niet-handelstransacties gehanteerd.

10.2 Terugbetaling van het betaalde recht

Enkel wanneer op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, zijn burgemeester en wethouders verplicht het door de indiener van de aanvraag op grond van artikel 6.4 Wro betaalde recht terug te storten.

10.3 Deskundigenkosten

Artikel 6.5 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders in het geval van toekenning van een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 Wro de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden. Vergoeding van gemaakte kosten is daarmee pas aan de orde wanneer het redelijkerwijs nodig was om deskundigen in te schakelen om de aanvraag in te dienen en te onderbouwen, terwijl ook de gemaakte kosten redelijk dienen te zijn. Uit de wetsgeschiedenis volgt dat zowel de complexiteit van de zaak als de zwaarte van de eisen die door de gemeente aan de onderbouwing van het verzoek worden gesteld in dat kader van betekenis zijn, terwijl ook rekening gehouden moet worden met de beoordeling van het verzoek door een onafhankelijk deskundige. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak inmiddels bij herhaling heeft uitgemaakt worden onder redelijkerwijs gemaakte kosten niet verstaan de kosten die een aanvrager met betrekking tot de indiening en toelichting van de aanvraag heeft gemaakt. Wel kan een vergoeding van deskundigenkosten worden verstrekt voor het indienen van een zienswijze op het conceptadvies. Daarbij is blijkens de rechtspraak niet van belang, of de zienswijze tot inhoudelijke wijzigingen van het conceptadvies heeft geleid.

Aangezien wij het college van burgemeester en wethouders adviseren de aanvraag af te wijzen, adviseren wij tevens om niet tot vergoeding van deskundigenkosten over te gaan.

11 CONCLUSIE

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld op de door de [redacted] ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als volgt te besluiten:

Onderwerp	Conclusie
Aanvrager gerechtigd op de peildatum	Ja
Aanvraag tijdig ingediend	Ja
Voorzienbaarheid	Nee
Anderszins verzekerd	Nee
Planologisch nadeel	Ja
Waardevermindering	€ 20.000,--
Normaal maatschappelijk risico	€ 21.250,--
Tegemoetkoming in planschade	**NIHIL**
Wettelijke rente	Nee
Terugbetaling van het betaalde recht	Nee
Deskundigenkostenvergoeding	Nee

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

[redacted]

[redacted]

12 BIJLAGEN

Overzicht van de bijlagen:

1. Waarderingsverslag

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

WAARDERINGSVERSLAG

met betrekking tot het object Tolnegenweg 13 in Stroe.

opdracht	20230487
status	definitief
datum	november 2023
opsteller	[redacted]

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3

2 WETTELIJKE TAXATIE 4

3 JURIDISCHE EN MILIEUASPECTEN 6

4 BESCHRIJVING 8

5 OVERWEGINGEN EN WAARDERING 10

6 BIJLAGEN 13

1 INLEIDING

Ten behoeve van de advisering over de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade heeft de planschadedeskundige van SAOZ, in de hoedanigheid van taxateur, beëdigd rentmeester NVR en als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen de onderhavige onroerende zaak geïnspecteerd en gewaardeerd. Voor de opdrachtverlening, de inspectiedatum en de wijze van inspectie verwijzen wij naar het planschadeadvies.

Vastgoedobject
Het te waarderen vastgoedobject ligt in de gemeente Barneveld en is plaatselijk bekend als:

Tolnegenweg 13 in Stroe.

Prijspeil
Volgens de bevindingen van de planschadedeskundige geldt als peildatum:

13 mei 2023.

Doel van de waardering
Het vaststellen van de waarde ten behoeve van de advisering over de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade.

Afbakening van het gebruik
Deze rapportage is onlosmakelijk verbonden met het advies van SAOZ en het daarin geschetste planologische kader, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de waardering, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het rapport niet is bestemd. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

Rapportage en onderzoek
De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de waardering grenzen moeten worden gesteld. Bij de waardering wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren en informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de waardering.

2 WETTELIJKE TAXATIE

Niet-marktwaarde taxatie

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering wijkt dit waarderingsverslag op verschillende onderdelen af. Ook is er sprake van een ander waardebegrip. Bij een reguliere taxatie wordt de marktwaarde geschat. De marktwaarde is “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”. Wij merken op dat er in onderhavige situatie sprake is van een waardering waarbij niet het waardebegrip “markwaarde” is gebruikt.

Bij de bepaling van de waarde in het kader van de beoordeling van planschade is namelijk maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk vóór de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd. In die maatstaf ligt besloten dat in een planschadezaak niet louter de marktwaarde bepalend is voor de bepaling van de waarde van een onroerende zaak. Volgens die maatstaf moet een redelijk denkend en handelend koper bij het bepalen van zijn koopprijs immers rekening houden met de maximale mogelijkheden van het voor de onroerende zaak en de omgeving daarvan geldende planologische regime. Deze maximale planologische mogelijkheden worden in de praktijk bij de bepaling van de “marktwaarde” echter regelmatig niet of onvoldoende onderkend (vergelijk ABRvS 20 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:870, Son en Breugel).

Bijzonder karakter van de waardebepaling

Het hiervoor bedoelde “bijzondere karakter” van een waardebepaling ten behoeve van de advisering over de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade brengt met zich mee dat het juridische kader een zeer belangrijk onderdeel vormt van de waardering. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de jurisprudentie met betrekking tot planschade en periodiek en stelselmatig de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake planschade volgt.

Bij de waardebepaling speelt ook kennis, ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de rechtspraak (en de planschadepraktijk) een geaccepteerd gegeven. In diverse gerechtelijke procedures is dit bevestigd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd.

Deze waardebepaling is zorgvuldig samengesteld conform het voor SAOZ geldende protocol.

Onafhankelijkheid

Met betrekking tot het gewaardeerde object verklaart de deskundige dat de waarde van de woning volledig onafhankelijk is bepaald. Niemand heeft de deskundige beïnvloed of onder druk gezet. De deskundige heeft zich niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de waardering over de uitkomst. De deskundige heeft geen persoonlijk belang bij de waarden in deze waardering. De SAOZ heeft niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen van de huidige opdrachtgever.

Verder merken wij op dat het waarderingsverslag wordt verschaft ter voorbereiding op, of gedurende (besprekingen in het kader van) gemeentelijke besluitvorming en/of gerechtelijke procedures. Partijen kunnen terugvallen op het oordeel van de rechter, waardoor onafhankelijke oordeelsvorming is gewaarborgd.

3 JURIDISCHE EN MILIEUASPECTEN

Kadastrale gegevens

Voor zover niet nader omschreven is, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik. Het vastgoedobject is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Garderen	K	676	530 m2

Het hierboven genoemde vastgoedobject is eigendom van:

Naam	Geboorteplaats	Geboortedatum
De heer M.A. Zoethout (50%)	Barneveld	14 juni 1970
Mevrouw G.G. Donkersteeg (50%)	Barneveld	13 mei 1977

Publiekrechtelijke beperkingen en/of bijzondere aanduidingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen en zijn er ook geen bijzondere aanduidingen.

Akte van levering

De akte bevat een erfdienstbaarheid over en weer voor het pand van aanvrager en het aangebouwde buurpand, bestaande uit in he recht van gemeenschappelijke afvoer van hemel- en menagewater, uit te oefenen op de bestaande wijze.

Zie verder de als bijlage opgenomen kadastrale kaart en de eigendomsinformatie van het kadaster.

Bestemmingsplan

Voor de bestemmingsplangegevens wordt verwezen naar het planschadeadvies waarvan deze waardering deel uitmaakt. Bij de waardering is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan.

Toekomstige ontwikkelingen

Met betrekking tot eventuele toekomstige ontwikkelingen, na de peildatum, wordt eveneens verwezen naar het gestelde in het planschadeadvies, met name wat betreft de thans geldende planologie ter plaatse.

Milieu

In het kader van de waardering is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem of grondwater, of naar materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde kunnen beïnvloeden. Wij hanteren het uitgangspunt dat zich ter plaatse geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die sanering noodzakelijk zou kunnen maken**,** dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke en dat in het gewaardeerde object geen asbesthoudende materialen of andere materialen zijn verwerkt die kunnen leiden tot saneringskosten.

Fundering

In het kader van de waardering is geen onderzoek verricht naar de toestand van de fundering. Wij hanteren het uitgangspunt dat ter plaatse geen funderingsproblemen zijn.

4 BESCHRIJVING

Objectkenmerken

Het vastgoedobject is van binnen en buiten bekeken en aan de hand van deze inspectie omschrijven wij het als volgt.

Omschrijving en kenmerken		
Type woning		2/1-Kapper
Bouwjaar van de woning		1950 (bron: BAG)
Bouwaard	Gevels	Opgetrokken uit steen.
	Vloeren	Beton en hout
	Dak	Zadeldak, gedekt met pannen.
Voorzieningen		Alle gebruikelijke nutsvoorzieningen zijn aanwezig. Verwarming door middel van een gasgestookte cv-ketel en radiatoren met op de begane grond ook vloerverwarming. Warm water door een combiketel. Het object is voorzien van isolerende beglazing. Volgens opgave is dak-, spouw- en vloerisolatie toegepast
Energielabel Bron:		Geen Ep-online.nl/Energylabel
Indeling woning	Kelder	Kelderkast
	Begane grond	Entree, hal, meterkast, woonkamer, keuken met goede inrichting, bijkeuken met witgoedaansluitingen en vaste kastruimte met opstelplaats cv-ketel, toilet.
	1e verdieping	Overloop, 3 slaapkamers, badkamer met douchecabine, toilet en wastafelmeubel.
	2e verdieping	Met vlizotrap bereikbare bergvliering.
Bijgebouwen		Overdekte zithoek. Klein houten dierenverblijf. Overkapte stalling/berging. Ruim geïsoleerd stenen bijgebouw met overheaddeur en pannen dak (bouwjaar 2008) met als indeling: Begane grond: stalling annex werkruimte, toilet.

Omschrijving en kenmerken	
	Ruime kelder ingericht met bar en zitgelegenheid. Verdieping met grote dakkapel, ingericht als ruime kantoorruimte.
Gebruiksoppervlakte volgens de basisadministratie adressen en gebouwen / woonoppervlak zoals ter plaatse opgenomen	100 m² / 78 m² (excl. geïsoleerd stenen bijgebouw)
Staat van onderhoud (het bouwjaar in aanmerking nemend)	Het pand verkeert, voor zover met het blote oog waarneembaar, in een goede staat. De werking van sanitair en installaties is niet gecontroleerd.
Bereikbaarheid	Goed.
Parkeergelegenheid	Eigen terrein.
Omgeving en belendingen	Gelegen binnen de bebouwde kom nabij de snelweg A1. In de directe nabijheid staan soortgelijke en andere typen woningen en zijn er andere bestemmingen.

Met betrekking tot de kwalificatie van de staat van onderhoud merken wij op dat ten behoeve van de waardering op basis van een beperkte visuele inspectie, binnen het tijdsbestek van de opname, het doel van de waardering en de ontvangen gegevens, een beeld van de onderhoudstoestand van het object is gevormd. Dit betekent dat geen oordeel is gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring.

Toestand op peildatum

De bovenstaande omschrijving komt overeen met de situatie op de peildatum.

Gebruik

Tijdens de opname is geconstateerd dat de woning op een gangbare manier is ingedeeld en dien overeenkomstig wordt gebruikt.

De woning wordt door de eigenaar zelf bewoond en dit was ook zo op de peildatum.

Het object wordt zorgvuldig gebuikt. Er is geen ernstige gebruiksschade waargenomen.

5 OVERWEGINGEN EN WAARDERING

Optimale aanwendingsmogelijkheden op de peildatum

Bij elke waardebepaling wordt nagegaan na of het object optimaal wordt aangewend. De vraag is, of de te waarderen onroerende zaak geheel of gedeeltelijk op een andere manier kan worden gebruikt. De alternatieve aanwendingsmogelijkheden dienen wel reëel te zijn en er zullen in de praktijk kosten moeten worden gemaakt.

Gegeven de aard en bestemming van het object alsmede de bestemmingsplangegevens zoals deze zijn weergegeven in het planschadeadvies, hanteren wij het uitgangspunt dat de planologische mogelijkheden (bebouwing en gebruik) in essentie geheel zijn benut. Het object wordt optimaal aangewend. In het kader van de “highest and best use” (HABU) zijn er geen relevante alternatieve aanwendingsmogelijkheden.

Toelichting waarderingsmethode

Er zijn in beginsel drie verschillende waarderingsmethoden die gebruikt kunnen worden voor het waarderen van een vastgoedobject, te weten:

1. de vergelijkende methoden;
2. de inkomstenmethoden;
3. de kostenmethoden;

Het te waarderen vastgoedobject heeft een redelijk gelijksoortig karakter en er is voldoende marktinformatie beschikbaar. Daar past mede de vergelijkende methode bij.

De deskundige maakt specifiek gebruik van de directe vergelijkingsmethode. Deze methode wordt gebruikt om de verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van courante onroerende zaken te bepalen. Hiervoor worden bekende transactiegegevens gebruikt. De gerealiseerde verkopen worden met elkaar vergelijkbaar gemaakt door de gegevens te analyseren. De resultaten van de analyse worden vergeleken met de te waarderen onroerende zaak door middel van de geconstateerde bedragen per m2 of m3. Ook kan in geschikte situaties de te waarderen onroerende zaak direct worden vergeleken met één of meerdere geschikte referenties.

Onzekerheid van de waardering

In het kader van de kwalitatieve gevoeligheidsanalyse beoordelen wij de eventuele

onzekerheidsmarge en schattingsonzekerheid van de waardering als gevolg van:

- Informatievoorziening;
- Gebrek marktinformatie;
- Marktomstandigheden;
- Algemene waarderingsonnauwkeurigheid.

Er is bij een waardebepaling altijd sprake van de gebruikelijke onnauwkeurigheid. Bij dit soort waardebepalingen wijzen we er voor de duidelijkheid op dat “De Prijs” van een woning geen gegeven is. Een bepaalde waarde is een menselijke schatting (van die prijs) waaraan een zekere marge van onzekerheid verbonden is. De onzekerheidsmarge wordt allereerst bepaald door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt zelve, nog zonder dat daarbij de invloed van de menselijke schattingen wordt betrokken. Verder wordt de bandbreedte vergroot door de menselijke factor. In de literatuur worden afwijkingsmarge van +/- 10% genoemd. In casu is er voldoende marktinformatie beschikbaar om op de peildatum binnen een acceptabele bandbreedte een waardeoordeel kunnen geven.

Waardering
De waarde van het vastgoedobject wordt bepaald door factoren zoals de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is.

Rekening houdend met de ontvangen informatie, de in dit rapport genoemde objectieve gegevens en de genoemde overwegingen, bepalen wij de waarde van het in dit rapport gewaardeerde vastgoedobject (de mutatie weggedacht) per peildatum op:

€ 425.000,--
Zegge: vierhonderdvijfentwintigduizend EURO

Deze waardering is zorgvuldig samengesteld. Er is rekening gehouden met diverse informatiebronnen, overwegingen, eventueel van toepassing zijnde berekeningswijzen, wegingsfactoren en dergelijke. Dit alles is in belangrijke mate verwerkt in het rapport.

Aldus opgemaakt te Rotterdam op 3 oktober 2023.

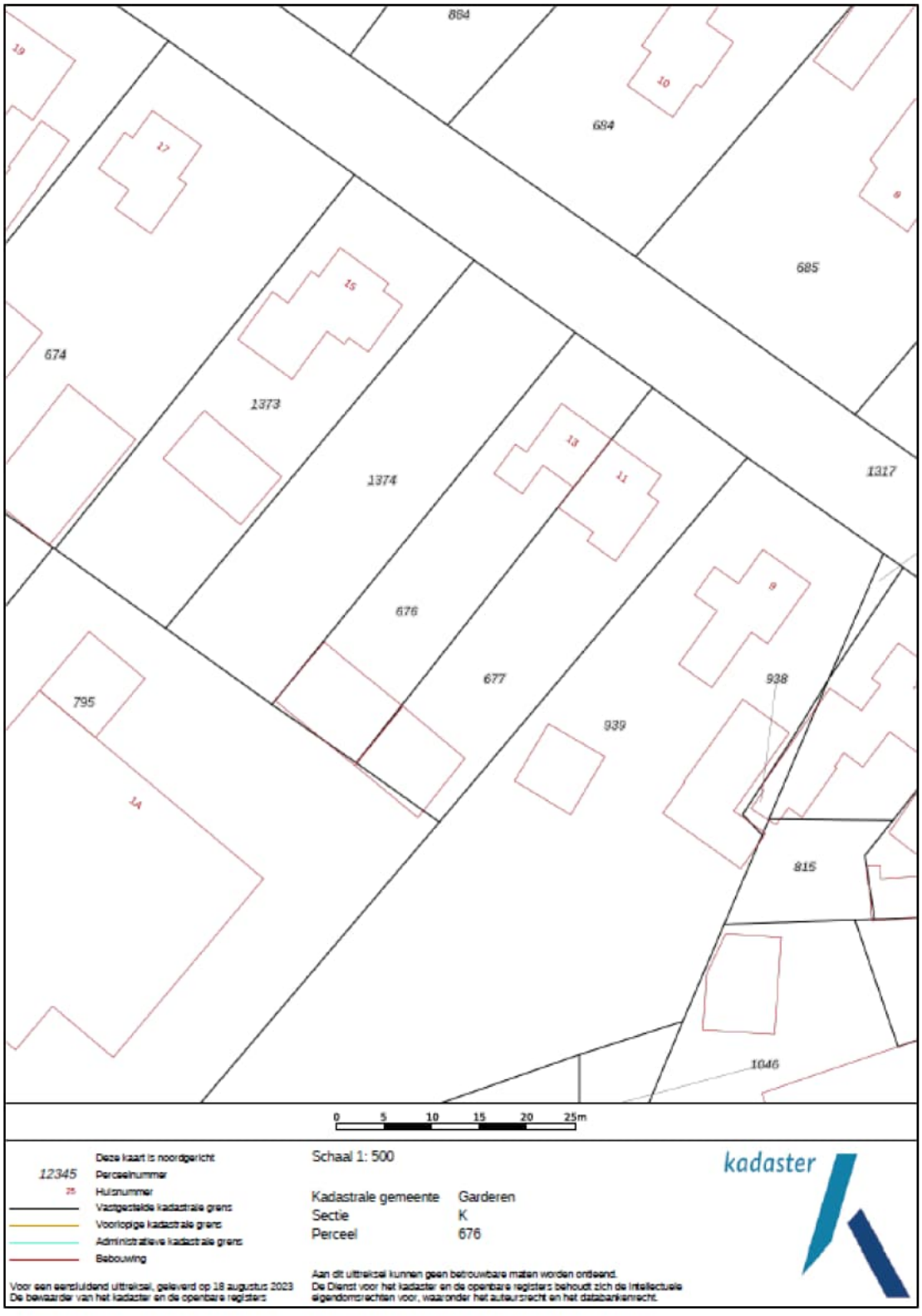
Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

[redacted]

Senior adviseur [redacted]

6 BIJLAGEN

Kadastrale kaart



SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Kadastraal uittreksel

kadaster

BETREFT
Garderen K 676

UW REFERENTIE
pls Barneveld

GELEVERD OP
18-08-2023 - 08:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11159309253

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-08-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-08-2023 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Garderen K 676 Kadastrale objectidentificatie: 080570067670000
Locatie	Tolnegenweg 13 3776 PT Stroe BAG identificatie: 0203010000408630 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	530 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	175683 - 466759
Omschrijving	Wonen
Koopsom	€ 180.000 **Koopjaar** 2002

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 20308/27 Arnhem **Ingeschreven op** 29-03-2002
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Tolnegenweg 13 3776 PT STROE
Geboren	[redacted] **te** [redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 20308/27 Arnhem **Ingeschreven op** 29-03-2002
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Tolnegenweg 13 3776 PT STROE
Geboren	[redacted] **te** [redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Foto’s









SPAWNP
INGENIEURS

Rapport 22100253.r01

Bouwplan aan de Tolnegenweg 15 in Stroe
Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder
Weg- en railverkeerslawaai

SPAWNP
INGENIEURS

Rapport 22100253.r01

Bouwplan aan de Tolnegenweg 15 in Stroe
Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder
Weg- en railverkeerslawaai

Datum:
3 januari 2022

Opdrachtgever: [redacted]
Tolnegenweg 15
3774 PT STROE

Auteur: [redacted]

Goedgekeurd: [redacted]

DENKKRACHT IN BOUW - MILIEU - RUIMTE

Klinkenbergerweg 30a | 6711 MK **EDE** | 0318 614 383
Vrijlandstraat 33-c | 4337 EA **MIDDELBURG** | 0118 227 466
Hoenderkamp 20 | 7812 VZ **EMMEN** | 0591 238 110
info@SPAWNP.nl | **SPAWNP**.nl
ISO 9001:2015 | kvk 0909.2661
| btw NL8053.02.530.B01

INHOUD **PAGINA**

1. INLEIDING 4

2. WET GELUIDHINDER EN GEMEENTELIJK GELUIDBELEID 4
   2.1 Wet geluidhinder 4
   2.2 Gemeentelijk geluidbeleid 8

3. GEGEVENS MET BETREKKING TOT HET AKOESTISCH ONDERZOEK 9
   3.1 Weg(verkeer)gegevens 9
   3.2 Rail(verkeer)gegevens 9
   3.3 Stedenbouwkundige gegevens 9

4. GEHANTEERDE ONDERZOEKSMETHODE 10
   4.1 Wegverkeer 10
   4.2 Railverkeer 10

5. RESULTATEN EN BESPREKING 10
   5.1 Resultaten per individuele geluidbron 10
   5.2 Beschouwde maatregelen 11
   5.3 Cumulatie geluid en Bouwbesluit 14

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES 15

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem/haar worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld. Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of van SPA WNP ingenieurs. Kwaliteit en verbetering van product en proces zijn bij SPA WNP ingenieurs gewaarborgd middels een kwaliteitsmanagementsysteem dat is gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO 9001:2015.

FIGUREN

1 Situatie
1.1 Plangebied en de ruime omgeving
1.2 Indeling plangebied en de directe omgeving

2 Akoestisch rekenmodel
2.1 Rekenmodel: wegverkeer
2.2 Rekenmodel: railverkeer
2.3 Rekenpunten

3 Geluidbelastingen per gezoneerde weg

4 Geluidbelastingen railverkeer (spoorweg Amersfoort-Apeldoorn)

BIJLAGEN

1 Overzicht verkeersgegevens

2 Invoergegevens akoestisch rekenmodel

3 Geluidbelastingen per gezoneerde weg

4 Geluidbelastingen railverkeer (spoorweg Amersfoort – Apeldoorn)

5 Gecumuleerde geluidbelastingen weg- en railverkeer

1. INLEIDING

Men heeft het voornemen om een nieuwe (extra) woning te realiseren aan de Tolnegenweg 15 in Stroe. Nabij het plangebied liggen enkele drukke (spoor-)wegen. Voor de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied, voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante weg- en railverkeer.

In afbeelding 1 en in figuur 1.1 is de ligging van het plangebied en de omgeving weergegeven. In figuur 1.2 is de indeling van het plangebied en de directe omgeving weergegeven.

Afbeelding 1: Ligging van het plangebied en de omgeving



2. WET GELUIDHINDER EN GEMEENTELIJK GELUIDBELEID

2.1 Wet geluidhinder

Zones langs wegen

Volgens de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van elke weg een geluidzone, waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal rijstroken van de weg en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied). Binnen deze zone gelden de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

Als het stedelijk gebied wordt gedefinieerd:
het gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.

Het buitenstedelijk gebied wordt gedefinieerd als:
het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.

Voor de breedte van de geluidzones gelden de in tabel 1 gegeven waarden.

Tabel 1: Overzicht zonebreedte

Aard van het gebied	Aantal rijstroken	Zonebreedte aan weerszijden van de weg* [in m]
Stedelijk gebied	1 of 2 3 of meer	200 350
Buitenstedelijk gebied	1 of 2 3 of 4 5 of meer	250 400 600

* ook de ruimte boven en onder de weg behoort tot de zone langs de weg.

Er is **geen** sprake van een zone langs een weg indien:

de weg ligt binnen een als woonerf aangeduid gebied

of

voor de weg een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De nieuwe woning ligt binnen de bebouwde kom. Er is sprake van de aanwezigheid van een auto(snel)weg, zodat er in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een:
- buiten stedelijk gebied voor de rijksweg A1;
- stedelijk gebied voor de Tolnegenweg, Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg.

De nieuwe woning ligt in de geluidzone van de rijksweg A1, de Tolnegenweg, de Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg. Voor de rijksweg A1 geldt dat de breedte van de geluidzone 400 meter bedraagt. Voor de Tolnegenweg, de Wolweg en de Stroeërschoolweg geldt dat de breedte van de geluidzone 200 meter bedraagt.

Grenswaarden voor geluidgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen

De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (ook wel voorkeurswaarde genoemd) voor geluidgevoelige bestemmingen (onder andere woningen, scholen, ziekenhuizen etcetera) binnen zones langs wegen is 48 dB. In bijzondere gevallen, nader aangegeven in de Wet geluidhinder in artikel 83, is een hogere waarde mogelijk.

De voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden waar in verschillende situaties aan moet worden voldaan, zijn weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: Overzicht voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden wegverkeerslawaai

Woning	Weg	Stedelijk gebied		Buitenstedelijk gebied	
		Voorkeurs-waarde	Maximale ontheffing	Voorkeurs-waarde	Maximale ontheffing
Nieuw	Bestaand	48 dB	63 dB	48 dB	53 dB
Bestaand	Nieuw	48 dB	63 dB	48 dB	58 dB
Bestaand	Reconstructie	48 dB	68 dB	48 dB	68 dB
Nieuw	Nieuw	48 dB	58 dB	48 dB	53 dB

Burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. Het vaststellen van een hogere waarde kan alléén als de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting vanwege de weg van de uitwendige scheidingsconstructie van de betrokken woningen tot 48 dB, onvoldoende doeltreffend zijn dan wel, overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Het voorliggende plan is gelegen in:
- buitenstedelijk gebied voor de rijksweg A1, de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor de nieuwe geluidgevoelige bestemming vanwege deze weg is 53 dB;
- stedelijk gebied voor de Tolnegenweg, Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg, de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor de nieuwe geluidgevoelige bestemming vanwege deze wegen is 63 dB.

Aftrek artikel 110g Wet geluidhinder

In artikel 110g van de Wet geluidhinder is bepaald, dat op het reken- of meetresultaat een aftrek mag worden toegepast in verband met het stiller worden van motorvoertuigen. De hoogte van deze aftrek is geregeld in artikel 3.4 van de regeling "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" van de minister van I&M, van 12 juni 2012 en de wijziging hiervan op 15 mei 2014. Er geldt de volgende aftrek:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 3 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting vanwege de weg zonder toepassing van artikel 110g van de Wet geluidhinder 56 dB is;
- 4 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting, vanwege de weg zonder toepassing van artikel 110g van de Wet geluidhinder, 57 dB is;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij het bepalen van de geluidwering van de gevels.

In de toelichting op artikel 3.4 van de hiervoor genoemde regeling wordt de reden voor de te hanteren aftrek door de minister toegelicht. Kort samengevat wordt het verkeer in de toekomst stiller. Dit komt enerzijds door aanscherping van de Europese geluideisen aan voertuigen en banden en anderzijds omdat het aandeel hybride en elektrisch aangedreven auto's groeit.

Zones langs spoorwegen

Volgens de Wet geluidhinder bevindt zich langs ieder spoor een zone. De breedte van de zone, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf, varieert van 100 tot 1200 meter, en is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond ter plaatse van het bouwplan (zie artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder).

Voor de breedte van de geluidzones gelden de in tabel 3 gegeven waarden.

Tabel 3: Overzicht zonebreedte spoorwegen

Hoogte geluidproductieplafond	**Breedte zone (in meters)**
Kleiner dan 56 dB	100
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200

Het plangebied ligt nabij de spoorweg tussen Amersfoort - Apeldoorn. Voor deze spoorweg geldt dat het geluidproductieplafond ter hoogte van het bouwplan gelijk is aan of groter is dan 66 dB en kleiner is dan 71 dB. Hieruit volgt dat de breedte van de geluidzone 600 meter bedraagt. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van deze spoorlijn en is daarom verder onderzocht.

Grenswaarden voor geluidgevoelige bestemmingen binnen zones langs spoorwegen

De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting voor geluidgevoelige bestemmingen (onder andere woningen, scholen, ziekenhuizen etcetera) binnen zones langs spoorwegen, is maximaal 55 dB. In bijzondere gevallen zijn hogere waarden mogelijk. De maximale geluidbelasting, na ontheffing, is voor geluidgevoelige bestemmingen 68 dB.

Burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Het vaststellen van een hogere waarde kan alléén als de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting vanwege de weg van de uitwendige scheidingsconstructie van de betrokken woningen tot 55 dB, onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel, overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Cumulatie geluidbronnen

Volgens de Wet geluidhinder mag een hogere waarde dan de voorkeurswaarde (48 dB wegverkeer, 55 dB railverkeer en 50 dB(A) industrielawaai) alleen worden vastgesteld als de gecumuleerde geluidbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting (artikel 110a, lid 6). Of er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting is ter beoordeling van burgemeester en wethouders van de gemeente.

In overeenstemming met hoofdstuk 2 van bijlage I van het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" kunnen verschillende geluidbronnen (weg- en railverkeer, industrie- en luchtvaartlawaai) gecumuleerd worden. Bij deze cumulatie mag bij het wegverkeer geen rekening worden gehouden met de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder.

2.2 Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Barneveld heeft beleidsregels opgesteld voor het toekennen van hogere waarden. In de beleidsregels zijn alleen aspecten opgenomen die van belang zijn voor de realisatie van nieuwe woningen en niet voor nieuwe andere geluidgevoelige gebouwen. In de beleidsregels zijn, kort samengevat, de volgende aspecten opgenomen die van belang zijn voor de realisatie van de nieuwe woning:

Voorwaarden hogere waarden
De gemeente Barneveld zet zich in voor een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidbelasting. Deze leefbaarheid wordt bewerkstelligd door voorwaarden te verbinden aan het verlenen van hogere waarden. De voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen in een lawaaiige situatie.

De voorwaarden bij het verlenen van een hogere waarde kunnen zijn:

- Geluidluwe gevel
  De woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidniveau:
  - Het geluidniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor elk van te onderscheiden geluidbronnen;
  - Voor de centrumgebieden van Barneveld en Voorthuizen geldt de hogere waarde minus 10 dB.
- Buitenruimte
  Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde.

Bij een geluidbelasting groter dan 53 dB vanwege wegverkeer, 60 dB vanwege railverkeer of 55 dB(A)-etmaalwaarde vanwege industrielawaai, gelden de volgende woningindelingseisen:

1. Verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde liggen.
2. Ten minste één slaapkamer moet aan de geluidluwe zijde liggen.
3. Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan dient deze gelegen te zijn aan de geluidluwe zijde. Het geluidniveau in de buitenruimte mag niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

Er zijn geen ten hoogst toelaatbare geluidbelastingen opgenomen die strenger zijn dan de Wet geluidhinder, zie paragraaf 2.1.

De gemeente Barneveld is van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidhinder indien voldaan wordt aan de volgende drie punten:

- Per geluidbron moet voldaan worden aan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting, zoals toelaatbaar volgens de Wet geluidhinder;
- Bij de realisatie van een geluidgevoelig gebouw, moet voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij voor de geluidbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting overeenkomstig de methode van het "Reken- en meetvoorschrift geluid", bijlage I, hoofdstuk 2;
- Er moet minimaal 1 geluidluwe gevel zijn ten gevolge van alle geluidbronnen.

Daar waar, in uitzonderlijke gevallen, niet voldaan kan worden aan het gestelde geluidbeleid, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om geen uitvoering te geven aan het geluidbeleid (artikel 10 van het gemeentelijke beleid).

3. GEGEVENS MET BETREKKING TOT HET AKOESTISCH ONDERZOEK

3.1 Weg(verkeer)gegevens

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van door de gemeente Barneveld verstrekte informatie. Voor de rijksweg A1 is uitgegaan van de gegevens, zoals door Rijkswaterstaat beschikbaar is gesteld via het Geluidregister. In bijlage 1 zijn de verkeersgegevens uitgewerkt. Voor het onderzoek is uitgegaan van het jaar 2031.

Tabel 4: Overzicht van de weggegevens

Wegnaam	**Wegdektype**	**Maximaal toegestane rijsnelheid [km/uur]**
rijksweg A1 (ter hoogte bouwplan)	ZOAB	Overeenkomstig het geluidregister
Tolnegenweg	AC11 surf DL-A (DAB)	50
Wolweg	SMA-NL11B (DAB)	50
Stroeërschoolweg	SMA-NL11B (DAB)	50

De rijksweg A1 ligt hoger dan de maaiveldhoogte dan die van het bouwplan. De wegen hebben geen relevante hellingen van betekenis.

3.2 Rail(verkeer)gegevens

Voor de spoorweg Amersfoort - Apeldoorn is uitgegaan van de gegevens, zoals door ProRail beschikbaar gesteld via het Geluidregister. Vanwege de hoeveelheid data (veel verschillende treincategorieën) zijn de gehanteerde spoorweggegevens niet als bijlage in deze rapportage toegevoegd. Indien gewenst stellen wij het akoestisch rekenmodel ter beschikking aan het bevoegd gezag.

3.3 Stedenbouwkundige gegevens

Voor het uitvoeren van het onderzoek is gebruik gemaakt van digitale tekeningen van het onderzoeksgebied en de directe omgeving. Dit materiaal is voor de duur van het onderzoek beschikbaar gesteld via DBL Architectenbureau uit Lunteren.

De hoogtes van gebouwen en overige stedenbouwkundige gegevens, die niet beschikbaar waren via de hiervoor vermelde tekeningen, zijn verkregen door middel van online bronnen zoals Google Maps (Street View) en het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN).

In het gebied waarbinnen de berekeningen zijn uitgevoerd, is de bodem als akoestisch zacht beschouwd, met uitzondering van die locaties waar:
- sprake is van een akoestisch harde bodem, zoals de wegen, fiets- en voetpaden;
- de rijksweg A1 (gedeeltelijk) voorzien is van geluidreducerend wegdek. Op deze locaties is uitgegaan van een bodemfactor van 0,5 (gedeeltelijk hard en gedeeltelijk zacht).

Alle relevante afschermende en reflecterende objecten zijn in beschouwing genomen.

4. GEHANTEERDE ONDERZOEKSMETHODE

4.1 Wegverkeer

Voor het akoestisch onderzoek is een 3D-rekenmodel opgesteld van het onderzoeksgebied (zie de figuren 2.1 en 2.3). Met behulp van dit rekenmodel zijn de benodigde berekeningen uitgevoerd. Dit is gedaan in overeenstemming met de in bijlage III van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" gegeven rekenmethode 2.

De geluidbelastingen zijn berekend en uitgedrukt in L_{den}. De berekeningen zijn uitgevoerd met één reflectie en een zichthoek van 2^0.

In het rekenmodel zijn de gebouwen beschouwd als blokken met een reflectiecoëfficiënt van 0,8 en een tophoekcorrectie van 0 dB. Binnen het onderzoeksgebied zijn de waarden van de geluidbelasting bepaald op alle gevels van de nieuwe woning. Dit is gedaan op de hoogtes 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter boven het plaatselijk maaiveld. De posities van de rekenpunten zijn gegeven in figuur 2.3.

Behalve in de hiervoor genoemde figuren, zijn de invoergegevens van het rekenmodel ook gegeven in bijlage 2.

4.2 Railverkeer

Met behulp van een 3D-rekenmodel (zie figuur 2.2), opgesteld in overeenstemming met het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, bijlage IV', zoals bedoeld hoofdstuk VIIIa, afdeling 2 van de Wet geluidhinder, is de geluidbelasting bepaald. Bij deze berekeningen is gebruik gemaakt van de in dit voorschrift gegeven rekenmethode 2. De geluidbelastingen zijn berekend en uitgedrukt in L_{den}. De berekeningen zijn uitgevoerd met één reflectie en een zichthoek van 2°.

De invoergegevens van het rekenmodel die betrekking hebben op objecten en bodemvlakken, komen overeen met het model dat voor wegverkeerslawaai gemaakt is (zie hoofdstuk 4.1 en de bijlagen 2).

Binnen het onderzoeksgebied zijn de waarden van de geluidbelasting bepaald op de gevels van de nieuwe woning. Dit is gedaan op de hoogtes 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter boven het plaatselijk maaiveld. De posities van de rekenpunten zijn gegeven in figuur 2.3.

5. RESULTATEN EN BESPREKING

5.1 Resultaten per individuele geluidbron

In de figuren en bijlagen 3.1 t/m 4 zijn de berekende geluidbelastingen weergegeven vanwege de rijksweg A1, de Tolnegenweg, de Wolweg, de Stroeërschoolweg en de spoorweg Amersfoort-Apeldoorn. Uit de resultaten blijkt dat de nieuwe woning een geluidbelasting (L_{den}) zal ondervinden van maximaal:

- 58 dB vanwege het verkeer op de rijksweg A1 — zie figuur 3.1 en bijlage 3.1
- 52 dB vanwege het verkeer op de Tolnegenweg — zie figuur 3.2 en bijlage 3.2
- 36 dB vanwege het verkeer op de Wolweg (N800) — zie figuur 3.3 en bijlage 3.3
- 29 dB vanwege het verkeer op de Stroeërschoolweg — zie figuur 3.4 en bijlage 3.4
- 59 dB vanwege het verkeer op de spoorweg Amersfoort-Apeldoorn — zie figuur 4 en bijlage 4

Beoordeling Wet geluidhinder

De geluidbelasting(en) op de nieuwe woning vanwege het verkeer op de:
- rijksweg A1, is hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB, zoals deze geldt voor deze weg. Om de nieuwe woning te kunnen realiseren moeten maatregelen getroffen worden om de geluidbelasting, vanwege het verkeer op deze weg, te reduceren tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting of de voorkeurswaarde.
- Tolnegenweg, is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale te ontheffen waarde van 63 dB.
- Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg zijn ruim lager dan de voorkeurswaarde. De geluidbelastingen vanwege het verkeer op deze wegen vormen geen belemmering voor de realisatie van deze nieuwe woning.
- Spoorweg Amersfoort-Apeldoorn, is hoger dan de voorkeurswaarde van 55 dB, maar ruim lager dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 68 dB.

Beoordeling gemeentelijk geluidbeleid

Er wordt niet voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid:
- De woning beschikt niet over een geluidluwe gevel (geluidbelasting ≤ 48 dB) voor elk van de te onderscheiden bronnen.
- De woning beschikt niet over buitenruimte die gelegen is aan de geluidluwe zijde. De geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte is echter niet meer dan 5 dB hoger dan bij een geluidluwe gevel (48 dB + 5 dB = 53 dB).
- De woning beschikt niet over een slaapkamer aan de geluidluwe zijde (woningindelingseisen).

5.2 Beschouwde maatregelen

De Wet geluidhinder schrijft voor om bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger te onderzoeken. In het onderstaande is dit gedaan. Hierbij is waar nodig, aanvullend weergegeven welke maatregelen er getroffen kunnen worden om te kunnen voldoen aan de eisen uit het gemeentelijke geluidbeleid ten aanzien van de geluidluwe gevel en/of buitenruimte. Indien hier niks over vermeld wordt, gelden hiervoor dezelfde afwegingen als voor de Wet geluidhinder.

1. Toepassen van een geluidreducerend wegdektype / raildempers
2. Verlagen van de rijsnelheid c.q. andere route
3. Een geluidscherm langs de geluidbronnen of op de terreingrens van het bouwplan
4. Ee afstand tussen de weg en de nieuwe woning vergroten
5. Een geluidscherm aan de geluidbelaste gevels
6. De geluidbelaste gevels voorzien van loggia's
7. De geluidbelaste gevels uitvoeren als dove gevel[1]
8. Realiseren van een serre (onverwarmde buitenruimte)

[1] Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, alsmede een constructie waarin bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte (artikel 1b lid 4 Wgh.)

1 Toepassen van een geluidreducerend wegdektype / raildempers

Om de geluidbelasting te reduceren kan het bestaande wegdek op de rijksweg A1 en de Tolnegenweg vervangen worden voor een geluidreducerend wegdektype. De spoorweg zou voorzien kunnen worden van raildempers.

- Indien het wegdek van de *rijksweg A1* ter hoogte van het bouwplan wordt voorzien van fijn tweelaags ZOAB, wordt de voorkeurswaarde nog steeds ruim overschreden. Wel wordt dan voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB, die geldt vanuit de Wet geluidhinder.
- Indien het wegdek van de *Tolnegenweg* wordt voorzien van dunne deklagen B, wordt de voorkeurswaarde nog steeds overschreden.
- Indien de *spoorweg Amersfoort-Apeldoorn* voorzien wordt van raildempers, wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.

Indien het wegdek vervangen wordt en/of raildempers toegepast worden, is dit een zaak van Rijkswaterstaat, de gemeente en/of ProRail. Zij kunnen middels een kosten/batenanalyse afwegen of dit doelmatige investeringen zijn. Normaliter geldt dat het vervangen van het wegdek c.q. het toepassen van raildempers voor de realisatie van één woning vanuit financieel oogpunt niet reëel is.

2 Verlagen van de rijsnelheid c.q. andere route.

De rijksweg A1 is een hoofdader en daardoor een belangrijke verbindingsroute. Het verkeer via andere wegen laten rijden, is geen optie. Het verlagen van de maximale rijsnelheid levert ook niet het gewenste resultaat op. De geluidbelasting zal nog steeds hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB en de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB.

Het verkeer via andere wegen door Stroe laten rijden dan over de Tolnegenweg, is geen optie omdat er dan elders knelpunten ontstaan. Het verlagen van de rijsnelheid van 50 km/uur naar bijvoorbeeld 30 km/uur levert ook niet het gewenste resultaat op. De geluidbelasting zal nog hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Wel is de Tolnegenweg dan geen gezoneerde weg meer en hoeft dus niet meer getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Maar het zal geen effectieve maatregel zijn ter reductie van de mogelijke geluidhinder bij de bewoner(s).

Dit zijn maatregelen die, indien gewenst, door de Rijkswaterstaat c.q. gemeente getroffen kunnen worden en eventueel verder onderzocht kunnen worden. Normaliter geldt dat dergelijke maatregelen voor de realisatie van één woning niet doelmatig zijn.

3 Geluidschermen

Het is niet reëel om een geluidscherm te realiseren, waarmee de geluidbelasting vanwege de rijksweg A1 wordt gereduceerd tot de voorkeurswaarde. Er zou vanwege de hoogte van de geluidbelasting ter plaatse van het bouwplan en de hoogte van de rijksweg ten opzichte van het maaiveld een heel hoog (woninghoogte) en lang scherm gerealiseerd moeten worden. Voor het verlengen en verhogen van het bestaande geluidscherm langs de rijksweg A1, zullen (zeer) hoge kosten gemaakt moeten worden. Normaliter is het niet reëel om als maatregel voor het realiseren van één enkele woning, een bestaand geluidscherm langs een rijksweg te verlengen en/of te verhogen.

Om de geluidbelasting vanwege de Tolnegenweg te reduceren tot de voorkeurswaarde moet over de noordwest-, noordoost- en de zuidoostgrens een geluidscherm gerealiseerd worden met een hoogte van 4,5 meter en een lengte van circa 30 meter. Om de geluidbelasting vanwege de spoorweg Amersfoort-Apeldoorn te reduceren tot de voorkeurswaarde, moet over de zuidoost- en de zuidwestgrens een geluidscherm gerealiseerd worden met een hoogte van 7,5 meter en een lengte van circa 60 meter. De kosten voor een dergelijk scherm wordt geraamd op circa € 79.650,= (30m x 4,5m x € 590,= [2]) c.q. € 265.500,= (60m x 7,5m x € 590,=). Daarbij zorgt een scherm op de noordoostgevel bij de woning(en) tot problemen, in verband met de bereikbaarheid van deze woning(en). Een dergelijk scherm is in deze situatie niet gewenst en vanuit financieel oogpunt ook niet reëel.

4 Afstand tussen de weg en de nieuwe woning vergroten

De nieuwe woning wordt op een afstand van de rijksweg A1, de Tolnegenweg en de spoorweg Amersfoort-Apeldoorn gerealiseerd overeenkomstig de bestaande woningen in de omgeving. De nieuwe woning kan binnen het plangebied niet op een relevant ruimere afstand van de rijksweg A1 en de spoorweg Amersfoort-Apeldoorn gerealiseerd worden, waardoor voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde.

Om voor de Tolnegenweg te kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde zou de nieuwe woning nog 13 meter verder van de weg (totaal 25 meter uit de wegas) gerealiseerd moeten worden, dan nu gepland (circa 12 meter uit de wegas). Na het verplaatsen van de woning, komt deze woning ruim verder van de Tolnegenweg te liggen dan de overige eerstelijns woningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst om de nieuwe woning zoveel verder van de weg te realiseren.

5+6 Geluidbelaste gevels voorzien van schermen of van loggia's

Met een (plaatselijk) geluidscherm aan de gevel kan de gevel uitgevoerd worden als niet geluidbelaste gevel. Door het toepassen van loggia's over de gehele gevelbreedte kan de geluidbelasting op de gevels binnen de loggia met 2 tot 5 dB gereduceerd worden. Het is vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst om voor deze woning dergelijke maatregelen te treffen.

7 Geluidbelaste gevels uitvoeren als dove gevel

Het toepassen van dove gevels wordt normaliter alleen toegepast indien de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting overschreden wordt, wat hier het geval is voor de geluidbelasting vanwege de rijksweg A1. Om te kunnen voldoen aan de maximale toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder, moeten de volgende gevels als dove gevels worden uitgevoerd:
- de noordwestgevel: de eerste en tweede verdieping;
- de zuidwestgevel: de tweede verdieping.

Hierbij wordt opgemerkt dat een dove gevel beperkingen legt op de indeling van de woningen. Bij de indeling van de woning is het van belang hier rekening mee te houden (in verband met spuiventilatie).

[2] De kosten voor schermen kunnen zeer uiteenlopen en zijn afhankelijk van de locatie, type scherm, gebruikte materialen enzovoort. Als richtprijs voor de raming van de kosten voor het plaatsen van een geluidscherm kan € 590,=/m² worden aangehouden (zie "Praktijkreeks Geluid en Omgeving - Wegverkeersgeluid", SDU-uitgevers, 2014).

8 Realiseren van een serre (onverwarmde buitenruimte)

Om aan het gemeentelijk geluibeleid te kunnen voldoen, ten aanzien van de geluidluwe buitenruimte, kan een serre oplossing bieden. Deze onverwarmde buitenruimte kan aan de tuinzijde (achtergevel) gerealiseerd worden. Er is dan sprake van een geluidluwe buitenruimte en de gevel binnen deze serre is geluidluw. Door de opdrachtgever is aangegeven dat er een serre wordt gerealiseerd. In figuur 1.2 is dit in de tekening weergegeven. Bij de indeling van de woning is er rekening mee gehouden dat er een slaapkamer gerealiseerd wordt op de begane grond aan de geluidluwe gevel (zijde van de serre). Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke geluidbeleid.

5.3 Cumulatie geluid en Bouwbesluit

Om te voldoen aan de eisen uit Bouwbesluit 2012, moet een voldoende karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) van de gevels worden bereikt. Bij het ontwerp van nieuwe woningen moet hier rekening mee worden gehouden. In Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ van de uitwendige scheidingsconstructies van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten in nieuw te bouwen woningen. Deze eisen zijn voor:

- verblijfsgebieden: $G_{A;k}$ = [geluidbelasting L_{den} - 33], met een ondergrens van 20 dB;
- verblijfsruimten: $G_{A;k}$ = [geluidbelasting L_{den} - 35].

Volgens Bouwbesluit 2012 hoeft bij de bepaling van de geluidwering van de gevels, alleen rekening gehouden te worden met de vastgestelde hogere grenswaarde. Bij de bepaling van een vereiste waarde van de geluidwering mag de aftrek, volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder, niet in rekening worden gebracht en moet worden uitgegaan van alle geluidbronnen, waarvoor een hogere waarde vastgesteld moet worden. In de voorliggende situatie hoeft dus alleen de rijksweg A1 met de Tolnegenweg en de spoorweg gecumuleerd te worden.

Vanuit een goed woon- en leefklimaat is het aan te bevelen om uit te gaan van de totale gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante (spoor)wegen (inclusief Wolweg(N800) en Stroeërschoolweg).

In overeenstemming met hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 kan het weg- en railverkeer gecumuleerd worden. In bijlage 5 zijn de gecumuleerde waarden weergegeven. Het wegverkeer is in deze situatie maatgevend voor de akoestische situatie. Dit betekent dat uitgegaan moet worden van een geluidbelasting van maximaal 61 dB.

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Men heeft het voornemen om een nieuwe (extra) woning te realiseren aan de Tolnegenweg 15 in Stroe. Nabij het plangebied liggen enkele drukke (spoor-)wegen. Voor de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied, voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante weg- en railverkeer.

De nieuwe woning ligt binnen de bebouwde kom. Er is sprake van de aanwezigheid van een auto(snel)weg, zodat er in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een:
- buiten stedelijk gebied voor de rijksweg A1;
- stedelijk gebied voor de Tolnegenweg, Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg.

De nieuwe woning ligt in de geluidzones van de rijksweg A1, de Tolnegenweg, de Wolweg (N800), de Stroeërschoolweg en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn.

Beoordeling Wet geluidhinder

De geluidbelasting(en) op de nieuwe woning vanwege het verkeer op de:
- rijksweg A1, is hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB, zoals deze geldt voor deze weg. Om de nieuwe woning te kunnen realiseren moeten maatregelen getroffen worden om de geluidbelasting, vanwege het verkeer op deze weg, te reduceren tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting of de voorkeurswaarde.
- Tolnegenweg, is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale te ontheffen waarde van 63 dB.
- Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg zijn ruim lager dan de voorkeurswaarde. De geluidbelastingen vanwege het verkeer op deze wegen vormen geen belemmering voor de realisatie van deze nieuwe woning.
- Spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn, is hoger dan de voorkeurswaarde van 55 dB, maar ruim lager dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 68 dB.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege het weg- en railverkeer bedraagt maximaal 61 dB.

Beoordeling gemeentelijk geluidbeleid

Er wordt niet voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid:
- De woning beschikt niet over een geluidluwe gevel (geluidbelasting ≤ 48 dB) voor elk van de te onderscheiden bronnen.
- De woning beschikt niet over buitenruimte die gelegen is aan de geluidluwe zijde. De geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte is echter niet meer dan 5 dB hoger dan bij een geluidluwe gevel (48 dB + 5 dB = 53 dB).
- De woning beschikt niet over een slaapkamer aan de geluidluwe zijde (woningindelingseisen).

Gezien de situatie en de berekende waarden, zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woning te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde) of 53 dB (maximale ontheffingswaarde die geldt voor de geluidbelasting vanwege de rijksweg A1). Daar waar de geluidbelastingen ten gevolge van de rijksweg A1 hoger zijn dan 53 dB, zullen de gevels doof uitgevoerd moeten worden.

Door de opdrachtgever is aangeven dat er aan de achterzijde (zuidwestgevel) van de woning een serre wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt op de begane grond aan deze gevel een slaapkamer gerealiseerd. Met de realisatie van deze serre en slaapkamer aan deze zijde wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid ten aanzien van de geluidluwe buitenruimte, gevel en de woningindelingseisen.

Voor de nieuwe woning geldt dat deze wordt gerealiseerd op een open plek tussen al aanwezige woningen en gebouwen.

Om de nieuwe woning te kunnen realiseren:
- dienen de noordwestgevel op de eerste en tweede verdieping en de zuidwestgevel op de tweede verdieping, uitgevoerd te worden als dove gevels;
- dient de gemeente Barneveld hogere waarden ten gevolge van het weg- en railverkeerslawaai vast te stellen en vast te leggen in het kadaster, overeenkomstig de waarden zoals genoemd in onderstaande tabel 5.

Tabel5: Vast te stellen hogere grenswaarden in dB

Geluidbron	**Vast te stellen hogere waarde in dB**
Rijksweg A1	53
Tolnegenweg	52
Spoorlijn Apeldoorn-Amersfoort	59

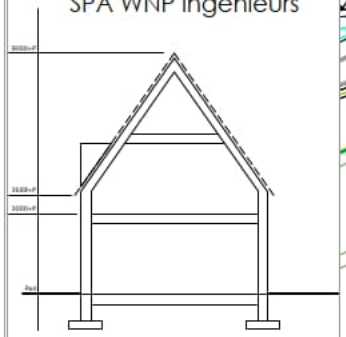
FIGUREN



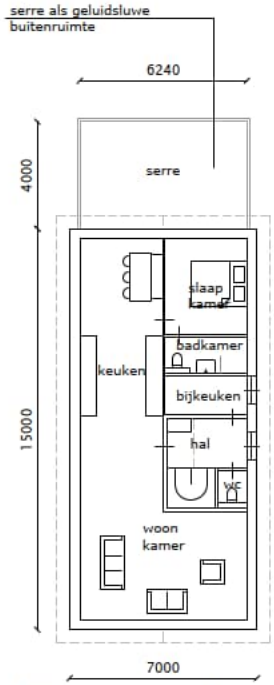
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [22100253 R01 Tolnegenweg 15_Stroe - WEGverkeer+GPP20210526] , Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Overzicht van de planlocatie en de omgeving

SPA WNP ingenieurs

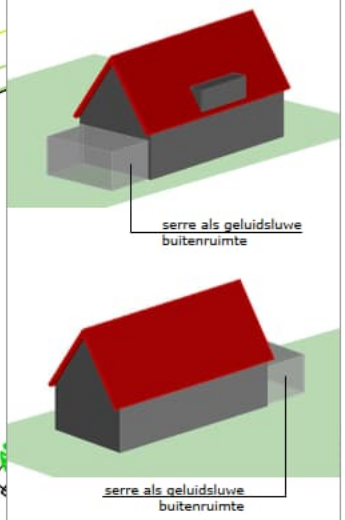


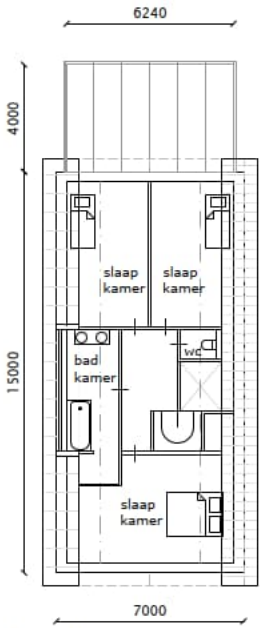
Doorsnede



Begane grond







Verdieping

RENVOOI 22100253
Figuur 1.2

- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen/groen
- nieuwe bomen/bosplantsoen
- nieuwe haag
- bestemming Wonen
- bestemming Tuin
- bestemming Bedrijf
- bestemming Agrarisch

Aanwezige bebouwing

15	woning	
A	Schuur	70 m²

Nieuwe bebouwing

Y	Nieuwe woning	
	Goothoogte	4 m
	Bouwhoogte	9 m
	Bouwblok	7,0 x 15,0 m¹
	serre	26 m²
Z	Bijgebouw	34 m²

Totaal bijgebouwen max. 60m²
Vergund en vergunningsvrij mogelijk tot maximaal 104m²

Uitgangspunten:
- gezamenlijke inrit
- aan te bouwen serre als geluidsluwe buitenruimte voor de nieuwe woning
- 3 pp op eigen terrein

TOLNEGENWEG 15

N.

0 10 20 30 40 50 m

PROJECT

Splitsing a/d Tolnegenweg 15 te Stroe
NIEUWE SITUATIE

SITUATIE

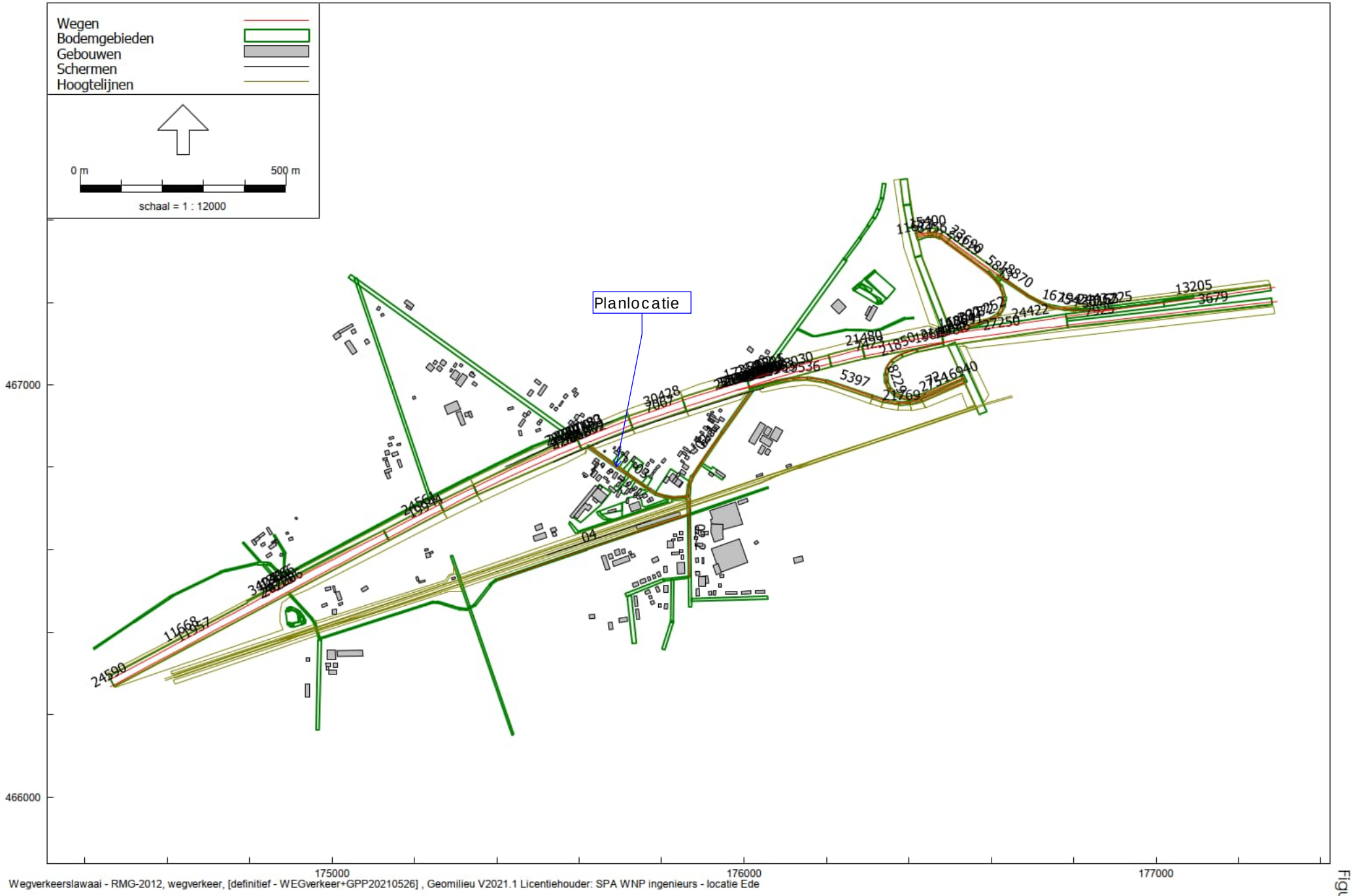
adres: Tolnegenweg 15 Stroe,
kad. bekend gem. Barneveld,sectie: K, nr.: 675

gewijzigd: a. 26-02-2021
b. 18-10-2021
c. 15-11-2021
d. 14-12-2021
e. ...

DBL
creativiteit schept ruimte
Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
www.dbl-lunteren.nl

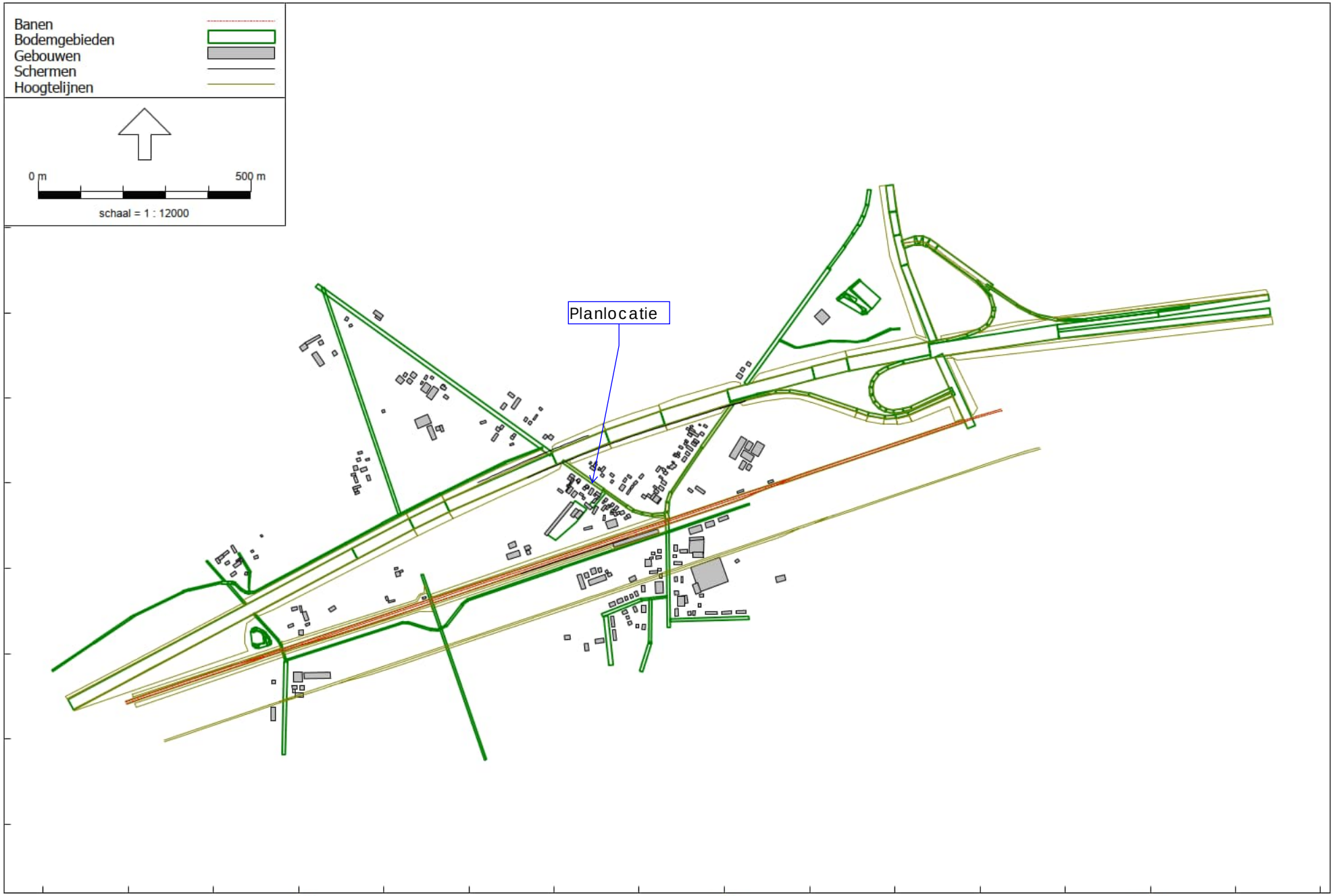
GETEKEND:	DATUM:	PROJEKTNR	TEKENINGNR
	18-09-2020	20-151	S-1

Deze tekening blijft eigendom van architectenbureau DBL Lunteren BV auteursrecht voorbehouden



Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer, [definitief - WEGverkeer+GPP20210526] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Rekenmodel wegverkeer - jaar 2031

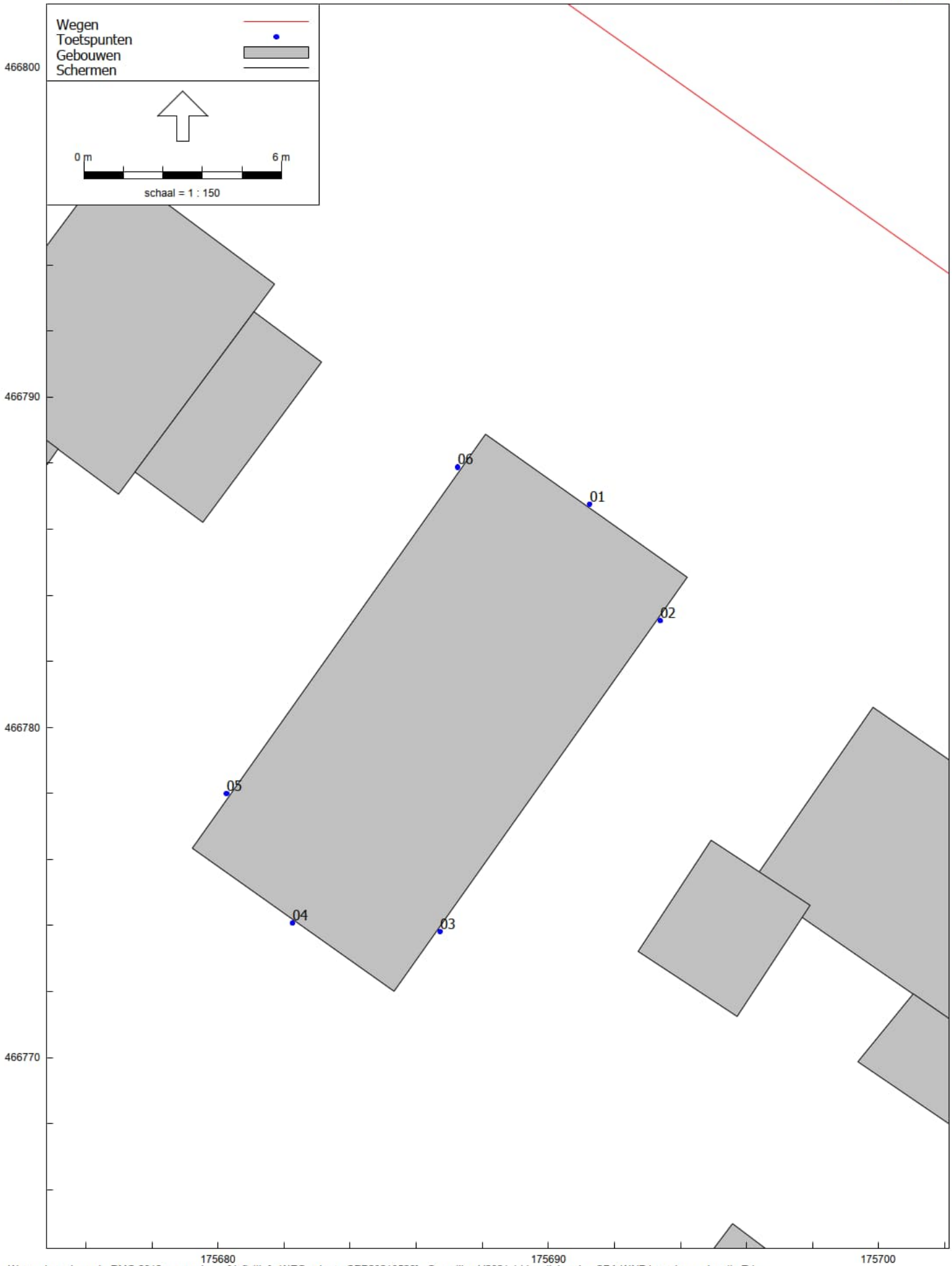


Railverkeerslawaai - RMG-2012, railverkeer, [definitief - RAILverkeer+GPP20210127] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Rekenmodel railverkeer

SPA WNP ingenieurs

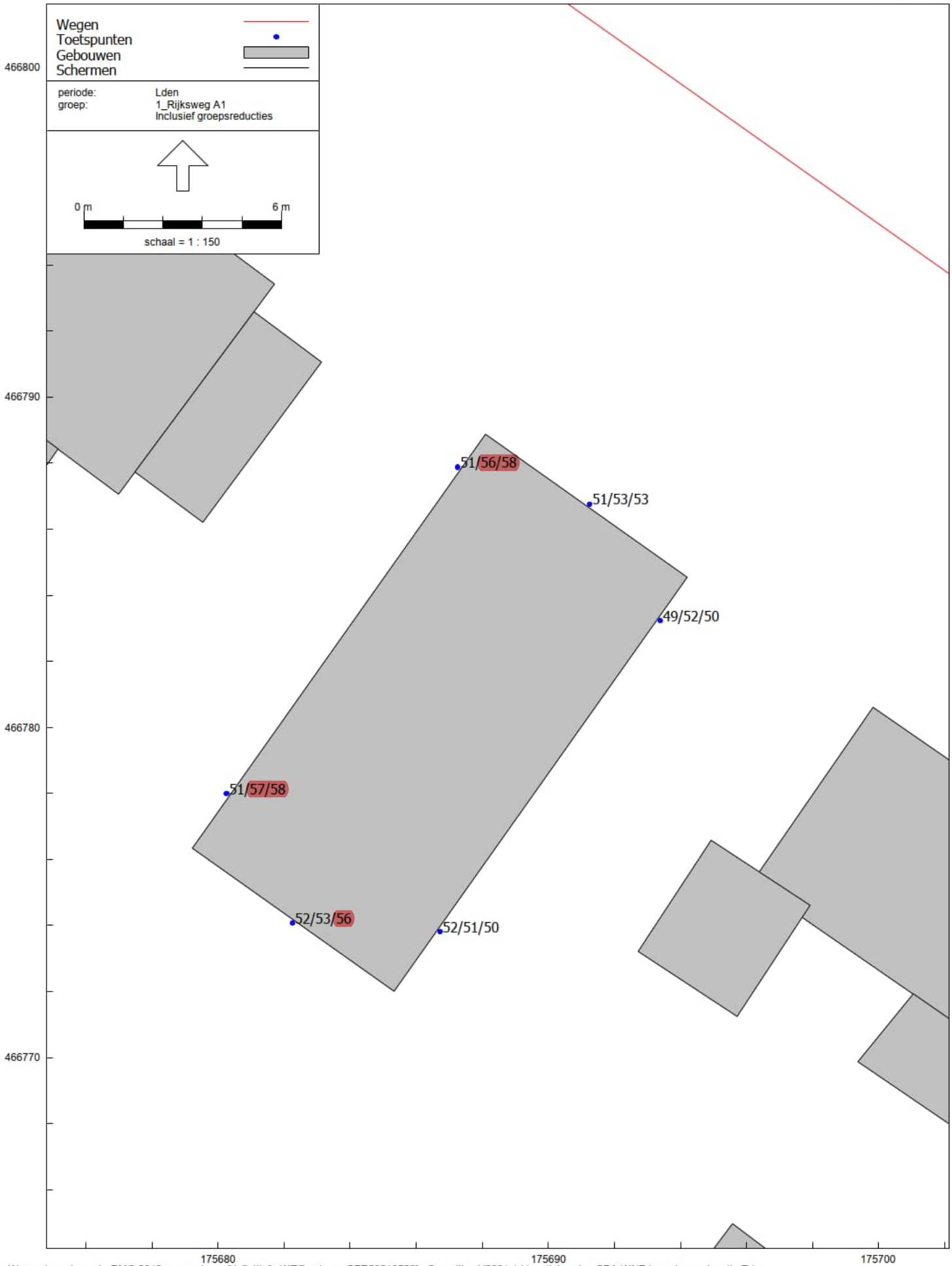
22100253
Figuur 2.2



Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer, [definitief - WEGverkeer+GPP20210526] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Rekenmodel - ingevoerde rekenpunten

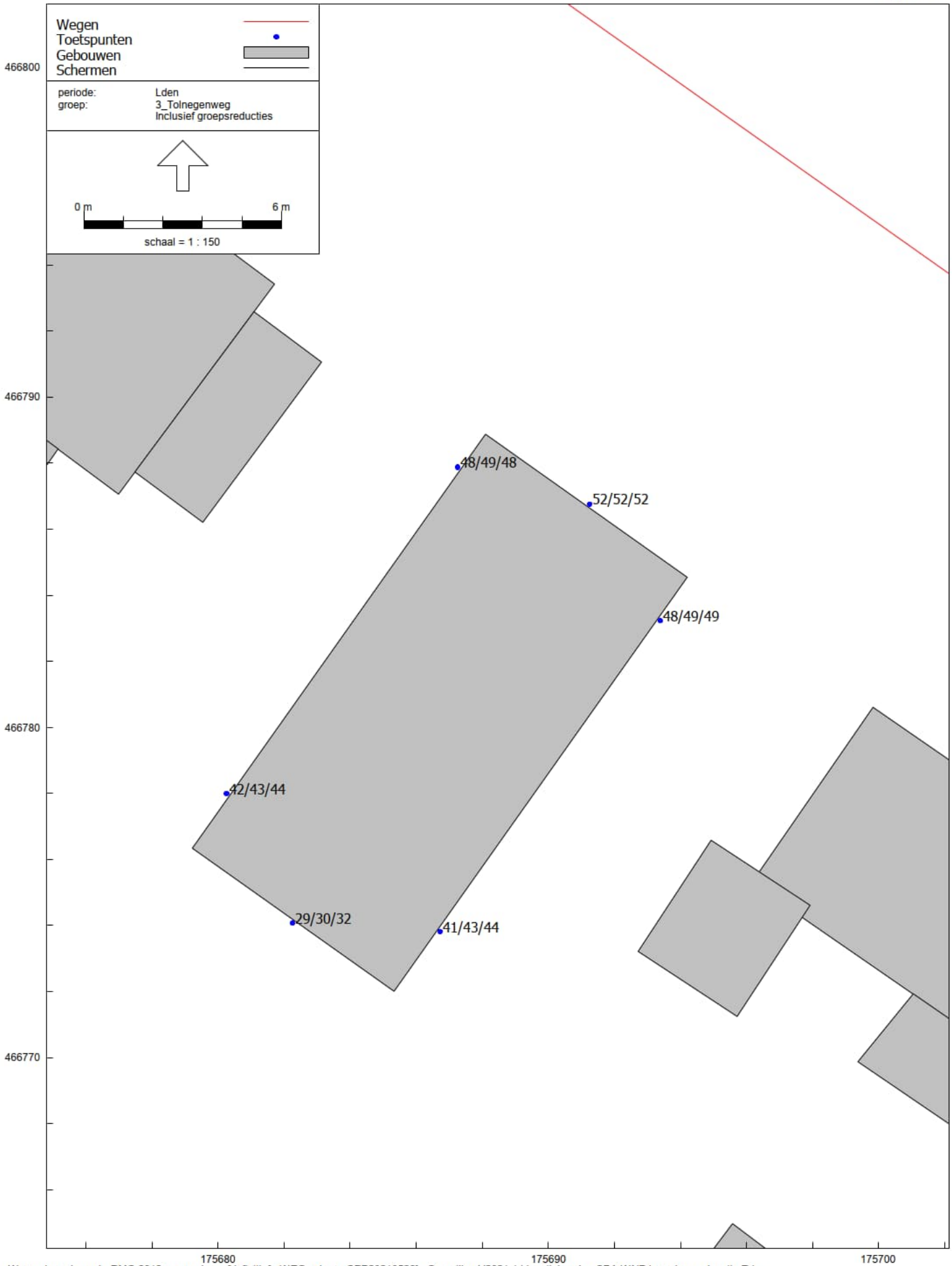
Figuur 3.1



Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer, [definitief - WEGverkeer+GPP20210526] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

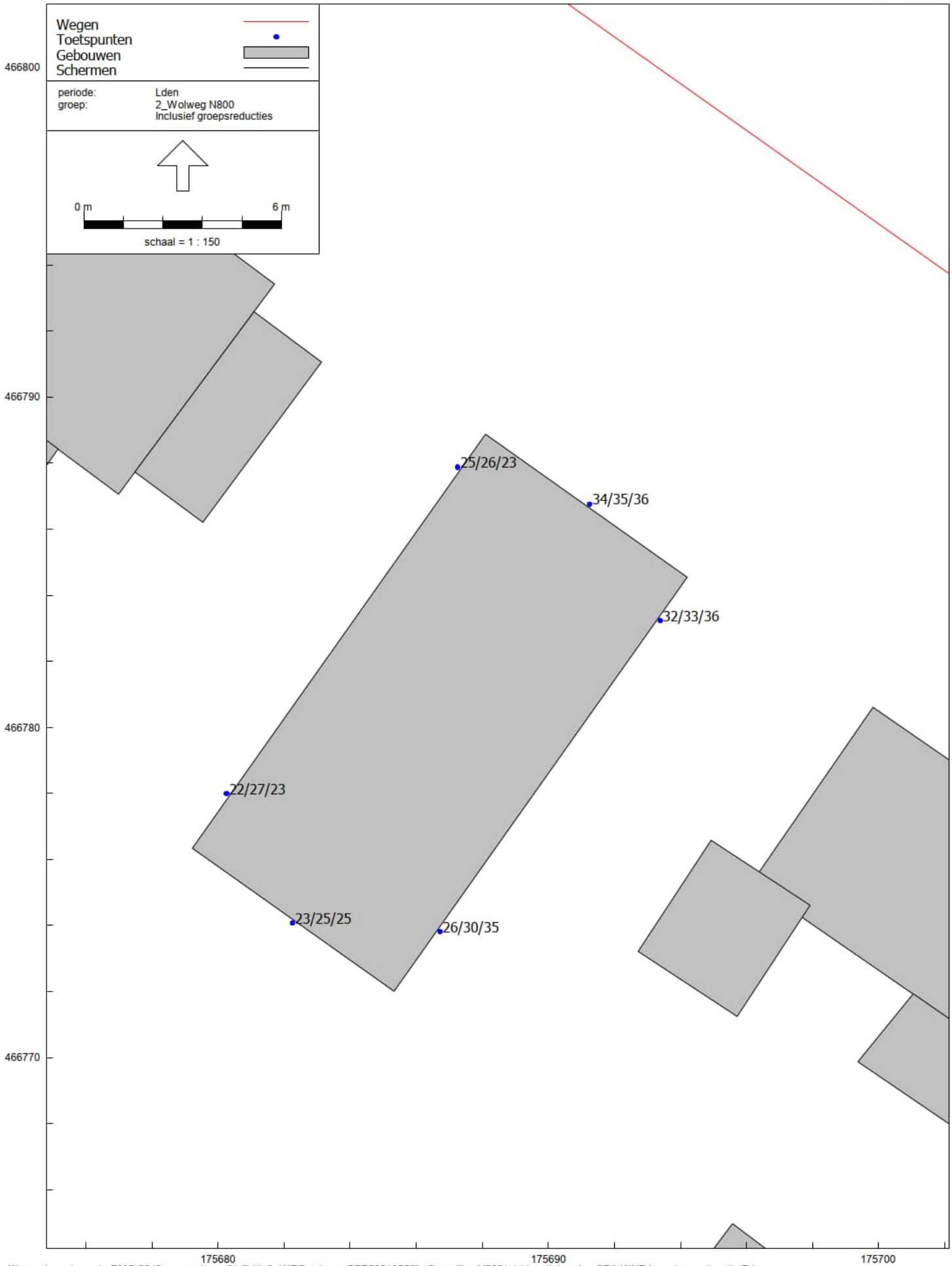
Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)

Geluidbelastingen tgv rijksweg A1, na aftrek 2/3/4 dB ex. art. 110g Wgh - Hw=1,5/4,5/7,5 m+mv



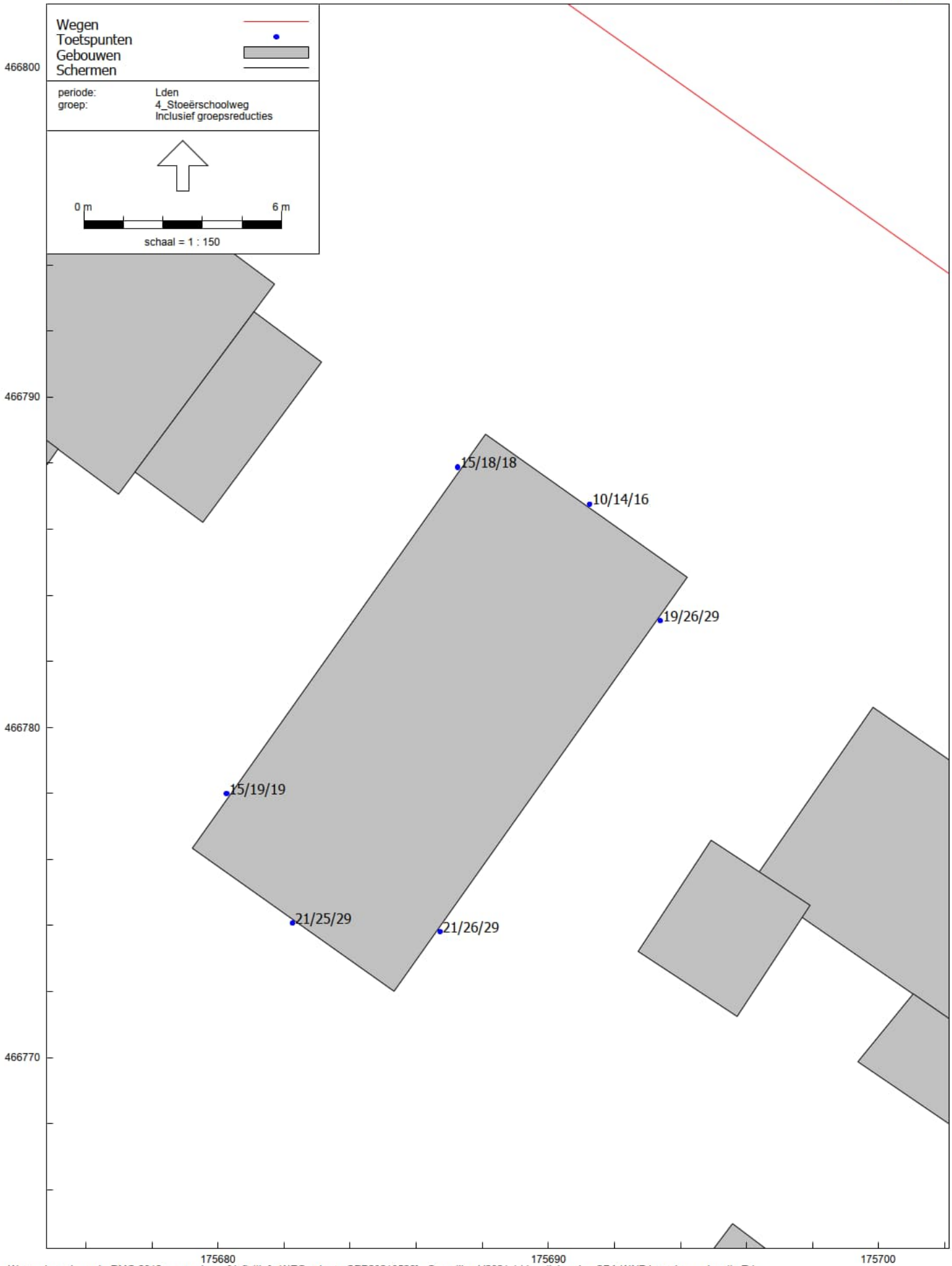
Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer, [definitief - WEGverkeer+GPP20210526] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Geluidbelastingen tgv Tolnegenweg, na aftrek 5 dB ex. art. 110g Wgh - Hw=1,5/4,5/7,5 m+mv



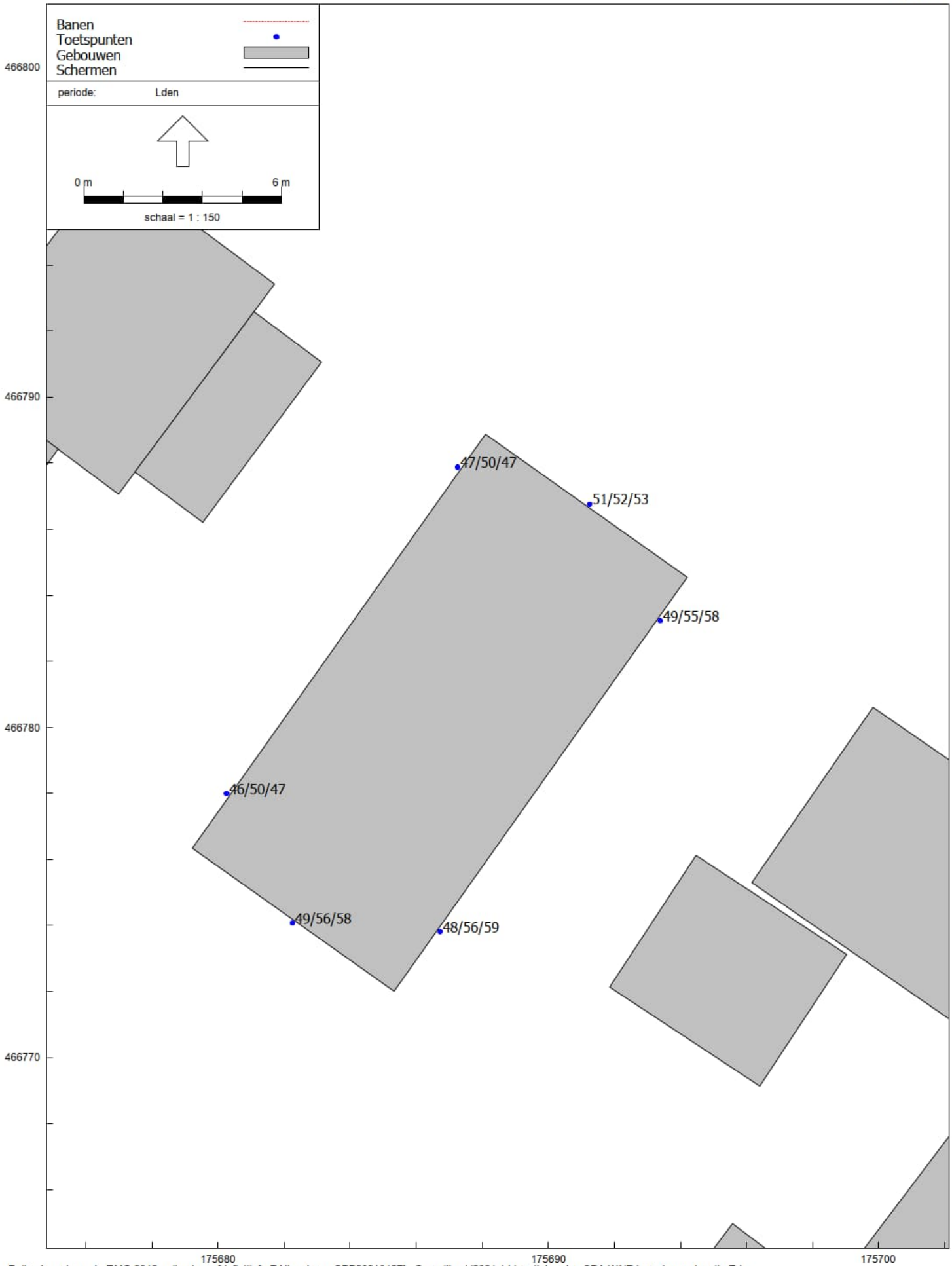
Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer, [definitief - WEGverkeer+GPP20210526] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Geluidbelastingen tgv Wolweg (N800), na aftrek 5 dB ex. art. 110g Wgh - Hw=1,5/4,5/7,5 m+mv



Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer, [definitief - WEGverkeer+GPP20210526] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Geluidbelastingen tgv Stroeërschoolweg, na aftrek 5 dB ex. art. 110g Wgh - Hw=1,5/4,5/7,5 m+mv



Railverkeerslawaai - RMG-2012, railverkeer, [definitief - RAILverkeer+GPP20210127] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Geluidbelastingen tgv spoorweg Amersfoort-Apeldoorn - Hw=1,5/4,5/7,5 m+mv

BIJLAGEN

Weg	**Tolnegenweg**			
Jaar	2030	autonome verkeersgroei 1%/jaar →	Jaar	2031
Mvt/etmaal	1800 mvt/weekdag		Mvt/etmaal	1818 mvt/weekdag

Verdeling in %:

	Dag	Avond	Nacht
uur%	6,32%	4,40%	0,84%
Lv	93,60%	93,60%	93,60%
Mv	2,90%	2,90%	2,90%
Zv	3,50%	3,50%	3,50%
Totaal	100,00%	100,00%	100,00%

Maximaal toegestane rijsnelheid: 50 km/uur
Wegdektype: AC11 surf DL-A (DAB)

Weg	**Wolweg (ten Noorden van Tolnegenweg)**			
Jaar	2030	autonome verkeersgroei 1%/jaar →	Jaar	2031
Mvt/etmaal	4700 mvt/weekdag		Mvt/etmaal	4747 mvt/weekdag

Verdeling in %:

	Dag	Avond	Nacht
uur%	6,93%	2,88%	0,68%
Lv	88,90%	88,90%	88,90%
Mv	6,00%	6,00%	6,00%
Zv	5,10%	5,10%	5,10%
Totaal	100,00%	100,00%	100,00%

Maximaal toegestane rijsnelheid: 50 km/uur
Wegdektype: SMA-NL11B (steenmastiekasfalt), overeenkomstig DAB

Weg	**Wolweg (ten Zuiden van Tolnegenweg)**			
Jaar	2030	autonome verkeersgroei 1%/jaar →	Jaar	2031
Mvt/etmaal	5200 mvt/weekdag		Mvt/etmaal	5252 mvt/weekdag

Verdeling in %:

	Dag	Avond	Nacht
uur%	6,93%	2,88%	0,68%
Lv	88,90%	88,90%	88,90%
Mv	6,00%	6,00%	6,00%
Zv	5,10%	5,10%	5,10%
Totaal	100,00%	100,00%	100,00%

Maximaal toegestane rijsnelheid: 50 km/uur
Wegdektype: SMA-NL11B (steenmastiekasfalt) overeenkomstig DAB

Weg	**Stroeërschoolweg**
Jaar	2031
Mvt/etmaal	500

Verdeling in %:

	Dag	Avond	Nacht
uur%	6,46%	3,21%	1,20%
Lv	91,25%	94,40%	87,75%
Mv	6,12%	3,37%	7,60%
Zv	2,63%	2,23%	4,65%
Totaal	100,00%	100,00%	100,00%

Maximaal toegestane rijsnelheid: 50 km/uur
Wegdektype: DAB

De etmaalintensiteiten, verkeersverdelingen, rijsnelheden en wegdektypen zijn verstrekt door de gemeente Barneveld. De etmaalintensiteiten voor de Tolnegenweg en Wolweg, zijn afkomstig uit het verkeersmodel van de gemeente van het jaar 2030. De etmaalintensiteit van de Stroeërschoolweg is op basis van een worstcase inschatting. Voor de toekomstige situatie van de Tolnegenweg en Wolweg is uitgegaan van een autonome verkeersgroei van 1% per jaar, zoals aangegeven door de gemeente. De verkeersverdelingen van de Stroeërschoolweg zijn bepaald met behulp van het programma VI-lucht&geluid zoals beschikbaar gesteld via de website: www.infomil.nl. Dit programma is in opdracht van VROM ontwikkeld.

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	M-1	H-1	Hbron	Helling	Wegdek	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
02.1	Wolweg (N800), noord	176015,91	466981,34	20,00	0,00	0,75	0	Referentiewegdek	4747,00	6,92	2,88	0,68	88,90	88,90	88,90	6,00	6,00	6,00	5,10	5,10	5,10
02.2	Wolweg (N800), zuid	175864,19	466727,11	19,50	0,00	0,75	0	Referentiewegdek	5252,00	6,92	2,88	0,68	88,90	88,90	88,90	6,00	6,00	6,00	5,10	5,10	5,10
03	Tolnegenweg	175623,64	466849,27	19,00	0,00	0,75	0	Referentiewegdek	1818,00	6,32	4,40	0,84	93,60	93,60	93,60	2,90	2,90	2,90	3,50	3,50	3,50
04	Stroeërschoolweg	175865,13	466685,17	0,00	0,00	0,75	0	Referentiewegdek	500,00	6,46	3,21	1,20	91,25	94,40	87,75	6,12	3,37	7,60	2,63	2,23	4,65
72	1 / 63,760 / 64,216	176534,00	467018,00	28,34	28,46	0,75	0	Referentiewegdek	898,96	6,37	3,53	1,19	90,46	86,95	87,17	4,00	2,96	2,62	5,54	10,09	10,21
1964	1 / 63,760 / 64,216	176401,12	467081,03	22,28	22,27	0,75	0	Referentiewegdek	898,96	6,37	3,53	1,19	90,46	86,95	87,17	4,00	2,96	2,62	5,54	10,09	10,21
2110	1 / 64,139 / 64,215	176429,34	467095,66	22,20	22,15	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
2754	1 / 64,128 / 64,257	176413,33	466959,26	25,83	25,83	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
2787	1 / 63,245 / 63,249	175575,12	466841,32	24,00	23,97	0,75	0	Referentiewegdek	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
2811	1 / 63,767 / 63,785	176060,43	467027,78	25,75	25,82	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
2890	1 / 63,243 / 63,247	175566,43	466853,36	24,07	24,10	0,75	0	Referentiewegdek	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
3679	1 / 64,222 / 66,479	176987,00	467167,90	20,26	20,19	0,75	0	1-laags ZOAB	31540,84	6,35	3,76	1,10	86,73	87,39	76,45	5,81	3,86	7,25	7,46	8,75	16,30
3868	1 / 63,249 / 63,301	175578,84	466842,82	24,08	24,03	0,75	0	Referentiewegdek	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
3875	1 / 63,766 / 63,771	176064,22	467012,64	25,58	25,44	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
4210	1 / 63,245 / 63,249	175578,59	466842,72	24,08	24,03	0,75	0	Referentiewegdek	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
5018	1 / 63,685 / 63,713	175980,86	466986,69	25,54	25,43	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
5397	1 / 63,763 / 64,128	176168,64	467014,74	24,55	24,55	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
5843	1 / 64,290 / 64,596	176630,92	467200,84	20,46	20,46	0,75	0	Referentiewegdek	3411,88	6,27	3,38	1,41	65,77	71,23	57,81	16,47	11,14	16,06	17,76	17,62	26,13
6652	1 / 63,685 / 63,713	176012,36	466996,49	25,72	25,54	0,75	0	Referentiewegdek	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
7067	1 / 63,308 / 63,680	175633,58	466864,98	24,22	24,16	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
7224	1 / 63,747 / 63,763	176050,77	467003,86	25,47	25,37	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
7367	1 / 63,693 / 63,747	176012,96	466994,57	25,72	25,53	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
7423	1 / 63,771 / 64,139	176191,42	467047,16	25,02	24,95	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
7925	1 / 64,222 / 66,479	176744,07	467140,17	20,56	20,32	0,75	0	1-laags ZOAB	31540,84	6,35	3,76	1,10	86,73	87,39	76,45	5,81	3,86	7,25	7,46	8,75	16,30
8229	1 / 63,760 / 64,216	176401,68	466967,00	25,53	25,53	0,75	0	Referentiewegdek	898,96	6,37	3,53	1,19	90,46	86,95	87,17	4,00	2,96	2,62	5,54	10,09	10,21
8252	1 / 64,290 / 64,596	176571,78	467149,05	20,65	20,95	0,75	0	Referentiewegdek	3411,88	6,27	3,38	1,41	65,77	71,23	57,81	16,47	11,14	16,06	17,76	17,62	26,13
8382	1 / 64,215 / 64,222	176506,40	467108,00	21,58	21,57	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
8456	1 / 64,596 / 64,670	176489,63	467347,59	21,21	21,21	0,75	0	Referentiewegdek	3411,88	6,27	3,38	1,41	65,77	71,23	57,81	16,47	11,14	16,06	17,76	17,62	26,13
8949	1 / 63,763 / 63,766	176061,29	467011,73	25,58	25,45	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
10726	1 / 62,463 / 62,472	174867,08	466504,72	21,09	21,11	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
11002	1 / 63,301 / 63,308	175627,13	466862,35	24,23	24,24	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
11229	1 / 63,747 / 63,763	176043,51	467002,07	25,68	25,49	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
11668	1 / 61,776 / 62,431	174455,34	466281,72	0,00	19,50	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
11673	1 / 64,670 / 64,671	176419,00	467359,16	22,65	22,17	0,75	0	Referentiewegdek	3411,88	6,27	3,38	1,41	65,77	71,23	57,81	16,47	11,14	16,06	17,76	17,62	26,13
11957	1 / 62,014 / 62,460	174480,62	466277,40	19,48	19,47	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
12616	1 / 63,763 / 63,766	176063,92	467012,55	25,58	25,44	0,75	0	Dunne deklagen A	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
13100	1 / 63,247 / 63,301	175570,38	466855,01	24,09	24,14	0,75	0	Referentiewegdek	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
13205	1 / 64,620 / 67,674	176902,22	467183,06	20,51	20,68	0,75	0	1-laags ZOAB	31720,92	6,19	3,22	1,61	87,22	90,04	75,48	5,51	3,19	9,10	7,28	6,78	15,41
13866	1 / 62,472 / 62,483	174875,41	466509,31	21,11	21,13	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
15400	1 / 64,073 / 64,125	176416,00	467367,00	22,67	22,15	0,75	0	Referentiewegdek	1139,64	6,34	2,99	1,49	85,47	83,70	85,07	6,60	5,93	5,35	7,93	10,37	9,58
16064	1 / 64,232 / 64,233	176519,56	467127,44	21,54	21,57	0,75	0	1-laags ZOAB	30535,84	6,18	3,22	1,62	87,28	90,26	75,16	5,47	3,09	9,23	7,25	6,65	15,61
16754	1 / 64,125 / 64,524	176720,82	467199,49	20,26	20,26	0,75	0	Referentiewegdek	1139,64	6,34	2,99	1,49	85,47	83,70	85,07	6,60	5,93	5,35	7,93	10,37	9,58
16940	1 / 64,257 / 64,265	176530,70	467005,98	28,28	28,30	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
17354	1 / 63,700 / 63,713	175996,50	467007,88	25,79	25,84	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
17483	1 / 63,301 / 63,307	175620,44	466876,29	24,34	24,38	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
17606	1 / 62,474 / 62,500	174887,80	466495,16	21,03	21,01	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
18030	1 / 63,771 / 64,139	176069,10	467014,16	25,60	25,48	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
18591	1 / 64,233 / 64,274	176520,49	467127,57	21,53	21,56	0,75	0	1-laags ZOAB	30535,84	6,18	3,22	1,62	87,28	90,26	75,16	5,47	3,09	9,23	7,25	6,65	15,61
18870	1 / 64,125 / 64,524	176572,06	467298,38	20,76	20,76	0,75	0	Referentiewegdek	1139,64	6,34	2,99	1,49	85,47	83,70	85,07	6,60	5,93	5,35	7,93	10,37	9,58
19046	1 / 64,216 / 64,222	176507,83	467107,71	21,57	21,56	0,75	0	Referentiewegdek	898,96	6,37	3,53	1,19	90,46	86,95	87,17	4,00	2,96	2,62	5,54	10,09	10,21
19428	1 / 64,524 / 64,620	176804,00	467181,30	20,41	20,37	0,75	0	Referentiewegdek	1139,64	6,34	2,99	1,49	85,47	83,70	85,07	6,60	5,93	5,35	7,93	10,37	9,58
19536	1 / 63,763 / 64,128	176114,07	467014,88	25,25	25,25	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
19944	1 / 62,500 / 63,245	174911,03	466507,62	21,19	21,18	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
20153	1 / 63,763 / 64,128	176059,69	467006,05	25,53	25,43	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
21480	1 / 63,785 / 64,232	176077,42	467032,22	25,69	25,75	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
21769	1 / 63,763 / 64,128	176351,43	466959,47	25,00	25,00	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
21805	1 / 63,767 / 63,785	176060,29	467027,74	25,75	25,82	0,75	0	Referentiewegdek	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
21850	1 / 63,760 / 64,216	176367,85	467065,89	22,56	22,56	0,75	0	Referentiewegdek	898,96	6,37	3,53	1,19	90,46	86,95	87,17	4,00	2,96	2,62	5,54	10,09	10,21
22083	1 / 63,693 / 63,747	175992,51	466989,55	25,61	25,54	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
22554	1 / 63,680 / 63,685	175976,36	466985,26	25,53	25,41	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))
02.1	50	50	50	50	50	50	50	50	50
02.2	50	50	50	50	50	50	50	50	50
03	50	50	50	50	50	50	50	50	50
04	50	50	50	50	50	50	50	50	50
72	50	50	50	50	50	50	50	50	50
1964	80	80	80	80	80	80	75	75	75
2110	115	115	115	100	100	100	90	90	90
2754	50	50	50	50	50	50	50	50	50
2787	115	115	115	100	100	100	90	90	90
2811	115	115	115	100	100	100	90	90	90
2890	115	115	115	100	100	100	90	90	90
3679	115	115	115	100	100	100	90	90	90
3868	115	115	115	100	100	100	90	90	90
3875	115	115	115	100	100	100	90	90	90
4210	115	115	115	100	100	100	90	90	90
5018	115	115	115	100	100	100	90	90	90
5397	65	65	65	65	65	65	65	65	65
5843	65	65	65	65	65	65	65	65	65
6652	115	115	115	100	100	100	90	90	90
7067	115	115	115	100	100	100	90	90	90
7224	80	80	80	80	80	80	75	75	75
7367	80	80	80	80	80	80	75	75	75
7423	115	115	115	100	100	100	90	90	90
7925	115	115	115	100	100	100	90	90	90
8229	65	65	65	65	65	65	65	65	65
8252	80	80	80	80	80	80	75	75	75
8382	115	115	115	100	100	100	90	90	90
8456	50	50	50	50	50	50	50	50	50
8949	115	115	115	100	100	100	90	90	90
10726	115	115	115	100	100	100	90	90	90
11002	115	115	115	100	100	100	90	90	90
11229	80	80	80	80	80	80	75	75	75
11668	115	115	115	100	100	100	90	90	90
11673	100	100	100	90	90	90	85	85	85
11957	115	115	115	100	100	100	90	90	90
12616	115	115	115	100	100	100	90	90	90
13100	115	115	115	100	100	100	90	90	90
13205	115	115	115	100	100	100	90	90	90
13866	115	115	115	100	100	100	90	90	90
15400	50	50	50	50	50	50	50	50	50
16064	115	115	115	100	100	100	90	90	90
16754	80	80	80	80	80	80	75	75	75
16940	50	50	50	50	50	50	50	50	50
17354	115	115	115	100	100	100	90	90	90
17483	115	115	115	100	100	100	90	90	90
17606	115	115	115	100	100	100	90	90	90
18030	115	115	115	100	100	100	90	90	90
18591	115	115	115	100	100	100	90	90	90
18870	65	65	65	65	65	65	65	65	65
19046	80	80	80	80	80	80	75	75	75
19428	80	80	80	80	80	80	75	75	75
19536	80	80	80	80	80	80	75	75	75
19944	115	115	115	100	100	100	90	90	90
20153	80	80	80	80	80	80	75	75	75
21480	115	115	115	100	100	100	90	90	90
21769	50	50	50	50	50	50	50	50	50
21805	115	115	115	100	100	100	90	90	90
21850	80	80	80	80	80	80	75	75	75
22083	80	80	80	80	80	80	75	75	75
22554	115	115	115	100	100	100	90	90	90

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	M-1	H-1	Hbron	Helling	Wegdek	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
23690	1 / 64,125 / 64,524	176478,48	467365,51	21,64	21,64	0,75	0	Referentiewegdek	1139,64	6,34	2,99	1,49	85,47	83,70	85,07	6,60	5,93	5,35	7,93	10,37	9,58
24422	1 / 64,274 / 64,558	176558,46	467132,90	21,01	21,22	0,75	0	1-laags ZOAB	30535,84	6,18	3,22	1,62	87,28	90,26	75,16	5,47	3,09	9,23	7,25	6,65	15,61
24432	1 / 64,524 / 64,620	176808,38	467181,03	20,37	20,47	0,75	0	Referentiewegdek	1139,64	6,34	2,99	1,49	85,47	83,70	85,07	6,60	5,93	5,35	7,93	10,37	9,58
24561	1 / 62,483 / 63,243	174885,58	466514,91	21,15	21,17	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
24590	1 / 61,980 / 62,014	174462,90	466267,76	0,00	19,42	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
24815	1 / 62,460 / 62,464	174875,12	466488,37	21,02	21,00	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
26225	1 / 64,617 / 64,620	176898,88	467182,58	20,51	20,69	0,75	0	1-laags ZOAB	30535,84	6,18	3,22	1,62	87,28	90,26	75,16	5,47	3,09	9,23	7,25	6,65	15,61
26239	1 / 63,249 / 63,301	175626,80	466862,21	24,19	24,00	0,75	0	Referentiewegdek	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
27250	1 / 64,222 / 66,479	176513,61	467109,16	21,54	21,53	0,75	0	1-laags ZOAB	31540,84	6,35	3,76	1,10	86,73	87,39	76,45	5,81	3,86	7,25	7,46	8,75	16,30
28119	1 / 64,290 / 64,596	176545,98	467305,62	20,91	20,91	0,75	0	Referentiewegdek	3411,88	6,27	3,38	1,41	65,77	71,23	57,81	16,47	11,14	16,06	17,76	17,62	26,13
28228	1 / 62,464 / 62,474	174878,74	466490,31	21,04	21,02	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
28360	1 / 63,247 / 63,301	175570,14	466854,91	24,09	24,13	0,75	0	Referentiewegdek	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
28492	1 / 63,713 / 63,767	176008,90	467011,71	25,84	25,92	0,75	0	Referentiewegdek	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
28966	1 / 63,685 / 63,713	175992,33	466990,26	25,61	25,55	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
29072	1 / 64,290 / 64,596	176571,31	467148,91	20,66	20,96	0,75	0	Referentiewegdek	3411,88	6,27	3,38	1,41	65,77	71,23	57,81	16,47	11,14	16,06	17,76	17,62	26,13
30153	1 / 64,558 / 64,617	176838,54	467173,94	20,40	20,65	0,75	0	1-laags ZOAB	30535,84	6,18	3,22	1,62	87,28	90,26	75,16	5,47	3,09	9,23	7,25	6,65	15,61
30428	1 / 63,307 / 63,700	175626,14	466878,76	24,34	24,39	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
31399	1 / 63,713 / 63,763	176049,73	467008,13	25,53	25,37	0,75	0	Referentiewegdek	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
32032	1 / 64,232 / 64,290	176519,56	467127,44	21,54	21,57	0,75	0	Referentiewegdek	3411,88	6,27	3,38	1,41	65,77	71,23	57,81	16,47	11,14	16,06	17,76	17,62	26,13
32548	1 / 63,713 / 63,763	176012,52	466996,54	25,69	25,53	0,75	0	Referentiewegdek	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
32968	1 / 63,763 / 63,766	176061,65	467011,84	25,58	25,45	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
33380	1 / 63,693 / 63,747	175988,94	466988,67	25,57	25,51	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
34073	1 / 63,685 / 63,693	175980,86	466986,69	25,54	25,43	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
34180	1 / 63,247 / 63,301	175620,08	466876,13	24,30	24,38	0,75	0	Referentiewegdek	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
34246	1 / 62,431 / 62,463	174837,46	466488,40	20,84	20,96	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))
23690	50	50	50	50	50	50	50	50	50
24422	115	115	115	100	100	100	90	90	90
24432	80	80	80	80	80	80	75	75	75
24561	115	115	115	100	100	100	90	90	90
24590	115	115	115	100	100	100	90	90	90
24815	115	115	115	100	100	100	90	90	90
26225	115	115	115	100	100	100	90	90	90
26239	115	115	115	100	100	100	90	90	90
27250	115	115	115	100	100	100	90	90	90
28119	50	50	50	50	50	50	50	50	50
28228	115	115	115	100	100	100	90	90	90
28360	115	115	115	100	100	100	90	90	90
28492	115	115	115	100	100	100	90	90	90
28966	115	115	115	100	100	100	90	90	90
29072	80	80	80	80	80	80	75	75	75
30153	115	115	115	100	100	100	90	90	90
30428	115	115	115	100	100	100	90	90	90
31399	115	115	115	100	100	100	90	90	90
32032	80	80	80	80	80	80	75	75	75
32548	115	115	115	100	100	100	90	90	90
32968	115	115	115	100	100	100	90	90	90
33380	80	80	80	80	80	80	75	75	75
34073	80	80	80	80	80	80	75	75	75
34180	115	115	115	100	100	100	90	90	90
34246	115	115	115	100	100	100	90	90	90

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Maaiveld	Hoogte	Vorm	Refl. 63	Cp	Zwevend
0001	Gebouw / woning	174935,26	466241,58	19,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
01	Talnegenweg 15	175688,10	466788,88	18,99	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0002	woning	174946,27	466336,97	19,00	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
02	gebouw	175676,98	466787,06	18,81	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0003	woning	174984,18	466325,48	19,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
03	gebouw	175674,36	466793,97	18,93	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0004	woning	174992,50	466307,13	19,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
04	gebouw	175677,48	466787,74	18,83	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0005	schuur	174988,09	466355,81	19,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
05	gebouw	175658,07	466774,89	18,46	2,50	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0006	schuur	175012,80	466340,89	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
06	gebouw	175635,49	466816,90	18,94	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0007	schuur	175002,53	466325,97	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
07	gebouw	175655,02	466808,67	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0008	schuur	174992,99	466308,84	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
08	gebouw	175654,46	466803,32	18,88	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0009	schuur	175000,47	466455,01	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
09	gebouw	175634,70	466775,25	18,36	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0010	schuur	175017,04	466464,36	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
10	bijgebouw	175665,07	466764,03	18,51	2,50	Rechthoek	0,80	0 dB	False
10	gebouw	175628,31	466780,34	18,32	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0011	schuur	175024,26	466479,02	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
11	gebouw	175611,13	466780,64	18,25	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0012	schuur	175001,32	466511,53	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
12	gebouw	175635,27	466795,97	18,48	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0013	woning nr.13	174986,44	466471,37	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
13	gebouw	175658,57	466838,41	19,07	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0014	woning nr.15	174982,83	466507,28	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
14	gebouw	175709,11	466817,62	19,23	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0015	woning nr.17	175070,58	466504,73	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
15	gebouw	175712,00	466822,63	19,29	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0016	woning nr.11	174843,69	466579,89	19,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
16	gebouw	175730,25	466813,65	19,33	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0017	woning nr.9-2	174860,49	466618,52	19,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
17	gebouw	175731,05	466802,50	19,23	6,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0018	woning nr.9-1	174830,36	466606,74	19,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
18	gebouw	175701,05	466771,93	18,78	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0019	woning nr.9	174811,62	466610,41	19,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
19	gebouw	175718,34	466761,83	18,78	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0020	woning nr.9-3	174810,27	466624,70	19,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
20	gebouw	175587,65	466681,57	18,40	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0021	woning nr.9-3	174825,72	466626,25	19,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
21	gebouw	175674,97	466755,92	18,58	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0022	schuur	174873,04	466584,72	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
22	gebouw	175645,18	466750,62	18,47	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0023	schuur	174905,88	466624,89	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
23	gebouw	175701,74	466752,91	18,69	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0024	schuur	174889,85	466636,87	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
24	gebouw	175635,96	466726,78	18,49	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0025	schuur	174863,00	466625,67	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
25	gebouw	175920,31	466663,12	0,00	9,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0026	schuur	174863,19	466625,67	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
26	gebouw	175948,59	466647,87	0,00	9,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0027	schuur	174845,42	466655,41	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
27	gebouw	175917,03	466879,53	19,44	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0028	schuur	174909,84	466677,44	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
28	gebouw	175915,61	466889,63	19,53	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0029	schuur	175210,90	466519,04	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
29	gebouw	175909,62	466872,31	19,39	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0030	schuur	175203,67	466533,50	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
30	gebouw	175902,45	466858,70	19,29	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0031	woning nr.5	175229,70	466580,14	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
31	gebouw	175898,85	466853,66	19,25	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0032	woning nr.5	175238,02	466588,82	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
32	gebouw	175884,55	466870,36	19,44	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0033	woning nr.5	175224,28	466600,75	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
33	gebouw	175877,08	466850,73	19,24	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0034	woning nr.3	175291,53	466526,99	20,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
34	gebouw	175854,34	466850,15	19,28	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0035	woning nr.11	175157,95	466817,80	18,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
35	gebouw	175859,79	466829,26	19,05	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0036	woning nr.13	175161,07	466830,26	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
36	gebouw	175835,45	466779,56	18,75	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0037	woning nr.11-1	175167,09	466854,59	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
37	gebouw	175587,41	466919,78	18,24	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0038	woning nr.??	175138,00	466850,32	18,00	5,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
38	gebouw	175605,69	466931,92	18,27	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0039	woning nr.??	175140,26	466866,87	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
39	gebouw	176012,71	467094,01	20,42	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
40	gebouw	176305,99	467154,58	20,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0041	schuur	175134,73	466771,63	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
41	gebouw	176298,50	467166,89	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0042	schuur	175145,50	466791,19	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
42	gebouw	175452,36	466888,15	18,95	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0043	schuur	175140,26	466802,17	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
43	gebouw	175590,53	466970,42	18,84	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0044	schuur	175134,24	466818,98	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
44	gebouw	175582,20	466985,36	19,38	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0045	schuur	175139,75	466831,51	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0046	schuur	175050,24	467073,22	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0047	schuur	175048,26	467149,09	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0048	schuur	175002,02	467119,45	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0049	woning nr.15	175045,89	467131,31	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0050	woning nr.13-1	175077,90	467106,81	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0051	woning nr.??	175107,93	467183,47	18,00	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0052	woning nr.??	175119,79	467166,08	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0053	woning nr.6	175196,85	466964,46	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0054	schuur	175271,93	466949,07	18,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0055	schuur	175324,49	466904,82	18,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0056	clubhuis	175181,02	467207,07	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0057	clubhuis	175190,85	467181,31	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0058	schuur	175240,03	467031,90	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0059	schuur	175252,67	467038,93	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0060	schuur	175244,71	467052,51	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0061	schuur	175286,86	467019,26	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0062	schuur	175299,98	467004,27	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0063	schuur	175289,67	467039,87	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0064	schuur	175339,79	467002,87	18,00	5,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0065	schuur	175293,89	467045,49	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0066	woning nr.39+41	175270,94	467045,02	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0067	woning nr.37	175317,78	467048,30	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Maaiveld	Hoogte	Vorm	Refl. 63	Cp	Zwevend
0068	woning nr.35	175337,91	467033,31	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0069	woning nr.35	175343,07	467017,39	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0070	woning nr.33	175320,90	466931,31	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0071	woning nr.33-1	175341,30	466922,03	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0072	woning nr.31-1	175427,81	466938,08	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0073	woning nr.31	175477,58	466937,44	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0074	woning nr.31a	175469,84	466920,44	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0075	woning nr.29	175510,94	466913,77	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0076	woning nr.29	175502,54	466901,62	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0077	schuur	175493,41	466890,67	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0078	schuur	175457,78	466897,97	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0079	schuur	175506,20	466973,01	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0080	schuur	175502,76	466999,27	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0081	woning nr.30	175480,38	466971,51	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0082	woning nr.26	175527,94	466947,19	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0083	woning nr.24	175538,27	466940,09	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0084	woning nr.24-1	175553,76	466947,19	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0085	woning nr.24-2	175567,32	466978,61	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0086	woning nr.22	175579,34	466915,16	19,50	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0087	schuur	175584,94	466906,77	19,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0088	woning nr.19	175639,81	466823,01	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0089	woning nr.17	175656,98	466811,43	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0091	woning nr.13+17	175696,17	466775,30	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0092	woning nr.9	175720,94	466765,53	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0093	woning nr.7	175741,83	466750,66	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0094	woning nr.5-1	175746,60	466747,70	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0095	woning nr.5	175753,07	466732,14	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0096	woning nr.3	175769,43	466724,77	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0097	woning nr.3	175766,93	466713,98	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0098	woning nr.1	175533,04	466641,86	18,50	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0099	schuur	175491,71	466657,31	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0100	schuur	175491,25	466620,05	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0101	schuur	175537,14	466631,41	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0102	schuur	175670,74	466689,12	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0103	schuur	175726,17	466692,30	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0106	schuur	175629,33	466732,37	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0107	schuur	175577,13	466680,94	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0108	schuur	175648,09	466808,24	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0109	schuur	175618,11	466775,41	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0110	schuur	175655,13	466777,20	18,50	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0113	schuur	175694,94	466776,58	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0114	schuur	175631,22	466797,07	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0115	schuur	175719,62	466756,88	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0116	schuur	175695,58	466764,97	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0118	schuur	175688,33	466729,99	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0119	schuur	175719,02	466749,62	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0120	schuur	175727,46	466750,22	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0121	schuur	175731,39	466742,84	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0122	schuur	175736,74	466739,63	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0123	schuur	175752,32	466734,39	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0124	schuur	175738,64	466731,18	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0125	schuur	175743,64	466733,32	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0126	schuur	175720,10	466725,12	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0127	schuur	175690,36	466839,62	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0128	schuur	175695,60	466835,57	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0129	schuur	175681,80	466846,04	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0130	schuur	175701,78	466831,77	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0131	schuur	175707,73	466829,39	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0133	schuur	175760,78	466804,41	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0134	schuur	175771,25	466816,78	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0135	schuur	175777,91	466788,70	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0136	schuur	175789,33	466795,37	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0137	schuur	175798,61	466813,69	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0138	woning nr.12+14	175683,46	466836,29	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0139	woning nr.10	175708,23	466818,23	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0140	woning nr.8	175736,04	466798,93	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0141	woning nr.6	175751,51	466787,04	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0142	woning nr.4	175769,11	466775,38	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0143	woning boven restaurant nr.57	175839,45	466773,06	19,00	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0143	restaurant nr.57	175843,67	466750,97	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0144	woning nr.59	175862,80	466818,00	19,00	9,50	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0145	woning nr.63+65	175905,20	466849,13	20,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0146	woning nr.65A	175915,48	466863,23	20,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0147	woning nr.67	175917,03	466879,53	20,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0150	woning nr.71	175938,44	466917,56	20,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0151	schuur	175936,31	466907,81	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0152	schuur	175909,25	466927,66	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0153	schuur	175921,12	466930,19	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0157	schuur	175937,93	466937,01	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0158	schuur	175918,01	466934,28	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0159	schuur	175904,08	466900,82	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0160	schuur	175899,91	466879,39	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0161	schuur	175894,84	466863,04	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0162	schuur	175879,08	466865,18	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0163	schuur	175888,03	466869,85	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0164	schuur	175838,20	466829,44	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0165	schuur	175824,88	466765,14	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0166	schuur	175839,37	466772,80	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0167	schuur	175820,26	466774,00	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0168	schuur	176011,33	466862,89	20,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0169	schuur	176036,83	466863,86	20,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0170	schuur	176061,94	466872,62	20,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0171	schuur	176057,66	466875,35	20,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0172	schuur	176049,10	466833,50	20,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0173	woning nr.58	176043,45	466853,74	20,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0174	woning nr.48	176102,82	466799,39	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0175	woning nr.48-1	176045,79	466781,29	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0176	woning nr.52	175913,20	466783,63	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0177	schuur	175930,63	466788,21	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0178	schuur	176037,49	467044,21	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0179	schuur	176035,93	467065,23	20,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0180	woning nr.79	176050,28	467078,24	20,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0181	gebouw	176210,77	467191,34	20,00	5,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0182	woning nr.3	175689,11	466584,72	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0183	woning nr.53	175851,62	466637,13	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0184	woning nr.51	175852,08	466630,33	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0185	woning nr.49	175852,76	466592,71	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0186	woning nr.47	175852,98	466586,59	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0187	garage nr.45	175856,38	466542,16	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0188	woning + cafe nr.40	175880,64	466654,81	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0189	woning nr.38-1	175880,18	466625,80	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Maaiveld	Hoogte	Vorm	Refl. 63	Cp	Zwevend
0190	woning nr.38	175880,64	466608,34	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0191	woning nr.32	175881,77	466580,01	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0192	woning nr.28+30	175882,68	466537,18	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0193	school nr.6	175805,59	466544,63	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0194	woning nr.8	175791,99	466533,75	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0195	woning nr.10	175780,66	466529,22	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0196	woning nr.12	175768,19	466524,23	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0197	woning nr.14+16	175749,83	466516,53	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0198	woning nr.18+20	175731,47	466508,82	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0199	woning nr.9 15	175732,15	466487,60	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0200	woning nr.7	175759,13	466498,93	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0201	woning nr.5	175770,69	466480,12	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0202	woning nr.5	175789,50	466496,66	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0203	woning biven winkel nr.69	175804,91	466495,76	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0204	woning nr.22	175624,66	466432,61	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0205	woning nr.26-30	175717,14	466426,26	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0206	woning nr.25-29	175672,71	466405,87	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0207	woning nr.17-23	175736,40	466455,73	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0208	woning nr.3	175772,22	466473,63	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0209	woning nr.1	175791,26	466469,10	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0210	woning nr.65	175806,67	466469,34	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0211	winkel nr.26	175889,53	466533,63	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0212	winkel nr.26	175889,53	466534,14	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0213	woning boven winkel nr.2+24	175882,39	466506,10	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0214	woning nr.1	175914,00	466489,79	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0215	woning nr.1A	175924,71	466490,30	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0216	woning nr.1B	175937,77	466509,13	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0217	woning nr.26-1	175941,11	466538,75	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0218	woning nr.1-I t/m 7	175955,85	466491,21	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0219	woning nr.9-15	175993,07	466492,58	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0220	woning nr.17-23	176026,48	466493,49	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0221	woning nr.6	176031,33	466622,40	18,00	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0222	woning nr.10	176119,73	466579,74	18,00	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0225	bedrijf	176006,82	466725,29	20,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0229	bedrijf	175988,17	466626,96	18,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0230	bedrijf	175924,43	466561,66	18,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0231	schuur	175894,50	466644,14	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0232	schuur	175898,29	466580,33	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0233	schuur	175828,46	466638,01	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0234	schuur	175813,28	466620,55	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0235	schuur	175779,13	466567,42	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0236	schuur	175824,29	466588,30	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0237	schuur	175822,77	466627,01	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0238	schuur	175653,52	466583,74	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0239	schuur	175683,88	466559,45	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0240	schuur	175673,63	466576,91	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0241	schuur	175705,13	466589,81	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0242	schuur	175727,52	466579,95	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0243	schuur	175722,20	466588,30	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0306	perron	175740,23	466649,54	20,00	1,00	Rechthoek	0,20	2 dB	False
0400	Garage woning 69	175914,63	466919,66	20,00	2,50	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0401	Garage woning 69-1	175911,01	466901,04	20,00	2,50	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0403	woningen 69 - erker	175937,88	466893,26	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0405	Woning	175929,65	466905,16	20,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0406	Woning	175931,47	466885,69	20,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0407	Woning	175933,83	466891,36	20,00	2,90	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0500	Gebouw	175850,17	466833,99	19,13	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0501	Schuur	175878,13	466852,26	19,26	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0502	Schuur	175866,90	466840,70	19,15	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0503	Woningen	175879,80	466847,22	19,20	6,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
1002	garage woning WW57-noord	175853,34	466809,05	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
1003	woningen WW57-zuid	175854,29	466779,63	19,00	9,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
1004	woningen WW57-noord	175866,28	466801,32	19,00	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Oppervlak	Bf
001	Half-Hard bodemgebied - A1	174471,54	466267,81	22219,62	0,50
002	Half-Hard bodemgebied - A1	175138,14	466622,19	4227,58	0,50
003	Half-Hard bodemgebied - A1	175271,64	466692,20	2514,71	0,50
004	Half-Hard bodemgebied - A1	175606,06	466843,48	9094,33	0,50
005	Half-Hard bodemgebied - A1	175730,57	466894,27	4865,03	0,50
006	Half-Hard bodemgebied - A1	175729,92	466893,63	4439,62	0,50
007	Half-Hard bodemgebied - A1	175849,47	466969,79	5643,18	0,50
008	Half-Hard bodemgebied - A1	176005,38	467019,83	6215,93	0,50
009	Half-Hard bodemgebied A1	176204,75	467073,48	2553,26	0,50
010	Half-Hard bodemgebied - A1	176285,99	467094,46	6192,52	0,50
011	Half-Hard bodemgebied - A1	176478,87	467126,39	10066,89	0,50
012	Half-Hard bodemgebied - A1	176780,71	467172,56	2804,23	0,50
013	Half-Hard bodemgebied - A1	176784,78	467139,31	7633,96	0,50
014	Half-Hard bodemgebied - A1	177019,47	467190,31	3752,03	0,50
015	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	177089,55	467216,46	1503,09	0,00
016	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176849,82	467180,28	420,23	0,00
017	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176781,38	467180,28	269,28	0,00
018	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176737,80	467189,97	120,89	0,00
019	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176716,49	467198,36	159,60	0,00
020	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176685,39	467215,67	439,98	0,00
021	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176421,34	467351,11	672,37	0,00
022	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176445,87	467379,84	420,13	0,00
023	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176464,92	467380,16	388,46	0,00
024	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176482,03	467373,71	448,86	0,00
025	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176501,40	467359,50	2729,59	0,00
026	Hard bodemgebied A1 op/afrit	176590,50	467273,31	245,04	0,00
027	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176620,20	467240,06	240,56	0,00
028	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176628,27	467214,18	198,59	0,00
029	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176632,15	467189,32	171,18	0,00
030	Hard bodemgebied A1 op/afrit	176620,20	467169,31	174,21	0,00
031	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176600,51	467156,39	226,39	0,00
032	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176571,13	467144,77	313,23	0,00
033	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176523,24	467133,12	285,36	0,00
034	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176484,96	467094,35	522,28	0,00
035	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176418,82	467087,95	308,48	0,00
036	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176381,43	467074,53	213,56	0,00
037	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176357,47	467059,84	167,14	0,00
038	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176345,00	467041,30	130,73	0,00
039	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176340,53	467026,29	158,53	0,00
040	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176341,49	467007,43	151,40	0,00
041	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176349,16	466989,22	160,18	0,00
042	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176362,90	466975,48	133,86	0,00
043	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176377,28	466967,49	155,66	0,00
044	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176396,45	466964,30	189,08	0,00
045	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176419,78	466967,81	143,36	0,00
046	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176439,91	466973,24	819,96	0,00
047	Hard bodemgebied A1 op/afrit	176538,65	467014,14	836,33	0,00
048	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176432,56	466959,50	242,21	0,00
049	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176402,84	466952,15	200,06	0,00
050	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176376,32	466951,20	303,08	0,00
051	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176336,38	466958,23	224,87	0,00
052	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176309,82	466968,13	843,44	0,00
053	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176199,26	467011,91	318,46	0,00
054	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176152,93	467018,94	223,06	0,00
055	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176120,14	467018,30	306,10	0,00
056	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176077,64	467003,60	438,93	0,00
070	Hard bodemgebied - overige wegen	176570,83	466927,79	3599,39	0,00
071	Hard bodemgebied - overige wegen	176482,88	467129,40	3191,60	0,00
072	Hard bodemgebied - overige wegen	176431,27	467312,97	1260,57	0,00
073	Hard bodemgebied - overige wegen	176397,15	467380,19	930,73	0,00
074	Hard bodemgebied - overige wegen	176386,44	467435,74	1086,09	0,00
075	Hard bodemgebied - overige wegen	176344,13	467487,88	293,22	0,00
076	Hard bodemgebied - overige wegen	176338,24	467452,16	208,95	0,00
077	Hard bodemgebied - overige wegen	176328,43	467425,08	167,73	0,00
078	Hard bodemgebied - overige wegen	176317,44	467404,28	164,18	0,00
079	Hard bodemgebied - overige wegen	176304,09	467384,65	194,10	0,00
080	Hard bodemgebied - overige wegen	176249,64	467301,88	3296,45	0,00
081	Hard bodemgebied overige wegen	176279,19	467358,15	423,05	0,00
082	Hard bodemgebied - overige wegen	176128,06	467134,73	138,19	0,00
083	Hard bodemgebied - overige wegen	176165,14	467117,38	30,67	0,00
084	Hard bodemgebied overige wegen	176176,80	467117,08	204,78	0,00
085	Hard bodemgebied - overige wegen	176249,18	467132,93	98,96	0,00
086	Hard bodemgebied - overige wegen	176281,77	467131,44	77,96	0,00
087	Hard bodemgebied - overige wegen	176310,05	467130,24	74,21	0,00
088	Hard bodemgebied - overige wegen	176336,67	467135,03	240,97	0,00
089	Hard bodemgebied - overige wegen	176391,10	467159,85	75,27	0,00
090	Hard bodemgebied - overige wegen	175573,23	466881,46	332,68	0,00
091	Hard bodemgebied - overige wegen	175484,87	466850,79	393,07	0,00
092	Hard bodemgebied - overige wegen	175396,74	466804,27	241,04	0,00
093	Hard bodemgebied - overige wegen	175333,66	466772,92	651,41	0,00
094	Hard bodemgebied - overige wegen	175195,47	466705,90	360,84	0,00
095	Hard bodemgebied - overige wegen	175110,20	466660,56	348,84	0,00
096	Hard bodemgebied - overige wegen	175028,01	466616,68	476,86	0,00
097	Hard bodemgebied - overige wegen	174922,96	466556,40	105,19	0,00
098	Hard bodemgebied - overige wegen	174895,27	466541,90	59,44	0,00
099	Hard bodemgebied - overige wegen	174881,86	466540,58	34,70	0,00
100	Hard bodemgebied - overige wegen	174874,61	466542,34	58,50	0,00
101	Hard bodemgebied - overige wegen	174863,62	466548,05	115,25	0,00
102	Hard bodemgebied overige wegen	174850,21	466567,39	39,63	0,00
103	Hard bodemgebied - overige wegen	174844,28	466569,81	151,67	0,00
104	Hard bodemgebied - overige wegen	174819,66	466569,15	341,83	0,00
105	Hard bodemgebied overige wegen	174741,41	466551,57	56,58	0,00
106	Hard bodemgebied - overige wegen	174728,38	466546,51	442,17	0,00

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Oppervlak	Bf
107	Hard bodemgebied - overige wegen	174612,51	466490,48	35,71	0,00
108	Hard bodemgebied - overige wegen	174605,48	466485,86	413,54	0,00
109	Hard bodemgebied - overige wegen	174519,38	466427,86	413,89	0,00
110	Hard bodemgebied - overige wegen	174782,96	466615,95	263,85	0,00
111	Hard bodemgebied - overige wegen	174830,63	466563,25	295,21	0,00
112	Hard bodemgebied - overige wegen	174893,40	466492,46	360,68	0,00
113	Hard bodemgebied - overige wegen	174952,20	466433,40	60,46	0,00
114	Hard bodemgebied - overige wegen	174960,15	466421,22	187,98	0,00
115	Hard bodemgebied - overige wegen	174966,50	466380,96	1535,42	0,00
116	Hard bodemgebied - overige wegen	174857,65	466634,51	211,77	0,00
117	Hard bodemgebied - overige wegen	174887,31	466591,61	106,92	0,00
118	Hard bodemgebied - overige wegen	174882,01	466556,12	31,99	0,00
119	Hard bodemgebied - overige wegen	175233,15	466727,01	3659,11	0,00
120	Hard bodemgebied - overige wegen	175039,91	467260,24	6347,09	0,00
121	Hard bodemgebied - overige wegen	175617,94	466849,12	763,01	0,00
122	Hard bodemgebied - overige wegen	175713,41	466782,56	370,10	0,00
123	Hard bodemgebied - overige wegen	175767,71	466743,70	123,21	0,00
124	Hard bodemgebied - overige wegen	175783,68	466733,06	135,69	0,00
125	Hard bodemgebied - overige wegen	175806,84	466726,40	138,55	0,00
126	Hard bodemgebied - overige wegen	175829,53	466728,28	179,65	0,00
127	Hard bodemgebied - overige wegen	175861,40	466713,89	166,81	0,00
128	Hard bodemgebied - overige wegen	175861,40	466716,29	234,38	0,00
129	Hard bodemgebied - overige wegen	175868,32	466730,40	208,07	0,00
130	Hard bodemgebied - overige wegen	175862,20	466755,95	187,31	0,00
131	Hard bodemgebied - overige wegen	175872,29	466779,40	691,17	0,00
132	Hard bodemgebied - overige wegen	175949,22	466881,61	833,60	0,00
133	Hard bodemgebied - overige wegen	175870,02	466686,43	1657,53	0,00
134	Hard bodemgebied - overige wegen	175872,13	466481,04	1167,50	0,00
135	Hard bodemgebied - overige wegen	175864,08	466536,25	322,71	0,00
136	Hard bodemgebied - overige wegen	175804,57	466529,93	686,72	0,00
137	Hard bodemgebied - overige wegen	175716,62	466487,80	1106,69	0,00
138	Hard bodemgebied - overige wegen	175823,00	466527,29	649,06	0,00
139	Hard bodemgebied - overige wegen	175828,79	466425,65	513,39	0,00
140	Hard bodemgebied - overige wegen	175867,76	466683,74	775,15	0,00
141	Hard bodemgebied - overige wegen	175864,37	466683,21	996,15	0,00
142	Hard bodemgebied - overige wegen	175617,17	466603,29	1005,89	0,00
143	Hard bodemgebied - overige wegen	175396,10	466527,48	69,50	0,00
144	Hard bodemgebied - overige wegen	175383,39	466516,59	293,76	0,00
145	Hard bodemgebied - overige wegen	175347,53	466463,48	90,87	0,00
146	Hard bodemgebied - overige wegen	175327,10	466453,95	66,88	0,00
147	Hard bodemgebied - overige wegen	175311,37	466453,99	226,20	0,00
148	Hard bodemgebied - overige wegen	175256,61	466473,65	45,91	0,00
149	Hard bodemgebied - overige wegen	175244,44	466475,05	28,42	0,00
150	Hard bodemgebied - overige wegen	175237,42	466472,24	956,83	0,00
151	Hard bodemgebied - overige wegen	175441,28	466151,85	2019,78	0,00
180	Hard bodemgebied - water	174891,49	466419,90	917,01	0,00
181	Hard bodemgebied - water	174905,62	466412,00	222,22	0,00
182	Hard bodemgebied - water	174927,54	466417,79	268,44	0,00
183	Hard bodemgebied - water	174935,88	466423,46	31,14	0,00
184	Hard bodemgebied - water	174934,99	466421,12	4,35	0,00
185	Hard bodemgebied - water	174934,88	466429,91	38,07	0,00
186	Hard bodemgebied - water	174930,77	466438,81	48,95	0,00
187	Hard bodemgebied - water	174918,75	466425,46	73,55	0,00
188	Hard bodemgebied - water	174905,62	466412,00	63,79	0,00
189	Hard bodemgebied - water	174898,83	466413,56	58,67	0,00
190	Hard bodemgebied - water	174890,93	466421,12	10,17	0,00
191	Hard bodemgebied - water	174890,60	466457,95	72,40	0,00
192	Hard bodemgebied - water	174887,93	466451,38	39,38	0,00
193	Hard bodemgebied - water	174897,83	466461,40	41,98	0,00
194	Hard bodemgebied - water	174902,62	466460,95	101,24	0,00
195	Hard bodemgebied - water	174915,75	466455,17	38,81	0,00
196	Hard bodemgebied - water	176366,91	467232,94	2208,70	0,00
197	Hard bodemgebied - water	176345,31	467209,61	1212,19	0,00
198	Hard bodemgebied - water	176262,49	467233,35	170,49	0,00
199	Hard bodemgebied - water	176293,17	467259,26	158,51	0,00
200	Hard bodemgebied - water	176266,43	467228,58	1051,05	0,00
201	Hard bodemgebied - water	176278,04	467237,91	332,80	0,00
202	Hard bodemgebied - water	176323,64	467195,63	92,63	0,00
01	hard bodemgebied	175681,10	466811,64	300,29	0,00
02	hard bodemgebied	175685,96	466808,25	363,81	0,00
03	hard bodemgebied	175706,48	466793,66	350,66	0,00
04	hard bodemgebied	175727,10	466803,98	516,07	0,00
05	hard bodemgebied	175603,49	466665,85	3132,38	0,00
06	hard bodemgebied	175576,81	466668,37	1287,44	0,00
07	hard bodemgebied	175702,80	466713,60	2238,47	0,00
08	hard bodemgebied	175678,16	466669,18	250,91	0,00
09	hard bodemgebied	175653,20	466685,26	744,24	0,00
10	hard bodemgebied	175784,76	466737,99	3623,62	0,00
11	hard bodemgebied	175750,79	466761,00	331,77	0,00
12	hard bodemgebied	175767,70	466744,37	248,04	0,00
13	hard bodemgebied	175731,11	466770,70	528,46	0,00
14	hard bodemgebied	175715,59	466782,06	343,18	0,00
15	hard bodemgebied	175895,10	466805,07	605,40	0,00

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	M-1	H-1	Cp	Zwevend	Refl.L 1k	Refl.R 1k
0600	Garage wolweg 69 - puntdak	175925,86	466908,09	20,00	6,00	2 dB	Nee	0,20	0,20
0601	Garage wolweg 69-1 - puntdak	175916,34	466894,71	20,00	5,00	2 dB	Nee	0,20	0,20
PE1407199	p:1032073373	175774,17	466671,56	19,93	1,00	0 dB	Nee	0,00	0,00
PE1407200	p:1032073374	175589,78	466609,89	19,98	1,00	0 dB	Nee	0,00	0,00
525		176046,01	466991,95	25,49	3,03	0 dB	Ja	0,20	0,20
526		175642,72	466857,39	24,09	4,02	0 dB	Nee	0,20	0,20
554		175631,12	466852,55	24,24	3,84	0 dB	Ja	0,20	0,20
809		175642,72	466857,39	24,09	4,02	0 dB	Nee	0,20	0,20
711		175989,00	466975,17	25,48	3,03	0 dB	Nee	0,20	0,20
947		175992,03	466976,08	25,51	3,00	0 dB	Ja	0,20	0,20
2104		175680,20	466912,51	24,60	3,03	0 dB	Ja	0,20	0,20
3878		175583,00	466832,49	24,03	2,94	0 dB	Nee	0,20	0,20
4525		175603,65	466841,32	23,98	3,04	0 dB	Ja	0,20	0,20
4706		175615,83	466886,90	24,38	2,96	0 dB	Ja	0,20	0,20
4227		175565,52	466865,92	24,13	3,00	0 dB	Ja	0,20	0,20

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	H-1	Lengte
001	spoortaluud	174614,88	466282,72	20,00	365,95
002	spoortaluud	174618,99	466273,94	19,00	364,47
003	spoortaluud	174956,25	466418,12	19,00	364,32
004	spoortaluud	174958,27	466412,73	20,00	365,59
005	spoortaluud	174614,70	466282,67	20,00	9,69
006	spoortaluud	174610,91	466298,76	20,00	5,50
007	spoortaluud	174961,93	466398,92	20,00	7,39
008	spoortaluud	174958,23	466412,72	20,00	5,72
009	spoortaluud	174962,57	466421,57	20,00	365,09
010	spoortaluud	174962,57	466421,61	20,00	383,42
011	spoortaluud	175301,88	466542,42	20,00	18,34
012	spoortaluud	174966,42	466402,98	20,00	744,01
013	spoortaluud	175313,08	466532,81	20,00	1164,10
014	spoortaluud	175318,22	466514,89	20,00	1184,81
015	taluud A1	174472,05	466267,27	19,50	1010,53
016	taluud A1	174456,07	466294,28	19,50	954,57
017	taluud A1	174878,72	466516,78	21,00	885,33
018	taluud A1	174898,22	466494,86	21,00	867,59
019	taluud A1	175269,72	466691,48	23,00	220,50
020	taluud A1	175258,87	466716,56	23,00	214,17
021	taluud A1	175353,72	466732,45	23,00	596,27
022	taluud A1	175341,83	466758,87	23,00	547,00
023	taluud A1	175631,38	466854,18	25,00	230,58
024	taluud A1	175598,98	466875,40	25,00	287,62
025	taluud A1	175728,88	466893,04	25,50	302,14
026	taluud A1	175720,48	466925,17	25,50	305,64
027	taluud A1	175860,89	466936,31	25,50	321,53
028	taluud A1	175850,15	466969,47	25,50	419,68
029	taluud A1	176064,09	467035,82	24,00	482,85
030	taluud A1	176035,66	466990,52	24,00	579,16
031	Taluud A1	176310,81	466966,29	25,00	79,83
032	Taluud A1	176337,20	466956,93	26,00	105,24
033	Taluud A1	176374,34	466950,90	26,00	86,38
034	Taluud A1	176403,10	466951,10	26,50	94,16
035	Taluud A1	176434,05	466958,53	27,00	335,37
036	Taluud A1	176575,69	466971,46	22,00	314,40
037	Taluud A1	176288,55	467095,36	23,00	408,95
038	Taluud A1	176473,25	467142,52	27,00	771,17
039	Taluud A1	176523,95	467101,44	22,00	1555,77
040	Taluud A1	176510,97	467137,13	22,00	174,59
	1 / 61,980 / 62,014 (Rechts)	174474,41	466271,62	19,45	2101,65
	1 / 64,232 / 64,233 (Links)	174457,31	466292,67	19,54	2278,45
	1 / 64,257 / 64,265 (Links)	176120,06	467018,28	25,18	435,54
	1 / 63,760 / 64,216 (Links)	176535,19	467015,25	28,36	334,30
	1 / 63,760 / 64,216 (Rechts)	176494,75	467093,29	28,36	484,92
	1 / 64,073 / 64,125 (Links)	176396,36	467501,48	22,70	569,88
	1 / 64,290 / 64,596 (Links)	176556,28	467146,38	20,70	607,52
	1 / 64,290 / 64,596 (Rechts)	176587,09	467148,68	20,58	367,98
	1 / 61,980 / 62,014 (Rechts)	176507,78	467098,11	21,57	782,30
	1 / 64,232 / 64,233 (Links)	176795,56	467186,56	20,69	485,38
040	Taluud A1	176597,04	467153,20	22,00	327,91
040	Taluud A1	176775,22	467189,54	20,00	1018,64
27559	27559 - 66903243 - 67001997 (Links)	174613,91	466295,73	19,41	2052,14
27549	27549 - 66834340 - 67056998 (Rechts)	174616,60	466287,98	19,38	2052,43
010	Wolweg (N800) (Rechts)	176013,46	466983,07	20,00	312,05
010	Wolweg (N800) (Links)	176018,36	466979,61	20,00	307,69
011	Tolnegenweg (Rechts)	175625,25	466851,89	19,00	287,77
011	Tolnegenweg (Links)	175625,31	466851,89	19,00	272,58
27560		174841,68	466370,20	19,60	23,34
1002		175007,84	466421,13	19,88	23,54
1003		175030,13	466428,69	19,92	1096,42
1007		176069,82	466776,69	20,14	13,84
994		174885,93	466385,00	19,68	1321,29
1000		174939,49	466398,78	19,77	48,40
993		174863,95	466377,20	19,64	23,32
1008		176082,51	466782,23	20,17	13,78
1001		174985,38	466414,17	19,84	23,52
995		176138,46	466805,68	20,27	13,88
1013		176139,00	466804,10	20,27	13,92
999		174917,24	466391,79	19,73	23,33
1006		175030,49	466427,49	19,92	1096,68
1005		175007,84	466421,13	19,88	23,52
1011		176122,72	466796,67	20,24	13,90
998		174894,68	466385,65	19,69	23,37
1004		176069,34	466778,24	20,14	13,77
27550		174895,27	466383,94	19,69	23,33
1012		176135,41	466802,36	20,27	4,00
997		174886,50	466383,39	19,68	8,50
996		174863,95	466377,20	19,64	23,38
973		176122,72	466796,67	20,24	13,76
1010		176109,78	466791,86	20,22	13,80
1009		176095,44	466787,00	20,19	15,14
970		176151,74	466809,71	20,27	13,88
27559		174593,51	466286,30	19,17	261,98
27549		174595,51	466282,60	19,13	316,42
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176416,30	467364,01	22,70	38,02
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176454,13	467367,80	21,97	1,94
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176456,05	467368,11	21,93	8,53
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176464,51	467367,04	21,85	8,62
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176472,92	467365,17	21,71	4,69
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176477,03	467362,89	21,64	0,02
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176477,04	467362,88	21,64	5,05
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176481,46	467360,42	21,55	16,41

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	H-1	Lengte
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176495,26	467351,55	21,32	29,07
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176518,15	467333,64	21,09	26,37
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176539,40	467318,02	20,92	15,92
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176552,22	467308,58	20,86	22,11
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176570,34	467295,92	20,76	NVT
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176570,34	467295,92	20,76	50,43
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176611,69	467267,04	20,62	16,58
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176625,28	467257,54	20,55	74,14
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176685,88	467214,83	20,28	0,65
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176686,41	467214,45	20,29	51,55
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176731,89	467190,19	20,24	12,41
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176743,76	467186,56	20,23	63,63
	1 / 63,763 / 64,128 (Rechts)	176098,48	467009,31	25,45	520,53
	1 / 63,763 / 64,128 (Rechts)	176564,47	466944,19	28,48	19,88
	1 / 63,763 / 64,128 (Rechts)	176562,75	466947,81	28,48	3,99
974		176135,90	466800,61	20,27	451,96
974		176564,47	466944,20	21,34	91,75
971		176164,76	466814,53	20,27	419,71
971		176562,76	466947,82	21,29	90,81
023	taluud A1	175639,96	466844,06	19,00	16,14
021	taluud A1	175618,42	466849,21	19,00	18,17

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	X	Y	Maaiveld	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Gevel
01	noord-oostgevel	175691,26	466786,76	18,99	1,50	4,50	7,50	--	Ja
02	zuid-oostgevel	175693,39	466783,22	18,93	1,50	4,50	7,50	--	Ja
03	zuid-oostgevel	175686,73	466773,82	18,64	1,50	4,50	7,50	--	Ja
04	zuid-westgevel	175682,26	466774,07	18,59	1,50	4,50	7,50	--	Ja
05	noord-westgevel	175680,27	466778,00	18,65	1,50	4,50	7,50	--	Ja
06	noord-westgevel	175687,26	466787,87	18,96	1,50	4,50	7,50	--	Ja

Geluidbelastingen in 2031 tgv rijksweg A1
zonder en na aftrek ex. art. 110g Wgh

Punt	Adres	Hoogte m+mv	zonder aftrek art. 110g Wgh	Bepaling aftrek art. 110 g Wgh	na aftrek art. 110g Wgh
01_A	noord-oostgevel	1,5	53	2	**51**
01_B	noord-oostgevel	4,5	57	4	**53**
01_C	noord-oostgevel	7,5	56	3	**53**
02_A	zuid-oostgevel	1,5	51	2	**49**
02_B	zuid-oostgevel	4,5	54	2	**52**
02_C	zuid-oostgevel	7,5	52	2	**50**
03_A	zuid-oostgevel	1,5	54	2	**52**
03_B	zuid-oostgevel	4,5	53	2	**51**
03_C	zuid-oostgevel	7,5	52	2	**50**
04_A	zuid-westgevel	1,5	54	2	**52**
04_B	zuid-westgevel	4,5	57	4	**53**
04_C	zuid-westgevel	7,5	58	2	**56**
05_A	noord-westgevel	1,5	53	2	**51**
05_B	noord-westgevel	4,5	59	2	**57**
05_C	noord-westgevel	7,5	60	2	**58**
06_A	noord-westgevel	1,5	53	2	**51**
06_B	noord-westgevel	4,5	58	2	**56**
06_C	noord-westgevel	7,5	60	2	**58**

Legenda:

= luwe gevel; maximaal 48 dB
= Hogere grenswaarde nodig (49 dB tot max. 53 dB)
= Hoger dan maximale ontheffing (hoger dan 53 dB)

Rapport: Resultatentabel
Model: WEGverkeer+GPP20210526
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: 3_Tolnegenweg
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	noord-oostgevel	1,50	51	49	42	52
01_B	noord-oostgevel	4,50	51	50	42	52
01_C	noord-oostgevel	7,50	51	49	42	52
02_A	zuid-oostgevel	1,50	47	46	38	48
02 B	zuid-oostgevel	4,50	48	46	39	49
02_C	zuid-oostgevel	7,50	47	46	39	49
03_A	zuid-oostgevel	1,50	40	39	31	41
03_B	zuid-oostgevel	4,50	42	41	33	43
03_C	zuid-oostgevel	7,50	43	41	34	44
04_A	zuid-westgevel	1,50	28	26	19	29
04 B	zuid-westgevel	4,50	28	27	20	30
04_C	zuid-westgevel	7,50	31	30	22	32
05_A	noord-westgevel	1,50	40	39	32	42
05_B	noord-westgevel	4,50	42	40	33	43
05_C	noord-westgevel	7,50	43	41	34	44
06_A	noord-westgevel	1,50	47	46	38	48
06_B	noord-westgevel	4,50	48	46	39	49
06_C	noord-westgevel	7,50	47	46	38	48

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: WEGverkeer+GPP20210526
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: 2_Wolweg N800
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	noord-oostgevel	1,50	34	30	24	34
01_B	noord-oostgevel	4,50	35	31	25	35
01_C	noord-oostgevel	7,50	36	32	26	36
02_A	zuid-oostgevel	1,50	32	28	21	32
02 B	zuid-oostgevel	4,50	33	29	23	33
02_C	zuid-oostgevel	7,50	36	32	26	36
03_A	zuid-oostgevel	1,50	26	22	16	26
03_B	zuid-oostgevel	4,50	30	26	20	30
03_C	zuid-oostgevel	7,50	35	31	25	35
04_A	zuid-westgevel	1,50	23	19	13	23
04 B	zuid-westgevel	4,50	25	21	15	25
04_C	zuid-westgevel	7,50	25	21	15	25
05_A	noord-westgevel	1,50	22	18	12	22
05_B	noord-westgevel	4,50	26	23	16	27
05_C	noord-westgevel	7,50	23	19	13	23
06_A	noord-westgevel	1,50	24	21	14	25
06_B	noord-westgevel	4,50	26	22	16	26
06_C	noord-westgevel	7,50	23	19	13	23

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: WEGverkeer+GPP20210526
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: 4_Stoeërschoolweg
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	noord-oostgevel	1,50	8	5	2	10
01_B	noord-oostgevel	4,50	13	9	6	14
01_C	noord-oostgevel	7,50	14	11	7	16
02_A	zuid-oostgevel	1,50	18	14	11	19
02 B	zuid-oostgevel	4,50	25	21	18	26
02_C	zuid-oostgevel	7,50	27	24	20	29
03_A	zuid-oostgevel	1,50	19	16	12	21
03_B	zuid-oostgevel	4,50	24	21	18	26
03_C	zuid-oostgevel	7,50	28	25	21	29
04_A	zuid-westgevel	1,50	20	16	13	21
04 B	zuid-westgevel	4,50	23	20	16	25
04_C	zuid-westgevel	7,50	27	24	21	29
05_A	noord-westgevel	1,50	14	10	7	15
05_B	noord-westgevel	4,50	18	15	11	19
05_C	noord-westgevel	7,50	18	14	11	19
06_A	noord-westgevel	1,50	13	10	6	15
06_B	noord-westgevel	4,50	16	13	9	18
06_C	noord-westgevel	7,50	17	13	10	18

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: RAILverkeer+GPP20210127
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	noord-oostgevel	1,50	48	47	42	51
01_B	noord-oostgevel	4,50	49	48	44	52
01_C	noord-oostgevel	7,50	50	49	44	53
02_A	oost-zuidgevel	1,50	47	46	41	49
02 B	oost-zuidgevel	4,50	52	52	47	55
02_C	oost-zuidgevel	7,50	55	55	50	58
03_A	oost-zuidgevel	1,50	45	44	39	48
03_B	oost-zuidgevel	4,50	53	53	48	56
03_C	oost-zuidgevel	7,50	56	55	50	59
04_A	zuid-westgevel	1,50	46	46	41	49
04 B	zuid-westgevel	4,50	53	53	48	56
04_C	zuid-westgevel	7,50	55	55	50	58
05_A	noord-westgevel	1,50	43	43	38	46
05_B	noord-westgevel	4,50	48	47	42	50
05_C	noord-westgevel	7,50	44	44	39	47
06_A	noord-westgevel	1,50	44	43	38	47
06_B	noord-westgevel	4,50	47	47	42	50
06_C	noord-westgevel	7,50	44	44	39	47

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rekenmethode Cumulatieve geluidbelasting -
hoofdstuk 2 van bijlage I van het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012"

Naam	Omschrijving	Hoogte	Wegverkeer [1)]		Railverkeer		Cumulatieve waarden		
		m+mv	Lden	L^*_{VL}	Lden	L^*_{RL}	L_{CUM}	$L_{VL,CUM}$	$L_{RL,CUM}$
	Maximale waarde		60,5	60,5	58,6	54,3	**60,6**	60,6	65,1
01_A	noord-oostgevel	1,5	58,8	58,8	50,6	46,7	**59,1**	59,1	63,5
01_B	noord-oostgevel	4,5	60,1	60,1	51,9	47,9	**60,4**	60,4	64,8
01_C	noord-oostgevel	7,5	59,8	59,8	52,7	48,7	**60,1**	60,1	64,6
02_A	zuid-oostgevel	1,5	55,2	55,2	49,3	45,4	**55,6**	55,6	59,9
02 B	zuid-oostgevel	4,5	56,8	56,8	55,2	51,0	**57,8**	57,8	62,2
02_C	zuid-oostgevel	7,5	56,1	56,1	58,0	53,7	**58,1**	58,1	62,4
03_A	zuid-oostgevel	1,5	54,8	54,8	47,7	43,9	**55,1**	55,1	59,4
03 B	zuid-oostgevel	4,5	54,2	54,2	56,2	52,0	**56,2**	56,2	60,5
03_C	zuid-oostgevel	7,5	53,9	53,9	58,6	54,3	**57,1**	57,1	61,4
04_A	zuid-westgevel	1,5	54,3	54,3	49,3	45,4	**54,8**	54,8	59,0
04 B	zuid-westgevel	4,5	57,3	57,3	56,1	51,9	**58,4**	58,4	62,8
04_C	zuid-westgevel	7,5	58,4	58,4	58,0	53,7	**59,7**	59,7	64,1
05_A	noord-westgevel	1,5	54,2	54,2	46,3	42,6	**54,5**	54,5	58,7
05_B	noord-westgevel	4,5	59,0	59,0	50,5	46,6	**59,2**	59,2	63,7
05_C	noord-westgevel	7,5	60,3	60,3	47,2	43,4	**60,4**	60,4	64,9
06_A	noord-westgevel	1,5	56,4	56,4	46,6	42,9	**56,6**	56,6	60,9
06_B	noord-westgevel	4,5	59,4	59,4	50,1	46,2	**59,6**	59,6	64,1
06_C	noord-westgevel	7,5	60,5	60,5	47,0	43,3	**60,6**	60,6	65,1

1) Lden wegverkeer is gecumuleerde geluidbelasting alle wegen, **zonder** aftrek artikel 110g. Wet geluidhinder

SPAWNP
INGENIEURS

Klinkenbergerweg 30a | 6711 MK **EDE** | 0318 614 383
Vrijlandstraat 33-c | 4337 EA MIDDELBURG | 0118 227 466
Hoenderkamp 20 | 7812 VZ EMMEN | 0591 238 110

Archiefexemplaar (1161788), [redacted] (RO check leges)

gemeente
Barneveld

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Architectenbureau DBL
[redacted]
Meuluntersewег 34
6741 HN LUNTEREN

Geachte heer [redacted]

Datum:
29 MAART 2021
Ons kenmerk
1163627
Uw brief van:
4 maart 2021

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
(0342) [redacted]

Onderwerp:
beoordeling aanvraag vooronderzoek perceel Tolnegenweg 15

In opdracht van [redacted] heeft u een aangepast plan ingediend om op het perceel Tolnegenweg 15 in Stroe een extra woning (seniorenwoning) te realiseren. In uw verzoek tot vooronderzoek van 4 maart 2021 heeft u dit aan ons voorgelegd.

Uw plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe-Kootwijk". Wij hebben ambtelijk bekeken of er mogelijkheden zijn uw plan toch te realiseren. Deze beoordeling is bedoeld om een indicatie te krijgen of medewerking aan het verzoek naar verwachting mogelijk zal zijn.

Beoordeling
Onze inschatting is dat uw plan met toepassing van een planologische procedure in dit geval wellicht mogelijk zal zijn. Het aangepaste plan is ruimtelijk en vanuit stedenbouw aanvaardbaar.

Daarbij moet u in ieder geval rekening houden met de volgende aandachtspunten:

- er moet onderzoek naar het wegverkeers- en spoorweglawaai worden uitgevoerd op grond van de Wet geluidhinder;
- voor de nieuwe woning geldt een parkeereis van drie parkeerplaatsen die op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

Aan het plan kan naar verwachting wordt meegewerkt met een herziening van het bestemmingsplan.

Overig
Wij wijzen u erop, dat het hier om een globale beoordeling van uw plan gaat. Ons standpunt zoals dat hiervoor is verwoord, is informatief bedoeld en heeft niet het karakter van een besluit. Wij maken nadrukkelijk het voorbehoud dat bij de verdere uitwerking van uw plan en bij een meer diepgaande beoordeling alsnog kan blijken dat medewerking niet mogelijk of niet gewenst is. Wij behouden ons dan ook alle rechten voor. Bovendien is uw verzoek beoordeeld naar de omstandigheden van dit moment. Het wijzigen van wet- en regelgeving kan bijvoorbeeld consequenties hebben voor de uitkomst van de definitieve beoordeling door het college.

Daarnaast zijn alle handelingen die u in deze zaak verricht, alle verplichtingen die u aangaat en alle kosten die u maakt volledig voor uw rekening en risico. Dit laatste geldt met name wanneer u gebruik maakt van de hieronder genoemde mogelijkheid om een volgende stap te zetten in het traject van een mogelijke planologische procedure.

Hoe verder
Omdat het om een vooronderzoek gaat, heeft het college nu nog geen besluit genomen over uw plan. Via een brief kunt u het college van burgemeester en wethouders vragen een formeel besluit te nemen. Verwijs in uw brief naar de beoordeling van dit vooronderzoek. Voordat wij uw verzoek in behandeling nemen, kan het zijn dat wij u vragen extra informatie naar ons op te sturen. Voor de behandeling van dit zogenaamde principeverzoek betaalt u leges van € 3.971,- (in 2021).

Als het college van B&W besluit om mee te werken aan uw plan, dan start het college vervolgens het formele traject. U zult dan ook de nodige onderzoeken moeten aanleveren. Soms is het ook nodig dat u waarborgsommen stort, maar daarover informeren we u op tijd. Voor het starten van de procedures betaalt u opnieuw leges. Houdt u hierbij rekening met hogere bedragen.

Wanneer u een aangepast plan wilt laten beoordelen (en dus nog geen principeverzoek indient), dan moet u hiervoor een nieuw verzoek tot vooronderzoek indienen. Hiervoor zullen wij opnieuw leges in rekening brengen.

Verzoek: geen persoonsgegevens op documenten
Wanneer u besluit een principeverzoek in te dienen, stuurt u aanvullende gegevens naar de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan onderzoeken en tekeningen. Wij vragen u op deze documenten steeds duidelijk het adres te vermelden. Wij vragen u ook of u de documenten zonder persoonsgegevens aanlevert. Dus vermeld geen namen, e-mailadressen, handtekeningen, BSN-nummers of telefoonnummers. Dit in het belang van uw eigen privacy (AVG). Want de gemeente legt alle documenten die u aanlevert ter inzage. Ook publiceert de gemeente de documenten digitaal.

Vragen
Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar & Beroep van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (0342) [redacted]

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted]
[redacted] Planologie, Bezwaar & Beroep

[redacted]
Tolnegenweg 13
3776 PT Stroe

Gemeente Barneveld
INGEKOMEN
27 JUNI 2023

Het college van B. en W.
van de gemeente Barneveld

Planschadeverzoek

Betreft: Tolnegenweg (naast) 13 te Stroe

Barneveld, 19 juni 2023

Geacht college,

Sinds 29 maart 2002 zijn wij eigenaar van het perceel Tolnegenweg 13 te Stroe en sindsdien wonen wij hier met ons gezin met veel genoegen. Wij verwachten echter dat ons woongenot door een ruimtelijke ontwikkeling ernstig zal reduceren. Onderstaand lichten wij deze aanname nader toe.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van onze woning is van toepassing het bestemmingsplan "Kootwijkerbroek – Stroe" met de bestemming 'Wonen – 1'. Voor de woning is nog een strook met de bestemming 'Tuin' gelegen. De woningen aan de oneven zijde van de Tolnegenweg vormen een lint van woningen die hier en daar onderbroken is door een open ruimte. In ruimtelijk opzicht kan de lintbebouwing worden aangemerkt als gevarieerd; niet alleen vanwege de onderlinge afstanden ertussen maar zeker ook door de kapvormen. De kap van onze woning is parallel geplaats aan de Tolnegenweg terwijl veel woningen voorzien zijn van een haaks geplaatste kap. Met betrekking tot de toegestane woningen vormt het woonblok waarvan onze woning deel uitmaakt een uitzondering in het lint. Waar voor alle woningen geldt dat de maximale goot/nokhoogte is gesteld op 4, respectievelijk 9 meter is voor het woonblok Tolnegenweg 11 en 13 een maximale goot/nokhoogte van 6/11 meter van toepassing.

Ruimtelijke ontwikkeling

De landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl geeft aan dat op 22 maart 2023 het bestemmingsplan "Tolnegenweg II" is vastgesteld. Dit plan maakt de inbreiding van een woning mogelijk tussen onze woning en de woning Tolnegenweg 15. Binnen het verbeelding is thans een bouwblok ingetekend waarop een hoofdmassa kan worden gerealiseerd met afmetingen van circa 8 x 15 meter waarbij een maximale goot/nokhoogte van 4, respectievelijk 9 meter is toegestaan.

Procedureel

Aantoonbaar is dat de voorgenomen vaststelling als een ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd. Nadat wij dit opmerkten is direct contact gelegd met de publieksbalie maar daar werd ons verzekerd dat er naast ons perceel geen ruimtelijke ingrepen voorgenomen werden. Deze omissie leidde ertoe dat wij pas na afloop van de publicatietermijn een zienswijze hebben kunnen aanleveren, die vervolgens op grond van de van toepassing zijnde regelgeving niet verder in behandeling is genomen. Het behoeft dan ook geen betoog dat de initiatiefnemer heeft verzuimd de participatieplicht te initiëren overeenkomstig het gemeentelijke beleid, zoals overigens wel vermeld is in de aangeleverde documenten. Hoewel wij er inmiddels mee bekend zijn dat geen rechtsbescherming meer kan worden ingezet tegen de planvorming, benadrukken wij wel dat de participatieplicht onvoldoende is uitgevoerd en daarvan vervolgens op onjuiste wijze verslag van is gedaan.

Bezwaren

Zoals reeds vermeld kunnen wij geen aanspraak meer maken op enige vorm van rechtsbescherming die de ruimtelijke ingreep aanpast, dan wel onmogelijk maakt. Wel achten wij het van belang onze grieven onderstaand helder te stellen.
Allereerst vinden wij het hoogste onprettig dat op een zodanig korte afstand van onze woning een andere woning wordt gesitueerd. Vanuit het keukenraam is nu vrij zicht op de Tolnegenweg en in de toekomst zal dit zicht onderbroken worden door de nieuw te realiseren woning.
De onderlinge planologische samenhang tussen de beide massa's ontbreekt en wij zijn nog immer van mening dat de beschikbare ruimte tussen de huidige woningen 13 en 15 beleidsmatig onvoldoende is om een vrijstaande woning in te breiden.
Voorts zijn de woningen langs de Tolnegenweg gelegen op korte afstand van de autosnelweg A1 en de spoorweg Amersfoort-Apeldoorn, die beide een behoorlijke geluidsemissie opleveren. Wanneer daarbij vervolgens de verkeersdruk van de Tolnegenweg en de bedrijvigheid aan de achterzijde van de percelen wordt opgeteld, kan worden gesteld dat sprake is van enige geluidsdruk van buitenaf. Weliswaar is onderzoek verricht naar de geluidseffecten van het weg- en railverkeer, de emissie vanuit de bedrijvigheid (categorie 3.1) is daarbij buiten beschouwing gelaten, evenals de effecten van weerkaatsing van geluid. Indertijd hebben veel buurtbewoners na plaatsing van het geluidsscherm langs deA1 veel nadelige gevolgen gekend toen deze voorziening nog niet was begroeid. Verwacht wordt dat de weerkaatsing van de geluidsdruk door de inbreiding van een woning, op korte afstand van onze woning, zal versterken met negatieve gevolgen voor ons woongenot.

Verzoek planschade

Inmiddels is ons bekend dat voor ons slechts de mogelijkheid van het indienen van een planschadeverzoek nog open staat. Bij de afwegingen inzake een dergelijk verzoek zijn enkele factoren van belang, waaronder de voorzienbaarheid en het maatschappelijk aanvaardbare risico.
In een maatschappelijke ontwikkeling kunnen wij ons nog neerleggen, aangezien deze zou kunnen bijdragen aan een betere leefbaarheid van de directe omgeving. In het voorliggende geval is echter sprake van het ongewenst verdichten van de lintbebouwing die slechts leidt tot een financieel gewin van de initiatiefnemer. Met inachtneming hiervan hebben wij er moeite een dergelijk risico voor onze rekening te moeten nemen.
Voor wat betreft de voorzienbaarheid van de ontwikkeling verdient het aanbeveling mede af te wegen dat wij ten tijde van aankoop van de woning Tolnegenweg 13 terdege navraag hebben gedaan bij het loket van de gemeente Barneveld. Indertijd werd ons daar verzekerd dat een bouwmassa op korte afstand van onze woning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan behoorde. Om te beginnen werd gesteld dat geen bouwblok voor een hoofdmassa op de plankaart voorkwam en dat de afmetingen van het perceel onvoldoende robuust zouden zijn voor een inbreiding. Zelfs het realiseren van een bijgebouw op korte afstand van onze te verwerven woning werd uitgesloten, aangezien alle bouwmogelijkheden voor het perceel Tolnegenweg 15 al ruimschoots waren benut. Juist dit gegeven maakte dat wij het perceel Tolnegenweg 13 graag wilden aankopen. Het feit dat 21 jaar na dato van de ruimtelijke beleidsnormeringen wordt afgeweken betreurt ons dan ook ten zeerste.

Waardereductie

Door op de aspecten die reeds zijn benoemd hebben wij stellig de indruk dat ons woonperceel danig in waarde is gereduceerd door de ruimtelijke ontwikkeling op het aangrenzende perceel. In de aanloop van het opstellen en indienen van voorliggende verzoek is daarom aan een deskundige gevraagd een indicatie van de schade te ramen. Helaas laten de gedragsregels van de plaatselijke makelaars een onderbouwde rapportage van planschade niet toe maar wel werd gesteld dat de marktwaarde van de woning tussen de € 40.000,00 en € 50.000,00 vermindert. Hoewel wij niet voornemens zijn de woning op korte termijn te verkopen, zijn wij wel geschrokken van dit geraamde financiële aspect. Gelet hierop wensen wij op passende wijze te worden gecompenseerd, zoals in de Wet Ruimtelijke ordening is geregeld.

Tot slot

Middels voorliggend verzoek vragen wij u om financiële genoegdoening inzake de ruimtelijke effecten als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan "Tolgenenweg II". Uiteraard zijn wij graag bereid het voorliggende schrift nader toe te lichten, ofwel aan te vullen indien noodzakelijk. Wij zijn daartoe bereikbaar onder 0342 [redacted] of info@mazoethout.nl.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Rijksoverheid

Adres

Adres	Tolnegenweg 13
Postcode	3776PT
Woonplaats	Stroe

WOZ-Waarde

Identificatie	020300008827
Grondoppervlakte	530m²

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2022	€ 409.000
01-01-2021	€ 346.000
01-01-2020	€ 315.000
01-01-2019	€ 295.000
01-01-2018	€ 282.000
01-01-2017	€ 269.000
01-01-2016	€ 255.000
01-01-2015	€ 256.000
01-01-2014	€ 257.000



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Rijksoverheid

Adres

Adres	Tolnegenweg 13
Postcode	3776PT
Woonplaats	Stroe

Kenmerken

Bouwjaar	1950
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	100m²



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

DANGREMOND
notariskantoor

BEWIJS VAN EIGENDOM

inzake	:	Tolnegenweg 13 te Stroe
voor	:	[redacted]
akte datum	:	28 maart 2002

LEVERING

6678/EL

Heden, de achtentwintigste maart tweeduizendtwee, verschenen voor mij, Mr– [redacted] notaris te Barneveld:

1. de heer [redacted] zich legitimerend met europese identiteitskaart nummer [redacted], wonende te [redacted], geboren te [redacted] op [redacted], ten deze handelend in zijn hoedanigheid van directeur van de stichting: **Woningstichting Barneveld**, gevestigd te Barneveld, kantoorhoudende Parmentierstraat 1 te 3772 MS– Barneveld, (Postadres: Postbus 61, 3770 AB Barneveld), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Veluwe en Twente onder nummer 09086671,en als zodanig deze stichting vertegenwoordigend op grond van het bepaalde in artikel 10 van haar statuten, blijkende van de vereiste goedkeuring van de Raad van Toezicht uit een aan deze akte gehecht stuk;
   voornoemde stichting hierna te noemen: "verkoper";
2. a. de heer [redacted] zich legitimerend met rijbewijs nummer [redacted] geboren te [redacted] op [redacted]
   b. mevrouw [redacted], zich legitimerend met paspoort nummer [redacted] geboren te [redacted] op [redacted]
   onder het maken van huwelijksvoorwaarden met elkaar gehuwd en beiden wonende te [redacted]
   hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk genoemd: "koper".

De comparanten verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op dertien februari tweeduizendtwee aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze, ieder voor de onverdeelde helft, aanvaardt:

de helft van een dubbel woonhuis met berging, verder aan- en toebehoren, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te Stroe, Tolnegenweg 13 (3776 PT), kadastraal bekend gemeente Garderen, sectie K nummer 676, groot vijf are en dertig centiare (00.05.30 ha.);

hierna ook te noemen: "het verkochte",
door koper te gebruiken als woonhuis.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;

- hem is niet bekend dat het registergoed gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) waarvan nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper met meer onroerend goed verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem in register hypotheken 4 op drieëntwintig december negentienhonderd zesennegentig in deel 15279 nummer 31 van een afschrift van een akte van levering, houdende afstand van ontbindingsrechten, op twintig december negentienhonderd zesennegentig verleden voor [redacted] notaris te Barneveld.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs van het verkochte bedraagt **EENHONDERD TACHTIGDUIZEND EURO (€ 180.000,00)** , welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde lasten.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende

BEPALINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde

van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

aanspraken

Artikel 4

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.

Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

verklaringen verkoper

Artikel 5

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer het navolgende verklaard:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt overgedragen geheel vrij van huur en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
4. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan; voor zover die zakelijke lasten nog niet zijn voldaan, zal verkoper deze op eerste verzoek voldoen.
5. verkoper staat er voor in dat hem tot op de dag van het totstandkomen van de koopovereenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd.
6. verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend van het verkochte:
   a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de

Monumentenwet;
b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
c. door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument;
7. verkoper verklaart dat het verkochte niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 5 tot en met 7 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

Artikel 6

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog verklaard dat:

1. aan verkoper niet bekend is, dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, danwel het nemen van andere maatregelen;
2. voor zover aan verkoper bekend in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig zijn;
3. aan verkoper niet bekend is dat in het verkochte asbest is verwerkt;
4. aan verkoper niet bekend is dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodemsanering zijn genomen door het bevoegd gezag.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het hiervoor sub 1 tot en met 4 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Voor bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een voorgaande titel van aankomst, waarin het volgende is bepaald, woordelijk luidende:

"*Over en weer, ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en het aan de gemeente Barneveld in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld nummer 422 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid, bestaande in het recht van gemeenschappelijke afvoer van hemel- en menagewater, uit te oefenen op de bestaande wijze. Het onderhoud van de op de nieuwe grensscheiding gelegen afvoerput en de afvoer van deze put naar de Tolnegenweg komt voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van het heersend- en lijdend erf, terwijl het onderhoud en schoonhouden van de afvoerbuizen van de woningen naar gemelde gemeenschappelijke put voor rekening komt van de eigenaar in wiens grond zich deze buizen bevinden.*"

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de

koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen comparanten, voorzover niet werkzaam te mijnen kantore, is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE

in minuut is verleden te Barneveld op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Nadat door mij, notaris, aan de comparanten de zakelijke inhoud van deze akte is medegedeeld en toegelicht, hebben de comparanten verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om [illegible]

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

[redacted]

NOTARIS TE BARNEVELD

De ondergetekende, [redacted] notaris te Barneveld, verklaart, dat het registergoed bij bovenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet

voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die Wet.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem

op 29 MAART 2002 om 09.00 uur

in het register Hyp 4, deel 20308 nummer 027

De Bewaarder,

[redacted]

gemeente Barneveld

Overeenkomst tot verhaal van planschade

De ondergetekenden,

- Gemeente Barneveld, te dezen vertegenwoordigd door [redacted] Planologie, Bezwaar & Beroep, daartoe ingevolge artikel 171 Gemeentewet gemachtigd door J.J. Luteijn, in zijn hoedanigheid van burgemeester, hierna te noemen “de gemeente”

- De heer [redacted], geboren op [redacted] en mevrouw [redacted] geboren op [redacted], beiden wonende aan de Tolnegenweg 15, 3776 PT in Stroe, hierna te noemen “de verzoeker”;

In aanmerking nemende:
- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend om een planologische maatregel te nemen in de vorm van de partiële herziening “Tolnegenweg II” van het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe”, ten behoeve van de bouw van een extra woning op het perceel aan de Tolnegenweg 15 in Stroe;
- dat de gemeente pas dan kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat op voorhand niet is gebleken van doorslaggevende beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, planschade kan voortvloeien om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;
- dat in verband hiermee door en voor rekening van de verzoeker een risicoanalyse planschade van de eventueel voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade is verricht door Tog Nederland (kenmerk 30861294 en gedateerd 1 september 2022), dat het rapport daarvan als bijlage bij deze overeenkomst is gehecht en dat de uitkomsten van de risicoanalyse planschade partijen bevestigen in de verwachting dat uit de door de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, planschade kan voortvloeien die voor tegemoetkoming in aanmerking komt;
- dat de gemeente evenwel bereid is de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade tot een maximum van € 20.000,-- aan de gemeente te compenseren ondanks de uitkomst van de risicoanalyse (€ 7.396,--);
- dat de gemeente de “Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011” heeft vastgesteld op grond waarvan een verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1
In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:
a. planologische maatregel: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
b. verzoek: het verzoek om een planologische maatregel;
c. planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
d. aanvraag: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2
De gemeente zal de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen.

Artikel 3
Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 4
De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag, met als maximum het bedrag van € 20.000,--, te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. Daarnaast zal de verzoeker, bovenop het genoemde maximum bedrag de wettelijke rente vergoeden.

Artikel 5
De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de “Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011”.

Artikel 6
De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

Artikel 7
Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de nota.

Artikel 8
Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

Artikel 9
Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 10
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te Barneveld d.d. _____

De gemeente:
[redacted] …… (handtekening)

Ondertekening verzoekers:

De heer [redacted] …… (handtekening)

Mevrouw [redacted] …… (handtekening)

Planschaderisicoanalyse

Ten behoeve van de herontwikkeling van perceel Tolnegenweg 15 te Stroe voor de realisatie van een extra woning

In opdracht van de heer [redacted]



Tog Nederland BV

Dossierkenmerk:	30861294_Tolnegenweg 15 te Stroe
Status:	PRA
Datum:	1 september 2022

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding ... 3
1.1 Opdracht ... 3
1.2 Juridisch kader ... 3
1.3 Onderzoek ... 3
1.4 Peildatum ... 3
2. Plangebied en risicogevoelige objecten ... 5
2.1 Plangebied ... 5
2.2 Inventarisatie risicogevoelige objecten ... 6
3. Planologische situatie ... 7
3.1 Vigerende planologische regime ... 7
3.2 Gewenste (nieuwe) planologische regime ... 9
4. Analyse van de schade ... 11
4.1 Algemeen ... 11
4.2 Wijziging van de gebruiksmogelijkheden ... 11
4.3 Wijziging van de bebouwingsmogelijkheden ... 11
4.4 Schadefactoren ... 12
4.5 Invloed schadefactoren op de schadegevoelige woonobjecten ... 14
5. Schadebeoordeling en NMR ... 15
5.1 Schadebeoordeling ... 15
5.2 Schade categorieën ... 15
5.3 Normaal maatschappelijk risico (NMR) ... 16
5.4 Voor vergoeding in aanmerking komende planschade ... 17
6. Conclusie ... 18
7. Bijlagen ... 19

1. Inleiding

1.1 Opdracht

De heer [redacted] is bezig met de ontwikkeling van zijn perceel gelegen aan Tolnegenweg 15 te Stroe, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie K, nummer 675. De opgave voor het perceel is het kadastraal splitsen waarbij er een nieuw bouwblok voor een extra woning wordt toegevoegd.

In opdracht van de heer [redacted] heeft Tog Nederland b.v. onderzocht met welke eventuele schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) rekening gehouden dient te worden indien voorgenoemde herontwikkeling planologisch wordt verankerd.

1.2 Juridisch kader

Ingevolge artikel 6.1 Wro lid 1 kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in lid 2 genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Dit betekent dat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft:

a. schade in de vorm van een inkomensderving gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
b. schade in de vorm van een vermindering gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Op grond van artikel 6.3 Wro is bepaald dat het college bij haar beslissing op de aanvraag in ieder geval dient te betrekken:

a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
b. de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

1.3 Onderzoek

Het doel van deze planschaderisicoanalyse is het verkrijgen van inzicht of zich planschade voordoet, alsmede het verkrijgen van een indicatie omtrent de hoogte van deze schade.

Uitdrukkelijk dient te worden vermeld dat het in deze planschaderisicoanalyse gaat om een indicatie van de mogelijke planschade. Pas na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel en de ontvangst van eventuele aanvragen om tegemoetkoming in de planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro, kan een formele aanvraag worden ingediend en worden beoordeeld of zich daadwerkelijk planschade voordoet en voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.

In het kader van deze planschaderisicoanalyse is er alleen een bureaustudie gedaan (geen onderzoek ter plaatse) en voor het onderzoek naar de waardevermindering is de WOZ-waarde per schadegevoelig object als uitgangspunt gehanteerd.

1.4 Peildatum

In het algemeen geldt als peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade de datum waarop de schadeveroorzakende maatregel in werking is getreden.

Nu nog slechts sprake is van een voornemen tot herontwikkeling en tot op heden geen planologisch besluit voorhanden is, is deze datum nog onbekend. Als peildatum wordt daarom in deze planschaderisicoanalyse de datum van het opstellen van deze planschaderisicoanalyse gehanteerd.

2. Plangebied en risicogevoelige objecten

2.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Tolnegenweg 15 te Stroe, in de kern van het dorp Stroe, nabij de rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Het plangebied wordt enkel omsloten door de Tolnegenweg.

Onderstaand is een uitsnede van de luchtfoto opgenomen, waarbij het plangebied - bij benadering - rood omkaderd is.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (bron: PDOK Viewer)

2.2 Inventarisatie risicogevoelige objecten

Op basis van het onder 2.1 omschreven plangebied is een inventarisatie gemaakt van de objecten waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans is op noemenswaardig planologisch nadeel.

De risicogevoelige objecten zijn in onderstaand overzicht opgenomen:

Straat	Nummer(s)
Tolnegenweg	1A*, 8, 10, 13

* Ten aanzien van dit risicogevoelige object wordt het volgende opgemerkt.

Bedrijfsobject

Tolnegenweg 1A te Stroe, gelegen direct grenzend ten zuidwesten van het plangebied, betreft geen woning maar een bedrijf en is ook als 'Bedrijf' bestemd. Ten aanzien van bedrijfsmatige objecten geldt dat de waarde in hoge mate wordt ontleend aan de aanwendingsmogelijkheden ervan. De planschadefactoren zullen daardoor in het algemeen geen invloed hebben op de waarde van deze objecten. Eventuele schade voor het object Tolnegenweg 1A is derhalve niet te verwachten.

3. Planologische situatie

3.1 Vigerende planologische regime

De huidige planologische situatie is opgenomen in het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe”, welk plan is vastgesteld op 21 april 2021 door de raad van de gemeente Barneveld en nadien geheel in werking is getreden. Hoewel dit plan nog niet onherroepelijk in werking is getreden wordt dit plan voor deze risicoanalyse aangemerkt als het vigerende planologische regime.



Figuur 2: Fragment plankaart “Kootwijkerbroek-Stroe”

Het plangebied kent op grond van het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe” de enkelbestemmingen ‘Wonen-1’ en ‘Tuin’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’.

De als **‘Wonen-1’** op de verbeelding aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor wonen in niet gestapelde woningen, met daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven, parkeerplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij zijn tevens aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Het plangebied kent één bouwvlak voor het bouwen van een vrijstaande woning met een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 en 4 meter, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel. Een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 100% per bouwperceel.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dat de hoogte van het vloerpeil dat de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter.

De goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,3 meter.

De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 7 meter en de totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van dat bouwperceel, met een maximum van 150 m².

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- De maximale bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,5 meter;
- De maximale bouwhoogte van palen en masten bedraagt 6 meter;
- Op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 18 m². De maximale goot- en bouwhoogte van overkappingen bedragen 3 meter.
- De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 2 meter.

De als **'Tuin'** op de verbeelding aangewezen gronden (groen) zijn bestemd voor tuinen en verharding, waaronder in- en uitrit en parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitbouwen en/of balkons en ondergeschikte bouwdelen van een hoofdgebouw dat op aangrenzende gronden is gelegen.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen van het hoofdgebouw op aangrenzende gronden, gelden de volgende bepalingen:

- de diepte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 1,5 meter, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
- de diepte van een balkon mag niet meer bedragen dan 2 meter, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
- de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of balkon mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en luifels zijn toegestaan, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt en de afstand van die ondergeschikte bouwdelen tot de grens met gronden met de bestemming 'Verkeer' dan wel 'Groen', niet minder mag bedragen dan 1 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

De tevens voor **'Waarde-Archeologie 1'** aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Deze gronden kennen in bepaalde situaties afwijkende bouwregels, waar in het kader van deze planschaderisicoanalyse rekening mee is gehouden.

Bovenstaande is een samenvatting van de hier van belang zijnde regels op hoofdzaken. Voor de volledige omschrijving van de planregels wordt hier verwezen naar ruimtelijkeplannen.nl. Bij de schadebeoordeling zijn de planregels integraal betrokken.

3.2 Gewenste (nieuwe) planologische regime

Men heeft het voornemen om een nieuwe (extra woning) te realiseren op perceel Tolnegenweg 15 te Stroe, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie K, nr. 675. Om de bouw- en gebruiksmogelijkheden te realiseren die volgens het huidige bestemmingsplan niet zijn toegestaan is namens de opdrachtgever, de heer [redacted], een verzoek om een bestemmingsplanwijziging ingediend bij de gemeente Barneveld. De wijziging betreft het splitsen van het bestaande woonbestemmingsvlak waardoor er een nieuw bouwblok voor een extra woning wordt toegevoegd.

In deze fase is een (ontwerp) bestemmingsplan hiertoe ten tijde van dit onderzoek nog niet beschikbaar. Derhalve vormen de bijgevoegde situatieschetsen van de bestaande- en de nieuwe situatie het uitgangspunt voor deze planschaderisicoanalyse.



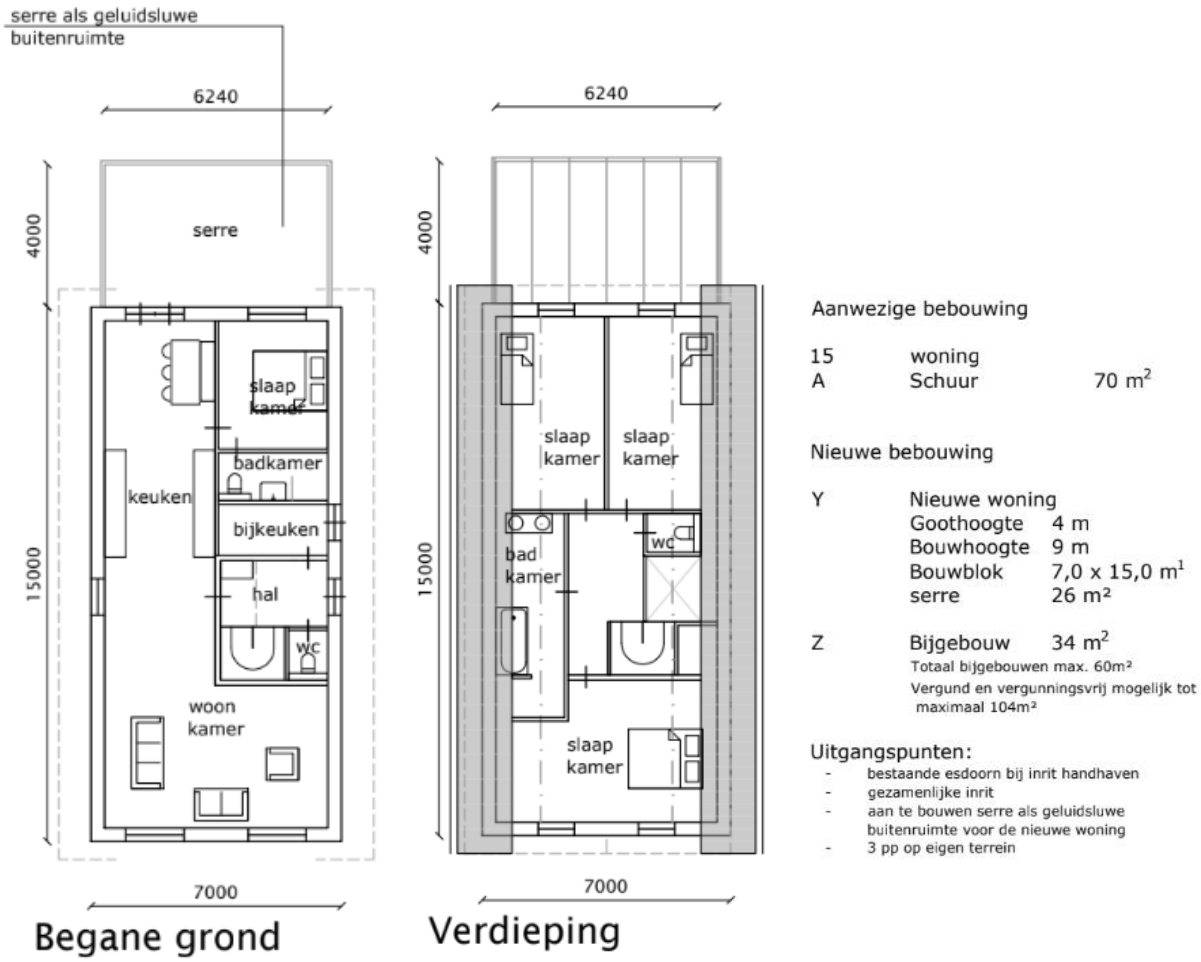
Figuur 3: Fragment situatieschets nieuwe situatie (bron: DBL Architecten)

Het plangebied behoudt op grond van dit ontwerp de enkelbestemmingen ‘Wonen-1’ en ‘Tuin’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’. Zodoende zal er geen sprake zijn van een functiewijziging van de gronden. De voor ‘Tuin’ bestemde gronden worden met het voorliggende nieuwe plan iets verruimd langs de oostelijke kant van het nieuwe bouwvlak.

In het nieuwe plan wordt het bestaande woonbestemmingsvlak gesplitst en wordt een nieuw bouwblok voor een woning toegevoegd. De afmeting van dit nieuwe bouwblok is 7x15 meter. Voor de maximale goot- en bouwhoogte wordt respectievelijk 4 en 9 meter aangehouden, overeenkomstig de overige

woningen langs de Tolnegenweg. De massa van de woning is een ‘standaard’ woning bestaande uit één laag met een kap.

In de nieuwe situatie zullen er aldus twee bouwblokken op het perceel aanwezig zijn: één rond de bestaande woning welke ongewijzigd blijft en een nieuwe. Het perceel zal kadastraal worden gesplitst in twee kavels. De twee percelen zullen bereikbaar zijn via een gezamenlijke inrit tussen beide woningen; hiertoe wordt de bestaande inrit behouden. Aan de zuidoostzijde (achtergevel) wordt een serre gerealiseerd.



Figuur 4: Fragment situatieschets nieuwe situatie (bron: DBL Architecten)

Bovenstaande is een samenvatting van de hier van belang zijnde regels op hoofdzaken. Voor de volledige beschikbare informatie aangaande de nieuwe planologische situatie wordt verwezen naar bijlage 1. Bij de schadebeoordeling zijn deze stukken integraal betrokken.

4. Analyse van de schade

4.1 Algemeen

Bij de beoordeling van planschade in het kader van een planschaderisicoanalyse moet worden onderzocht of er sprake is van een nadelige wijziging van de planologische situatie. Daartoe moet een planologische vergelijking op de peildatum worden gemaakt tussen de maximale mogelijkheden in de vigerende planologische situatie en de maximale mogelijkheden die in de beoogde planologische situatie komen te ontstaan.

Indien beide regimes met elkaar worden vergeleken dan volgt daaruit dat er sprake kan zijn van een wijziging van de gebruiksmogelijkheden en/of een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden welke (per saldo) een nadelig effect kunnen hebben op het woongenot van omliggende woonobjecten (schadegevoelige objecten zoals genoemd in paragraaf 2.2).

4.2 Wijziging van de gebruiksmogelijkheden

In de huidige, vigerende planologische situatie is het plangebied met name bestemd voor ‘wonen’ met in de noordwesthoek één bouwvlak voor een vrijstaande woning en in beperkte mate voor ‘tuin’.

In de beoogde planologische situatie zal het plangebied de enkelbestemmingen ‘Wonen-1’en ‘Tuin’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’ behouden. Zodoende zal er geen sprake zijn van een functiewijziging van de gronden. De voor ‘tuin’ bestemde gronden worden met het voorliggende nieuwe plan wel iets verruimd langs de oostelijke kant van het nieuwe bouwvlak.

De gebruiksmogelijkheden zullen enkel in die zin veranderen dat voorheen het plangebied kon worden gebruikt door één huishouden en met het beoogde plan zal dit toenemen naar twee huishoudens. Door deze gebruikswijziging zal sprake zijn van een intensiever gebruik van de planlocatie. Hiervoor achten wij met name redengevend dat onder het voorgenomen regime de gebruiksmogelijkheden zijn verruimd in de vorm van woningbouw. Het permanente karakter van woningbouw maakt dat een intensiever gebruik van het plangebied te verwachten is. 24 uur per dag, 7 dagen per week zal dan ‘overlast’ worden ervaren inherent aan het gebruik van de planlocatie door een extra huishouden. Hierbij kan worden gedacht aan privacy aantasting, uitzichtbelemmeringen, geluid- en lichthinder en toenemende parkeer- en verkeeroverlast.

De omgeving is onder het huidige planologische regime echter niet gevrijwaard van deze vormen van overlast. Het plangebied ligt gelegen tussen andere woningen in de kern van het dorp Stroe en kan reeds gebruikt worden voor één huishouden, wat reeds overlast geeft in de zin van privacy aantasting, uitzichtbelemmeringen, geluid- en lichthinder en verkeer- en parkeeroverlast. Tevens bevinden zich op korte afstand van het plangebied de rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Deze verkeersaders geven reeds een hoge geluidsbelasting in de omgeving.

4.3 Wijziging van de bebouwingsmogelijkheden

Op grond van de huidige, vigerende planologische situatie is het in het plangebied, binnen het aanwezige bestemmingsvlak voor ‘Wonen-1’, toegestaan om één vrijstaande woning op te richten met een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 en 4 meter, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel. Een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt

maximaal 100% per bouwperceel. Het bouwvlak hiertoe bevindt zich in de noordoosthoek van het plangebied en kent een grootte van circa 105 m².

Daarnaast dient in de huidige situatie binnen deze bestemming rekening te worden gehouden met de oprichting van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dat de hoogte van het vloerpeil dat de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter.
De goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,3 meter.

De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 7 meter en de totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van dat bouwperceel, met een maximum van 150 m².

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- De maximale bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,5 meter;
- De maximale bouwhoogte van palen en masten bedraagt 6 meter;
- Op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 18 m². De maximale goot- en bouwhoogte van overkappingen bedragen 3 meter;
- De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 2 meter.

Als gevolg van het beoogde nieuwe bestemmingsplan wijzigen bovenstaande bebouwingsmogelijkheden in die zin dat een bouwvlak wordt toegevoegd ten behoeve van de realisatie van een (extra) vrijstaande woning. De afmeting van dit nieuwe bouwblok is 7x15 meter (105 m²). Voor de maximale goot- en bouwhoogte wordt respectievelijk 4 en 9 meter aangehouden. De massa van de woning is een 'standaard' woning bestaande uit één laag met een kap.

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de nieuwe (toekomstige) planologische situatie sprake is van een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden. Het bebouwingsoppervlak van de hoofdbouwmassa op de planlocatie neemt sterk toe ten behoeve van de realisatie van een extra vrijstaande woning. Dit kan een nadelig effect hebben op de woningen in de directe omgeving vanwege uitzichtverslechtering en/of vermindering van de zon- dan wel daglicht.

(Afstanden en oppervlakten zijn bij benadering gemeten op www.ruimtelijkeplannen.nl.)

4.4 Schadefactoren

Bij de beantwoording van de vraag of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van het beoogde planologische regime in een nadeliger positie zullen komen te verkeren, spelen blijkens vaste jurisprudentie onder meer de volgende factoren een rol:

1. Privacy;
2. Uitzicht;
3. Geluid- en lichtoverlast;
4. Schaduwwerking;
5. Verkeer- en parkeeroverlast;
6. Situeringswaarde.

Ad 1. Privacy
De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid die een woning en de bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Door de mogelijkheid van zodanige bebouwing dat op deze (waardebepalende) privacy inbreuk wordt gemaakt, zal in het algemeen schade ontstaan. Deze inbreuk dient van ingrijpende aard te zijn. Op grond van jurisprudentie is pas sprake van een verlies van privacy bij inkijk biedende bebouwing op een zodanige afstand, dat van daaruit een goed onderscheidend, onbelemmerd zicht in een risicogevoelig object ontstaat. Hierbij dient gedacht te worden aan een afstand van niet meer dan enkele tientallen meters. In het algemeen kan daarbij worden gesteld dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen inkijk in de woning en inkijk in de voor- of achtertuin, waarbij inkijk in de voortuin in principe als minder ernstig wordt ervaren.

Ten aanzien van het aspect privacy is in casu het volgende meegewogen. Het bouwvlak van Tolnegenweg 10, gelegen recht tegenover de nieuw te realiseren woning, ligt op een kortste afstand van circa 31,5 meter van het nieuwe bouwvlak. Het bouwvlak van Tolnegenweg 8, gelegen schuin tegenover de nieuw te realiseren woning, ligt op een kortste afstand van circa 38,5 meter van het nieuwe bouwvlak.
Het nieuwe bouwvlak ligt op een kortste afstand van circa 2 a 3 meter van de zijdelingse perceelgrens en op circa 4,5 meter van het naastgelegen bouwvlak waar de woning op Tolnegenweg 13 is gelegen.

Ad 2. Uitzicht
Door aantasting van een waardebepalend (fraai) uitzicht kan schade ontstaan. Ten aanzien van het aspect uitzicht dient extra te worden benadrukt dat voor een planschade beoordeling niet de feitelijke situatie van belang is, maar hetgeen maximaal op grond van het huidige en toekomstige planologische regime is toegestaan. Niet relevant is bijvoorbeeld of een vrij uitzicht teniet zou kunnen worden gedaan door (feitelijk aanwezige) opgaande beplanting. Derhalve gaat het vooral om een ingrijpende beperking van waardebepalend vrij uitzicht door de planologische mogelijkheid van bebouwing.

Als gevolg van toevoeging van de nieuwe woning zal het uitzicht voor de schadegevoelige objecten aan Tolnegenweg 10 en 13 ten nadele worden gewijzigd. Onder het huidige planologische regime was op de betreffende plek geen (hoofd)bebouwing mogelijk. Door de bestaande bouwmogelijkheden van de huidige woningen gaat het hier echter om een beperkt nadeel.

Ad 3. Geluid- en lichtoverlast
Zoals reeds in paragraaf 3.2 is vermeld zal met het nieuwe plan sprake zijn van een intensiever gebruik van de planlocatie door de realisatie van een extra woning. Het permanente karakter van woningbouw maakt dat 24 uur per dag, 7 dagen per week ‘overlast’ kant worden ervaren inherent aan het gebruik van de planlocatie door een extra woning. Hier staat echter tegenover dat het plangebied gelegen ligt tussen andere woningen in de kern van het dorp Stroe en het reeds gebruikt kan worden voor één huishouden, wat reeds overlast geeft in de zin van privacy aantasting, uitzichtbelemmeringen, geluid- en lichthinder en verkeer- en parkeeroverlast. Daarbij wordt het perceel gesplitst. Dat betekent dat de buren van Tolnegenweg 13 zowel in de huidige als in de nieuwe planologische situatie te maken hebben met één huishouden als buren. Tevens bevinden zich op korte afstand van het plangebied de rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Deze verkeersaders geven reeds een hoge geluidsbelasting in de omgeving.

Ad. 4 Schaduwwerking
Ten aanzien van het aspect zonlichttoetreding/schaduwwerking dient, evenals ten aanzien van het aspect uitzicht, extra te worden benadrukt dat voor een planschade beoordeling niet de feitelijke situatie van belang is, maar hetgeen maximaal op grond van het huidige en toekomstige planologische regime is toegestaan.

Door de toevoeging van de woning zal enkel voor de naastgelegen woning aan de Tolnegenweg 13 sprake zijn van schaduwwerking, gelet op de afstand en de zuidwestelijke ligging van het nieuwe bouwvlak ten opzichte van de betreffende naastgelegen woning.

Ad 5. Verkeer- en parkeeroverlast
De verkeerssituatie zal door de ontwikkeling zeer minimaal veranderen. Door de realisatie van één extra woning ten behoeve van één huishouden zal het aantal verkeersbewegingen in en rondom het plangebied niet noemenswaardig toenemen. Bovendien kent de nieuw te realiseren woning een eigen inrit waardoor de parkeerdruk in de directe omgeving naar verwachting niet zal toenemen.

Tevens dient ten aanzien van dit aspect wederom in ogenschouw te worden genomen dat de rijksweg A1 dicht op de planlocatie en de omliggende woonobjecten is gesitueerd. De schadegevoelige objecten ondervinden daar in de huidige situatie reeds de nodige hinder van.

Ad 5. Situeringswaarde
Ten aanzien van de schadefactor 'zelfstandig verminderde situeringswaarde' wordt het volgende opgemerkt. De vraag die bij deze schadefactor beantwoord moet worden is of het nieuwe bestemmingsplan een nadelige invloed heeft op de situeringswaarde van de schadegevoelige woningen. Met een nadelige situeringswaarde wordt bedoeld of een redelijk handelend koper voor de betreffende woning minder zal willen betalen enkel en alleen door de realisatie van één extra woning in de nabijheid. Wij zijn van oordeel dat dat hier niet het geval is. Hiertoe is overwogen dat de schadegevoelige objecten zijn gelegen in een woongebied in de kern van het dorp Stroe. De omgevingskarakteristiek verandert aldus hier niet door de toevoeging van één enkele woning.

4.5 Invloed schadefactoren op de schadegevoelige woonobjecten

In onderstaand overzicht is voor de schadegevoelige woonobjecten per schadefactor de mate van invloed op de waarde van het object bepaald.

Object	Privacy	Uitzicht	Geluid, licht, geur	Schaduw-werking	Verkeer / parkeer	Situerings-waarde	Conclusie
Tolnegenweg 8	0	0	0	0	0	0	Geen planschade
Tolnegenweg 10	+	+	0	0	0	0	Lichte planschade
Tolnegenweg 13	+	+	0	+	0	0	Lichte tot middelzware planschade

+ beperkt ++ gemiddeld +++ ernstig verslechtering

0 niet aanwezig/geen verslechtering

- verbetering

5. Schadebeoordeling en NMR

5.1 Schadebeoordeling

Planschade dient gewaardeerd te worden door het waardeverschil van een schadeobject te taxeren, te weten het verschil tussen de waarde van een schadeobject onmiddellijk vóór en onmiddellijk na de peildatum.

De waardebepaling onmiddellijk vóór de peildatum, dus voorafgaand aan de wijziging van het planologische regime, geschiedt met inachtneming van de maximale invulling van het 'oude planologische regime'.

De waardebepaling onmiddellijk na de peildatum, dus na de wijziging van het planologische regime, is vastgesteld met de fictie van een willekeurige redelijk denkende en handelende koper, die de in de planvergelijking geconstateerde schadefactoren meeneemt en betrekt in een lagere waarde waarmee de schade inzichtelijk wordt gemaakt. De motivering (en de hoogte) van de schade vloeit aldus rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking.

Na verrekening van de planologische voor- en nadelen blijft per saldo voor twee in het kader van deze opdracht onderzochte risicogevoelige objecten schade over. In onderstaand overzicht is per schadegevoelig woonobject de waardedaling opgenomen op basis van een afweging van de schadefactoren, alsmede de WOZ-waarde op de peildatum.

Object	**Waarde voor = WOZ waarde (geïndexeerd naar peildatum)**	**Waarde na**	**Geraamde Planschade**
Tolnegenweg 10	€ 610.967	€ 600.967	€ 10.000
Tolnegenweg 13	€ 380.206	€ 365.206	€ 15.000
		Totaal	**€ 25.000**

Wij merken op dat dit slechts een indicatie voor de hoogte van de planschade is aangezien de werkelijke datum inwerkingtreding van het schadeveroorzakende besluit thans nog niet bekend is en bij een formeel planschadeverzoek per schadegevoelig object de marktwaarde per peildatum zal worden vastgesteld door een erkend taxateur.

5.2 Schade categorieën

In de praktijk wordt bij de taxatie van een planologisch nadeel vaak gebruikgemaakt van controlepercentages die een indicatie kunnen geven over de waardedaling. Het gebruik van controlepercentages is voor het eerst toegestaan in een uitspraak van de Afdeling van 28 april 2004 (ABRS 28 april 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AO84921).

Controlepercentages zijn volgens de rechtspraak geen vaststaande normen, maar dienen louter ter controle van de taxatie van een planologisch nadeel: de controlepercentages tonen of de waarden juist benaderd zijn (ABRS 31 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:566). Uitgangspunt is dat de waardevermindering voortvloeit uit de getaxeerde waarden vóór en na de peildatum. Een diversiteit aan gekwalificeerde schadecategorieën wordt gehanteerd. De onderverdeling: enigszins nadeliger (0-5%), zwaar nadeliger (5-10%) en bovenmatig nadeliger (> 10%) wordt vaak gehanteerd. Ook bekend is de onderverdeling: licht nadelig (0-4%), middelzwaar nadelig (4-7%), zwaar nadelig (tot 10%) en bovenmatig nadelig (> 10%). Van lichte planschade is sprake wanneer zich een of twee

schadefactoren in niet al te ingrijpende mate voordoen. Hierbij wordt dan uitgegaan van een waardevermindering tot circa 4%. Van een middelzware schade wordt gesproken ingeval zich meer dan enkele schadefactoren manifesteren, waarvan ten minste één in dominante mate (circa 4-7%). Van zware planschade wordt gesproken in geval van een reeks schadefactoren, waarvan enkel in dominante mate (tot circa 10%). Van bovenmatige schade is sprake als een waardevermindering van meer dan 10% wordt geconstateerd. Het wordt niet verlangd dat de totale waardevermindering per afzonderlijke schadefactor wordt gekwantificeerd.

5.3 Normaal maatschappelijk risico (NMR)

Op grond van artikel 6.2, lid 2, sub b, van de Wro bedraagt bij indirecte schade het normaal maatschappelijk risico in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade. Deze drempel is een minimum-forfait, dat geldt voor alle gevallen waarin is verzocht om vergoeding van indirecte planschade in de vorm van waardevermindering, ongeacht de vraag of de beweerdelijke schadeveroorzakende planologische maatregel als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Bij directe planschade geldt dit minimum forfait niet.

Op grond van artikel 6.2 eerste lid van de Wro moet worden beoordeeld of, en zo ja in hoeverre, de schade als gevolg van de planologische ontwikkeling tot het normale maatschappelijke risico behoort. Uit de jurisprudentie blijkt dat de vraag of schade binnen het normale maatschappelijke risico valt, als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval, zie ABRS d.d. 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582.

Recent is de Afdeling in haar uitspraak van 3 november 2021 nader ingegaan op de wijze waarop de omvang van het normaal maatschappelijk risico bij planschade moet worden vastgesteld (ABRS 3 november 2021, ECLI:RVS:2021:2402). Van belang is onder meer of de betreffende ontwikkeling als (1) een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd (2) waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling – geheel of gedeeltelijk – in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen.

De eerste vraag – of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling – dient los van de omstandigheden van het geval te worden beoordeeld. Indien die vraag bevestigend wordt beantwoord, dan moet bij de tweede vraag – of die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag – worden gekeken naar alle omstandigheden van het geval. In ieder geval is van belang in welke mate de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen (a) de ruimtelijke structuur van de omgeving en (b) het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijk beleid past.

De Afdeling geeft vervolgens heldere richtlijnen voor de bepaling van de toepasselijke drempel. Is géén sprake van een normale maatschappelijke ontwikkeling, dan geldt de drempel van 2%. Is wél sprake van een normale maatschappelijk ontwikkeling, dan moet worden beoordeeld in welke mate de ontwikkeling naar haar aard en omvang past binnen (a) de ruimtelijke structuur van de omgeving en (b) het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Indien een ontwikkeling naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving én het gedurende een reeks van jaren gevoerd ruimtelijke beleid past, mag een drempel van 5% als normaal maatschappelijk risico worden gehanteerd;

- Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4% in beginsel aangewezen;
- Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3% in beginsel aangewezen;
- Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van het minimumforfait van 2% in beginsel aangewezen.

De Afdeling noemt vervolgens nog twee omstandigheden die van belang zouden kunnen zijn: de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Hierbij komt aan de afstand geen zelfstandige betekenis toe; de afstand is enkel relevant voor de beoordeling van de twee eerder genoemde indicatoren, omdat de afstand reeds in de waardevermindering van de onroerende zaak is verdisconteerd.

Wij merken hier op dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is dat daarbij beoordelingsruimte toekomt. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren (zie uitspraak ABRS d.d. 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:281 (r.o. 7.1).

In het kader van deze opdracht is geen nader onderzoek gedaan naar de vraag in hoeverre de onderhavige ontwikkeling kan worden gekwalificeerd als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarvoor een hoger percentage dan 2% geldt.

5.4 Voor vergoeding in aanmerking komende planschade

In onderstaand overzicht is per schadegevoelig woonobject de voor vergoeding in aanmerking komende planschade opgenomen op basis van de WOZ-waarde per peildatum, rekening houdend met een normaal maatschappelijk risico van 2%.

Object	Waarde voor = WOZ waarde (geïndexeerd naar peildatum)	Waarde na	Geraamde Planschade	NMR	Voor vergoeding in aanmerking
Tolnegenweg 10	€ 610.967	€ 600.967	€ 10.000	€ 12.219	€ 0
Tolnegenweg 13	€ 380.206	€ 365.206	€ 15.000	€ 7.604	€ 7.396
		Totaal	**€ 25.000**	**€ 19.823**	**€ 7.396**

6. Conclusie

Op grond van het voorgaande concludeert ondergetekende dat indien de voorgenomen wijziging planologisch wordt verankerd, er een planologische wijziging ontstaat welke een relevant nadeel met zich meebrengt.

Rekening houdend met een NMR van 2% hebben de eigenaren van de volgende objecten een reële kans op lichte tot middelzware planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro:

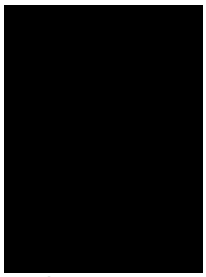
- Tolnegenweg 13 te Stroe.

De totale voor vergoeding in aanmerking komende planschade voor dit object is begroot op € 7.396,- op basis van de WOZ-waarde op de peildatum.

Dit advies kan enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade. Ondergetekende acht zich dan ook niet aansprakelijk voor de eventuele nadelige gevolgen voor de opdrachtgever als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.

Sint Oedenrode, 1 september 2022,

Tog Nederland b.v.
Namens,



Jurist

7. Bijlagen

1. Situatieschetsen bestaande en nieuwe planologische situatie Tolnegenweg 15 Stroe

Vastgestelde bouwkosten

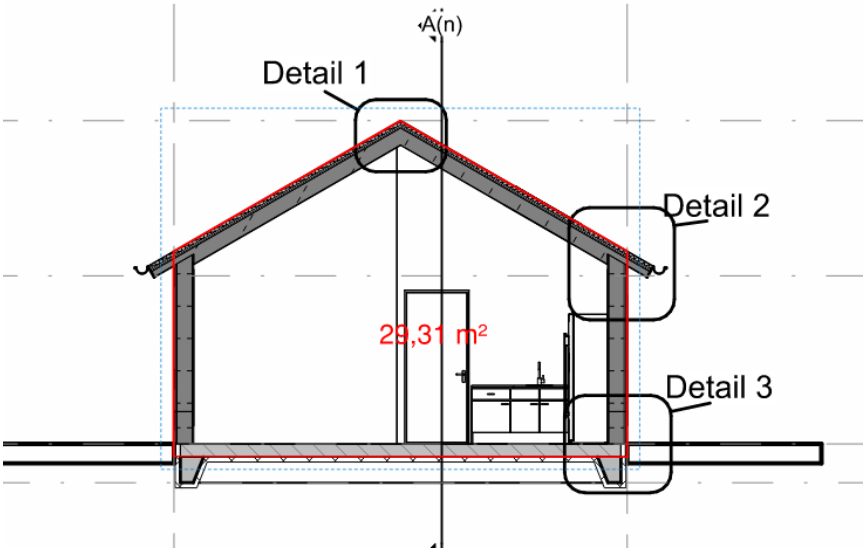
Omgeving: 2024W02135 reguliere procedure
het bouwen van een woning
Tolnegenweg 0 naast nr. 15, Stroe

23-1-2025

Woning:
€445/m3 x 439,65 m3 = €195.644,25

Totaal = €195.644,25

82 Woningen, niet seriematig **Vrijstaande woningen**						
	Basisbedrag bouwkosten voor leges bij m³ inhoud					
	Tot 175	176 tot 250	251 tot 500	501 tot 750	751 tot 1.000	Vanaf 1.001
Vrijstaande woningen niet seriematig						
1-laags met plat dak (Type P1)						
Standaard	511	485	465			
Hoogwaardig	541	514	492			
Luxe	572	543	521			
2-laags met plat dak (Type P2)						
Standaard	485	461	442	380	327	
Hoogwaardig	514	489	469	403	347	
Luxe	543	516	496	426	366	
2-laags met plat dak (Type P3)						
Standaard	475	451	432	371	320	
Hoogwaardig	504	479	459	394	339	
Luxe	532	506	485	416	358	
1-laags met zadeldak (Type K1)						
Standaard	490	466	445			
Hoogwaardig	519	494	473			
Luxe	549	521	499			
2-laags met zadeldak (Type K2)						



29,31 x 15 meter = 439,65 m3

Vertrouwelijk - Bundel - Besluitenlijst Burgemeester en Wethouders van 12 december 2023

3 Voorstel over aanvraag tegemoetkoming in planschade Tolnegenweg 13 in Stroe (RO-Plu)

Dossier 3172 voorblad.pdf
231205 def. collegevoorstel (afwijzing) Tolnegenweg 13
231205 def. brief aan aanvrager (afwijzing) - AVG
231205 def. brief op de hoogte stellen van 3e belanghebbende bij besluit (afwijzing) - AVG
20230487 Vertrouwelijk - definitief advies SAOZ planschade Tolnegenweg 13 Stroe

Besluitenlijst Burgemeester en Wethouders

Dossiernummer	3172
Extern Zaak ID	155412
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	12 december 2023
Agendapunt	3
Titel	Voorstel over aanvraag tegemoetkoming in planschade Tolnegenweg 13 in Stroe (RO-Plu)
Organisatieonderdeel	Leefomgeving (RO)

Geagendeerd	Vergaderdatum
B&W Barneveld	12 december 2023
Besluitenlijst Burgemeester en Wethouders	**12 december 2023**

Besluit

1. In te stemmen met het bijgevoegde advies van SAOZ van 13 november 2023 in de zaak Tolnegenweg 13, Stroe;
2. De aanvraag af te wijzen.

Team: Planologie, Bezwaar en Beroep
Behandelaar: [redacted]
Telefoonnummer: 06-[redacted]

Voorstelnr. 3172
Barneveld,
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Voorstel over aanvraag tegemoetkoming in planschade Tolnegenweg 13 in Stroe (RO-Plu)**

Gevraagde beslissing:
1. In te stemmen met het bijgevoegde advies van SAOZ van 13 november 2023 in de zaak Tolnegenweg 13, Stroe;
2. De aanvraag af te wijzen.

1. Inleiding
Op 22 maart 2023 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan “Tolnegenweg II” vast. Voor de eigenaar van de Tolnegenweg 13 in Stroe is dit besluit aanleiding om bij het college een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De aanvraag om tegemoetkoming in planschade is ontvangen op 19 juni 2023. Het college vroeg het bureau SAOZ in deze zaak op te treden als adviseur.

Op de aanvraag is de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011 (vastgesteld in de raadsvergadering van 1 maart 2011) van toepassing.

2. Beoogd effect
Met dit besluit wordt de aanvraag om tegemoetkoming in planschade afgewezen.

3. Argumenten
1.1 Het advies is overeenkomstig de Procedureverordening uit 2011 tot stand gekomen
Overeenkomstig de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011 bracht op 10 oktober 2023 de adviseur een conceptadvies uit. Het conceptadvies is aan de aanvrager, de gemeente en de derde-belanghebbende gezonden. De derde-belanghebbende betreft hier de verzoeker van de planologische ontwikkeling, het bestemmingsplan “Tolnegenweg II”. Deze partijen mochten een reactie geven op het conceptadvies. Op 13 november 2023 bracht de adviseur het definitieve advies uit. In het advies is onderzocht of en in welke mate sprake is van schade welke redelijkerwijs niet ten laste van de verzoeker dient te komen.

2.1 Er is geen sprake van planologisch nadeel dat voor vergoeding in aanmerking komt
Na vergelijking van het oude en het nieuwe planologische regime komt de adviseur tot de conclusie dat door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan “Tolnegenweg II” er voor de aanvrager een planologische verslechtering ontstaat. Echter, blijft deze waardevermindering onder de grens van het maatschappelijke risico. De adviseur adviseert om de door de aanvrager ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade af te wijzen.

Het adviesrapport is als bijlage bijgevoegd. Er is geen aanleiding om van het rapport af te wijken.

4. Kanttekeningen
2.1 Een belanghebbende c.q. de aanvrager kan bezwaar maken tegen het besluit
Aan het besluit ligt een deugdelijke en kenbare motivering ten grondslag. Het is de verwachting dat het besluit standhoudt in een eventuele bezwaar- en beroepsfase.

5. Financiën
Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie
Participatie:

Na het uitbrengen van het conceptadvies hadden de aanvrager, de gemeente en de derde-belanghebbende vier weken de tijd om te reageren. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Communicatie:
De aanvrager en de derde-belanghebbende stellen we via de bijgevoegde brieven van uw besluit op de hoogte.

7. Uitvoering

Planning:
De termijn van zes weken voor het indienen van bezwaarschriften vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit is toegezonden. Zodra u een besluit heeft genomen worden de aanvrager en derde-belanghebbende geïnformeerd middels de brieven in de bijlagen.

Evaluatie/controle:
Niet van toepassing.

8. Bijlagen
- adviesrapport van bureau SAOZ d.d. 13 november 2023
- conceptbrief aan aanvrager
- conceptbrief aan derde-belanghebbende

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Geachte

Datum:

Op 27 juni 2023 ontvingen wij uw aanvraag om tegemoetkoming in planschade. U bent van mening dat de waarde van uw woning is gedaald naar aanleiding van het bestemmingsplan “Tolnegenweg II”. Hierover kunnen wij u als volgt informeren.

Ons kenmerk:
155412

Uw brief van:
27 juni 2023

Team:
Planologie, Bezwaar en Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
06-[redacted]

E-mail:
[redacted]**@barneveld.nl**

Onderwerp:
aanvraag tegemoetkoming in planschade

1 bijlage

Deskundigenadvies
Met betrekking tot de aanvraag hebben wij advies gevraagd aan het onafhankelijke bureau SAOZ. Op 10 oktober 2023 ontvingen wij het conceptadvies van dit adviesbureau. Het conceptadvies is ook aan u verzonden. Nadat u, de gemeente en de derde-belanghebbende (de verzoeker van de planologische ontwikkeling, bestemmingsplan “Tolnegenweg II”) in de gelegenheid zijn gesteld om een reactie te geven op het conceptadvies, bracht het adviesbureau op 13 november 2023 het definitieve advies uit. Zij adviseert om de aanvraag om tegemoetkoming in planschade af te wijzen, omdat er geen sprake is van een significante planologische verslechtering.

Uit het advies blijkt dat er sprake is van een waardevermindering van € 20.000,--. Na aftrek van het maatschappelijk risico van 5% blijft er een uit te keren schade over van € 0,--. Ter motivering verwijzen wij naar het bijgevoegde advies van SAOZ van 13 november 2023. Deze is op 5 december 2023 per e-mail aan u toegestuurd. Als u wilt, kunt u een papieren exemplaar bij ons opvragen.

Beslissing
Wij besloten in te stemmen met het definitieve advies van SAOZ. Dit betekent dat wij uw aanvraag om tegemoetkoming in planschade afwijzen.

Bezwaar
U heeft de mogelijkheid om tegen onze beslissing een bezwaarschrift in te dienen. Een bezwaarschrift moet binnen zes weken na de datum van verzending of uitreiking van deze brief zijn ingediend. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage bij deze brief.

Hebt u nog vragen? Neemt u dan contact op met mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar en Beroep via telefoonnummer 06-[redacted] of e-mailadres [redacted]@barneveld.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

W. Wieringa
secretaris

J. van den Tak
burgemeester

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Geachte

Datum:

Wij deelden u bij brief van 20 juli 2023 mede dat het college van burgemeester en wethouders een aanvraag tegemoetkoming planschade heeft ontvangen. Het betreft het verzoek van de eigenaren van het perceel Tolnegenweg 13 in Stroe. Dit naar aanleiding van het bestemmingsplan “Tolnegenweg II” voor het perceel aan de Tolnegenweg 15 in Stroe. Hierover berichten wij u als volgt.

Ons kenmerk:
155412

Team:
Planologie, Bezwaar en Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Wij besloten om de aanvraag om tegemoetkoming in planschade af te wijzen. Een kopie van dit besluit, is als bijlage bij deze brief bijgevoegd. Het bijbehorende advies ontvangt u per e-mail. Als u wilt, kunt u een papieren exemplaar bij ons opvragen.

Doorkiesnummer:
06-[redacted]

In het besluit staat uitgelegd waarom de aanvraag is afgewezen. Kortheidshalve verwijzen wij u voor de inhoud hiervan naar de bijgevoegde bijlage.

email:
[redacted]**@barneveld.nl**

Tot slot
Indien u het niet eens bent met het genomen besluit, dan kunt u hiertegen bezwaar maken. In het bijgevoegde besluit leest u op welke manier u dit kan doen.

Onderwerp:
Aanvraag om planschade

Vragen?
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar en Beroep via telefoonnummer 06-[redacted].

Bijlage:
Kopie besluit

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

W. Wieringa
secretaris

J. van den Tak
burgemeester

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Vertrouwelijk

PLANSCHADE ADVIES

met betrekking tot de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in art. 6.1 Wro van [redacted], met betrekking tot het object Tolnegenweg 13 in Stroe.

opdracht	20230487
status	definitief
datum	november 2023
adviseur	[redacted]

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Opdracht 3
1.2 De aanvraag 3
1.3 Procedure en verslag 3
1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn 5
1.5 Conceptadvies 5

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO 6

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE 8

4 NIEUWE PLANOLOGIE 11

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE 14

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS 16
6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid 16
6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd 17
6.3 Beoordeling voorzienbaarheid 17
6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn 17

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING 18
7.1 Selectie van de relevante aspecten 18
7.2 Uitkomst planologische vergelijking 21

8 WAARDERING 23

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 24
9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico 24
9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico 27

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN / SLOTOVERWEGINGEN 28
10.1 Wettelijke rente 28
10.2 Terugbetaling van het betaalde recht 28
10.3 Deskundigenkosten 28

11 CONCLUSIE 29

12 BIJLAGEN 30

Vertrouwelijk

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Barneveld heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, verzocht om advies uit te brengen over een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De aanvraag is ingediend door [redacted], hierna samen nader te noemen "aanvrager".

Het dossier is behandeld door de heer [redacted], als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen, nader te noemen "de adviseur". Het advies is intern gevalideerd door de heer [redacted]

1.2 De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaak, plaatselijk bekend als Tolnegenweg 13 in Stroe. Samengevat wordt in de aanvraag gesteld, dat schade in de vorm van waardevermindering van € 40.000,- tot € 50.000,- is geleden door het bestemmingsplan "Tolnegenweg II", dat het mogelijk heeft gemaakt een extra woning te bouwen op het naastgelegen perceel Tolnegenweg 15. Volgens de aanvraag is het woongenot daardoor aangetast, mede door vermindering van uitzicht en een toename van geluidhinder (door weerkaatsing).

De aanvraag en de relevante data daarbij	
Datum ontvangst aanvraag	27 juni 2023
Datum aankoop object	13 februari 2002
Datum eigendomsverkrijging object	29 maart 2002
Datum in werking treden van de betrokken maatregel (de peildatum)	13 mei 2023
Datum onherroepelijk worden van de betrokken maatregel	13 mei 2023

1.3 Procedure en verslag

Op grond van de procedureverordening planschadevergoeding heeft de adviseur de betrokken partijen gelegenheid gegeven een toelichting te geven en aanvullende informatie te verstrekken.

Vertrouwelijk

Aanvrager

Tijdens de opname van de woning en de situatie ter plaatse, op 2 oktober 2023, is de aanvraag mondeling behandeld met aanvrager. Daarbij is in hoofdzaak verwezen naar de inhoud van de aanvraag. In aanvulling daarop is benadrukt dat met name gevreesd wordt voor meer geluidhinder (zowel van de weg als van het achterliggende bedrijf) als gevolg van de weerkaatsing op c.q. het 'niet weg kunnen' van geluid door de nieuwe woning. Verder is volgens aanvrager sprake van een meer opgesloten gevoel door het dichterbij komen van bebouwing en van verlies aan zonlicht.

Gemeente

Bij het verzamelen en beoordelen van de voor dit advies benodigde gegevens, waaronder die over de mogelijke voorzienbaarheid, is contact geweest met mevrouw N. Pluim van de gemeente. Deze heeft daarbij geen inhoudelijk standpunt over de aanvraag ingenomen.

Belanghebbende ex artikel 6.4a Wro

[redacted] gezamenlijk als belanghebbende op grond van artikel 6.4a Wro in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven. Van die zijde is van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Verslag

Aangezien met het voorgaande de essentie wordt weergegeven van hetgeen door partijen naar voren is gebracht, merken wij het voorgaande aan als het verslag van de mondelinge c.q. schriftelijke behandeling zoals dat is voorgeschreven in de procedureverordening.

Foto's

Tijdens de opname zijn de volgende foto's gemaakt van het zicht op het plangebied.




Links het zicht vanuit de keuken, rechts vanuit de kantoorruimte.

vertrouwelijk

1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn

De aanvrager stond blijkens de in paragraaf 1.2 weergegeven tabel op de peildatum in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de onroerende zaak en de aanvraag is ingediend binnen vijf jaar nadat de betrokken maatregel onherroepelijk is geworden, zodat er geen belemmeringen zijn om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen.

1.5 Conceptadvies

Op 10 oktober 2023 is een conceptadvies gezonden aan de betrokken partijen. Deze hebben binnen een termijn van 4 weken kunnen reageren op het conceptadvies. Geen van de partijen heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

De verordening schrijft voor, dat het definitieve advies – waarin de zienswijzen van partijen en de reactie van de adviseur daarop zijn verwerkt – aan het college van burgemeester en wethouders wordt uitgebracht. Door de SAOZ wordt derhalve het definitieve advies niet naar de aanvrager en de belanghebbende ex artikel 6.4a Wro gezonden.

Vertrouwelijk

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden achtereenvolgens beoordeeld aan de hand van de volgende, in de wetgeving en rechtspraak ontwikkelde criteria:

1. Stond de aanvrager op de datum van het in werking treden in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het betrokken object?

In de gevallen waarin van een zakenrechtelijke rechtsbetrekking op de peildatum geen sprake is, kan de aanvraag zonder verder inhoudelijk onderzoek worden afgewezen. Gelet op het stadium waarin dit onderzoek wordt uitgevoerd is dit criterium momenteel niet relevant (er is immers nog geen “peildatum”).

2. Was de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar ten tijde van aankoop?

Indien en voor zover de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar was ten tijde van aankoop, bestaat geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

3. Heeft de ontwikkeling voor de aanvrager geleid tot planologisch nadeel?

Beoordeeld moet worden of de aanvrager in een nadeliger positie terecht is gekomen, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd. De vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden speelt hierbij geen rol. Alleen wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid moet worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van het hiervoor genoemde uitgangspunt af te wijken.

Vertrouwelijk

Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat de vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

4. Heeft het planologisch nadeel geleid tot schade?

Als geconcludeerd wordt dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dan moet naar het tijdstip van het in werking treden van de betrokken planologische maatregel het schadebedrag worden bepaald. Bij vermogensschade is de hoogte van het bedrag afhankelijk van een aantal factoren, waarvan de waarde van de onroerende zaak**,** met inbegrip van de oude maximale planologische mogelijkheden vóór de wijziging, er één is.

5. In hoeverre behoort de schade tot het normaal maatschappelijk risico van de aanvrager?

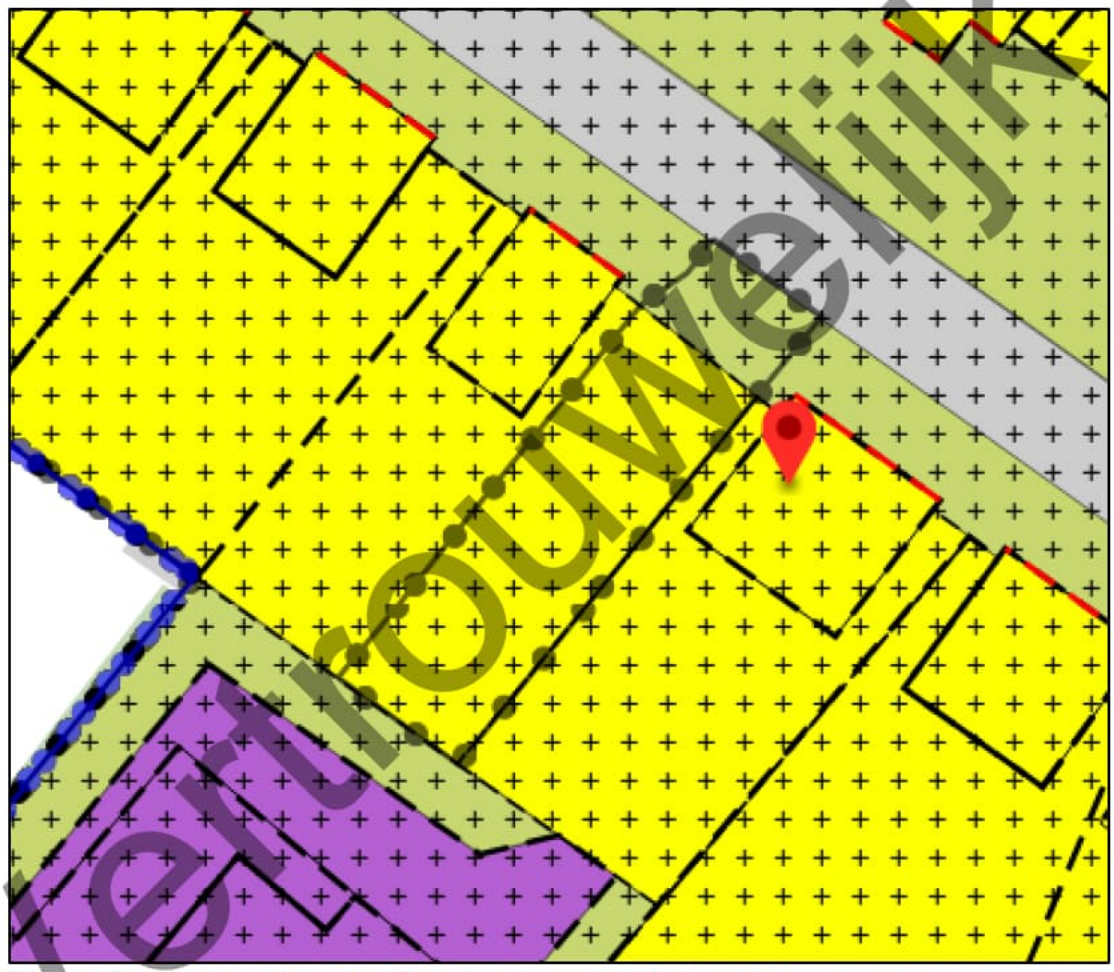
De schade komt alleen voor tegemoetkoming in aanmerking, voor zover deze uitstijgt boven hetgeen op grond van artikel 6.2 Wro wegens normaal maatschappelijk risico voor de aanvrager dient te worden gelaten.

In artikel 6.2, tweede lid, Wro is het minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico bij waardevermindering gesteld op 2% van de oorspronkelijke waarde op de peildatum. Uit de rechtspraak blijkt, dat bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico dit percentage onder omstandigheden ook hoger kan zijn.

Vertrouwelijk

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE

Volgens de ontvangen gegevens bestaat de voorgaande planologie voor de betreffende locatie uit het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek – Stroe”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2021, in werking getreden op 12 juni 2021 en onherroepelijk geworden op 28 december 2022.



Figuur 1 Fragment van de verbeelding, de rode punt duidt de woning van aanvrager aan.

Vertrouwelijk

In dit plan hadden de gronden in kwestie de enkelbestemmingen “Wonen – 1” en “Tuin” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”.

De bestemming “Wonen – 1” was bedoeld voor wonen en aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit met de daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven, parkeerplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op het betreffende terreingedeelte lag geen bouwvlak. Dat lag (en ligt nog steeds) wel op de ten noordwesten

aangrenzende gronden, alwaar een vrijstaande woning van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte toegestaan is.

Buiten het bouwvlak waren bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien vrijstaand, mochten deze een maximale goothoogte van 3,30 m1 hebben en een maximale bouwhoogte van 7 m1. De totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken mocht niet meer bedragen dan 20% van dat bouwperceel, met een maximum van 150 m2. Voorts waren hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Die mochten 2 m1 hoog worden, zij het dat pergola's 2,5 m1 hoog mochten worden, palen en masten 6 m1 en overkappingen (maximaal 18 m2) 3 m1.

De bestemming “Tuin” was bedoeld voor tuinen en verharding, waaronder in- en uitrit en parkeervoorzieningen, zulks met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voor uitbouwen en/of balkons en ondergeschikte bouwdelen van een hoofdgebouw dat op aangrenzende gronden was gelegen.

De diepte van een bijbehorend bouwwerk mocht niet meer bedragen dan 1,5 m1, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd en de diepte van een balkon mocht niet meer bedragen dan 2 m1, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd. De maximale goothoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of balkon was 3 m1. Ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en luifels waren toegestaan, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 1 m1 bedroeg, terwijl de afstand van die ondergeschikte bouwdelen tot de grens met gronden met de bestemmingen “Verkeer” dan wel “Groen”, niet minder dan 1 m1 mocht zijn. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mocht vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 m1 en daarachter 2 m1. Pergola’s mochten maximaal 2,5 m1 hoog zijn, palen en masten 6 m1 en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m1.

De voor “Waarde – Archeologie 1”' aangewezen gronden waren behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Gelet op de betreffende regels vormde de dubbelbestemming geen absolute verhindering voor het kunnen benutten van de mogelijkheden van de enkelbestemmingen. Daarom laten wij dubbelbestemming verder buiten beschouwing.

Vertrouwelijk

Het eigen perceel van aanvrager heeft in dit plan de enkelbestemmingen “Wonen – 1” (met een bouwvlak, samen met de het ten zuidoosten aangrenzende perceel, voor twee-aaneen gebouwde woningen van 6 m1 goothoogte en 11 m1 bouwhoogte) en “Tuin”.

Voor een volledige weergave van de relevante regels verwijzen wij naar het bestemmingsplan, zoals te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vertrouwelijk

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Voor de betreffende locatie geldt het bestemmingsplan “Tolnegenweg II”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 maart 2023 en in werking getreden en onherroepelijk geworden op 13 mei 2023.



Figuur 2 Fragment van de verbeelding; de rode punt duidt de woning van aanvrager aan.

De gronden in dit plan hebben de enkelbestemmingen “Wonen – 1” en “Tuin”, alsmede de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – ontplofbare oorlogsresten’ en ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting 1’.

De regels van deze bestemmingen zijn praktisch gelijk aan die van de hier voorheen geldende bestemmingen, die beschreven zijn bij de ‘oude planologie’. Relevant verschil is dat thans voorzien is in een bouwvlak voor een vrijstaande woning van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen een maximale goothoogte hebben gelijk aan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,4 m1, terwijl voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken

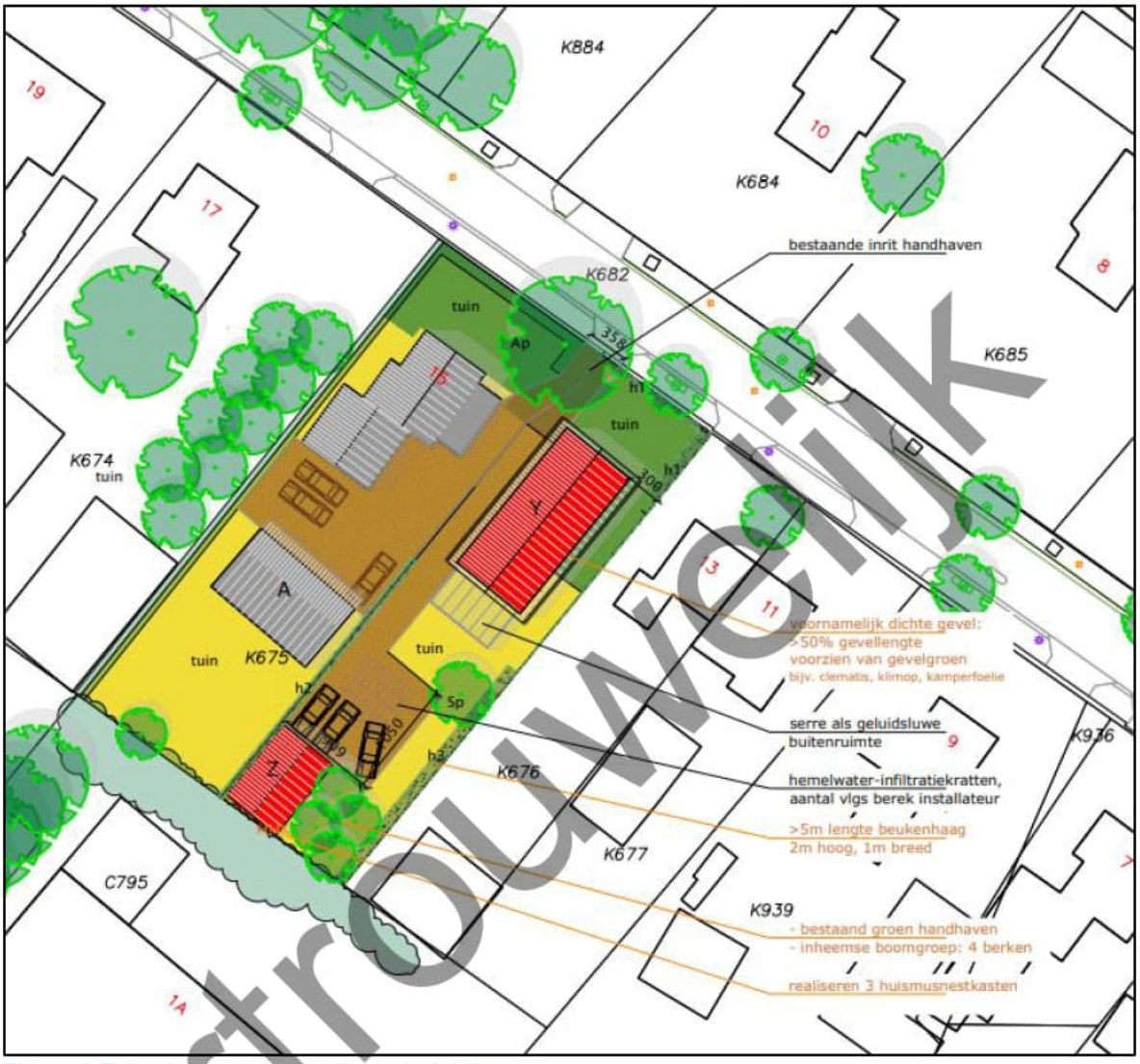
Vertrouwelijk

een maximale goothoogte van 3,40 m geldt. De bouwhoogte hiervan is maximaal 7 m1.

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone – ontplofbare oorlogsresten' geldt dat het verboden is om bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Het bevoegd gezag kan echter bij een omgevingsvergunning afwijken van dat verbod als bedoeld in 9.2.1, mits uit een door de gemeente goedgekeurd onderzoek van een deskundige blijkt dat ter plaatse geen ontplofbare oorlogsresten meer aanwezig zijn. In dat kader is reeds een (bij de plantoelichting gevoegd) onderzoek uitgevoerd. Gezien de uitkomsten daarvan, gaan wij ervan uit dat de genoemde aanduiding geen absolute verhindering voor het gaan benutten van de bouwmogelijkheden vormt.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt dat het gebruik volgens de bestemmingen alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het hier bouwen van een woning, de gronden ingericht worden en blijven overeenkomstig het inrichtingsplan en beheersplan, zoals opgenomen in de bij het plan behorende bijlage 3. Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.

Vertrouwelijk



Figuur 3 Tekening van de verplichte inrichting.

Voor een volledige weergave van de relevante regels verwijzen wij naar het bestemmingsplan, zoals te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vertrouwelijk

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

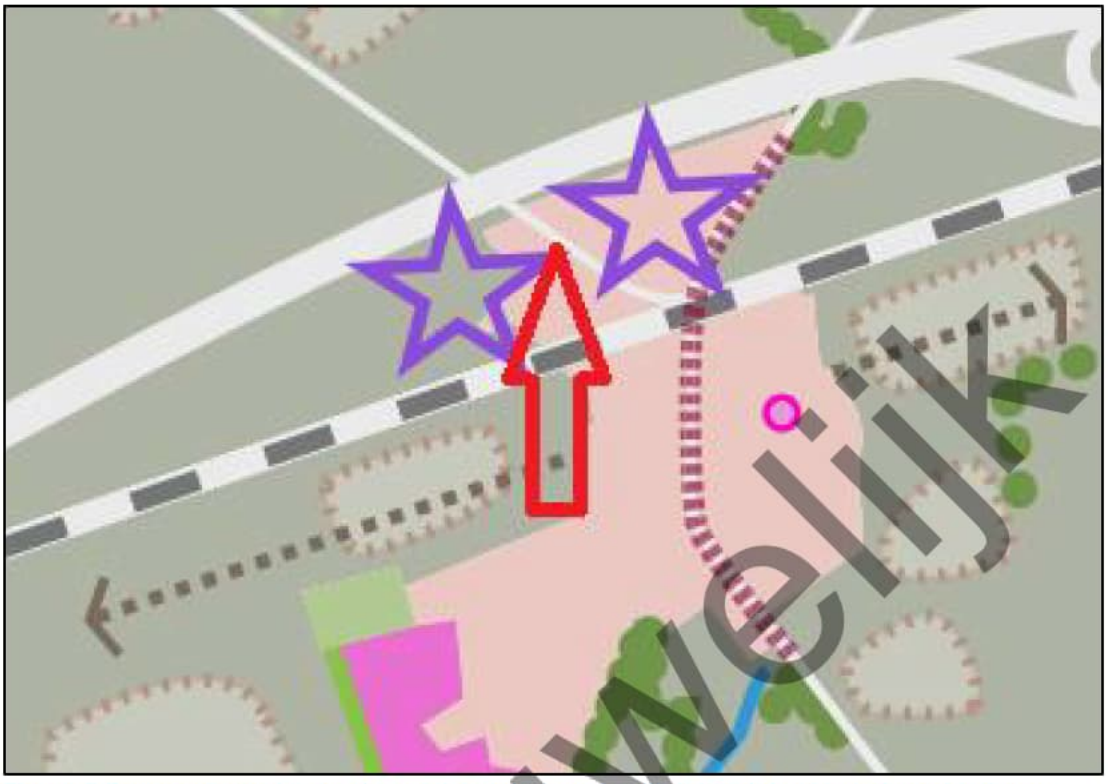
Ten tijde van de aankoop van het woonobject door aanvrager gold ter plaatse en op de omliggende percelen het op 4 oktober 1994 vastgestelde bestemmingsplan “Stroe – dorp 1994”. Hierin was het buurperceel in kwestie, net als het perceel van aanvrager zelf, bestemd tot “Wonen”, waarbij enkel globaal ter plaatse van de bestaande woning een ‘hoofdbouwmassastrook’ was aangeduid. Alleen binnen die strook was een hoofdgebouw (in casu voor een vrijstaande woning) toegestaan.



Figuur 4 Fragment van de plankaart van "Stroe – dorp 1994". De gele pijl duidt de woning van aanvrager aan.

De gemeenteraad heeft op 22 november 2011 de "Structuurvisie Kernen Barneveld 2022" vastgesteld. De structuurvisie legt de gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het eigen grondgebied vast. Uit de kaart behorende bij de structuurvisie blijkt dat de planlocatie in bestaand bebouwd gebied ligt. Het plangebied is hierin niet specifiek aangewezen als zoekgebied voor wonen of als inbreidingslocatie, maar in de visie is het belang en vooropstellen van inbreiding van woningbouw benadrukt.

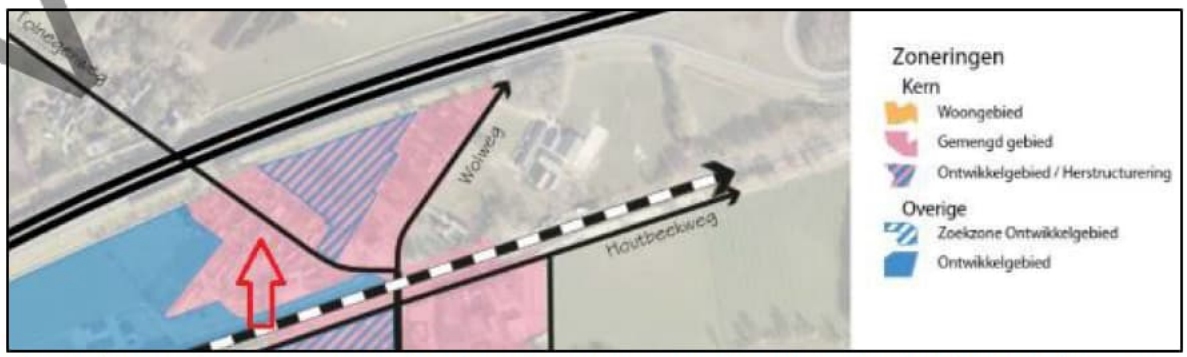
Vertrouwelijk



Figuur 5 Fragment van de structuurvisiekaart; de rode pijl duidt globaal het plangebied aan.

De toelichting van het ‘oude’ bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe” bevat als bijlage de 'Ruimtelijke visie Stroe'. Deze beoogt vast te leggen wat de dorpsbewoners, maatschappelijke organisaties en het gemeentebestuur gezamenlijk overeen komen over het ruimtelijk beleid van de kern Stroe en de toekomstige groei daarvan. In deze visie is het plangebied aangeduid als 'Gemengd gebied', zijnde een gebied waarbij wonen wordt gecombineerd met een mix aan gevarieerde functies zoals bedrijvigheid, maatschappelijke functies en centrumfuncties. In algemene zin is aangegeven dat verdichten hier mogelijk is als dat kan zonder aantasting van de woonkwaliteit. Daarnaast is verwoord dat bij woningbouw in het dorp ook gekeken wordt naar inbreidingslocaties.

Vertrouwelijk



Figuur 6 fragment van de kaart uit de ruimtelijke visie; de rode pijl duidt globaal het plangebied aan.

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS

6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid

Uit artikel 6.1 Wro vloeit rechtstreeks voort, dat van een tegemoetkoming in planschade alleen sprake kan zijn indien de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Een omstandigheid die volgens de wet en de rechtspraak leidt tot de conclusie dat de schade voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten, is de voorzienbaarheid daarvan op het moment van de aankoop van het object.

Die voorzienbaarheid kan zowel voortvloeien uit ten tijde van de aankoop openbaar bekende ruimtelijke beleidsvoornemens (zoals een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurschets of -visie), als uit een op dat moment al geldend bestemmingsplan.

Het gaat er daarbij om of de aanvrager bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening had kunnen en moeten houden met een ontwikkeling die ongunstiger was dan hetgeen het in deze zaak te beoordelen oude planologische regime mogelijk maakte. Als dat het geval is, dan had hij daar bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening mee kunnen en moeten houden: hij heeft het nadeel dan aanvaard (actieve risicoaanvaarding). Omstandigheden die zich hebben voorgedaan na de aankoop van de onroerende zaak (zoals een tussentijds en achteraf gezien tijdelijk gebleken gunstiger bestemmingsplan) moeten bij de beoordeling van de voorzienbaarheid buiten beschouwing blijven.

Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat beleidsvoornemens een formele status hebben en de plannen in kwestie hoeven zeker niet al volledig te zijn uitgekristalliseerd. Wel moet, om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen. Onder omstandigheden kan ook sprake zijn van voorzienbaarheid als een aanvrager uit anderen hoofde kennis had van de ontwikkeling, bijvoorbeeld uit correspondentie met de gemeente of uit een met hem gesloten overeenkomst.

Om deze reden wordt, voordat tot een planologische vergelijking en een waardering wordt overgegaan, eerst de voorzienbaarheid van het nadeel beoordeeld.

Vertrouwelijk

6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd

Nog een reden om schade niet te vergoeden is aan de orde als deze al geacht moet worden op een andere manier al vergoed te zijn, bijvoorbeeld door aankoop, onteigening of op een andere wijze. Dit laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn als de schadeveroorzakende planologische maatregel inmiddels ongedaan gemaakt is of binnen afzienbare termijn zal worden. Ook kan het nadeel op een andere wijze dan in geld of goederen gecompenseerd zijn, door de gemeente dan wel door een derde partij.

6.3 Beoordeling voorzienbaarheid

Voor de beoordeling van het onderwerp voorzienbaarheid hebben wij desgevraagd geen stukken ontvangen die er op wijzen, dat op de dag dat de onroerende zaak werd gekocht, de planologische mutatie op basis van de toentertijd van overheidswege openbaar bekend gemaakte ruimtelijke beleidsvoornemens voldoende concreet te voorzien was.

6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn

Schade kan alleen voor tegemoetkoming in aanmerking komen, als en voor zover deze niet al op een andere manier is verzekerd. Dit kan door aankoop, onteigening of op andere wijze. Bij dit laatste kan gedacht worden aan een uitkering van geld maar ook aan een compensatie in natura. Tot dit laatste kan volgens de jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2645, Waalwijk) onder omstandigheden ook een voor de aanvrager gunstige planologische wijziging worden gerekend.

Uit de ons ter beschikking gestelde stukken is niet gebleken, dat de mogelijk door aanvrager geleden schade (geheel of gedeeltelijk) anderszins is verzekerd.

Vertrouwelijk

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

7.1 Selectie van de relevante aspecten

In dit hoofdstuk gaan wij na met welke maximale mogelijkheden van de in de vorige hoofdstukken beschreven oude en nieuwe planologie rekening gehouden moest en moet worden en beoordelen wij of als gevolg van de planwijziging al of niet een planologische verslechtering is opgetreden.

In essentie dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de oude planologische situatie waarbij de “maximale invulling” bestond uit deels met bijbehorende bouwwerken bij een woning te bebouwen tuin en erf bij een verder noordwestelijk gelegen woning en waarbij de “maximale invulling” van de nieuwe planologische situatie bestaat uit een vrijstaande woning met eveneens bijbehorende bouwwerken.

Om de beoordeling zo inzichtelijk mogelijk te maken, zullen wij de belangrijkste aspecten die volgens de rechtspraak bij een planvergelijking aan bod komen, afzonderlijk benoemen.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht**,** is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Onder het vorige bestemmingsplan hadden de gronden in kwestie al een woon- en tuinbestemming. Binnen de woonbestemming konden met name al bijbehorende bouwwerken komen van 3,30 m1 goothoogte en 7 m1 bouwhoogte met een totale oppervlakte van 150 m2, alsmede tot overwegend 2 m1 hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze beperkten het uitzicht van aanvrager in noordwestelijke richting al behoorlijk. Verder noordwestelijk (vanaf circa 15 m1 van het perceel van aanvrager) kon (en kan nog steeds) een vrijstaande woning komen van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte.

Vertrouwelijk

Het nieuwe bestemmingsplan heeft vanaf zo'n 2 m1 naast het perceel van aanvrager een nieuwe vrijstaande woning mogelijk gemaakt van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte met een diepte van zo'n 15 m1, terwijl naast en achter die woning nog eens bijbehorende bouwwerken kunnen komen van 3,40 m1 goothoogte en 7 m1 bouwhoogte. Langs een deel van de perceelsgrens moet volgens het inrichtingsplan een1 m1 brede en 2 m1 hoge beukenhaag worden geplaatst, terwijl hetzelfde inrichtingsplan zich verzet tegen het overal situeren van bijbehorende bebouwing op het perceel.

De bouwmassa in het plangebied is daarmee flink toegenomen, zowel door de nieuwe woning zelf als door de bijbehorende bouwwerken (welke ook bij de oorspronkelijke woning Tolnegenweg 15 mogelijk zijn en blijven), terwijl de thans dichtbij mogelijke woning ook een 0,7 m1 grotere goothoogte en 2 m1 grotere bouwhoogte heeft dan de hier voorheen toegelaten bebouwing. Het uitzicht van aanvrager op en over het plangebied is hierdoor wat verdergaand beperkt. Gezien echter de voorheen al mogelijke bebouwing, blijft het nadeel hiervan voor aanvrager wel betrekkelijk beperkt.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Als die worden aangetast, kan dat onder omstandigheden leiden tot c.q. bijdragen aan een waardevermindering.

Gezien de situering en maatvoering van de voorheen en thans mogelijke bebouwing zorgt de nieuwbouw voor enige toename van de schaduwhinder, doch het nadeel daarvan blijft betrekkelijk beperkt.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bekijken wij de gevolgen van de wijziging voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

De gronden hadden voorheen al een woon- en tuinbestemming en hier waren al bijbehorende bouwwerken mogelijk. In zoverre is van een functieverandering geen sprake. Het toelaten van een extra woning (met ook bijbehorende bouwwerken) zorgt er wel voor, mede gelet op de korte tussenliggende afstand, dat het woonperceel van aanvrager visueel sterker dan voorheen ingesloten is komen te liggen. Hoofdbebouwing zo dichtbij is daarbij toch van een andere orde dan bijbehorende bebouwing. Dit heeft dan ook naar ons oordeel

Vertrouwelijk

tot gevolg dat de situeringswaarde van het object van aanvrager toch, al is in het beperkte mate, is verminderd.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Voorheen was al sprake van een woon- en tuinbestemming, waarbij ook bijbehorende bouwwerken mogelijk waren (o.a. te gebruiken voor een beroep aan huis) vanwaar op korte afstand inkijk mogelijk was, terwijl ook vanuit de verderop gelegen woning enige inkijk mogelijk was.

Het toelaten van een nieuwe woning c.a. op korte afstand neemt de inkijk vanuit die verderop gelegen woning weg, maar leidt ook – en door de korte afstand in veel grotere mate dan voorheen – tot (door die korte afstand ook lastiger af te schermen) inkijk vanuit die nieuwbouw. Enige inkijk vanuit een bijgebouw blijft verder ook mogelijk, zij het minder dan voorheen door de ‘vastgelegde’ situering daarvan in het inrichtingsplan. Per saldo is dan ook duidelijk sprake van een verslechtering van de privacy van aanvrager.

Hinder, waaronder verkeer

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaruit voortvloeiende vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling, kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Ook aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang. Bij de beoordeling van dit alles mag echter volgens de rechtspraak alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie**,** en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren,

Vertrouwelijk

verkeerd parkeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke, gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Het toelaten van een extra woning dichtbij leidt ertoe dat aanvrager op kortere afstand dan voorheen van doen krijgt met de aan de hoofdbebouwing van een woning eigen vormen van hinder, zoals geluid, licht en verkeer. Gelet op hetgeen hier voorheen al mogelijk was en door de afschermende werking van de nieuwbouw ten opzichte van de verder noordwestelijk al mogelijke woning, blijft het nadeel echter betrekkelijk beperkt.

Betekenisvol nadeel door mogelijke weerkaatsing van (verkeers)geluid, achten wij niet aan de orde, reeds omdat voorheen planologisch al tot 7 m1 hoge bijbehorende bouwwerken binnen het plangebied mogelijk waren. Een toename van de parkeerdruk doet zich evenmin voor, nu binnen het plangebied zelf in de parkeerbehoefte kan en moet worden voorzien.

Overige aspecten

Andere voor de onderhavige beoordeling mogelijk nog specifiek aan de orde zijnde aspecten zijn in de aanvraag niet gesteld, en daarvan is ons ook niet gebleken.

7.2 Uitkomst planologische vergelijking

Hoewel uit de jurisprudentie volgt dat geen cijfermatige onderbouwing per aspect nodig is, moet wel inzicht worden gegeven in de mate waarin de verschillende schadefactoren hebben bijgedragen aan de weging van de planologische verandering als geheel. Daartoe kwalificeren wij de planologische effecten van de hiervoor beoordeelde aspecten als volgt.

	Neutraal	Gering	Beperkt	Duidelijk	Zwaar	Zeer zwaar
Uitzicht			-			
Schaduw			-			
Karakter			-			
Privacy				-		
Hinder			-			

Effect is neutraal: 0
Effect is voordelig: +
Effect is nadelig: -

Vertrouwelijk

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie worden na weging met elkaar verrekend. Voor het object zijn echter alleen nadelen ontstaan. De planologische maatregel heeft derhalve geleid tot een nadeliger positie, waaruit in beginsel op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid.

Alle aspecten in onderlinge samenhang bezien en rekening houdend met het te onderscheiden gewicht dat aan de aspecten toekomt, kwalificeren wij de planologische wijziging per saldo hier als een duidelijke verslechtering.

Vertrouwelijk

8 WAARDERING

Het object ontleende, rekening houdende met de maximale mogelijkheden van het oorspronkelijke planologische regime, zijn hoogste waarde aan de hoedanigheid van woonhuis c.a. Deze waarde wordt - de mutatie weggedacht - per peildatum 13 mei 2023 gewaardeerd op:

€ 425.000,--.

Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar het rapport dat als bijlage is aangehecht. Bij het vaststellen van deze waarde is (anders dan bijvoorbeeld de waardevaststelling ingevolge de Wet waardering onroerende zaken het geval is) rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime. In essentie handelt het hier om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als einduitkomst van de hiervoor gemaakte planologische vergelijking. Daarbij is het waardeniveau van het object vóór en ná de planmutatie bepalend. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij waarderingen voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op de waardevermindering. De waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, met name bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie. Wij waarderen het object op basis van het nieuwe planologische regime op:

€ 405.000,--.

Dit betekent, dat de hiervoor genoemde specifieke gevolgen van de planologische wijziging er toe hebben geleid, dat voor een willekeurige gegadigde koper de waarde van het object per peildatum is gedaald met een bedrag van:

€ 20.000,--.

De door ons bepaalde waardevermindering kan niet geheel voor tegemoetkoming in aanmerking komen, aangezien nog een aftrek dient plaats te vinden wegens “normaal maatschappelijk risico”. Hierop gaan wij in het volgende hoofdstuk in.

Onze waardering wijkt af van de door aanvrager zelf in de aanvraag genoemde waardedaling van € 40.000,- tot € 50.000,-. De reden hiervoor is met name gelegen in de omstandigheid, dat aan deze inschatting geen planologische vergelijking ten grondslag ligt waarbij is uitgegaan van de maximale mogelijkheden van de oude planologie.

Vertrouwelijk

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico

In het vorige hoofdstuk is de in aanmerking te nemen waardevermindering bepaald. Op deze waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de geleden schade binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak**,** onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade.

Gelet op de door ons vastgestelde waarde van het object per peildatum**,** komt op grond van artikel 6.2, tweede lid, Wro in ieder geval een bedrag gelijk aan 2% hiervan niet wegens “normaal maatschappelijk risico” voor vergoeding in aanmerking. Het “normaal maatschappelijk risico” bedraagt in ieder geval 2% van € 425.000,-- is:

€ 8.500,--.

Aangezien de waardevermindering het forfaitaire minimale normaal maatschappelijk risico overstijgt, dient te worden beoordeeld hoe hoog de aftrek dient te zijn op basis van artikel 6.2, eerste lid Wro. Deze beoordeling geschiedt aan de hand van de in de planschadejurisprudentie ontwikkelde beoordelingscriteria, welke in de uitspraak ABRvS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402, Zundert als volgt zijn verwoord.

Voor het antwoord op de vraag of schade binnen het normale maatschappelijke risico valt, is onder meer van belang of de desbetreffende planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen.

Vertrouwelijk

De omstandigheid dat een bepaalde planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling is aan te merken, betekent op zichzelf nog niet dat deze planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. Of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling, wordt namelijk los van de omstandigheden van het geval beoordeeld. Of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag wordt beoordeeld met inachtneming van de omstandigheden van het geval.

Bij de beantwoording van de vraag of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, komt in ieder geval betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past.

Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving èn het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico in dit geval als volgt.

Vertrouwelijk

Normale maatschappelijke ontwikkeling?

De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten inbreiding van een woning in de bebouwde kom – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling.

Structuur van de omgeving?

Gelet op de ruimtelijke structuur van de omgeving, zijnde een gemengd gebied met langs het betreffende deel van de Tolnegenweg voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande

woningen, kan de nieuwe ontwikkeling, gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse, in redelijkheid als passend worden aangemerkt. Daarbij wegen wij mee dat van een ongewoon klein nieuw woonperceel of van een afwijkende maatvoering ten opzichte van de woonomgeving geen sprake is.

Langjarig gevoerd beleid?

Bij de beoordeling van dit element, gaat het – anders dan bij de beoordeling van de voorzienbaarheid – niet om de vraag of en zo ja wat er aan beleid bekend was bij aankoop door aanvrager, maar om hetgeen enige jaren voorafgaand aan de planologische maatregel aan beleid is geformuleerd. Een ander belangrijk verschil is dat de ontwikkeling in dat beleid niet altijd concreet, bijvoorbeeld op perceelsniveau, hoeft te zijn aangegeven: het gaat hier immers niet om beoordeling van mogelijke actieve risicoaanvaarding (vergelijk ABRvS 1 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1535 Bernheze). Dit geldt bijvoorbeeld voor beleid omtrent inbreiding. Wel moet uit de betreffende stukken voldoende duidelijk kunnen worden afgeleid dat de ontwikkeling ter plaatse in de rede lag en dat er geen aanwijzingen voor het tegendeel waren (vergelijk ABRvS 11 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:85, Rucphen).

Onder meer in de (in hoofdstuk 5 geschetste) "Structuurvisie Kernen Barneveld 2022" wordt het belang en vooropstellen van inbreiding van woningbouw benadrukt. Hoewel algemeen van aard, moet daarom (gezien de hiervoor genoemde jurisprudentie) worden vastgesteld dat de ontwikkeling past binnen het langjarig door de gemeente gevoerde beleid.

Op grond van voorgaande overwegingen is de ontwikkeling aan te merken als een “normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen lag”. Omdat geheel wordt voldaan aan de relevante indicatoren (“structuur van de omgeving” en “langjarig beleid”)zijn wij van mening dat een aftrek van **5%** recht doet aan de omstandigheden van het geval. Dit betekent, dat wij de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico stellen op een bedrag van:

€ 21.250,--.

Aanvrager geeft in dit verband in de aanvraag aan er moeite mee te hebben dat sprake zou zijn van een ‘eigen risico’ voor een ontwikkeling die enkel de initiatiefnemer tot financieel voordeel strekt. Wij begrijpen dat standpunt terdege, doch wijzen erop dat dit geen element is dat volgens de jurisprudentie in de beoordeling kan en mag worden meegewogen.

vertrouwelijk

Aangezien de door ons bepaalde waardevermindering niet groter is dan de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico, dient tot de conclusie te worden gekomen dat de schade geheel wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager dient te worden gelaten.

9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico

Normaal maatschappelijk risico samengevat	
In aanmerking te nemen waardevermindering	€ 20.000.,--
Normaal maatschappelijk risico volgens artikel 6.2 Wro en jurisprudentie	€ 21.250,--
Tegemoetkoming in planschade	**NIHIL**

Vertrouwelijk

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN / SLOTOVERWEGINGEN

10.1 Wettelijke rente

Alleen indien een tegemoetkoming wordt toegekend, wordt vanaf de dag dat de aanvraag bij de gemeente is binnengekomen de wettelijke rente over het bedrag van de tegemoetkoming vergoed. Dit is niet het geval indien een aanvraag is ingekomen vóór de dag van het onherroepelijk worden van de in het geding zijnde planologische maatregel. In dat geval wordt de wettelijke rente vergoed vanaf laatstgenoemde dag. Voor de berekening van de wettelijke rente wordt de wettelijke rente voor niet-handelstransacties gehanteerd.

10.2 Terugbetaling van het betaalde recht

Enkel wanneer op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, zijn burgemeester en wethouders verplicht het door de indiener van de aanvraag op grond van artikel 6.4 Wro betaalde recht terug te storten.

10.3 Deskundigenkosten

Artikel 6.5 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders in het geval van toekenning van een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 Wro de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden. Vergoeding van gemaakte kosten is daarmee pas aan de orde wanneer het redelijkerwijs nodig was om deskundigen in te schakelen om de aanvraag in te dienen en te onderbouwen, terwijl ook de gemaakte kosten redelijk dienen te zijn. Uit de wetsgeschiedenis volgt dat zowel de complexiteit van de zaak als de zwaarte van de eisen die door de gemeente aan de onderbouwing van het verzoek worden gesteld in dat kader van betekenis zijn, terwijl ook rekening gehouden moet worden met de beoordeling van het verzoek door een onafhankelijk deskundige. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak inmiddels bij herhaling heeft uitgemaakt worden onder redelijkerwijs gemaakte kosten niet verstaan de kosten die een aanvrager met betrekking tot de indiening en toelichting van de aanvraag heeft gemaakt. Wel kan een vergoeding van deskundigenkosten worden verstrekt voor het indienen van een zienswijze op het conceptadvies. Daarbij is blijkens de rechtspraak niet van belang, of de zienswijze tot inhoudelijke wijzigingen van het conceptadvies heeft geleid.

Aangezien wij het college van burgemeester en wethouders adviseren de aanvraag af te wijzen, adviseren wij tevens om niet tot vergoeding van deskundigenkosten over te gaan.

Vertrouwelijk

11 CONCLUSIE

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld op de door [redacted] ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als volgt te besluiten:

Onderwerp	Conclusie
Aanvrager gerechtigd op de peildatum	Ja
Aanvraag tijdig ingediend	Ja
Voorzienbaarheid	Nee
Anderszins verzekerd	Nee
Planologisch nadeel	Ja
Waardevermindering	€ 20.000,--
Normaal maatschappelijk risico	€ 21.250,--
Tegemoetkoming in planschade	**NIHIL**
Wettelijke rente	Nee
Terugbetaling van het betaalde recht	Nee
Deskundigenkostenvergoeding	Nee

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

[redacted]

[redacted]

Senior adviseur

[redacted]

Vrijblijvend

12 BIJLAGEN

Overzicht van de bijlagen:

1. Waarderingsverslag

Vertrouwelijk

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

vertrouwelijk

WAARDERINGSVERSLAG

met betrekking tot het object Tolnegenweg 13 in Stroe.

opdracht	20230487
status	definitief
datum	november 2023
opsteller	[redacted]

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3

2 WETTELIJKE TAXATIE 4

3 JURIDISCHE EN MILIEUASPECTEN 6

4 BESCHRIJVING 8

5 OVERWEGINGEN EN WAARDERING 10

6 BIJLAGEN 13

Vertrouwelijk

1 INLEIDING

Ten behoeve van de advisering over de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade heeft de planschadedeskundige van SAOZ, in de hoedanigheid van taxateur, beëdigd rentmeester NVR en als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen de onderhavige onroerende zaak geïnspecteerd en gewaardeerd. Voor de opdrachtverlening, de inspectiedatum en de wijze van inspectie verwijzen wij naar het planschadeadvies.

Vastgoedobject

Het te waarderen vastgoedobject ligt in de gemeente Barneveld en is plaatselijk bekend als:

Tolnegenweg 13 in Stroe.

Prijspeil

Volgens de bevindingen van de planschadedeskundige geldt als peildatum:

13 mei 2023.

Doel van de waardering

Het vaststellen van de waarde ten behoeve van de advisering over de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade.

Afbakening van het gebruik

Deze rapportage is onlosmakelijk verbonden met het advies van SAOZ en het daarin geschetste planologische kader, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de waardering, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het rapport niet is bestemd. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

Rapportage en onderzoek

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de waardering grenzen moeten worden gesteld. Bij de waardering wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren en informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de waardering.

Vertrouwelijk

2 WETTELIJKE TAXATIE

Niet-marktwaarde taxatie

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering wijkt dit waarderingsverslag op verschillende onderdelen af. Ook is er sprake van een ander waardebegrip. Bij een reguliere taxatie wordt de marktwaarde geschat. De marktwaarde is “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”. Wij merken op dat er in onderhavige situatie sprake is van een waardering waarbij niet het waardebegrip “markwaarde” is gebruikt.

Bij de bepaling van de waarde in het kader van de beoordeling van planschade is namelijk maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk vóór de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd. In die maatstaf ligt besloten dat in een planschadezaak niet louter de marktwaarde bepalend is voor de bepaling van de waarde van een onroerende zaak. Volgens die maatstaf moet een redelijk denkend en handelend koper bij het bepalen van zijn koopprijs immers rekening houden met de maximale mogelijkheden van het voor de onroerende zaak en de omgeving daarvan geldende planologische regime. Deze maximale planologische mogelijkheden worden in de praktijk bij de bepaling van de “marktwaarde” echter regelmatig niet of onvoldoende onderkend (vergelijk ABRvS 20 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:870, Son en Breugel).

Bijzonder karakter van de waardebepaling

Het hiervoor bedoelde “bijzondere karakter” van een waardebepaling ten behoeve van de advisering over de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade brengt met zich mee dat het juridische kader een zeer belangrijk onderdeel vormt van de waardering. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de jurisprudentie met betrekking tot planschade en periodiek en stelselmatig de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake planschade volgt.

Vertrouwelijk

Bij de waardebepaling speelt ook kennis, ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de rechtspraak (en de planschadepraktijk) een geaccepteerd gegeven. In diverse gerechtelijke procedures is dit bevestigd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd.

Deze waardebepaling is zorgvuldig samengesteld conform het voor SAOZ geldende protocol.

Onafhankelijkheid

Met betrekking tot het gewaardeerde object verklaart de deskundige dat de waarde van de woning volledig onafhankelijk is bepaald. Niemand heeft de deskundige beïnvloed of onder druk gezet. De deskundige heeft zich niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de waardering over de uitkomst. De deskundige heeft geen persoonlijk belang bij de waarden in deze waardering. De SAOZ heeft niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen van de huidige opdrachtgever.

Verder merken wij op dat het waarderingsverslag wordt verschaft ter voorbereiding op, of gedurende (besprekingen in het kader van) gemeentelijke besluitvorming en/of gerechtelijke procedures. Partijen kunnen terugvallen op het oordeel van de rechter, waardoor onafhankelijke oordeelsvorming is gewaarborgd.

Vertrouwelijk

3 JURIDISCHE EN MILIEUASPECTEN

Kadastrale gegevens

Voor zover niet nader omschreven is, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik. Het vastgoedobject is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Garderen	K	676	530 m2

Het hierboven genoemde vastgoedobject is eigendom van:

Naam	Geboorteplaats	Geboortedatum
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Publiekrechtelijke beperkingen en/of bijzondere aanduidingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen en zijn er ook geen bijzondere aanduidingen.

Akte van levering

De akte bevat een erfdienstbaarheid over en weer voor het pand van aanvrager en het aangebouwde buurpand, bestaande uit in he recht van gemeenschappelijke afvoer van hemel- en menagewater, uit te oefenen op de bestaande wijze.

Zie verder de als bijlage opgenomen kadastrale kaart en de eigendomsinformatie van het kadaster.

Bestemmingsplan

Voor de bestemmingsplangegevens wordt verwezen naar het planschadeadvies waarvan deze waardering deel uitmaakt. Bij de waardering is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan.

Vertrouwelijk

Toekomstige ontwikkelingen

Met betrekking tot eventuele toekomstige ontwikkelingen, na de peildatum, wordt eveneens verwezen naar het gestelde in het planschadeadvies, met name wat betreft de thans geldende planologie ter plaatse.

Milieu

In het kader van de waardering is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem of grondwater, of naar materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde kunnen beïnvloeden. Wij hanteren het uitgangspunt dat zich ter plaatse geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die sanering noodzakelijk zou kunnen maken**,** dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke en dat in het gewaardeerde object geen asbesthoudende materialen of andere materialen zijn verwerkt die kunnen leiden tot saneringskosten.

Fundering

In het kader van de waardering is geen onderzoek verricht naar de toestand van de fundering. Wij hanteren het uitgangspunt dat ter plaatse geen funderingsproblemen zijn.

Vertrouwelijk

4 BESCHRIJVING

Objectkenmerken

Het vastgoedobject is van binnen en buiten bekeken en aan de hand van deze inspectie omschrijven wij het als volgt.

Omschrijving en kenmerken		
Type woning		2/1-Kapper
Bouwjaar van de woning		1950 (bron: BAG)
Bouwaard	Gevels	Opgetrokken uit steen.
	Vloeren	Beton en hout
	Dak	Zadeldak, gedekt met pannen.
Voorzieningen		Alle gebruikelijke nutsvoorzieningen zijn aanwezig. Verwarming door middel van een gasgestookte cv-ketel en radiatoren met op de begane grond ook vloerverwarming. Warm water door een combiketel. Het object is voorzien van isolerende beglazing. Volgens opgave is dak-, spouw- en vloerisolatie toegepast
Energielabel Bron:		Geen Ep-online.nl/Energylabel
Indeling woning	Kelder	Kelderkast
	Begane grond	Entree, hal, meterkast, woonkamer, keuken met goede inrichting, bijkeuken met witgoedaansluitingen en vaste kastruimte met opstelplaats cv-ketel, toilet.
	1e verdieping	Overloop, 3 slaapkamers, badkamer met douchecabine, toilet en wastafelmeubel.
	2e verdieping	Met vlizotrap bereikbare bergvliering.
Bijgebouwen		Overdekte zithoek. Klein houten dierenverblijf. Overkapte stalling/berging. Ruim geïsoleerd stenen bijgebouw met overheaddeur en pannen dak (bouwjaar 2008) met als indeling: Begane grond: stalling annex werkruimte, toilet.

Vertrouwelijk

Omschrijving en kenmerken	
	Ruime kelder ingericht met bar en zitgelegenheid. Verdieping met grote dakkapel, ingericht als ruime kantoorruimte.
Gebruiksoppervlakte volgens de basisadministratie adressen en gebouwen / woonoppervlak zoals ter plaatse opgenomen	100 m² / 78 m² (excl. geïsoleerd stenen bijgebouw)
Staat van onderhoud (het bouwjaar in aanmerking nemend)	Het pand verkeert, voor zover met het blote oog waarneembaar, in een goede staat. De werking van sanitair en installaties is niet gecontroleerd.
Bereikbaarheid	Goed.
Parkeergelegenheid	Eigen terrein.
Omgeving en belendingen	Gelegen binnen de bebouwde kom nabij de snelweg A1. In de directe nabijheid staan soortgelijke en andere typen woningen en zijn er andere bestemmingen.

Met betrekking tot de kwalificatie van de staat van onderhoud merken wij op dat ten behoeve van de waardering op basis van een beperkte visuele inspectie, binnen het tijdsbestek van de opname, het doel van de waardering en de ontvangen gegevens, een beeld van de onderhoudstoestand van het object is gevormd. Dit betekent dat geen oordeel is gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring.

Toestand op peildatum

De bovenstaande omschrijving komt overeen met de situatie op de peildatum.

Gebruik

Tijdens de opname is geconstateerd dat de woning op een gangbare manier is ingedeeld en dien overeenkomstig wordt gebruikt.

De woning wordt door de eigenaar zelf bewoond en dit was ook zo op de peildatum.

Het object wordt zorgvuldig gebuikt. Er is geen ernstige gebruiksschade waargenomen.

Vertrouwelijk

5 OVERWEGINGEN EN WAARDERING

Optimale aanwendingsmogelijkheden op de peildatum

Bij elke waardebepaling wordt nagegaan na of het object optimaal wordt aangewend. De vraag is, of de te waarderen onroerende zaak geheel of gedeeltelijk op een andere manier kan worden gebruikt. De alternatieve aanwendingsmogelijkheden dienen wel reëel te zijn en er zullen in de praktijk kosten moeten worden gemaakt.

Gegeven de aard en bestemming van het object alsmede de bestemmingsplangegevens zoals deze zijn weergegeven in het planschadeadvies, hanteren wij het uitgangspunt dat de planologische mogelijkheden (bebouwing en gebruik) in essentie geheel zijn benut. Het object wordt optimaal aangewend. In het kader van de “highest and best use” (HABU) zijn er geen relevante alternatieve aanwendingsmogelijkheden.

Toelichting waarderingsmethode

Er zijn in beginsel drie verschillende waarderingsmethoden die gebruikt kunnen worden voor het waarderen van een vastgoedobject, te weten:

1. de vergelijkende methoden;
2. de inkomstenmethoden;
3. de kostenmethoden;

Het te waarderen vastgoedobject heeft een redelijk gelijksoortig karakter en er is voldoende marktinformatie beschikbaar. Daar past mede de vergelijkende methode bij.

De deskundige maakt specifiek gebruik van de directe vergelijkingsmethode. Deze methode wordt gebruikt om de verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van courante onroerende zaken te bepalen. Hiervoor worden bekende transactiegegevens gebruikt. De gerealiseerde verkopen worden met elkaar vergelijkbaar gemaakt door de gegevens te analyseren. De resultaten van de analyse worden vergeleken met de te waarderen onroerende zaak door middel van de geconstateerde bedragen per m2 of m3. Ook kan in geschikte situaties de te waarderen onroerende zaak direct worden vergeleken met één of meerdere geschikte referenties.

Onzekerheid van de waardering

In het kader van de kwalitatieve gevoeligheidsanalyse beoordelen wij de eventuele

Vertrouwelijk

onzekerheidsmarge en schattingsonzekerheid van de waardering als gevolg van:

- Informatievoorziening;
- Gebrek marktinformatie;
- Marktomstandigheden;
- Algemene waarderingsonnauwkeurigheid.

Er is bij een waardebepaling altijd sprake van de gebruikelijke onnauwkeurigheid. Bij dit soort waardebepalingen wijzen we er voor de duidelijkheid op dat “De Prijs” van een woning geen gegeven is. Een bepaalde waarde is een menselijke schatting (van die prijs) waaraan een zekere marge van onzekerheid verbonden is. De onzekerheidsmarge wordt allereerst bepaald door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt zelve, nog zonder dat daarbij de invloed van de menselijke schattingen wordt betrokken. Verder wordt de bandbreedte vergroot door de menselijke factor. In de literatuur worden afwijkingsmarge van +/- 10% genoemd. In casu is er voldoende marktinformatie beschikbaar om op de peildatum binnen een acceptabele bandbreedte een waardeoordeel kunnen geven.

Waardering

De waarde van het vastgoedobject wordt bepaald door factoren zoals de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is.

Rekening houdend met de ontvangen informatie, de in dit rapport genoemde objectieve gegevens en de genoemde overwegingen, bepalen wij de waarde van het in dit rapport gewaardeerde vastgoedobject (de mutatie weggedacht) per peildatum op:

€ 425.000,--
Zegge: vierhonderdvijfentwintigduizend EURO

Deze waardering is zorgvuldig samengesteld. Er is rekening gehouden met diverse informatiebronnen, overwegingen, eventueel van toepassing zijnde berekeningswijzen, wegingsfactoren en dergelijke. Dit alles is in belangrijke mate verwerkt in het rapport.

Vertrouwelijk

Aldus opgemaakt te Rotterdam op 3 oktober 2023.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

[redacted]

Senior adviseur

[redacted]

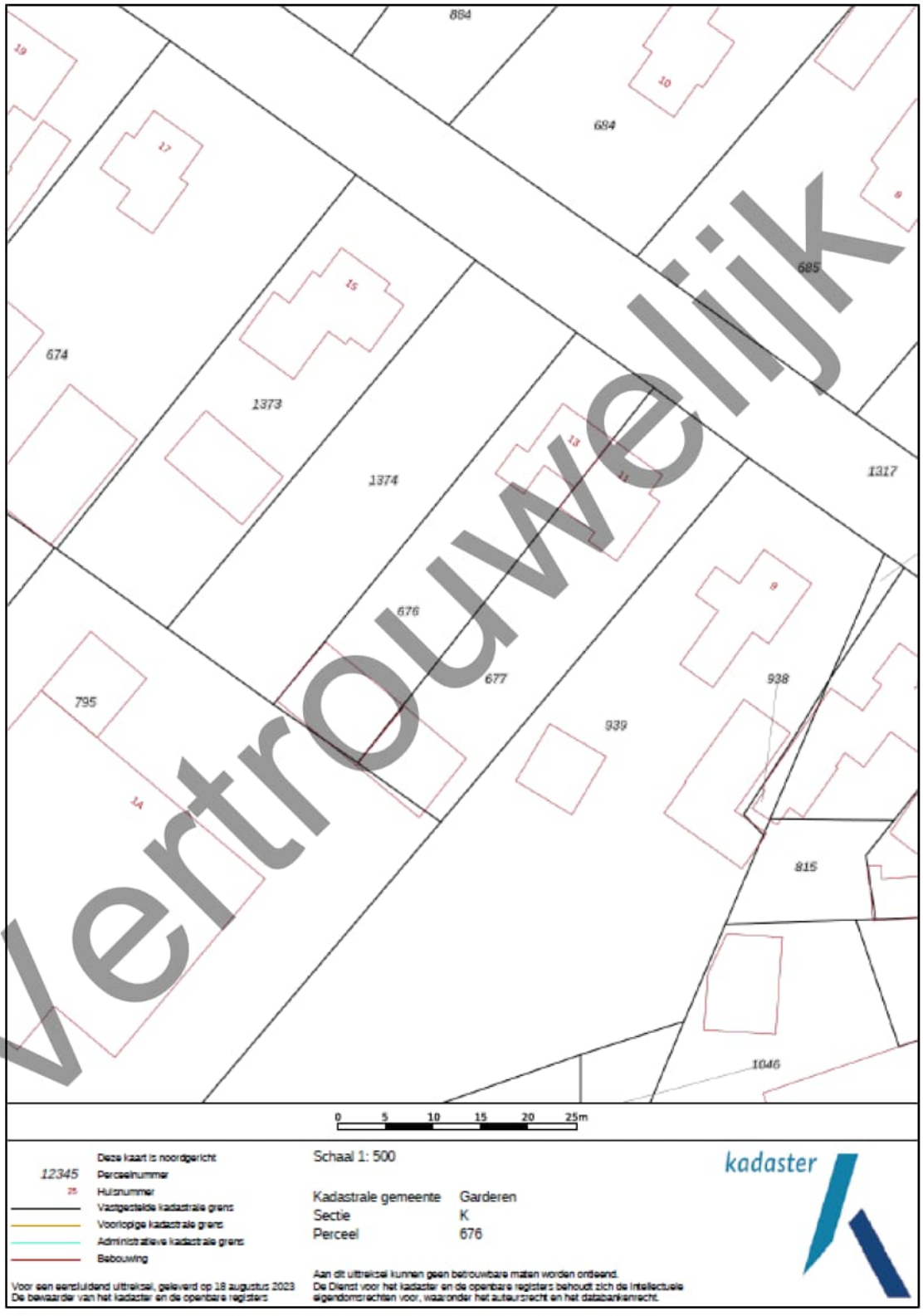
Vertrouwelijk

6 BIJLAGEN

Vertrouwelijk

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Kadastrale kaart



Vertrouwelijk

Kadastraal uittreksel

kadaster

BETREFT
Garderen K 676

UW REFERENTIE
pls Barneveld

GELEVERD OP
18-08-2023 - 08:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11159309253

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-08-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-08-2023 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Garderen K 676 Kadastrale objectidentificatie: 080570067670000
Locatie	Tolnegenweg 13 3776 PT Stroe BAG identificatie: 0203010000408630 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	530 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	175683 - 466759
Omschrijving	Wonen
Koopsom	€ 180.000 — Koopjaar 2002

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 20308/27 Arnhem — Ingeschreven op 29-03-2002
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Tolnegenweg 13 3776 PT STROE
Geboren	[redacted] te [redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 20308/27 Arnhem — Ingeschreven op 29-03-2002
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Tolnegenweg 13 3776 PT STROE
Geboren	[redacted] te [redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Vertrouwelijk

Foto’s





Vertrouwelijk





Voorbeeld

gemeente
Barneveld

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl
Whatsapp +31614459278

[redacted]
Tolnegenweg 13
3776PT Stroe

Datum:
28 juni 2023

Ons kenmerk:
155412

Uw brief van:

Organisatieonderdeel:
Team DIV

Behandeld door:
Postregistratie

Telefoonnummer:
140342

Onderwerp:
Ontvangstbevestiging

Geachte heer/mevrouw,

We hebben uw bericht over planschadevergoeding op 27-06-2023 ontvangen. Deze hebben wij geregistreerd onder zaaknummer 155412 met als onderwerp aanvraag planschadeverzoek voor perceel Tolnegenweg 13 . Wilt u bij verdere communicatie dit zaaknummer gebruiken? Wij kunnen u dan sneller helpen.

U kunt de voortgang van de zaak ook volgen op uw Persoonlijke Internet Pagina: https://zaak.barneveld.nl/pip

Heeft u nog vragen? Neem contact met ons op via 140342 en vermeld zaaknummer 155412. Zo kunnen we u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Barneveld,

gemeente Barneveld

Vooronderzoek aanvragen

Contactgegevens

Contactgegevens indiener van de aanvraag

Bedrijfsnaam*	architectenbureau DBL Lunteren BV
Straatnaam*	Meulunterseweg
Huisnummer*	34
Huisnummer toevoeging	
Postcode*	6741HN
Plaats*	Lunteren
KvK nummer	09082187
KvK vestigingsnummer	000019406436

Contactpersoon

Voorletter(s) of voornaam*	[redacted]
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam*	[redacted]
E-mailadres*	[redacted]@dbl-lunteren.nl
Telefoonnummer*	0318[redacted]
Wilt u de post over dit vooronderzoek op een ander adres ontvangen?*	nee

Factuur

Naar wie mag de factuur gestuurd worden?*	Bedrijf of persoon voor wie vooronderzoek wordt aangevraagd

Voor wie

Het vooronderzoek is voor:	voor een persoon

Persoon voor wie het vooronderzoek wordt aangevraagd

Voorletter(s) of voornaam*	[redacted]
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam*	[redacted]
Straatnaam + nummer of Postbusadres*	Tolnegenweg 15
Postcode*	3776PT
Plaats*	Stroe
E-mailadres	[redacted]@upcmail.nl
Telefoonnummer	06[redacted]

Eigendomsrecht

Wat is het eigendomsrecht van het gebouw of perceel waarover het vooronderzoek gaat?*	eigenaar

Plan of project

Locatie

Straat en nummer of locatieaanduiding*	Tolnegenweg 15
Postcode	3776PT
Plaatsnaam*	Stroe
Kadastrale gegevens gemeente	Garderen K 675

Kadastrale situatie

Beschrijf eventuele belemmeringen van dit perceel	
Geef een korte omschrijving van de huidige situatie*	Betreft een brede woonbestemming in het dorp Stroe waarbij de bestaande woning aan de rand van het bestemmingsvlak staat
Geef een korte omschrijving van de gewenste situatie*	Naast de bestaande woning kan een kleinere nieuwe woning komen (seniorenwoning) op een eigen bouwblok. Een gezamenlijke inrit ontsluit beide woonpercelen. De nieuwe woning kan een opzet krijgen als geschakelde woning. Bij vervangende nieuwbouw van de bestaande woning kan de schakeling gerealiseerd worden.

Woningen

Wilt u woningen bouwen?	ja
Hoeveel woningen wilt u bouwen?*	1
Welk type woningen wilt u bouwen?*	vrijstaand/geschakeld
In welke prijsklasse wilt u bouwen?*	300.000
Geef een korte toelichting*	de eigenaar richt zich op een wat kleinere woning met woon- en slaapvoorzieningen op de begane grond, en minder woonoppervlakte op de verdieping.

Aanvraag

Is dit uw eerste aanvraag?*	nee

Eerder contact

Datum, kenmerk en/of behandelend ambtenaar:*	aangepast plan als reactie op brief dd. 21 jan 2021, met kenmerk 1158140

Bouwplan

Heeft u al bouwtekeningen of een schetsontwerp?	nee
Voldoet uw plan aan de regels van het bestemmingsplan?	nee
Aan welke regels van het bestemmingsplan wordt niet voldaan?	er wordt een bouwblok extra gevraagd

Bedrijfsmatige gebruikswijziging

Gaat het om een bedrijfsmatige gebruikswijziging?	nee

Bijlagen

Uploads

Verplichte bijlagen: situatietekeningen van de bestaande en toekomstige situatie met terreinmaten, aangrenzende bebouwing, straatnamen, kadastrale nummers en noordpijl, waaruit de opzet duidelijk blijkt. Gebruik de schaal 1:1000 of 1:500

Ruimte voor toelichting

Nieuwbouw woning - Tolnegenweg Stroe publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	**Gemeente Barneveld**
Behandeld door	**Omgevingsdienst de Vallei**
Soort	Melding
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20250311 00514 000 (ingediend op 11-03-2025)

Project

Naam van dit project
Nieuwbouw woning - Tolnegenweg Stroe

Projectomschrijving
-

Locatie

Kadastraal nummer
GDR03 K 1374

Algemeen

Geef uw verzoek een naam
Nieuwbouw woning - Tolnegenweg Stroe

Toelichting op uw verzoek
geen openbare informatie

Uw referentienummer
geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.
Ja

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer
58215387
Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam
Project Teken Advies Midden Nederland B.V.
Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN
852927538
Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam
De Spil
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
6
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
A
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
3774SE
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats
Kootwijkerbroek
Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?
Ja
Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was 'Nee'.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer

Voorletters
geen openbare informatie

Voorvoegsel
geen openbare informatie

Achternaam
geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer

Straatnaam
geen openbare informatie

Huisnummer
geen openbare informatie

Huisletter
geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging
geen openbare informatie

Postcode
geen openbare informatie

Plaats
geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?
Ja

Contactpersoon

Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?
Ja

Functie contactpersoon
gemachtigde

Voorletters
geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?
binnenlands adres

Straatnaam
geen openbare informatie

Huisnummer
geen openbare informatie

Huisletter
geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging
geen openbare informatie

Postcode
geen openbare informatie

Plaats
geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (technisch)

Melding bouwactiviteit

Wat wilt u melden?
Bouwmelding (risicobeoordeling en borgingsplan)

Heeft u ook een vergunning aangevraagd voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) voor dit project?
Ja

Wat is het verzoeknummer van de vergunningaanvraag van de bouwactiviteit (omgevingsplan) die u eerder heeft ingediend?
2024W02135

Beschrijving bouwactiviteit

Wat is de geplande startdatum van de bouwwerkzaamheden?
12-03-2025

Beschrijf de bouwwerkzaamheden die worden uitgevoerd.
-

Gegevens kwaliteitsborger

Wat is het KvK-nummer van de kwaliteitsborger?
93582730

Wat is de bedrijfsnaam van de kwaliteitsborger?
Stichting Bureau KwaliteitsBorging

Wat is de naam van de contactpersoon die de kwaliteitsborging uitvoert?
geen openbare informatie

Wat is het telefoonnummer van de contactpersoon die de kwaliteitsborging uitvoert?
geen openbare informatie

Wat is het e-mailadres van de contactpersoon die de kwaliteitsborging uitvoert?
geen openbare informatie

Wat is de naam van het toegelaten instrument voor kwaliteitsborging?
BKapp

Wat is het registratienummer van het toegelaten instrument?
INS-2003

Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden

Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?
Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (technisch)

Borgingsplan

Document	Vertrouwelijk
FV25.375 Borgingsplan en Risicobeoordeling - Woonhuis Tolnegenweg te Stroe.pdf	Nee

Risicobeoordeling bouwplan

Geen documenten.

Kantoor Janssen ([redacted])

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: donderdag 8 mei 2025 09:24
Aan: Kantoor Janssen ([redacted])
Onderwerp: Fwd: Tolnegenweg

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Onderwerp: Tolnegenweg
Datum: 1 mei 2025 om 10:27:04 CEST
Aan: [redacted]@janssen-advies.nl
Kopie: [redacted]@yahoo.nl, [redacted]@mazoethout.nl, [redacted]@welzijnbarneveld.nl

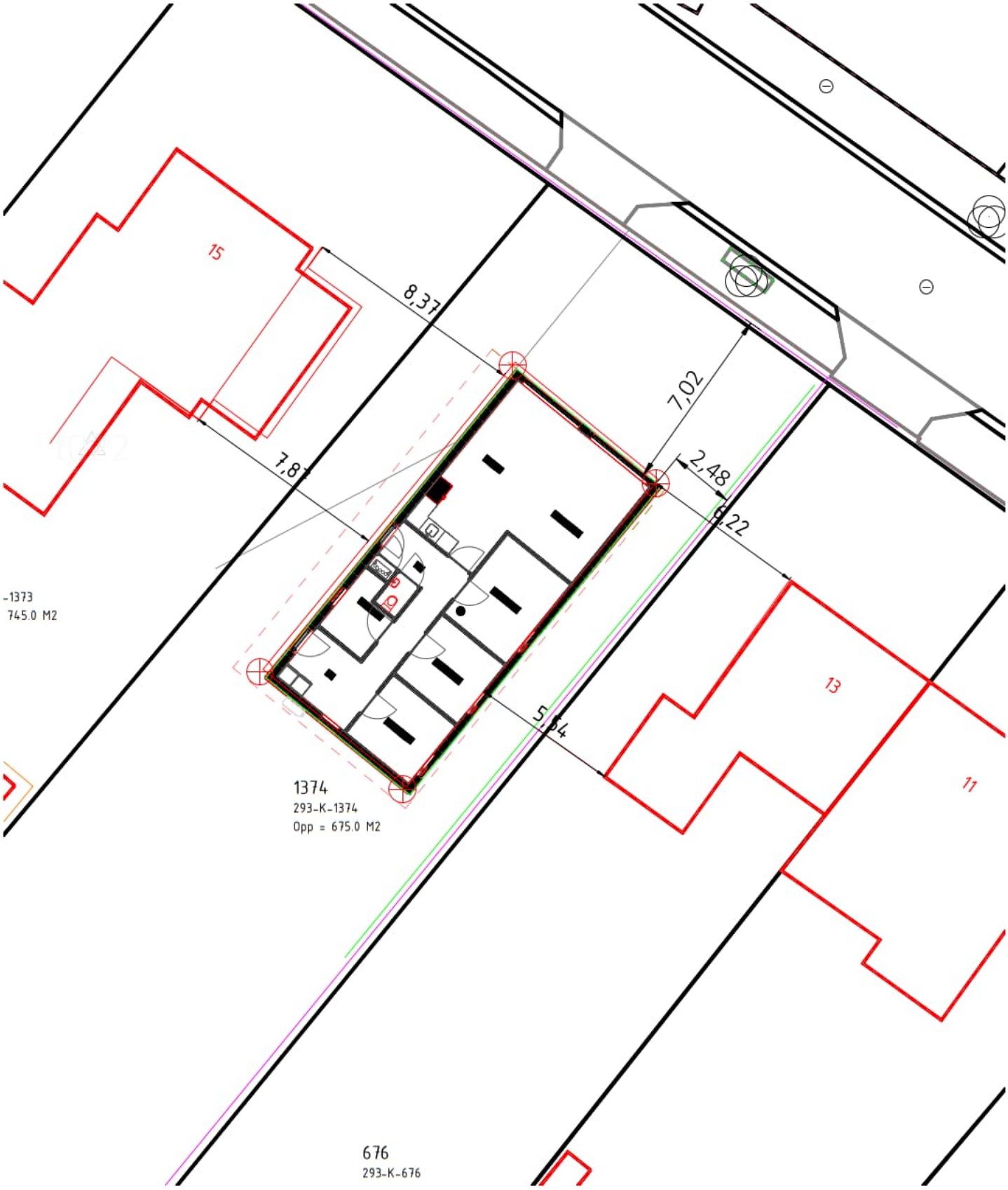
Beste mensen,

Even een update naar aanleiding van het gesprek van dinsdagavond:

Ik heb gisteren toch nog telefonisch contact kunnen krijgen met [redacted], heb hem een samenvatting gegeven van wat er besproken is en hem verzocht om op korte termijn met elkaar om de tafel te gaan zitten om een “aangepast” plan te bespreken. Echter, zoals bekend is hij nu een paar weken op vakantie en hij stelde voor contact op te nemen met [redacted] van de Omgevingsdienst. (Of [redacted]).
De heer [redacted] heeft ook de huidige vergunning ondertekend. (Staat in de vergunningsverlening gericht aan de heer [redacted]).
Zaak is dan om te bespreken en uiteen te zetten wat het alternatieve plan inhoudt, zodat, indien gemeente akkoord, een nieuwe vergunning kan worden verstrekt.

Dank voor jullie inzet tijdens de vergadering en heel veel succes gewenst!

Met vriendelijke groet,
[redacted]



gemeente Barneveld

tolnegenweg 13a

piket

Getekend	
Datum	1 mei 2025
Schaal	0 2 4 8 Meters 1:200
Status	uitgezet/gemeten
Formaat	A4
Filenaam	tolnegenweg13a.dwg

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 november 2024 14:06
Aan: [redacted]@janssen-admin.nl'
CC: [redacted]
Onderwerp: Tolnegenweg 15 nabij
Bijlagen: Protocol Toevalstreffer.pdf

Beste heer [redacted]

Van de correspondentie tussen u en opsporingsbedrijf RPS heb ik kennis genomen.

De locatie ligt binnen verdacht gebied van afwerpmunitie. Voor naoorlogs geroerde grond geldt algemeen dat deze niet meer verdacht is van ontplofbare oorlogsresten (OO). Omdat er vanuit gegaan wordt dat bij die graafwerkzaamheden eventuele OO al is aangetroffen en afgevoerd.
Dit geldt voor het gehele perceel tot 0.40m m-mv. vanwege agrarische bewerking (ploegen) in het verleden.
De vijver is naoorlogs aangelegd en recent ontgraven en weer aangevuld met zand. Deze ontgraven en aangevulde contouren kunnen als niet meer verdacht worden gezien.

Als u voor de bouw van de prefab woning binnen de contouren van de voormalige vijver blijft is dat in naoorlogs geroerde grond en kan dat regulier worden uitgevoerd.
Aanvul- en ophooglagen kunnen machinaal aangetrild worden, omdat het niet aannemelijk is dat trillingsgevoelige ontstekers zijn gebruikt in de afwerpmunitie op de spoorlijn.

Voor de nutsleidingen en riool ga ik er vanuit dat deze dieper dan die geroerde laag van 0,40 meter komen te liggen, waarvoor graafwerk in OO verdachte grond plaatsvindt. Dit geldt voor het gedeelte dat buiten de contouren van de voormalige vijver ligt.
RPS geeft aan dat theoretisch gezien er opsporingsonderzoek uitgevoerd moet worden maar dat de trefkans erg laag is ook omdat het om een gering oppervlak gaat waarin gegraven wordt. Daar ben ik het mee eens. RPS geeft verder aan dat de kosten van opsporing in dat geval bijzonder hoog zijn tegenover een verbetering van de veiligheid. Dat is ook zo en is erg vervelend. De kans dat in die sleuf OO wordt aangetroffen is erg klein maar niet uitgesloten middels b.v. detectie.

Arbowetgeving:
De Arboregelgeving is hier leidend en verplicht uw aannemer grondwerken om zijn personeel in een veilige omgeving te laten werken. Een verdachte bodem van afwerpmunitie is geen veilige omgeving om in te werken. Als opdrachtgever moet u uw aannemer informeren over de verdachtheid op uw perceel en het rapport dat RPS eerder heeft uitgevoerd.
U kunt van mij niet verlangen dat ik aangeef dat u of uw aannemer zich niet aan de wet hoeft te houden. Ook niet als de kosten daarvoor hoog uitvallen.

U kunt overwegen om die sleuf voor nutsvoorzieningen en riool zelf handmatig te graven. De kans dat u een vliegtuigbom met een schep tot detoneren brengt is vrijwel onmogelijk. Zeker als u daarbij handelt volgens het Protocol Toevalstreffer (zie bijgevoegd document).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

adviseur ontplofbare oorlogsresten - Omgevingsdienst de Vallei
[redacted]
T 088-116[redacted] M 06-[redacted] **E** [redacted]@oddevallei.nl
Postbus 9024, 6710 HM EDE

Omgevingsdienst
De Vallei

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 09:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: Tolnegenweg 13A Stroe

Goedemorgen [redacted]

Een toezichthouder kwam net naar mij toe dat hij was gebeld door de bezwaarmakers over Tolnegenweg 13A, dat ze een hh-verzoek hebben ingediend, omdat er niet volgens vergunning wordt gebouwd?

Alleen wij hebben geen hh-verzoek binnengekregen, dus ik denk dat het gaat om een vovo en dat de toezichthouder dit verkeerd heeft begrepen. Heb jij een vovo verzoek binnengekregen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur vergunningen
T: 088-116 [redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede | info@oddevallei.nl
Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl | www.gelderseomgevingsdiensten.nl

Archiefexemplaar, retour [redacted] (RO)

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

DBL
[redacted]
Meluntersewe g 34
6741 HN LUNTEREN

Datum:

Ons kenmerk:

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
(0342) [redacted]

E-mail:
[redacted]**@barneveld.nl**

Onderwerp:
Principetoezegging Tolnegenweg 15 in Stroe

Geachte heer [redacted]

Op 11 januari 2021 ontvingen wij uw brief over de bouw van een woning op het perceel Tolnegenweg 15 in Stroe. In deze brief stel ik u op de hoogte van onze beslissing. Uw aanvraag heeft het zaaknummer 1182832.

Toezegging
Wij willen in beginsel meewerken aan uw aanvraag, mits u voldoet aan de voorwaarden zoals in deze brief met bijlage genoemd. Graag licht ik onze beslissing toe. Daarbij geef ik ook aan waarmee u nog rekening moet houden.

Deze toezegging is geldig tot één jaar na de datum van verzending van deze brief, tenzij zich in die periode omstandigheden voordoen die tot een ander standpunt van ons college leiden. Zodra de toezegging niet meer geldig is, zullen wij uw aanvraag buiten behandeling stellen en de stukken archiveren.

Motivering
Het perceel Tolnegenweg 15 in Stroe ligt in het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe”. Aan deze gronden zijn de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen-1’ toegekend. Om medewerking te verlenen aan uw aanvraag moet een planologische procedure doorlopen worden. In uw geval is een wijziging noodzakelijk. De aanvraag past binnen de uitgangspunten van ons ruimtelijk beleid, zoals we hebben uiteengezet in de bijlage onder A. Om die reden willen wij meewerken aan de aanvraag.

Besluitvorming
Het college neemt pas een definitieve beslissing nadat de procedure ex artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening ter voorbereiding van het wijzigingsplan is afgerond. Wij stellen een ontwerp van het wijzigingsplan op aan de hand van gegevens die u dient te verstrekken. Ze staan hieronder opgesomd. De uitkomst van een onderzoek kan ons aanleiding geven deze toezegging in heroverweging te nemen.
Wij bereiden het wijzigingsplan voor en brengen het in procedure. Het college beslist uiteindelijk over de vaststelling van het wijzigingsplan. De procedure ter voorbereiding van een wijzigingsplan duurt ongeveer een jaar.

Aan te leveren gegevens
De aan te leveren gegevens hebben betrekking op:
1. aangepaste digitale tekening;
2. externe veiligheid;
3. ontplofbare oorlogsresten;
4. planschaderisicoanalyse;
5. waterhuishouding.

De uitleg over de opgesomde gegevens treft u aan in de bijlage bij deze brief.

1 Bijlage

Alle onderzoeksrapporten dienen digitaal (als onbeveiligd PDF-bestand met een grootte van maximaal 5 MB) te worden aangeleverd. De digitale rapporten kunt u sturen naar het e-mailadres rodigitaal@barneveld.nl.
Wij adviseren u om de aan te leveren gegevens AVG-proof aan te leveren. Als er toch persoonsgegevens zijn genoemd dan kunnen wij deze publiceren. U heeft hiervoor eerder toestemming gegeven (gelet op de toestemming die eerder is gegeven om deze gegevens te mogen publiceren).

Aandachtspunten
Later in de procedure ontvangt u nog (minimaal) één overeenkomst die u ondertekend terug moet zenden. Denkt u hierbij in elk geval aan een overeenkomst tot verhaal van planschade en een verklaring inzake de landschappelijke inpassing.

Bij de planologische procedure en bij de uitvoering van de werkzaamheden, dient u rekening te houden met de onderstaande aandachtspunten. In de bijlage wordt uitleg gegeven bij ieder aandachtspunt.

1. archeologie;
2. beschikbaarheid gronden;
3. bodem;
4. bouw en/of aanleg bij bomen;
5. broedseizoen en algemene zorgplicht;
6. duurzaamheid en energiebeleid;
7. ecologie - stikstof;
8. geluid;
9. grondexploitatie;
10. meldingen en vergunningen
11. natuurinclusief bouwen;
12. overleg met buren en/of belanghebbenden;
13. trillingen;
14. woningbouwcategorieën.

Wij kunnen een omgevingsvergunning formeel pas verlenen op het moment dat het wijzigingsplan in werking is getreden. Om deze reden verzoeken wij u dan ook een aanvraag om omgevingsvergunning pas in te dienen als het wijzigingsplan in werking is getreden. Alleen indien er gedurende de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan geen zienswijze wordt ingediend, is het mogelijk om een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ reeds in te dienen op het moment dat het wijzigingsplan door het college is vastgesteld.

Omgevingswet
Op 1 januari 2023 zal de Omgevingswet in werking treden. Wij zijn druk bezig met de voorbereidingen die nodig zijn om onder die wet plannen in procedure te kunnen gaan brengen (vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet).
De toezeggingenbrief is één jaar geldig. De komst van de Omgevingswet heeft consequenties. Er zal niet langer een ontwerp bestemmingsplan opgesteld gaan worden, maar ofwel een wijziging van het omgevingsplan ofwel een vergunningentraject zal gaan spelen.

Uw plan kan waarschijnlijk niet meer onder de huidige Wet ruimtelijke ordening in procedure worden gebracht. Dit voorgaande kan gevolgen hebben voor al uitgevoerde onderzoeken. Mogelijk moeten onderzoeken dan bijvoorbeeld worden aangepast en/of is aanvullend onderzoek nodig.

Leges
De leges bedragen € 4.704,-- mits u deze brief voor akkoord binnen een jaar na verzending aan ons retour stuurt. In de bijlage (onder E) is aangegeven waaruit het totale legesbedrag is opgebouwd.

Voor het plan is het vaststellen van een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder nodig. Hiervoor bent u leges ten bedrage van € 507,50-- (2022) verschuldigd. Het exacte bedrag wordt aan de hand van de legesverordening bepaald

op het moment van het vaststellen van hogere waarden. Dit bedrag kan jaarlijks wijzigen. De aanslag voor deze leges ontvangt u op een later moment.

De kosten van de te verstrekken onderzoeken en gegevens zijn voor uw rekening.

Vervolg
Als u gebruik wilt maken van de toezegging, dan dient u deze brief te ondertekenen voor akkoord en aan ons terug te zenden. Zodra wij de brief ontvangen, krijgt u van ons een aanslag voor de leges.

Wij nemen uw aanvraag direct in behandeling als:
- u deze brief *binnen zes weken* na dagtekening ondertekent en terugzendt;
- u het legesbedrag voldoet binnen de betalingstermijn die wordt genoemd in de aanslag; én
- u alle gevraagde gegevens en/of onderzoeken binnen zes weken na dagtekening heeft verstrekt.

Wanneer u bovenstaande voorwaarden niet tijdig vervult, dan zullen wij uw aanvraag parkeren en opnieuw inplannen nadat wij de ondertekende brief en de leges alsnog ontvangen, mits de geldigheidsduur van de toezegging niet is verstreken. Dit kan voor vertraging zorgen. Bovendien kan uw aanvraag dan door een andere medewerker worden behandeld.
Als u deze brief – ondertekend – aan ons hebt teruggezonden, dan bent u verplicht de leges te betalen. Als u het legesbedrag niet voldoet binnen de betalingstermijn, dan gaan wij over tot invordering. Ook extra kosten voor aanmaningen zullen wij dan in rekening brengen.

Vragen?
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met [redacted] via telefoonnummer (0342) [redacted] of via e-mailadres [redacted]@barneveld.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted]

[redacted] Planologie, Bezwaar & Beroep

De legesaanslag sturen naar:
- Naam: ……
- Adres: ……
- Postcode / woonplaats: ……
- Geboortedatum van natuurlijke persoon ……
- Nummer KvK (indien van toepassing) ……

Datum: ……

Handtekening voor akkoord

……

Bijlage

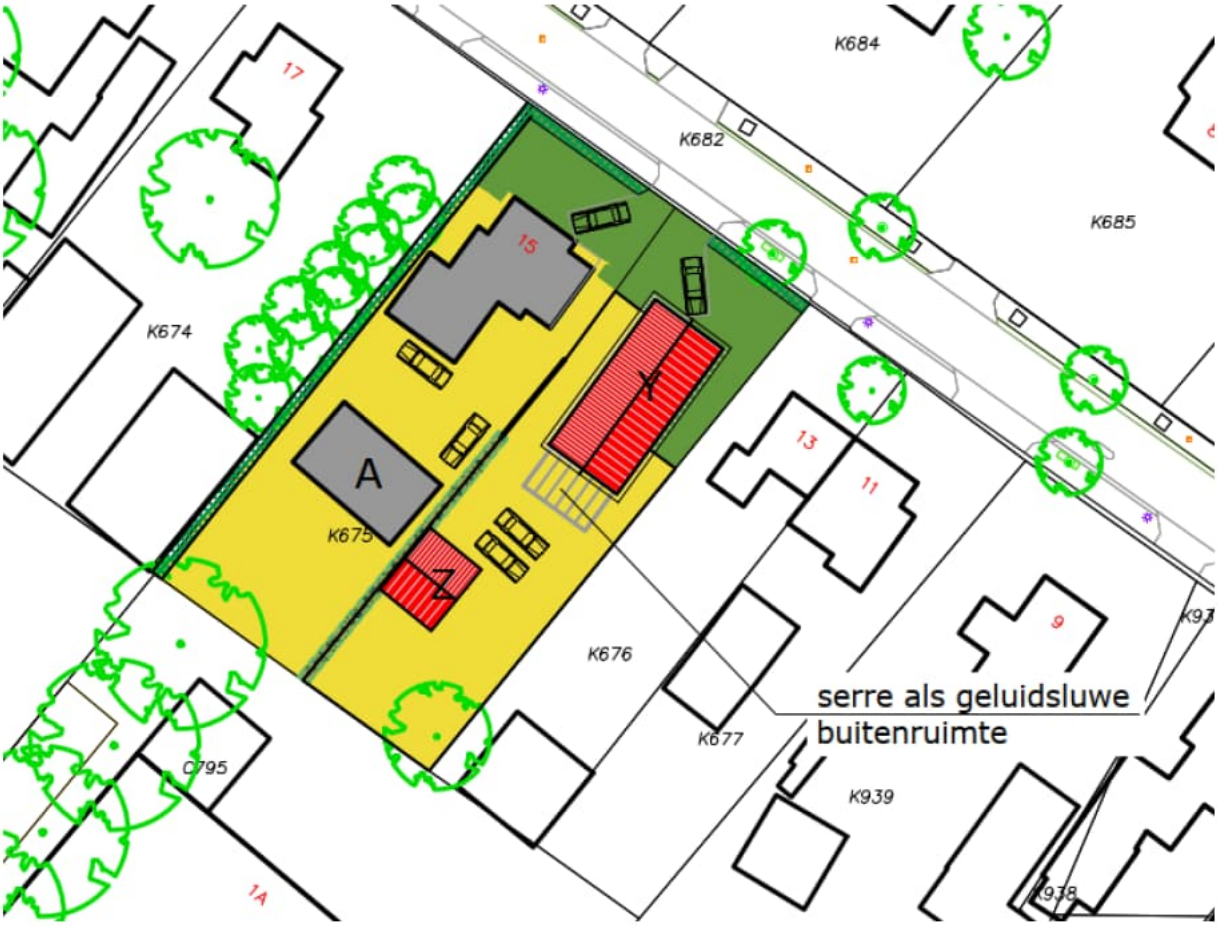
Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

A. Beschrijving en toetsing plan
B. Aan te leveren gegevens
C. Aandachtspunten
D. Digitaal aanleveren gegevens
E. Leges volgens de tarieventabel 2022

A. Beschrijving en toetsing plan

Beschrijving plan

Het plan betreft de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Tolnegenweg 15 in Stroe. De woning komt ten zuidoosten van de bestaande woning en bestaat uit één bouwlaag met kap. De woning wordt ontsloten via de bestaande uitrit.



Toetsing plan

Bestemmingsplan

Het perceel heeft binnen het huidige bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" de bestemming 'Wonen-1' met de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Daarnaast ligt op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De bouw van een extra woning op het perceel past niet binnen het bestemmingsplan omdat er op de beoogde bouwlocatie geen bouwvlak aanwezig is.

Het bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" bevat in artikel 19.7, lid 1 een wijzigingsbevoegdheid voor het opnemen van een nieuw bouwvlak op de verbeelding. Daarmee kan het plan mogelijk worden gemaakt mits aan de aan de wijzigingsbevoegdheid verbonden voorwaarden kan worden voldaan. Onder het kopje 'Toetsing' wordt hier op ingegaan.

Toetsing

Aan het opnemen van een extra bouwvlak zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

1. de geluidbelasting door het verkeer op geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    a. het straat- en bebouwingsbeeld;
    b. de woonsituatie;
    c. de verkeersveiligheid; en
    d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Deze is alleen dusdanig dat wel medewerking kan worden verleend aan een extra woning. Daarmee wordt voldaan aan voorwaarde 1.

De locatie betreft een inbreiding in het bebouwingslint aan de Tolnegenweg. De kavelmaten van de bestaande woning en de nieuwe woning voldoen aan de minimale eisen voor deze locatie. De situering en indeling van de voorgestelde woning moet aangepast worden zodat er geen dakkapel aan de zijde van Tolnegenweg 13 wordt gerealiseerd (ook niet vergunningsvrij). Dit in verband met de privacy.

De nieuwe woning dient daarnaast op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens met nummer 13 (en evenwijdig aan die perceelsgrens) te liggen, dus iets schuin van de andere bestaande woningen. De voorgestelde woning (met een diepte van 15 meter) is alleen mogelijk als de serre niet wordt gerekend als het oorspronkelijk hoofdgebouw, maar als een directe aanbouw van 3 meter aan het hoofdgebouw. Qua beeldkwaliteit wordt het bestaande bebouwingslint in de Amsterdamse School stijl als referentie gegeven.

Conclusie
Op basis van het voorgaande willen wij in principe (onder voorwaarden) meewerken aan het plan voor het toevoegen van een woning op het perceel aan de Tolnegenweg 15 in Stroe, mits voldaan wordt aan de voorwaarden in deze brief. Er moet een planologische procedure door middel van een wijziging van het geldende bestemmingsplan ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening worden gevoerd.

B. Aan te leveren gegevens

1. Aangepaste digitale tekening

Het is noodzakelijk dat het volgende nog op de inrichtingstekening wordt aangegeven:

- Landschappelijke inpassing
- Verkeer en parkeren
- Water

Landschappelijke inpassing
Gezien het ritme van de straat is het toevoegen van een woning landschappelijk gezien (ook) goed denkbaar. Op het perceel zijn alleen meerdere volwassen bomen aanwezig, die bij de splitsing van de kavel komen te vervallen. Dit is niet wenselijk. De grote markante boom (Esdoorn) nabij de inrit moet minimaal worden behouden. Dit kan goed wanneer men gebruik maakt van een gezamenlijke uit-/inrit. Het behoud van deze Esdoorn is dan ook noodzakelijk.
Bij de verdere uitwerking van het plan graag meer aandacht voor de erfopzet waarbij, los van de eerder genoemde Esdoorn, bestaande bomen zoveel mogelijk worden ingepast, dan wel gecompenseerd worden, waarbij ook inzichtelijk moet worden gemaakt op welke wijze de Treurwilg (al dan niet) kan worden ingepast. Ook moet aan worden gegeven waar verharding (zo min mogelijk) komt.
Tot slot moet, in het kader van de landschappelijke inpassing aan worgen gegeven op welke wijze een groene erfafscheiding wordt gerealiseerd.

Voorwaarden landschappelijke inpassing
U moet een beplantingsplan indienen, bij voorkeur opgesteld door een landschapsarchitect. Dit houdt in:

- een tekening (ten behoeve van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan) met daarop aangegeven de aanwezige te handhaven beplanting, de nieuw te realiseren beplanting en verharding;
- aanvullende informatie over de te realiseren beplanting:
  - te planten inheemse/gebiedseigen soorten struiken en/of bomen per element;
  - wijze van planten (breedte element, aantal rijen, onderlinge plantafstanden e.d.);
  - maat beplanting bij aanschaf/aanleg;
  - de plaatsing van een raster/heining om de gerealiseerde beplantingen vrij te stellen van vertrapping, vraat e.d. indien op de aangrenzende gronden beweiding plaatsvindt.

Verkeer en parkeren
Op de aangepaste digitale tekening dient de breedte (maat) van de uitweg worden aangegeven. Dit geldt ook voor de 3 nieuwe parkeerplaatsen, waarbij een parkeerplaats voor haaks parkeren een afmeting heeft van ten minste 2, 50 x 5,00 meter. Overigens is een aparte uitweg is niet mogelijk. Niet alleen wordt de situatie ter plaatse onoverzichtelijk (meerdere uitwegen op korte afstand van elkaar) maar ook gaat dit ten kosten van de aanwezige boom. Dit laatste omdat de bestaande uitweg opgeschoven moet worden.

Water
Voor de noodzakelijke aanpassingen van de tekening wordt voor wat betreft het aspect verwezen naar punt 5 onder 'B. Aan te leveren gegevens'.

Van deze aangepaste tekening ontvangen we graag ook een DWG-bestand. Hiervoor verwijzen wij naar hetgeen onder 'D. Digitaal aanleveren gegevens' is vermeld.

2. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Voor het bouwen van de woning moeten daarom de risico's van de spoorlijn en de snelweg in kaart gebracht worden. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer [redacted] via telefoonnummer (088) 116[redacted] via telefoonnummer (088) 116[redacted] of via oddv-externe-veiligheid@oddevallei.nl.

3. Ontplofbare oorlogsresten

In het kader van de Openbare Orde & Veiligheid en Arbo regelgeving is het niet toegestaan om in verdacht gebied van Ontplofbare Oorlogsresten grondroerende werkzaamheden uit te voeren. Dit vanwege de risico's van onbedoeld detoneren van een blindganger.
In uw geval is het noodzakelijk om verder onderzoek uit te laten voeren naar Ontplofbare Oorlogsresten. Mogelijk zal detectie en/of ruiming van OO moeten plaatsvinden om uw locatie geschikt te maken.

Hierna wordt ingegaan op de specifieke situatie. Mocht u hier vragen over hebben dan kan contact worden opgenomen met [redacted] via [redacted]@oddevallei.nl

Voor de locatie Tolnegenweg 15 te Stroe is gekeken op de OO-belastingkaart van Barneveld en het Vooronderzoek van AVG, kenmerk 1662183-VO-03-ROZ-138 van 19-04-2019. Hiernaast een kaartuitsnede met daarop in blauw (globaal) het plangebied.



De locatie ligt geheel binnen verdacht gebied van:
- niet verschoten brisantgranaten (7,5 - 15cm Duits), vanwege een massa-explosie van een munitietrein;
- afwerpmunitie (250-1000 ponders) vanwege het bombarderen van de spoorlijn.
  Er zijn meerdere kraters in de directe omgeving zichtbaar op de luchtfoto van 25 december 1944 (zie luchtfoto hiernaast met in blauw de planlocatie). Eventuele blindgangers (niet ontplofte bommen) zijn niet zichtbaar op een luchtfoto.

Uit de oude luchtfoto en oude topografische kaarten blijkt dat de locatie nooit grootschalig bebouwd is geweest. Het was agrarisch en rond 1960 werd het de tuin van de noordelijk gelegen woning. Door het bewerken van het land en later door het gebruik als (moes)tuin zullen eventuele objecten tot 30cm diepte in de afgelopen 75 jaar al zijn opgemerkt en verwijderd.
De bovenlaag tot 30 cm diepte wordt als niet meer verdacht gezien (naoorlogs geroerde grond). Uitgangspunt daarbij is dat het terrein sinds de oorlog nauwelijks is opgehoogd. Als ophoging kan worden aangetoond, wordt deze ophoog laag als niet verdacht gezien.

Conclusie is dat de locatie verdacht is van ontplofbare oorlogsresten. Voor de ontwikkeling van de locatie zal er vast dieper moeten worden gegraven dan de niet verdachte laag van 30cm. Denk daarbij aan de fundering, kruipruimte, riolering, leidingen etc. Bij grondverzet is opsporing van ontplofbare oorlogsresten dan ook noodzakelijk. Voor die situatie staat hieronder het stappenplan welke u kunt volgen.



<u>Stappenplan bij werkzaamheden in verdacht gebied van Ontplofbare Oorlogsresten (OO)</u>

Bij graafwerkzaamheden in de volgende situaties is aanvullend onderzoek naar OO noodzakelijk:

- als het perceel binnen 110m van een spoorlijn ligt;
- als volgens de gemeentelijke Bodembelastingkaart het perceel/gebied verdacht is van OO;

In het kader van de Openbare Orde & Veiligheid en Arbo regelgeving is het niet toegestaan om in verdacht gebied van OO, grondroerende werkzaamheden uit te voeren, dit vanwege de risico's van onbedoeld exploderen van achtergebleven OO.

De volgende stappen zullen genomen moeten worden voordat met grondroerende werkzaamheden kan worden gestart:

- informeren bij de gemeente naar de verdachtheid OO van een specifieke locatie;
- aanvullend historisch vooronderzoek of een project gebonden risicoanalyse (PRA) laten uitvoeren;
- bij verdachtheid zal detectie naar OO moeten plaatsvinden;
- als bij detectie objecten worden aangetoond zal benadering moeten plaatsvinden;
- bij werkelijk aantreffen van OO zal ruiming plaatsvinden door de EODD;
- na ruiming zal middels een "proces verbaal van oplevering" vrijgave plaatsvinden van de locatie;

Afhankelijk van de resultaten van bovengenoemde stappen zullen sommige onderdelen kunnen vervallen.
Het werk mag uitsluitend worden uitgevoerd door bedrijven die in bezit zijn van een geldig certificaat conform het Certificatieschema voor het Opsporen van Ontplofbare Oorlogsresten (CS-OOO).

Niet verdachte laag:
De bovenste 30cm wordt als niet verdacht gezien vanwege grondroerende activiteiten van na de oorlog (zie bij nuancering). Naoorlogs opgebrachte grond wordt ook als niet meer verdacht beschouwd. In niet verdachte grond kunnen graafwerkzaamheden regulier worden uitgevoerd.

Overweging/praktische benadering:
In de naoorlogs geroerde laag (bovenste 30cm) zitten vaak veel objecten die verstorend werken op een detectie (opsporing). Verstorende objecten kunnen zijn: puin, stukjes keramiek, kroonkurken, spijkers, krammen, hoefijzers, stukjes prikkeldraad enzovoort;
Te overwegen valt om regulier de eerste 30cm (toplaag) apart te zetten en daarna de detectie te laten uitvoeren. Daarmee wordt de kans kleiner dat de detectie wordt verstoord door ander metaalhoudend afval in de bodem.
Bij het ontgraven van die geroerde toplaag moet wel gewerkt worden conform het onderstaande Protocol Toevalstreffer mocht een verdacht object worden aangetroffen.

Protocol Toevalstreffer Ontplofbare Oorlogsresten (OO)

De volgende stappen worden genomen als een verdacht object wordt aangetroffen:

- werknemers informeren en direct werk stilleggen;
- object niet bewegen of verplaatsen;
- toeschouwers en omwonenden op afstand houden;
- politie informeren (09008844);
- gemeente informeren, medewerker Openbare Orde en Veiligheid (OOV);

Politie beoordeelt ter plaatse of het mogelijk een OO betreft en meldt het door aan de EODD.
De EODD maakt het OO onschadelijk en voert het af.
De gemeente geeft aan of verder onderzoek naar OO noodzakelijk is naar aanleiding van het aangetroffen object.

4. Planschaderisicoanalyse

De situatie kan zich voordoen dat omwonenden schade lijden door een wijziging of herziening van het bestemmingsplan dan wel een omgevingsvergunning. Aspecten zoals vermindering van woongenot, verlies van uitzicht, aantasting privacy, verhoging verkeersdruk en dergelijke zijn hierbij van belang. Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college op aanvraag een tegemoetkoming in de planschade toe als er schade ontstaat. Om de eventuele tegemoetkoming in planschade in te kunnen schatten is een planschaderisicoanalyse nodig.

De gemeente wenst geen financiële lasten te dragen van planologische procedures die op verzoek en in het belang van een particulier worden doorgevoerd. Dat geldt onverkort voor het aspect planschade. De tegemoetkoming verhaalt het college op de initiatiefnemer.

Op basis van de uitkomst van de planschaderisicoanalyse stellen wij een overeenkomst op waarin is opgenomen dat de te vergoeden planschade voor uw rekening komt. De in de overeenkomst opgenomen hoogte van het maximaal te vergoeden bedrag wordt door ons vastgesteld en zal door u privaatrechtelijk zeker dienen te worden gesteld. Indien uit de planschaderisicoanalyse volgt dat er geen sprake is van tegemoetkoming in planschade, stellen wij overigens nog wel een overeenkomst met een maximum bedrag van € 20.000,-- op. Voor het opstellen van een planschaderisicoanalyse hebben wij goede ervaringen met de volgende adviesbureaus:

Antea group	Beneluxweg 7	4904 SJ	Oosterhout
TOG Nederland B.V.	De Plank 101-109	5504 EE	Veldhoven

Het staat u uiteraard vrij om te kiezen voor een ander gerenommeerd bureau.

Voor de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011 verwijzen wij u naar de website www.barneveld.nl (onder ‘melden en meedoen’ / ‘niet tevreden over de gemeente’ / ‘planschade tegemoetkoming aanvragen’ / ‘beleid en regelgeving’).

5. Waterhuishouding

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden gegeven over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Om de gevolgen in kaart te brengen moet een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets houdt in dat in een zo vroeg mogelijk stadium advies gevraagd dient te worden bij de waterbeheerder. De watertoets en de uitkomsten daarvan worden vervolgens in een ‘waterparagraaf’ opgenomen in de toelichting bij het plan.

Watertoets

Dit wateradvies is een onderdeel van het procesinstrument watertoets. De watertoets betreft het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen. Het is wettelijk verplicht de watertoets toe te passen. Hiermee krijgt water een evenwichtige plaats in het ruimtelijk planproces. Uiteindelijk vormt de waterparagraaf in het wijzigingsplan het resultaat van de watertoets.

Dit wateradvies is, als onderdeel van de watertoets, niet vrijblijvend. Voor u als initiatiefnemer is dit advies bindend, tenzij er goede argumenten voor alternatieven worden aangevoerd.

U dient tekstueel en/of op een inrichtingstekening aan te geven hoe dit advies in het plan is verwerkt. Dit vormt de input voor de waterparagraaf.

Planontwikkeling en toetsing
De planontwikkeling aan Tolnegenweg 15 te Stroe betreffende de toevoeging van een woning met bijgebouw is getoetst aan het gemeentelijk waterbeleid en het beleid van het Waterschap Vallei en Veluwe.

Het algemene uitgangspunt is dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding mag hebben. Onder waterhuishouding vallen alle vormen van water: hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater. Belangrijk is dat er geen afwenteling van de waterafvoer op de directe omgeving (en in de tijd) plaatsvindt.

Hemelwater
Door het realiseren van een woning met bijgebouw aan de Tolnegenweg in Stroe wordt er extra verhard oppervlak gerealiseerd. Voor deze toename moet hemelwaterberging gerealiseerd worden met een inhoud van tenminste 30mm/m² verhard oppervlak. Hieronder valt zowel terrein verharding als dakoppervlak. Houdt ook rekening met een overstort van de berging.

Waterberging kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden in de vorm van ondergrondse berging (denk aan infiltratiekratten, grindkoffers, buffer blokken, geperforeerde leidingen) of bovengrondse berging (denk aan wadi, laagte in tuin/landschap, bergingsvijver, zinksloot). Een combinatie van maatregelen is daarbij ook een mogelijkheid (bijvoorbeeld een bergingsvijver met overstort naar infiltratiekratten). Indien een groen dak of halfverharding (vb. grind, split) wordt toegepast, gelden deze oppervlakken niet als verhard oppervlak en hoeft hiervoor geen extra berging gerealiseerd te worden.

U dient de wijze van hemel- en vuilwaterafvoer en de type(n) (hemelwater)voorziening(en) op een inrichtingstekening aan te geven. Hierop moeten oude en nieuwe situatie met oppervlakten van bebouwing en verhard terrein duidelijk aangegeven zijn.

Huishoudelijk afvalwater
Bij deze bestemmingsplan wijziging komt extra huishoudelijk afvalwater vrij.
U dient in een zo vroeg mogelijk stadium zelf contact te leggen met [redacted], [redacted] Gemeente Barneveld. [redacted]@barneveld.nl om de opties te bespreken voor aansluiting. Wanneer een extra aansluiting op het riool gerealiseerd moet worden moet hier een vergunning voor worden aangevraagd.

Oppervlaktewater
Eventuele werkzaamheden aan watergangen moeten worden overlegd met het waterschap (zie Legger van Waterschap Vallei en Veluwe). Indien nodig moet hiervoor een vergunning worden aangevraagd.

Grondwater
Om grondwateroverlast te voorkomen, dient rekening te worden gehouden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)
Het advies aan de initiatiefnemer is om een goed beeld te krijgen van de grondwaterstanden en hier rekening mee te houden tijdens de planontwikkeling met betrekking op de minimale ontwatering.

Bouwmaterialen
In het kader van duurzaam bouwen en vanwege de beoogde grond- en oppervlaktewaterkwaliteit mogen in principe geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) worden toegepast. Er zijn voldoende milieuvriendelijke alternatieven die vergelijkbaar zijn wat betreft uitstraling, gebruiksgemak, levensduur en onderhoud.
Indien vanwege zwaarwegende argumenten toch uitlogende materialen worden voorgesteld, is de voorwaarde dat ze jaarlijks gecoat worden om diffuse waterverontreinigingen te voorkomen.

Gevraagde gegevens
Gelet op het bovenstaande wateradvies dient u schriftelijk (zo nodig met een inrichtingstekening) aan te geven hoe het hemelwater en het vuilwater in het plan wordt verwerkt. Dit moet aansluiten op het vigerende bestemmingsplan of het hemelwaterbeleidsplan. Ook geeft u aan dat er geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [redacted] via het telefoonnummer 06[redacted] of via: water@barneveld.nl.

C. Aandachtspunten

1. Archeologie
Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding van de desbetreffende vondsten bij de minister (namens deze de RCE) verplicht. Neem in dit geval contact op met mevrouw [redacted] Barneveld, Scherpenzeel, Wageningen: 06 [redacted] ([redacted]).

2. Beschikbaarheid gronden
Wij gaan ervan uit dat u beschikt over de gronden en dat er geen zakelijke rechten zijn die een belemmering vormen voor het realiseren van het plan.

3. Bodem
In het kader van de procedure voor de wijziging van de bestemmingsplanprocedure is beoordeeld of de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de eis van financiële uitvoerbaarheid en uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aanvaardbaar mag worden geacht voor het beoogde gebruik. Beoordeling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit vindt (o.a.) plaats op basis van de vastgestelde bodemkwaliteitskaarten (PFAS en overige parameters) regio De Vallei en de Nota bodembeheer regio De Vallei. Met dit instrumentarium is de bodemkwaliteit binnen het plangebied met een bepaalde statistische zekerheid bepaald en voor zover blijkt uit historisch onderzoek is er geen sprake van verdachte locaties.
Uit ons bodeminformatiesysteem blijkt dat op het betreffende perceel voor zover bij ons bekend nog geen verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Voor zover bij ons bekend hebben er ter plaatse van het betreffende perceel geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Het betreft derhalve een onverdacht perceel. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart Regio De Vallei bevindt dit betreffende perceel zich binnen de kwaliteitszone Wonen. Gelet hierop zijn er geen risico's te verwachten voor de beoogde bestemming en het gebruik. Indien door welke omstandigheden dan ook toch bodemverontreiniging wordt geconstateerd, dan kan de gemeente op geen enkele wijze voor de gevolgen daarvan aansprakelijk worden gesteld.
Voor de bouw van de woning dient wel een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij vinden dit risico aanvaardbaar. Er kan geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat de initiatienemer om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Aan-/afvoer van grond, bouwstoffen etc. naar/van het perceel dient te voldoen aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit en het handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie.

4. Bouw en/of aanleg bij bomen
Tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden dienen er voldoende maatregelen genomen te worden om de bomen te beschermen zodat deze duurzaam in stand worden gehouden. Navolgende richtlijnen voor het werken rondom bomen dienen te worden nageleefd.

Tien geboden voor bouw of aanleg bij bomen



1. Bescherm de stam en de wortels

Plaats voor de aanvang van de werkzaamheden vaste bouwhekken rond de boom, tenminste ter grootte van de kroonprojectie.

Bescherm bij beperkte werkruimte in ieder geval de boomspiegel.





2. Plaats geen bouwmaterialen en geen bouwkeet onder de boom

Voertuigen of bouwketen mogen nooit (tijdelijk) op het wortelpakket geplaatst worden. De opslag van bouwmaterialen is in deze zone eveneens verboden. Dit leidt namelijk tot beschadiging van de wortels en het verdicht de bodem, wat het afsterven van wortels tot gevolg heeft.



3. Houdt bouwverkeer buiten de kroonprojectie

Met bouwmachines uit de buurt van de bomen blijven. Wanneer het onvermijdelijk is dat over de boomwortels gereden moet worden: plaats rijplaten.



4. Verstoor de bovengrond niet

Handhaaf de bestaande maaiveldhoogte. Binnen de kroonprojectie niets ontgraven. Ophoging alleen onder de strikte voorwaarde van voldoende beluchting van de wortels.



5. Voorkom beschadiging van de wortels

Graaf nooit machinaal binnen de kroonprojectie, maar werk zoveel mogelijk handmatig. Hak nooit wortels door van meer dan vijf centimeter dik.



6. Leg kabels en leidingen zorgvuldig aan
Leg kabels en leidingen niet dichter dan twee meter langs bomen. Pas zo mogelijk sleufloze technieken toe, dat wil zeggen: gestuurd boren onder het wortelpakket door in plaats van een sleuf graven. Maak gebruik van kabelgoten en mantelbuizen.



7. Houdt de grondwaterstand gelijk
Verhoging van de grondwaterstand leidt tot wortelsterfte vanwege een zuurstoftekort. Zorg bij stijging van het grondwaterniveau voor een damwand buiten de kroonprojectie of pomp het water weg. Let bij grondwaterverlaging op uitdroging. Bij noodzakelijke bronbemaling altijd damwanden plaatsen.



8. Houdt schadelijke stoffen uit de buurt van bomen
Olie, cementwater, chemische stoffen, zout, zuren of kalk mogen nooit bij bomen gegooid worden.



9. Laat noodzakelijk snoeiwerk door vakkundige boomspecialisten uitvoeren
Zaag nooit zelf zomaar takken of wortels af. Alleen een deskundige kan beoordelen op welke wijze de snoei verantwoord is.



10. Plaats geen dichte verharding over de wortels
Door bodemverdichting ontstaat onder beton en asfalt een tekort aan water en lucht, waardoor wortels afsterven.

Overleg altijd met de boombeheerder / vakkundig boomverzorger, indien er knelpunten zijn bij het uitvoeren van deze tien geboden!

5. Broedseizoen en algemene zorgplicht

Voor de uitvoering van werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht. Alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen zijn beschermd tijdens de broedperiode. Het is niet uit te sluiten dat vogels in het plangebied broeden. Om te voorkomen dat de vogels verstoord worden tijdens het broeden, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een andere mogelijkheid is om voor het broedseizoen te starten, mits de werkzaamheden aaneengesloten plaatsvinden, zodat er niet alsnog een broedmogelijkheid ontstaat. Het broedseizoen loopt grofweg vanaf medio maart tot medio juli. Als uit onderzoek blijkt dat er geen broedgevallen aanwezig zijn, geldt deze regeling niet.

Een ieder is verplicht om voldoende zorg in acht te nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

6. Duurzaamheid en energiebeleid

De gemeente Barneveld voelt de urgentie om een bijdrage te leveren aan een schone, betrouwbare en betaalbare energievoorziening.
Woningen en bedrijfspanden moeten de komende jaren fors energiezuiniger worden. De raad van gemeente Barneveld heeft op 15 december 2021 de Warmtevisie 2021 vastgesteld. Deze Warmtevisie 2021 vormt de basis voor het uitfaseren van het gebruik van aardgas. In deze warmtevisie worden verkenningsgebieden genoemd waar de gemeente tot 2030 samen met inwoners en ondernemers wil komen tot plannen om deze gebieden duurzaam te verwarmen.

Voor nieuwbouw geldt al sinds 2018 dat dit alleen aardgasloos gebouwd mag worden. Maar ook bestaande woningen en bedrijven moeten uiteindelijk aardgasloos worden. Vanuit het Klimaatakkoord is het streven dat in 2030 in onze gemeente circa 4.000 bestaande woningen en bedrijven al aardgasloos zijn. In 2050 is het de bedoeling dat zo goed als alle woningen en bedrijven hun ruimten aardgasloos verwarmen en energieneutraal zijn. Energiebesparende en isolatie-maatregelen zijn daarbij altijd de eerste en belangrijke stap, waarmee u zich voor kunt bereiden op een toekomst zonder aardgas.

Bij een ontwikkeling met een plangebied van behoorlijke omvang, of een inbreidingslocaties in een kern, dan bespreekt de gemeente graag met u de mogelijkheden voor duurzame warmteopwekking of -buffering.

Wij hebben u gevraagd om het energiebeleid van onze gemeente te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan.

Voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan een particuliere woning zijn verschillende subsidies, een BTW teruggaaf voor zonnepanelen en een gemeentelijke Toekomstbestendig Wonen Lening beschikbaar.

- Voor een overzicht van de regelingen: zie https://www.verbeterjehuis.nl/energiesubsidiewijzer;
- Voor ondernemers gelden er andere regelingen, zoals de ISDE, MIA en EIA, zie www.rvo.nl/subsidies-regelingen.

Voor technische informatie over aardgasvrij bouwen kunt u contact opnemen met het Energieloket (voor particulieren en bedrijven) van de gemeente Barneveld via 0342 495 450 of energieloket@barneveld.nl.

Wettelijke eisen Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)
Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Meer informatie treft u aan via www.rvo.nl/beng.

Duurzame maatregelen
Wij hebben u eerder een e-mail gestuurd met diverse duurzame maatregelen die u in uw plan kunt toepassen. U heeft per e-mail van 31 mei 2022 gereageerd en aangegeven dat u bepaalde maatregelen treft, te weten: PV-panelen op het dak, warmtepomp (gasloos bouwen) en waterberging op eigen terrein. Deze informatie gebruiken wij voor de toelichting van het wijzigingsplan.

Voor verdere vragen over duurzaamheid kunt u contact opnemen met het gemeentelijk Energieloket via telefoonnummer (0342) 495450 of 450 of energieloket@barneveld.nl.

7. Ecologie – stikstof

Er zijn regels opgesteld door de provincie Gelderland waar zij aanvragen aan toetsen voor het aspect stikstof. Voor meer informatie verwijzen wij u naar: https://www.gelderland.nl/stikstof.

Op 1 juli 2021 is de partiële vrijstelling voor de bouwfase in werking getreden. De gebruiksfase moet wel beoordeeld worden. Er geldt momenteel een grens van 25 kilometer voor de effectberekening van stikstofdepositie. Het plangebied ligt op dermate grote afstand van het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebied dat wij daar gelet op het plan zelf geen uitkomst van meer dan 0,0 verwachten. Daarom hoeft u vooralsnog geen berekening uit te laten voeren. Als er een zienswijze komt op dit punt zult u dit nog door middel van een berekening moeten aantonen.

Hierbij wijzen wij u er op dat wij niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen van tussentijdse aanpassingen in de regelgeving op het aspect stikstof.

8. Geluid

Bij het opstellen van een wijzigingsplan moeten de bepalingen van de Wet geluidhinder in acht worden genomen. Wanneer met een planologische procedure nieuwe woningbouw of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk worden gemaakt, is meestal een geluidszone van kracht. Er zijn geluidszones voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. In het plangebied is een geluidszone van de A1 en de Tolnegenweg alsmede het spoor Apeldoorn-Amersfoort van kracht. U leverde hiervoor al akoestisch onderzoek aan. Dit aangeleverde onderzoek is akkoord bevonden.
Nu niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, moet het college, om het plan mogelijk te maken, een hogere geluidbelasting als maximaal toelaatbaar worden vastgesteld. Het college is voornemens dit te doen op basis van de aangeleverde gegevens. De procedure hiervoor wordt tegelijk met de planologische procedure doorlopen.

Voor wat betreft industrielawaai wordt opgemerkt dat ten zuiden van de locatie een bedrijf (metaalbewerking) is gevestigd welke valt in milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt, in een gemengd gebied, een hinderafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor stof. Aan deze afstand wordt met 5 meter ook niet voldaan. De bestaande woningen voldoen echter ook niet aan de richtafstand. Het bedrijf moet daar (bij de bestaande woningen) wel aan de grenswaarden uit het Activiteiten besluit voldoen. Hierdoor kan bij de nieuwe woning ook een goed woon- en leefklimaat worden geborgd en vormt het bedrijf geen belemmering voor uitvoering van het onderhavige plan.

9. Grondexploitatie

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeente ertoe om voor een ontwikkeling als deze, die een aangewezen bouwtitels bevat, naast een wijzigingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Hiermee is de gemeente in staat om haar kosten publiekrechtelijk te verhalen en locatie-eisen te stellen of fasering te bepalen. Wanneer voorafgaand aan de vaststelling van de benodigde planologische maatregel echter een anterieure overeenkomst van grondexploitatie, als bedoeld in artikel 6.24 Wro is gesloten met u, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Deze anterieure overeenkomst dient voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan te zijn gesloten.

10. Meldingen en/of vergunningen

Voor meerdere activiteiten, zoals het bouwen van de woning en het realiseren/aanpassen van een inrit een vergunningsaanvraag ingediend moeten worden. U bent er verantwoordelijk voor dat dit tijdig en op de juiste wijze gebeurt.
Voor meer informatie en het doen van meldingen en/of aanvragen kunt u terecht op www.omgevingsloket.nl. In veel gevallen is het aan te bevelen om daarbij gebruik te maken van een deskundig adviseur. Meldingen en aanvragen worden behandeld door de Omgevingsdienst De Vallei. Met deze dienst kunt u contact opnemen via telefoonnummer (088) 1169 900 of via e-mail: info@oddevallei.nl.

11. Natuurinclusief bouwen

De raad heeft een puntensysteem voor natuurinclusief bouwen vastgesteld. U kunt binnen uw plan rekening houden met het behoud en de ontwikkeling van biodiversiteit.
Door voorzieningen aan gebouwen te treffen en aandacht te hebben voor een groene omgeving kan er op dat gebied veel bereikt worden voor de biodiversiteit en de leefbaarheid. U kunt denken aan inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen.

Wanneer u meer wilt weten over natuurinclusief bouwen kunt u terecht op deze site: www.duurzaambarneveld.nl (onder 'duurzame omgeving', en dan 'natuurinclusief bouwen'). U treft hier verschillende voorbeelden van voorzieningen aan voor gierzwaluwen, huismussen en ook het beperken van effecten door licht.

12. Overleg met buren en/of belanghebbenden

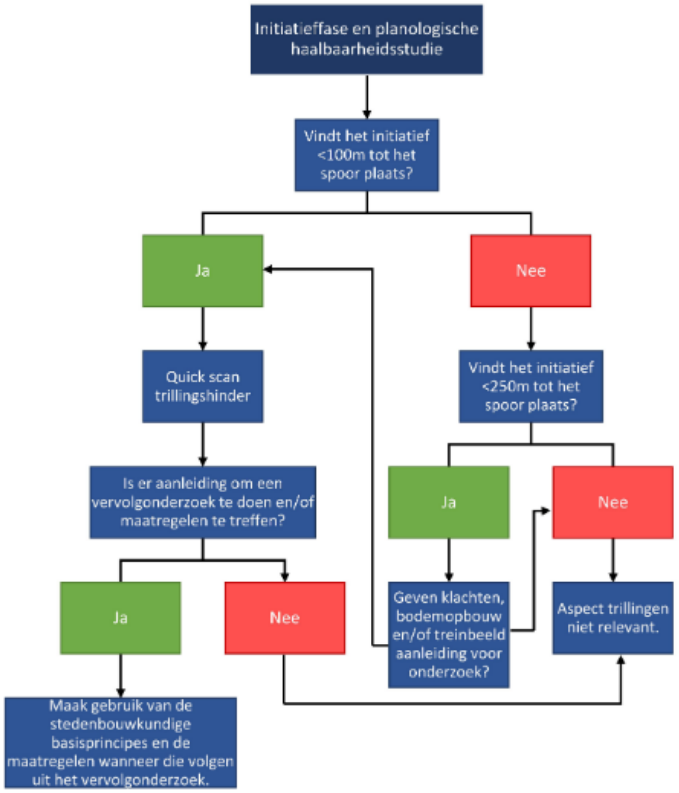
Mogelijk heeft u over uw plan al overleg gehad met de buren en/of andere belanghebbenden. Als u gebruik wilt maken van de toezegging en de brief voor akkoord ondertekend terugstuurt, volgt vanuit de gemeente een publicatie in de Barneveldse Krant, Barneveld Huis-aan-huis en op de gemeentelijke website waarin melding wordt gemaakt van uw plan.
Wij adviseren u nadrukkelijk, als u uw plan wilt voortzetten, om voorafgaand aan de gemeentelijke publicatie het overleg met buren en/of andere belanghebbenden aan te gaan en hen te informeren over uw plan. Dit kan ook bijdragen aan een meer soepel verloop van de te volgen procedure.

Wij wijzen u er op dat er ook een wijkplatform actief is in deze omgeving. Hiervoor verwijzen wij u naar de website www.wijkplatformbarneveld.nl. U doet er verstandig aan om ook dit wijkplatform te informeren over uw plan.

13. Trillingen

Het plan is gelegen op meer dan 100m uit het spoor, maar minder dan 250 m uit het spoor. Voor zover bekend zijn er geen klachten met betrekking tot trillingen aanwezig. Dit betekent dat er vooralsnog geen aanleiding is, gelet op de bodemopbouw en het treinbeeld, tot onderzoek.

Afbeelding 4.1 Stroomschema trillingshinder initiatieffase en planologische haalbaarheidsstudie



14. Woningbouwcategorieën

Naast de landelijke wet- en regelgeving op het gebied van bouwen is er aanvullend lokaal woonbeleid dat kaders stelt met betrekking tot de differentiatie in woningbouwcategorieën van de nieuwbouw van woningen in de gemeente Barneveld. In de in 2021 vastgestelde woonvisie 2021-2025 'Wonen voor jong en oud' is er onder andere een streefprogramma woningbouw opgenomen, om zo te bewaken dat de nieuwbouw aansluit bij de vraag vanuit de markt en toeziet op een evenwichtig samengestelde woningvoorraad. In dat verband wordt er gestreefd naar een uitbreiding met 40% sociale woningen (sociale koop tot € 230.000, sociale koop hoog € 230.000 tot € 280.000 of sociale huurwoningen conform definitie Woningwet), 20% middeldure woningen (€ 280.000 tot € 350.000 of middeldure huur), 30% duurdere woningen (vanaf € 350.000 of duurdere huur > € 1.000,-) en 10% vrij in te delen. Genoemde prijscategorieën kunnen op bepaalde momenten door middel van een collegebesluit worden aangepast aan de actuele marktomstandigheden.

Gezien de veroudering van de Barneveldse bevolking is daarnaast de wens dat er wordt ingezet op de bouw van duurzame en levensloopbestendige nultredenwoningen, bijvoorbeeld in de vorm van voor ouderen makkelijk toegankelijke en doorgankelijke woningen. Jaarlijks streven we er naar om circa 25 tot 30% van de nieuwbouw uit nultredenwoningen te laten bestaan. Duurzaamheid heeft daarnaast betrekking op de bouw van goed geïsoleerde woningen.

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid kan een plan regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. Op grond van het Bro is de gemeente bevoegd ten behoeve van een of meer categorieën voor een bepaald tijdvak instandhouding te verzekeren voor een in een verordening te bepalen doelgroep. De gemeente heeft van deze bevoegdheid gebruik gemaakt en een dergelijke Doelgroepenverordening vastgesteld, de 'Doelgroepenverordening gemeente Barneveld 2021'.

Initiatiefnemer conformeert zich het bouwplan te realiseren, te verhuren en/of te verkopen overeenkomstig de op het moment van verkoop (van delen van) het Bouwplan geldende versie van de Doelgroepenverordening. Toewijzing geschiedt aan de bij deze woningen gekoppelde inkomensgroepen.

Het is voor de gemeente bestendig beleid dat de in die verordening vastgelegde doelgroepen worden beschermd door toepassing van onder meer (de combinatie van) een zelfbewoningsplicht, verhuurverbod en een anti-speculatiebeding. Deze verplichtingen worden (privaatrechtelijk) verzekerd door een kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting met een boetebeding zodat ook een opvolgend eigenaar of bijvoorbeeld zakelijk gerechtigde gebonden is aan deze verplichtingen voor de afgesproken duur en daaraan in rechte kan worden gehouden.

Ook voor middeldure koopwoningen kunnen dergelijke voorwaarden en bedingen worden opgenomen.

Met betrekking tot de woningbouwcategorie sociale huur geldt bovendien dat de initiatiefnemer verplicht is deze sociale huurwoningen bij wijze van recht van eerste koop tegen marktconforme voorwaarden te koop aan te bieden en te leveren aan de Woningstichting Barneveld.

Verder is er een Huisvestingsverordening Barneveld 2019-2023, waarin onder meer splitsing en verkamering van woningen is geregeld voor woningen met WOZ-waarde boven € 300.000.

Voor het overige zijn wettelijke kaders zoals het meest recente Bouwbesluit (vooral gericht op aspecten als veiligheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en gezondheid) leidend. Ten aanzien van het parkeren moet worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Graag informeert de gemeente u over de eisen waar de woning concreet aan moet voldoen. U kunt daarvoor contact opnemen met de medewerkers van het taakveld Wonen van de gemeente Barneveld (bereikbaar via telefoonnummer 14 0342, geen netnummer nodig) of via de e-mail info@barneveld.nl.

D. Digitaal aanleveren gegevens

In het kader van de digitalisering en uitwisseling van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk dat u gegevens, zoals onderzoeken en tekeningen digitaal aanlevert. Daarbij dient u de aan te leveren onderzoeken in ieder geval als PDF-bestand (met als eigenschap onbeveiligd en een maximale grootte van 5 MB) aan te leveren.

Nieuwe ruimtelijke plannen dienen voor iedereen ook digitaal raadpleegbaar en beschikbaar te zijn. Om een verbeelding/kaartbeeld te kunnen maken, moet u daarnaast de situatietekening en eventueel de relevante kaartdelen van de onderzoeken aanleveren in een AutoCAD DWG- of DXF-bestand. Het bestand dient u in AutoCAD (niet nieuwer dan 2020) aan te leveren. Deze tekeningen/kaarten moeten aan de volgende eisen voldoen:

- het bestand staat in het RD-stelsel (EPSG:28992);
- het bestand is niet gedraaid of vervormd;
- het bestand heeft geen blocks en Viewports én bevat geen symbolen (exploderen).

Op de aan te leveren tekeningen moet in ieder geval de maatvoering van het bouwplan zijn aangegeven alsook de inrichting (verharding en bestaande en nieuwe bebouwing). U moet zorgen voor de juiste ondergrond in een aparte laag en het uitzetten van de plannen.

De basis van een ruimtelijke ontwikkeling bij in- of uitbreidingsplannen is altijd een ingemeten ondergrond die voldoet aan de eisen van de gemeente Barneveld. Reconstructie van kadastrale grenzen is juridisch alleen onderbouwd indien dat is uitgevoerd door het Kadaster te Arnhem. Alleen voor informatie over de reconstructie van kadastrale grenzen kunt u contact opnemen met de heer [redacted] van de afdeling V&I, e-mailadres [redacted]@barneveld.nl.

Na iedere relevante wijziging van het bouwplan dan wel situering moet u de bestanden opnieuw aanleveren. De bestanden kunt u mailen naar de behandelend ambtenaar. Daarnaast blijven voor een aanvraag om omgevingsvergunning de gebruikelijke voorwaarden gelden omtrent de indiening.

Om te komen tot een juiste situatietekening is er een aantal open datasets van de overheid met actuele geo-informatie beschikbaar gesteld. Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK, www.pdok.nl) is een platform voor het ontsluiten van geodatasets van Nederlandse overheden. De PDOK diensten zijn gebaseerd op open data en daarom voor iedereen vrij beschikbaar.
De kadastrale gegevens kunt u via https://www.pdok.nl/introductie/-/article/basisregistratie-kadaster-brk-) raadplegen en gebruiken. Voor wat betreft een ondergrond met de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) als DWG-bestand kunt u dit en wordt verzocht dit aan te vragen bij de gemeente, de heer [redacted]@barneveld.nl). Bestemmingsplaninformatie is dan weer raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en daarbij kan het GML-bestand worden gebruikt om bestemmings-/aanduidingsgrenzen etc. uit over te nemen.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)
De AVG verplicht ons te voldoen aan de privacyregels en te zorgen voor de bescherming van het grondrecht van mensen op privacy. Het aanleveren van de in deze bijlage gevraagde en eerder aangeleverde gegevens, zoals tekeningen en onderzoeken, bevatten vaak persoonsgegevens. U dient zich ervan bewust te zijn dat deze gegevens openbaar worden gemaakt vanwege het publiceren van het plan, waarin deze gegevens in onderzoeken en tekeningen kunnen zijn opgenomen. Wilt u niet dat deze gegevens openbaar worden gemaakt, dan raden wij u aan deze gegevens niet op te nemen in deze stukken en dit aan ons kenbaar te maken. Mochten wij niets van u vernemen en stuurt u de toezeggingenbrief voor akkoord ondertekend terug, gaan wij ervan uit dat u tegen het openbaar maken van deze persoonlijke gegevens geen bezwaar heeft.

E. Leges volgens Tarieventabel 2022

Begroting kosten wijzigingsplan					
Datum	14-06-2022				
Projectnaam	Tolnegenweg 15				
Projectnummer	1182831				
Datum prijspeil	2022				
Uurtarief	112,00	euro			
Omvang locatie	650,00	m2			
A.1 vooronderzoek en inventarisatie t.b.v. bepalen principestandpunt		36,0	uur	4.030,00	
Verzamelen informatie					
Beoordeling onderzoeken, adviezen, ontwerp etc.					
waterhuishouding				134,00	
geluid				134,00	
verkeer				134,00	
externe veiligheid					
planschade				134,00	
beplantingsplan				134,00	
ontplofte oorlogsresten				134,00	
A.2. procedurebegeleiding na bepaling principestandpunt		18,00	uur	2.016,00	
Overleg					
Procedurebegeleiding					
A.3 opstellen wijzigingsplan		11,00	uur	1.232,00	
Schrijven van toelichting					
Opstellen planregels					
Maken verbeelding					
subtotaal A					8.082,00
B. indicatie kosten publicaties					
Diverse publicatiekosten algemeen				990,00	
subtotaal B					990,00
TOTAAL					9.072,00
Verrekening vooroverleg					338,00
Verrekening principeverzoek					4.030,00
Leges voor plan, nog te voldoen					4.704,00

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: [redacted]



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 april 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Garderen
Sectie	K
Perceel	675

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster


bestaande inrit handhaven
K682
K685
tuin
Ap
358
h1
tuin
300
h1
K674
tuin
Y
A
tuin
K675
tuin
h2
sp
900
850
h3
Z
K676
K677
C795
K939
voornamelijk dichte gevel:
>50% gevellengte
voorzien van gevelgroen
bijv. clematis, klimop, kamperfoelie
serre als geluidsluwe
buitenruimte
hemelwater-infiltratiekratten,
aantal vlgs berek installateur
>5m lengte beukenhaag
2m hoog, 1m breed
- bestaand groen handhaven
- inheemse boomgroep: 4 berken
realiseren 3 huismusnestkasten

Datum: 26-11-2022.

Planomschrijving: TOEVOEGEN WONING.

Locatie beoogd plan: TOLNEGENWEG 15

Bewoner(s) adres:	Benaderd d.m.v.	Reactie bewoner(s)	Meegenomen in plan d.m.v.	Akkoord ja / nee
TOLNEGENWEG 17	OVERLEG	PRIMA	OVERLEG	JA
TOLNEGENWEG 10	OVERLEG	PRIMA	OVERLEG	JA
TOLNEGENWEG 13	OVERLEG.	NIET BIJ MEE	OVERLEG	TWIJFEL.

Zaakregistratie	
Zaaknummer	549654
Zaaktype	bezwaar
Registratiedatum	20 maart 2025
Ontvangstdatum	
Behandelaar	
Streefdatum afhandeling	5 juni 2025
Gegevens indiener bezwaar	
Naam	Administratiekantoor Janssen
Adres	A.G. Wijersweg 10
Postcode / Woonplaats	6733AS Wekerom
Mailadres	
Telefoonnummer	
Benodigde gegevens	
Dient u dit bezwaar in voor uzelf of voor iemand anders?	Voor iemand anders
Namens wie dient u dit bezwaar in?*	Persoon
Geef aan waar het besluit over gaat	Leges
Waartegen maakt u bezwaar?	bezwaar tegen leges omgevingsvergunning Tolnegenweg 13A
Wat is het kenmerk van het besluit waartegen u een bezwaar doet?*	2024W02135
Is de gemachtigde akkoord?	Ja
Waarom bent u het niet eens met het besluit?	zie brief
Gegevens van organisatie	
KVK Nummer	
Handelsnaam	
Vestigingsnummer	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode / Plaatsnaam	
Contactgegevens van deze persoon	
Voornaam en Achternaam	
E-mailadres	
Telefoonnummer	
Locatie	
Gaat het om bestaand adres?	
Om welk adres gaat het?	
Toelichting op locatie	
Bijlagen en toelichting verzoek	
Werktitel	Post - bezwaar tegen leges omgevingsvergunning Tolnegenweg 13A 2024W02135

Overige bewijsstukken	
Motivatie bijlagen	000015CA.pdf
Eventuele toelichting	
Waarheidsverklaring	
Overzicht alle documenten	000015CA.pdf (original)

Zaakregistratie

Zaaknummer : 155412
Zaaktype : planschadevergoeding
Onderwerp: aanvraag planschadeverzoek voor perceel Tolnegenweg 13
Registratiedatum : 27 juni 2023
Behandelaar :
Streefdatum afhandeling : 27 mei 2024
Kenmerk aanvrager:

Aanvrager

Bedrijfsnaam :
Naam: [redacted]
Adres: Tolnegenweg 13
Postcode : 3776PT Plaats : Stroe
Mailadres :
Telefoonnummer :

Velden met een sterretje (*) zijn verplicht om in te vullen.

- Is het bericht vandaag ontvangen? *
  - Nee 27 juni 2023

Contactgegevens

- Voor wie is deze aanvraag?*
  - Voor uzelf
- Naam contactpersoon :
  -
- E-mailadres contactpersoon
  -
- Telefoonnummer
  -
- Machtiging
  -

Locatie

- Gaat het om een bestaand adres?*
  - Ja
- Om welk adres gaat het?*
  - Tolnegenweg 13, 3776PT Stroe

Bijlagen en toelichting verzoek

Velden met een sterretje (*) zijn verplicht om in te vullen.

- Bijlage(n)
  - 0000A817.pdf
- Eventuele toelichting
  -

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 5 februari 2025 13:30
Aan: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V.'
CC: [redacted]@hotmail.com'; 'Kantoor Janssen [redacted]
Onderwerp: RE: Aanvullende gegevens aanvraag omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe

Goedemiddag [redacted],

Intern heb ik overlegd en blijkt dat de activiteit werk, geen bouwwerk zijnde niet nodig is. Dus deze blijft buiten beschouwing.
Intussen heb ik van iedereen een akkoord. Deze week/begin volgende week zal de vergunning worden verleend.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

Aanwezig op maandag t/m donderdag

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V. <[redacted]@ptamiddennederland.nl>
Verzonden: donderdag 23 januari 2025 09:12
Aan: [redacted]@oddevallei.nl>
CC: [redacted]@hotmail.com; Kantoor Janssen [redacted] <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Aanvullende gegevens aanvraag omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe

Goedemorgen [redacted],

Hierbij de tekeningen.

De activiteit werk, geen bouwwerk zijde mag toegevoegd worden inderdaad dan.

Graag horen wij als er meer nieuws is over de oorlogsresten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PTA Midden Nederland
Project Teken Advies
PTA Midden Nederland B.V.

M • 06-[redacted]
W • www.ptamiddennederland.nl

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: maandag 20 januari 2025 08:32
Aan: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V. <[redacted]@ptamiddennederland.nl>
CC: [redacted]@hotmail.com; Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Aanvullende gegevens aanvraag omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe

Beste [redacted],

Van de geluidsadviseur heb ik inmiddels een reactie.
De noordwestgevel van de woning op de begane grond hoeft niet als een dove gevel te worden uitgevoerd.
Zou je daarop de tekening willen aanpassen. Inclusief de andere onderdelen die ik in de mail van 8 januari had aangegeven.

Over de ontplofbare oorlogsresten, daar ben ik nog mee in gesprek met de adviseur.
Kan ik de activiteit "werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden" bij de aanvraag toevoegen?
Want deze is wel nodig.

Zou je alvast de tekeningen willen aanpassen, dan kan ik daar onder andere mee door.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

Aanwezig op maandag t/m donderdag

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 januari 2025 14:27
Aan: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V.' <[redacted]@ptamiddennederland.nl>
CC: [redacted]@hotmail.com; Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Aanvullende gegevens aanvraag omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe

Goedemiddag [redacted],

Zelf heb ik er al naar kunnen kijken.
Van de geluidsadviseur heb ik te horen gekregen dat hij er deze dagen naar gaat kijken.

Betreffende de oorlogsresten, daar ben ik ook achteraan aan het gaan bij de adviseur.

Als ik een reactie heb ontvangen dan laat ik je dat zo spoedig mogelijk weten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

Aanwezig op maandag t/m donderdag

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V. <[redacted]@ptamiddennederland.nl>
Verzonden: woensdag 15 januari 2025 11:44
Aan: [redacted]@oddevallei.nl>
CC: [redacted]@hotmail.com; Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Aanvullende gegevens aanvraag omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe

Goedemorgen [redacted],

Heb jij hier al naar kunnen kijken?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PTA Midden Nederland
Project Teken Advies
PTA Midden Nederland B.V.
M • 06-[redacted]
W • www.ptamiddennederland.nl

Van: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V.
Verzonden: maandag 13 januari 2025 12:39
Aan: [redacted]@oddevallei.nl>
CC: [redacted]@hotmail.com; Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Aanvullende gegevens aanvraag omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe

Beste [redacted],

Dank voor je bericht.

We hebben nog even onderzoek gedaan naar hoe het zit met de geluidluwe(dove) gevel. Het lijkt erop, gezien van het omgevingsplan, dat de zuidwest en noordwest gevel beide als dove gevels uitgevoerd dienen te worden. We zijn echter tot de ontdekking gekomen vanuit het akoestisch onderzoek dat er een specificatie/verschil wordt gemaakt in de bouwlagen. In het rapport van SPA – WNP met als kenmerk: Rapport 22100253.r01 wordt op pagina 16 omschreven dat, zie punten hieronder:

Om de nieuwe woning te kunnen realiseren: ·

- *dienen de noordwestgevel op de eerste en tweede verdieping en de zuidwestgevel op de tweede verdieping, uitgevoerd te worden als dove gevels;*
- *dient de gemeente Barneveld hogere waarden ten gevolge van het weg- en railverkeerslawaai vast te stellen en vast te leggen in het kadaster, overeenkomstig de waarden zoals genoemd in onderstaande tabel 5.*

Het lijkt er dus op dat de noordwestgevel van de woning op de begane grond niet als een dove gevel hoeft uitgevoerd te worden.

Kan jij bovenstaande bevestigen? Dan passen wij de tekeningen daarop aan.

Weet jij ondertussen ook al wat meer over de oorlogsresten?

We horen graag van je en bedankt tot dusver!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PTA Midden Nederland
Project Teken Advies
PTA Midden Nederland B.V.
M • 06-[redacted]
W • www.ptamiddennederland.nl

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: woensdag 8 januari 2025 15:43
Aan: [redacted]\ PTA Midden Nederland B.V. <[redacted]@ptamiddennederland.nl>
CC: [redacted]@hotmail.com' < >
Onderwerp: Aanvullende gegevens aanvraag omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe

Beste [redacted],

Voor de familie [redacted] heb je voor het bouwen van een woning een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit voor op het adres Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe.
Naar aanleiding van deze aanvraag vragen wij om aanvullende gegevens. Dit is per onderdeel in deze mail uitgewerkt.

<u>Situatietekening</u>
Graag de situatietekening aanpassen, de woning staat namelijk gekeerd ten opzichte van de plattegrond.
Daarnaast staan op de situatietekening weer twee keukenblokken. Ook staat er nog een deur bij de hal, zijgevel. De tekening komt niet overeen met de plattegrond.

<u>Riolering</u>
Op de tekeningen ontbreken de overstort en leidingwerk vwa en dwa.

<u>Geluid</u>
Het advies van de geluidsadviseur is niet volledig overgenomen. Het advies is als volgt:

De rechter zijgevel (badkamer) en achtergevel (slaapkamer en achteringang hal) moeten zijn uitgevoerd als dove gevel, dat is nu niet het geval. Extra toelichting: als er sprake is van een dove gevel mogen daarin
geen te openen delen worden aangebracht. Het maakt daarbij niet uit welke ruimte zich achter die gevel bevindt. Een uitzetraam in bijvoorbeeld een toilet, badkamer, zolder of bijkeuken is daarmee taboe.

Er zijn twee opties:
- De gevels uitvoeren als dove gevels. Dat is nu niet het geval!
- Afwijken van de dove gevels. Dat kan middels artikel 7.2.2 in het omgevingsplan. Er kan dan worden toegestaan dat één of meer gevels niet als dove gevel(s) worden gerealiseerd. Mits door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat er uit akoestisch oogpunt geen noodzaak is voor een dove gevel. Er zal dus een (nieuw) aangepast akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.
Geadviseerd wordt, om nog wat meer geluidruimte te vinden, om aansluiting bij de Omgevingswet.

Voor vragen daarover zou je contact kunnen opnemen middels mailadres geluid@oddevallei.nl

Ontplofbare oorlogsresten
De volgende activiteit ontbreekt bij de aanvraag "Activiteit werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden". Was ook aangegeven in de afsluitende brief van het vooroverlegplan, zie bijlage. Is het goed als ik deze activiteit nog bij deze aanvraag toevoeg?

Dit mailtje wilde ik wat later sturen, omdat ik nog in afwachting ben van het advies van de adviseur betreffende de ontplofbare oorlogsresten.
Daar hoop ik binnenkort meer over te horen. Voor de snelheid kun je alvast bovenstaande punten verder uitwerken.

Naar aanleiding voor bovenstaande zien wij graag aanvullende/aangepaste gegevens tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

Aanwezig op maandag t/m donderdag

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

De inhoud van dit e-mailbericht is bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, verspreiding of verstrekking aan derden is niet in alle gevallen toegestaan en geschiedt onder verantwoordelijkheid van degene die daartoe overgaat. Indien dit e-mailbericht niet voor u is bestemd verzoeken wij u het bericht aan de afzender te retourneren en het origineel alsmede eventuele kopieën te vernietigen.

De Omgevingsdienst de Vallei staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Uitsluitend de door de bevoegde persoon of het bevoegde bestuursorgaan getekende documenten zijn bindend.

[redacted]

Van: [redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 11:31
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Vraag controle perceel Tolnegenweg 13A in Stroe (2024W02135)
Bijlagen: 2024W02135_Situatie.pdf

Ja, daar belde [redacted] me net over.
Dat kan als ik de juiste gegevens krijg, want ik mag geen tussengrenzen bepalen/uitzetten.
Maar voorzover ik kan zien komt het zoals hieronder:

De nieuwe woning is 7x15m'



degroetenenneenprettigedagverder



[redacted]

Van: B[redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 11:19
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: RE: Vraag controle perceel Tolnegenweg 13A in Stroe (2024W02135)

Hallo[redacted]

Nu hoor ik dat [redacted] woensdag deze gaat uitzetten me jou begrijp ik net.

Dan gaat dit wel goedkomen lijkt mij.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Toezichthouder Bouwen, Ruimtelijke Ordening, Sloop en Asbest
- werkzaam voor de gemeente Barneveld

Postadres:
Postbus 9024
6710 HM Ede

[redacted]
donderdag en vrijdag

Telefoon 088-116[redacted]

e-mail
[redacted]@oddevallei.nl

website
www.oddevallei.nl

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: vrijdag 25 april 2025 14:40
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: RE: Vraag controle perceel Tolnegenweg 13A in Stroe (2024W02135)

Deze is mij totaal onbekend, heb ik ook niet uitgezet.
Ik wil met alle plezier mee maar kan dus niets zinvols toevoegen

degroeteneneenprettigedagverder



[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: vrijdag 25 april 2025 11:48
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: Fwd: Vraag controle perceel Tolnegenweg 13A in Stroe (2024W02135)

[redacted]
ikben er maandag kunnen we deze nu of maandag oppakken ik kan maandagmiddag
Gr [redacted]
Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** bouw-en-ruimtelijktoezicht@oddevallei.nl
> **Datum:** 24 april 2025 om 16:06:24 CEST
> **Aan:** "[redacted]" <[redacted]@oddevallei.nl>, "[redacted]" <[redacted]@oddevallei.nl>
> **Kopie:** "[redacted]" <[redacted]@oddevallei.nl>
> **Onderwerp: RE: Vraag controle perceel Tolnegenweg 13A in Stroe (2024W02135)**
>
> Hoi [redacted]
>
> Zie onderstaande email, er is wat discussie over het uitzetten van de woning. Zou jij dit kunnen oppakken? Check even of wij de woning hebben uitgezet en of je eventueel de landmeter van Barneveld kan inschakelen om te bevestigen dat de woning op de juist locatie gebouwd gaat worden. Van wat ik kan zien hebben wij geen DWG bestand dus ik verwacht niet dat wij de woning hebben uitgezet.
>
> @[redacted], jij hebt volgens mij nog wat gedaan in deze zaak. Heb jij nog iets toe te voegen?
>
> Met vriendelijke groeten,
>
> [redacted]
>
> Coördinator Toezicht Bouwen, Ruimtelijke Ordening, Sloop en Asbest
>
> Omgevingsdienst
> **De Vallei**
>
> [redacted]
>
> **telefoon**
> 088-11 6[redacted]
>
> **e-mail**
> [redacted]@oddevallei.nl
>
> Postadres:
> Postbus 9024
> 6710 HM Ede

website
www.oddevallei.nl

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: donderdag 24 april 2025 14:55
Aan: bouw-en-ruimtelijktoezicht@oddevallei.nl
Onderwerp: Vraag controle perceel Tolnegenweg 13A in Stroe (2024W02135)

Beste collega,

Op 6 februari 2025 is een vergunning verleend voor het bouwen van een woning op het adres Tolnegenweg 13A in Stroe (2024W02135). Beide buren hebben tegen deze vergunning bezwaar ingediend.
Nu werd ik net gebeld door een collega van de gemeente Barneveld. Hij heeft deze bezwaarschriften in behandeling en heeft de adviseur van de buren gesproken. Volgens de buren zijn de piketpaaltjes van de fundering verkeerd uitgezet, wat betekent dat de woning buiten het bouwvlak gebouwd gaat worden (en dus in strijd met de verleende vergunning)? Volgens de buren gaat de woning volgens die paaltjes meer richting Tolnegen 15 worden gebouwd, terwijl het niet zo is vergund.

Ik heb doorgekregen dat morgen er wordt uitgegraven ten behoeve van de fundering. Op 29 of 30 mei wordt er gestort en op 6 mei wordt de prefab geplaatst.

Zien jullie mogelijkheid om langs te gaan bij dit adres?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur vergunningen
T: 088-116 [redacted]

[redacted]

<IMAGE003.JPG>

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede | info@oddevallei.nl
Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl | www.gelderseomgevingsdiensten.nl

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.
Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 januari 2025 12:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Tolnegenweg nabij nr. 15 en ontplofbare oorlogsresten

Hoi [redacted]

Natuurlijk kan ik jou adviseren over OO. Ik kan ook meedenken over meer praktische voorwaarden. Maar ik ben geen jurist en daar gaat het nu vooral om omdat je voor de omgevingsvergunning wel redelijk gebonden bent aan de voorwaarden uit het omgevingsplan.
De volgende voorwaarden denk ik dan aan:

Van het verbod in artikel 9.2.1 kan in dit geval worden afgeweken, omdat via een deskundig opsporingsbedrijf is aangegeven welke grondlagen verdacht en niet verdacht zijn. De omgevingsvergunning kan worden verleend, nu blijkt dat niet in verdachte grondlagen wordt gegraven voor de bouw.

Als het wel nodig blijkt om in verdachte grondlagen te graven zal vooraf opsporing en vrijgave van ontplofbare oorlogsresten nodig zijn. Deze opsporingswerkzaamheden mogen uitsluitend worden uitgevoerd door opsporingsbedrijven die in bezit zijn van een geldig certificaat volgens het Certificatieschema voor het Opsporen van Ontplofbare Oorlogsresten (CS-OOO). Deze opsporingsbedrijven zijn te vinden op:
www.vomes.nl/certificatie/certificaatregister-cs-ooo-raadplegen/

Dan hebben we ook ondervangen ingeval ze toch stiekem buiten die lagen gaan graven of in de toekomst iets willen gaan doen waar bv geen vergunning voor nodig is.

Kun je hier wat mee?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

adviseur ontplofbare oorlogsresten - Omgevingsdienst de Vallei
[redacted]
T 088-116[redacted] M 06-[redacted] **E** [redacted]@oddevallei.nl
Postbus 9024, 6710 HM EDE

Omgevingsdienst
De Vallei

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: woensdag 29 januari 2025 12:02
Aan: [redacted]@oddevallei.nl>

CC: [redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Tolnegenweg nabij nr. 15 en ontplofbare oorlogsresten

Hoi [redacted],

Dat vind ik goed. Als jij dat advies ook goed vindt.
Jij moet namelijk het advies schrijven.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: woensdag 29 januari 2025 11:58
Aan: [redacted]@oddevallei.nl>
CC: [redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Tolnegenweg nabij nr. 15 en ontplofbare oorlogsresten

Hoi [redacted]

We gaan dan uit van de alinea die [redacted] heeft aangegeven in haar reactie.

Van het verbod in artikel 9.2.1 wordt in dit geval afgeweken, omdat via een deskundig opsporingsbedrijf o.a. is aangegeven welke grondlagen verdacht en niet verdacht zijn. De omgevingsvergunning kan worden verleend, nu blijkt dat niet in verdachte grondlagen wordt gegraven voor de bouw.

Zo iets toch?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

adviseur ontplofbare oorlogsresten - Omgevingsdienst de Vallei
[redacted]
T 088-116[redacted] M 06-[redacted] **E** [redacted]@oddevallei.nl
Postbus 9024, 6710 HM EDE

Omgevingsdienst
De Vallei

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: woensdag 29 januari 2025 11:48
Aan: [redacted]@oddevallei.nl>; [redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Tolnegenweg nabij nr. 15 en ontplofbare oorlogsresten

Goedemorgen [redacted],

Zo dacht ik er ook over. Om op die manier door te gaan en dan middels artikel 9.2.2 af te wijken.

[redacted] zou je het advies kunnen opstellen? Dan ga ik dat gebruiken voor in het besluit.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

Van: [redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: woensdag 29 januari 2025 11:15
Aan: [redacted]@oddevallei.nl>; [redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: RE: Tolnegenweg nabij nr. 15 en ontplofbare oorlogsresten

Goedemorgen [redacted]

Je geeft aan dat in dit geval er een bureau is ingeschakeld en dat het plan zodanig is aangepast dat niet in OO-verdachte grondlagen wordt gegraven er geen risico is ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten.
In de memo geef je een toelichting waarom er geen risico is.

Je kunt hier pragmatisch mee omgaan.
Ik zou dan die “Opa” van het afwijken toepassen en motiveren dat er in dit geval afgeweken kan worden van artikel 9.2.1 van het bestemmingsplan “Tolnegenweg II”, dat onderdeel uitmaakt van het “Omgevingsplan gemeente Barneveld” (en dan toelichten waarom er hier wel gebouwd mag/kan worden ondanks dat het ligt binnen de aanduiding ‘Overige zone - ontplofbare oorlogsresten’.

Dit is het artikel dat uit het plan “Tolnegenweg II” komt:
9.2 Ontplofbare oorlogsresten
9.2.1 Overige zone - ontplofbare oorlogsresten
Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - ontplofbare oorlogsresten' geldt dat het verboden is om bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren;
9.2.2 Afwijken
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod als bedoeld in 9.2.1 en bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden toestaan, mits uit een door de gemeente goedgekeurd onderzoek van een deskundige blijkt dat in het gebied met de aanduiding 'Overige zone - ontplofbare oorlogsresten' geen ontplofbare oorlogsresten meer aanwezig zijn.

Om hier nu een BOPA voor te doorlopen omdat niet aan de regels voldaan wordt gaat mogelijk wel wat ver.

Je kunt artikel 9.2.2 dan wel zo interpreteren dat van het verbod in artikel 9.2.1 kan worden afgeweken, omdat via een deskundig opsporingsbedrijf o.a. is aangegeven welke grondlagen verdacht en niet verdacht zijn. En dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, nu blijkt dat niet in verdachte grondlagen wordt gegraven voor de bouw.

Hopelijk kunnen jullie zo verder (en anders [redacted], kun je het wellicht nog met [redacted] bespreken).

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 28 januari 2025 14:27
Aan: [redacted]@barneveld.nl>; [redacted] (OddV) [redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: Tolnegenweg nabij nr. 15 en ontplofbare oorlogsresten

Goedemiddag [redacted]

[redacted], omdat [redacted] niet meer werkzaam is bij de gemeente lijkt het mij verstandig om jou hierbij te betrekken. In de bijlage heb ik (als daar behoefte aan is) meer in detail aangegeven hoe de situatie de afgelopen 3 jaar is gelopen en is veranderd.

Korte schets van het probleem:
Voor de planlocatie is een bestemmingsplan/omgevingsplan vastgesteld in 2022 (door [redacted]) met voorwaarden over ontplofbare oorlogsresten (OO), omdat de locatie verdacht is.
De initiatiefnemer heeft zijn bouwplannen (na rapportage van een opsporingsbedrijf) zodanig aangepast dat er voor het bouwen geen grondverzet nodig is in verdachte lagen van OO en m.i. dus geen noodzaak om opsporing uit te voeren.
Voor de omgevingsvergunning, bouwen wordt getoetst aan het omgevingsplan en hierin staan voorwaarden dat de gehele locatie moet zijn vrijgegeven van OO. Maar omdat de initiatiefnemer niet in OO-verdachte grondlagen graaft is er geen risico t.a.v. OO ook niet voor de omgeving.

Hieronder heb ik voor het gemak de voorwaarden uit het bestemmingsplan van 2022 (weet niet of de artikelnummers kloppen).

44.11 Ontplofbare oorlogsresten

44.11.1 Overige zone - ontplofbare oorlogsresten

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - ontplofbare oorlogsresten' geldt dat het verboden is om bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren;

44.11.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod als bedoeld in 44.11.1 en bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden toestaan, mits uit een door de gemeente goedgekeurd onderzoek van een deskundige blijkt dat in het gebied met de aanduiding 'Overige zone - ontplofbare oorlogsresten' geen ontplofbare oorlogsresten meer aanwezig zijn.

Kan in dit geval worden afgeweken van de voorwaarden uit het omgevingsplan?
of
Kunnen we artikel 9.2.2/44.11.2 zo interpreteren dat van het verbod in artikel 9.2.1/44.11.1 kan worden afgeweken, omdat via een deskundig opsporingsbedrijf o.a. is aangegeven welke grondlagen verdacht en niet verdacht zijn. Dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, nu blijkt dat niet in verdachte grondlagen wordt gegraven voor de bouw?
of is een andere oplossing/benadering mogelijk?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

adviseur ontplofbare oorlogsresten - Omgevingsdienst de Vallei
[redacted]
T 088-116[redacted] M 06-[redacted] **E** [redacted]@oddevallei.nl
Postbus 9024, 6710 HM EDE

Omgevingsdienst
De Vallei

De inhoud van dit e-mailbericht is bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, verspreiding of verstrekking aan derden is niet in alle gevallen toegestaan en geschiedt onder verantwoordelijkheid van degene die daartoe overgaat. Indien dit e-mailbericht niet voor u is bestemd verzoeken wij u het bericht aan de afzender te retourneren en het origineel alsmede eventuele kopieën te vernietigen.

De Omgevingsdienst de Vallei staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Uitsluitend de door de bevoegde persoon of het bevoegde bestuursorgaan getekende documenten zijn bindend.
Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 20 maart 2025 16:07
Aan: 'Kantoor Janssen ([redacted])'
Onderwerp: RE: Tolnegenweg 13A

Geachte heer [redacted],

Het plan is getoetst aan het bestemmingsplan Tolnegenweg II.

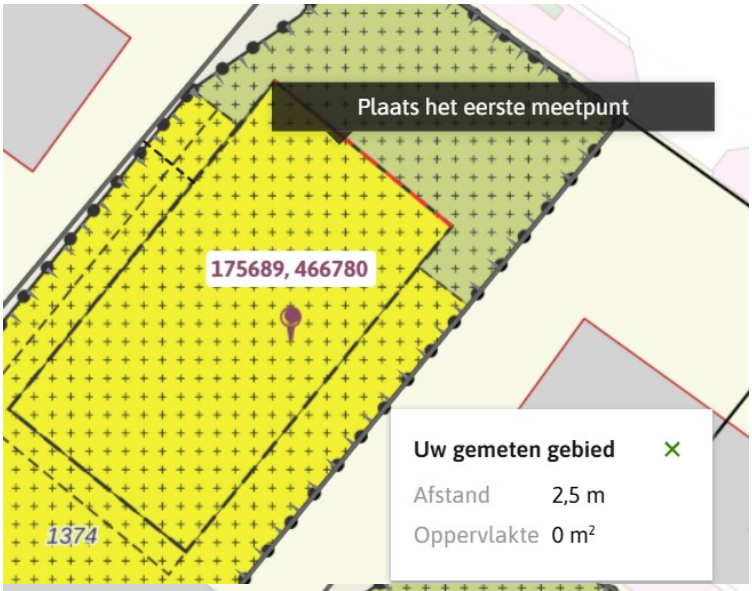
Daarin staat aangegeven dat de woning in het bouwvlak moet worden gebouwd. Betreft de volgende regel:

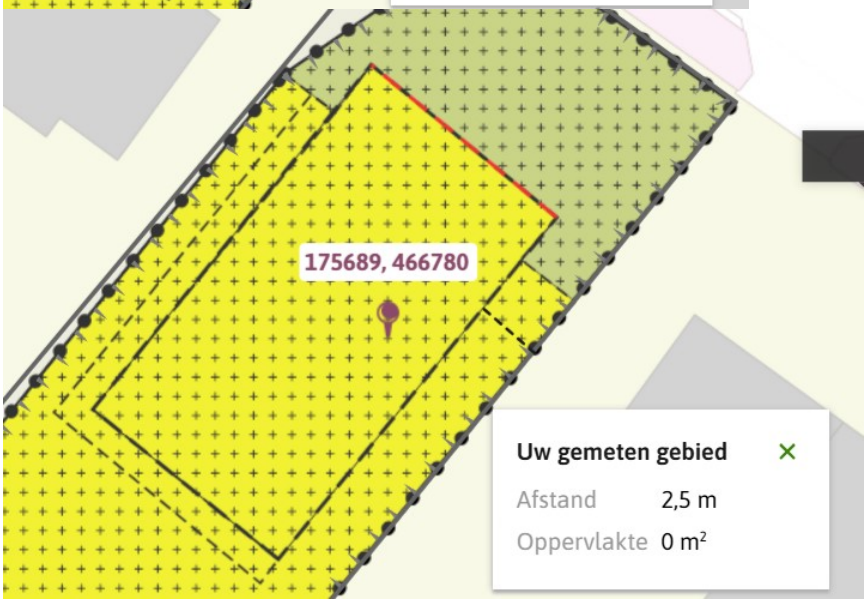
4.2.1 Woning
Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
a. het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;

Het bouwvlak is op de verbeelding de oranje omkadering:



Het bouwvlak ligt op 2,5 meter van de perceelgrens. Aan de westkant en aan de oostkant.





Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Verzonden: donderdag 20 maart 2025 15:56
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: Tolnegenweg 13A

Geachte heer [redacted],

Gisteren gaf u in het telefoongesprek aan dat er wel op 2,5 m. van linkerzijgrens gebouwd kan worden, ondanks dat er in het bestemmingsplan 3,0 m. staat. Helaas heb ik niet onthouden op grond waarvan. Wilt u even aangeven op welke basis/grond dat er wel op 2,5 m. gebouwd kan worden.

Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

ADMINISTRATIEKANTOOR
JANSSEN

[redacted]
T 0318-[redacted]

De informatie in dit e-mail bericht, inclusief attachments, is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde bent, gelieve u zich te onthouden van verspreiding van deze e-mail. Indien deze e-mail per vergissing naar u is verzonden, verzoeken wij u onverwijld contact met ons op te nemen en deze e-mail te vernietigen. Onze privacyverklaring kan desgewenst op ons kantoor opgevraagd worden.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 09:54
Aan: servicepuntbwl; [redacted] (OddV)
CC: [redacted] (OddV)
Onderwerp: RE: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Hoi [redacted]

Bedankt voor je bericht. [redacted] heeft dit handhavingsverzoek inmiddels al laten inboeken als nieuwe hh-zaak bij de OddV. Bij de gemeente Barneveld loopt een tweetal bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning. Deze bezwaarschriften heb ik in behandeling.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Planologie, Bezwaar en Beroep

T: +31(0) 342 [redacted]
E: [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl

De medewerkers van Team Planologie, Bezwaar en Beroep van gemeente Barneveld besteden aandacht en zorg aan een goede dienstverlening. Toch kan het zijn dat informatie uit e-mails niet juist of volledig is. U kunt aan deze e-mail en de bijlagen geen rechten ontlenen.
Dit is alleen anders als een uitdrukkelijk zo aangemerkte beschikking is gevoegd bij de e-mail. In artikel 1:3, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht staat wat een 'beschikking' is.
Gemeente Barneveld gaat geen verplichtingen aan via e-mail. Bindende afspraken met de gemeente Barneveld gaan via schriftelijke, ondertekende overeenkomsten.

Van: servicepuntbwl
Verzonden: maandag 28 april 2025 09:50
Aan: [redacted] (OddV)
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Beste [redacted]

Zie onderstaande e-mail met bijgaande brief. Mag ik dit naar jou doorsturen ter behandeling?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

E: [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl

gemeente Barneveld

De medewerkers van Team Planologie, Bezwaar en Beroep van gemeente Barneveld besteden aandacht en zorg aan een goede dienstverlening. Toch kan het zijn dat informatie uit e-mails niet juist of volledig is. U kunt aan deze e-mail en de bijlagen geen rechten ontlenen.
Dit is alleen anders als een uitdrukkelijk zo aangemerkte beschikking is gevoegd bij de e-mail. In artikel 1:3, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht staat wat een 'beschikking' is.
Gemeente Barneveld gaat geen verplichtingen aan via e-mail. Bindende afspraken met de gemeente Barneveld gaan via schriftelijke, ondertekende overeenkomsten.

Van: Gemeente Barneveld <info@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 09:22
Aan: servicepuntbwl <servicepuntbwl@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Van: [redacted] <[redacted]@arag.nl>
Verzonden: vrijdag 25 april 2025 10:51
Aan: Gemeente Barneveld <info@barneveld.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënten, [redacted] vraag ik uw aandacht voor de bijgesloten brief. Een exemplaar volgt ook per aangetekende brief.

Op het bouwperceel is vergunninghouder voornemens te bouwen buiten het bouwvlak. Gisteren was de aannemer ter plaatse is het bouwvlak gemarkeerd middels paaltjes. Inmiddels is de aannemer ook begonnen met graafwerkzaamheden. Dit is in strijd met de verleende omgevingsvergunning en de planregels. In de bijgesloten brief licht ik de situatie toe en verzoek ik u namens cliënten over te gaan tot handhaving en indien

nodig om een bouwstop. Bij voorkeur verzoek ik dat de omgevingsdienst op korte termijn ter plaatse aanwezig is.

Gisteren sprak ik hierover met heer [redacted]. Ik neem u daarom ook mee in de CC.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist

T (06) [redacted]
F (033) [redacted]
E [redacted]@arag.nl

Telefonisch contact
Bij voorkeur werk ik met belafspraken. Dat werkt wel zo efficiënt, zowel voor u als voor mij. Klik hier voor het maken van een afspraak. [redacted]

Reactietermijn
Het is fijn vooraf te weten hoe snel ARAG reageert. Voor binnenkomende post / e-mail die van een (re)actie dient te worden voorzien, streeft ARAG naar een reactietermijn van uiterlijk 10 werkdagen.



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 maart 2025 11:33
Aan: 'info@barneveld.nl' <info@barneveld.nl>
Onderwerp: Omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënten, [redacted] vraag ik uw aandacht voor de bijgesloten brief en bijlagen. Een exemplaar volgt ook per aangetekende brief.

Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist

T (06) [redacted]
F (033) [redacted]
E [redacted]@arag.nl

Telefonisch contact
Bij voorkeur werk ik met belafspraken. Dat werkt wel zo efficiënt, zowel voor u als voor mij. Klik hier voor het maken van een afspraak. Woensdagmiddag ben ik afwezig.

Reactietermijn
Het is fijn vooraf te weten hoe snel ARAG reageert. Voor binnenkomende post / e-mail die van een (re)actie dient te worden voorzien, streeft ARAG naar een reactietermijn van uiterlijk 10 werkdagen.



www.arag.nl

ARAG SE Nederland is gevestigd te Leusden en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 55794173.
disclaimer

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 29 april 2025 21:54
Aan: [redacted] (OddV)
Onderwerp: RE: Antw: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Oh top, helemaal goed!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur vergunningen
T: 088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede | info@oddevallei.nl
Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl | www.gelderseomgevingsdiensten.nl

---

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 29 april 2025 20:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: Antw: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Hee hee,

Klopt. [redacted] heeft er eerst een TI zaak van gemaakt en gaat morgen eerst controleren en dan zet hij hem meteen om en verdeel ik hem!

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Datum: 29 april 2025 om 10:31:43 CEST
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: FW: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Heee,

Ik zie in Wave dat er nog geen hh-dossier is aangemaakt voor het hh-verzoek. Klopt dit? Lijkt me goed dat deze zaak wel z.s.m. wordt opgepakt/toegewezen aan een van de handhavingsjuristen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur vergunningen
T: 088-116 [redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede | info@oddevallei.nl
Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl | www.gelderseomgevingsdiensten.nl

---

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 09:24
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: FW: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Van: [redacted] <[redacted]@arag.nl>
Verzonden: vrijdag 25 april 2025 10:51
Aan: Gemeente Barneveld <info@barneveld.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënten, [redacted] vraag ik uw aandacht voor de bijgesloten brief. Een exemplaar volgt ook per aangetekende brief.

Op het bouwperceel is vergunninghouder voornemens te bouwen buiten het bouwvlak. Gisteren was de aannemer ter plaatse is het bouwvlak gemarkeerd middels paaltjes. Inmiddels is de aannemer ook begonnen met graafwerkzaamheden. Dit is in strijd met de verleende omgevingsvergunning en de planregels. In de bijgesloten brief licht ik de situatie toe en verzoek ik u namens cliënten over te gaan tot handhaving en

indien nodig om een bouwstop. Bij voorkeur verzoek ik dat de omgevingsdienst op korte termijn ter plaatse aanwezig is.

Gisteren sprak ik hierover met heer [redacted]. Ik neem u daarom ook mee in de CC.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist

T (06) [redacted]
F (033) [redacted]
E [redacted]@arag.nl

Telefonisch contact
Bij voorkeur werk ik met belafspraken. Dat werkt wel zo efficiënt, zowel voor u als voor mij. Klik hier voor het maken van een afspraak. [redacted]

Reactietermijn
Het is fijn vooraf te weten hoe snel ARAG reageert. Voor binnenkomende post / e-mail die van een (re)actie dient te worden voorzien, streeft ARAG naar een reactietermijn van uiterlijk 10 werkdagen.

ARAG juridisch probleemoplossers
Kastanjelaan 2 | 3833 AN Leusden
Postbus 230 | 3830 AE Leusden
033 434 23 42 | www.ARAG.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 maart 2025 11:33
Aan: 'info@barneveld.nl' <info@barneveld.nl>
Onderwerp: Omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënten, [redacted], vraag ik uw aandacht voor de bijgesloten brief en bijlagen. Een exemplaar volgt ook per aangetekende brief.

Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist

T (06) [redacted]
F (033) [redacted]
E [redacted]@arag.nl

Telefonisch contact
Bij voorkeur werk ik met belafspraken. Dat werkt wel zo efficiënt, zowel voor u als voor mij. Klik hier voor het maken van een afspraak. [redacted]

Reactietermijn
Het is fijn vooraf te weten hoe snel ARAG reageert. Voor binnenkomende post / e-mail die van een (re)actie dient te worden voorzien, streeft ARAG naar een reactietermijn van uiterlijk 10 werkdagen.



www.arag.nl

ARAG SE Nederland is gevestigd te Leusden en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 55794173.
disclaimer

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Verzonden: maandag 12 mei 2025 08:23
Aan: [redacted] (OddV)
Onderwerp: RE: 2024W02135

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Goedemorgen mevrouw [redacted]

Dat is prima.

Met vriendelijke groet,

ADMINISTRATIEKANTOOR
JANSSEN

[redacted]
T 0318-[redacted]

De informatie in dit e-mail bericht, inclusief attachments, is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde bent, gelieve u zich te onthouden van verspreiding van deze e-mail. Indien deze e-mail per vergissing naar u is verzonden, verzoeken wij u onverwijld contact met ons op te nemen en deze e-mail te vernietigen. Onze privacyverklaring kan desgewenst op ons kantoor opgevraagd worden.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 mei 2025 07:46
Aan: Kantoor Janssen ([redacted])
Onderwerp: RE: 2024W02135

Geachte heer [redacted]

Komt het uit dat ik u vanmiddag rond 15:00 uur even bel? Ik heb in de ochtend een aantal afspraken staan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur vergunningen
T: 088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede | info@oddevallei.nl
Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl | www.gelderseomgevingsdiensten.nl

Van: Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Verzonden: vrijdag 9 mei 2025 09:58
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: 2024W02135

Geachte mevrouw [redacted],

Zou u mij willen bellen naar aanleiding van de lopende bezwaren tegen het bouwplan van [redacted]. Uw naam heb ik via de heer [redacted] van buurtbemiddeling van Welzijn Barneveld doorgekregen, die uw naam heeft doorgekregen van [redacted] van de gemeente Barneveld.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

ADMINISTRATIEKANTOOR
JANSSEN

[redacted]
T 0318-[redacted]

De informatie in dit e-mail bericht, inclusief attachments, is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde bent, gelieve u zich te onthouden van verspreiding van deze e-mail. Indien deze e-mail per vergissing naar u is verzonden, verzoeken wij u onverwijld contact met ons op te nemen en deze e-mail te vernietigen. Onze privacyverklaring kan desgewenst op ons kantoor opgevraagd worden.

De inhoud van dit e-mailbericht is bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, verspreiding of verstrekking aan derden is niet in alle gevallen toegestaan en geschiedt onder verantwoordelijkheid van degene die daartoe overgaat. Indien dit e-mailbericht niet voor u is bestemd verzoeken wij u het bericht aan de afzender te retourneren en het origineel alsmede eventuele kopieën te vernietigen.

De Omgevingsdienst de Vallei staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Uitsluitend de door de bevoegde persoon of het bevoegde bestuursorgaan getekende documenten zijn bindend.

Protocol Toevalstreffer Ontplofbare Oorlogsresten (OO)

De volgende stappen worden genomen als een verdacht object wordt aangetroffen:

-werknemers informeren en direct werk stilleggen;

-object niet bewegen of verplaatsen;

-toeschouwers en omwonenden op afstand houden;

-politie informeren (09008844);

-gemeente informeren, medewerker Openbare Orde en Veiligheid (OOV);

Politie beoordeelt ter plaatse of het mogelijk een OO betreft en meldt het door aan de EODD.

De EODD maakt het OO onschadelijk en voert het af.

De gemeente geeft aan of verder onderzoek naar OO noodzakelijk is naar aanleiding van het aangetroffen object.

Planschaderisicoanalyse

Ten behoeve van de herontwikkeling van perceel Tolnegenweg 15 te Stroe voor de realisatie van een extra woning

In opdracht van de heer [redacted]



Tog Nederland BV

Dossierkenmerk:	30861294_Tolnegenweg 15 te Stroe
Status:	PRA
Datum:	1 september 2022

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding ... 3
1.1 Opdracht ... 3
1.2 Juridisch kader ... 3
1.3 Onderzoek ... 3
1.4 Peildatum ... 3
2. Plangebied en risicogevoelige objecten ... 5
2.1 Plangebied ... 5
2.2 Inventarisatie risicogevoelige objecten ... 6
3. Planologische situatie ... 7
3.1 Vigerende planologische regime ... 7
3.2 Gewenste (nieuwe) planologische regime ... 9
4. Analyse van de schade ... 11
4.1 Algemeen ... 11
4.2 Wijziging van de gebruiksmogelijkheden ... 11
4.3 Wijziging van de bebouwingsmogelijkheden ... 11
4.4 Schadefactoren ... 12
4.5 Invloed schadefactoren op de schadegevoelige woonobjecten ... 14
5. Schadebeoordeling en NMR ... 15
5.1 Schadebeoordeling ... 15
5.2 Schade categorieën ... 15
5.3 Normaal maatschappelijk risico (NMR) ... 16
5.4 Voor vergoeding in aanmerking komende planschade ... 17
6. Conclusie ... 18
7. Bijlagen ... 19

1. Inleiding

1.1 Opdracht

De heer [redacted] is bezig met de ontwikkeling van zijn perceel gelegen aan Tolnegenweg 15 te Stroe, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie K, nummer 675. De opgave voor het perceel is het kadastraal splitsen waarbij er een nieuw bouwblok voor een extra woning wordt toegevoegd.

In opdracht van de heer [redacted] heeft Tog Nederland b.v. onderzocht met welke eventuele schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) rekening gehouden dient te worden indien voorgenoemde herontwikkeling planologisch wordt verankerd.

1.2 Juridisch kader

Ingevolge artikel 6.1 Wro lid 1 kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in lid 2 genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Dit betekent dat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft:

a. schade in de vorm van een inkomensderving gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
b. schade in de vorm van een vermindering gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Op grond van artikel 6.3 Wro is bepaald dat het college bij haar beslissing op de aanvraag in ieder geval dient te betrekken:

a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
b. de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

1.3 Onderzoek

Het doel van deze planschaderisicoanalyse is het verkrijgen van inzicht of zich planschade voordoet, alsmede het verkrijgen van een indicatie omtrent de hoogte van deze schade.

Uitdrukkelijk dient te worden vermeld dat het in deze planschaderisicoanalyse gaat om een indicatie van de mogelijke planschade. Pas na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel en de ontvangst van eventuele aanvragen om tegemoetkoming in de planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro, kan een formele aanvraag worden ingediend en worden beoordeeld of zich daadwerkelijk planschade voordoet en voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.

In het kader van deze planschaderisicoanalyse is er alleen een bureaustudie gedaan (geen onderzoek ter plaatse) en voor het onderzoek naar de waardevermindering is de WOZ-waarde per schadegevoelig object als uitgangspunt gehanteerd.

1.4 Peildatum

In het algemeen geldt als peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade de datum waarop de schadeveroorzakende maatregel in werking is getreden.

Nu nog slechts sprake is van een voornemen tot herontwikkeling en tot op heden geen planologisch besluit voorhanden is, is deze datum nog onbekend. Als peildatum wordt daarom in deze planschaderisicoanalyse de datum van het opstellen van deze planschaderisicoanalyse gehanteerd.

2. Plangebied en risicogevoelige objecten

2.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Tolnegenweg 15 te Stroe, in de kern van het dorp Stroe, nabij de rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Het plangebied wordt enkel omsloten door de Tolnegenweg.

Onderstaand is een uitsnede van de luchtfoto opgenomen, waarbij het plangebied - bij benadering - rood omkaderd is.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (bron: PDOK Viewer)

2.2 Inventarisatie risicogevoelige objecten

Op basis van het onder 2.1 omschreven plangebied is een inventarisatie gemaakt van de objecten waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans is op noemenswaardig planologisch nadeel.

De risicogevoelige objecten zijn in onderstaand overzicht opgenomen:

Straat	Nummer(s)
Tolnegenweg	1A*, 8, 10, 13

* Ten aanzien van dit risicogevoelige object wordt het volgende opgemerkt.

Bedrijfsobject

Tolnegenweg 1A te Stroe, gelegen direct grenzend ten zuidwesten van het plangebied, betreft geen woning maar een bedrijf en is ook als 'Bedrijf' bestemd. Ten aanzien van bedrijfsmatige objecten geldt dat de waarde in hoge mate wordt ontleend aan de aanwendingsmogelijkheden ervan. De planschadefactoren zullen daardoor in het algemeen geen invloed hebben op de waarde van deze objecten. Eventuele schade voor het object Tolnegenweg 1A is derhalve niet te verwachten.

3. Planologische situatie

3.1 Vigerende planologische regime

De huidige planologische situatie is opgenomen in het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe”, welk plan is vastgesteld op 21 april 2021 door de raad van de gemeente Barneveld en nadien geheel in werking is getreden. Hoewel dit plan nog niet onherroepelijk in werking is getreden wordt dit plan voor deze risicoanalyse aangemerkt als het vigerende planologische regime.



Figuur 2: Fragment plankaart “Kootwijkerbroek-Stroe”

Het plangebied kent op grond van het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe” de enkelbestemmingen ‘Wonen-1’ en ‘Tuin’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’.

De als **‘Wonen-1’** op de verbeelding aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor wonen in niet gestapelde woningen, met daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven, parkeerplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij zijn tevens aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Het plangebied kent één bouwvlak voor het bouwen van een vrijstaande woning met een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 en 4 meter, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel. Een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 100% per bouwperceel.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dat de hoogte van het vloerpeil dat de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter.

De goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,3 meter.

De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 7 meter en de totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van dat bouwperceel, met een maximum van 150 m².

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- De maximale bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,5 meter;
- De maximale bouwhoogte van palen en masten bedraagt 6 meter;
- Op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 18 m². De maximale goot- en bouwhoogte van overkappingen bedragen 3 meter.
- De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 2 meter.

De als **'Tuin'** op de verbeelding aangewezen gronden (groen) zijn bestemd voor tuinen en verharding, waaronder in- en uitrit en parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitbouwen en/of balkons en ondergeschikte bouwdelen van een hoofdgebouw dat op aangrenzende gronden is gelegen.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen van het hoofdgebouw op aangrenzende gronden, gelden de volgende bepalingen:

- de diepte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 1,5 meter, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
- de diepte van een balkon mag niet meer bedragen dan 2 meter, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
- de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of balkon mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en luifels zijn toegestaan, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt en de afstand van die ondergeschikte bouwdelen tot de grens met gronden met de bestemming 'Verkeer' dan wel 'Groen', niet minder mag bedragen dan 1 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

De tevens voor **'Waarde-Archeologie 1'** aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Deze gronden kennen in bepaalde situaties afwijkende bouwregels, waar in het kader van deze planschaderisicoanalyse rekening mee is gehouden.

Bovenstaande is een samenvatting van de hier van belang zijnde regels op hoofdzaken. Voor de volledige omschrijving van de planregels wordt hier verwezen naar ruimtelijkeplannen.nl. Bij de schadebeoordeling zijn de planregels integraal betrokken.

3.2 Gewenste (nieuwe) planologische regime

Men heeft het voornemen om een nieuwe (extra woning) te realiseren op perceel Tolnegenweg 15 te Stroe, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie K, nr. 675. Om de bouw- en gebruiksmogelijkheden te realiseren die volgens het huidige bestemmingsplan niet zijn toegestaan is namens de opdrachtgever, de heer [redacted], een verzoek om een bestemmingsplanwijziging ingediend bij de gemeente Barneveld. De wijziging betreft het splitsen van het bestaande woonbestemmingsvlak waardoor er een nieuw bouwblok voor een extra woning wordt toegevoegd.

In deze fase is een (ontwerp) bestemmingsplan hiertoe ten tijde van dit onderzoek nog niet beschikbaar. Derhalve vormen de bijgevoegde situatieschetsen van de bestaande- en de nieuwe situatie het uitgangspunt voor deze planschaderisicoanalyse.



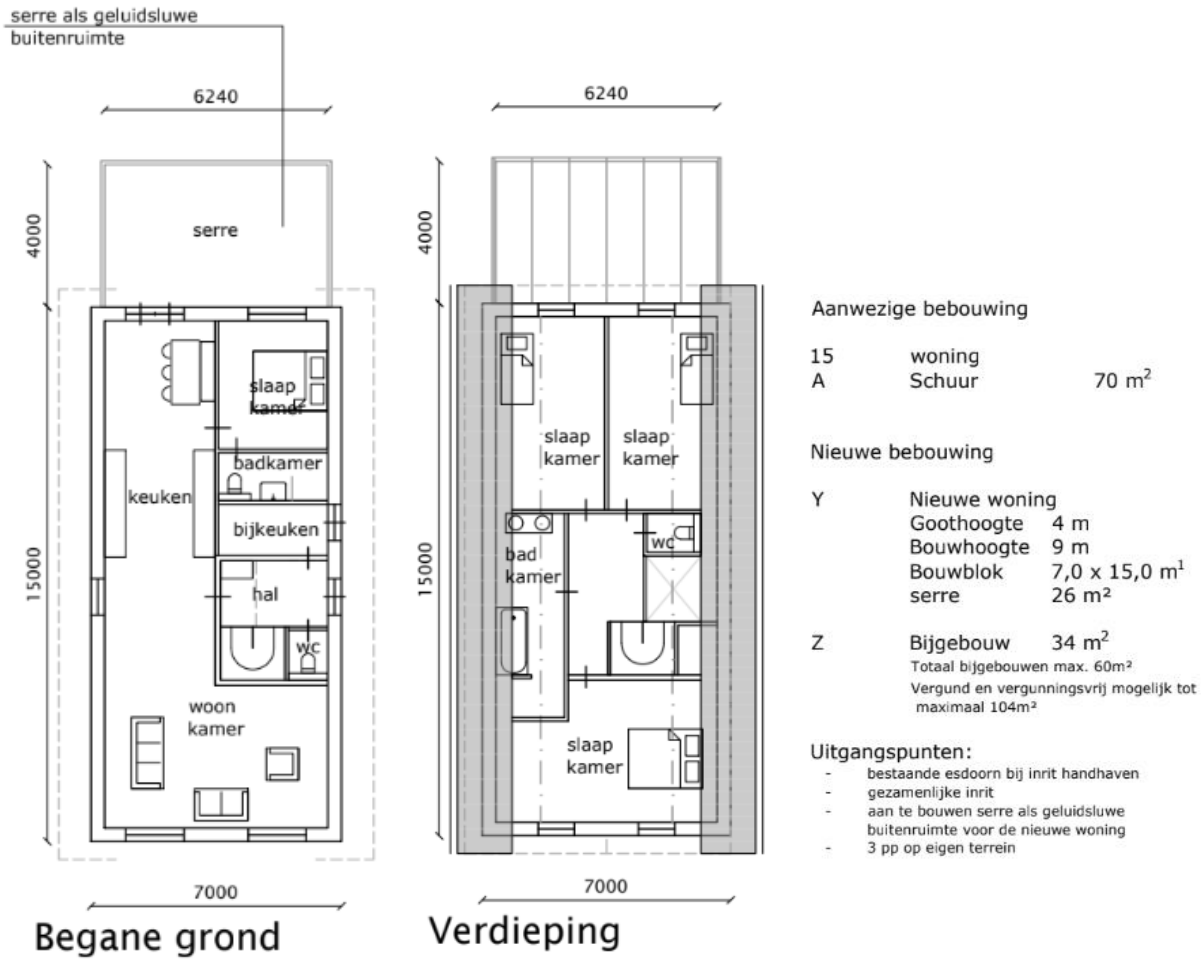
Figuur 3: Fragment situatieschets nieuwe situatie (bron: DBL Architecten)

Het plangebied behoudt op grond van dit ontwerp de enkelbestemmingen ‘Wonen-1’ en ‘Tuin’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’. Zodoende zal er geen sprake zijn van een functiewijziging van de gronden. De voor ‘Tuin’ bestemde gronden worden met het voorliggende nieuwe plan iets verruimd langs de oostelijke kant van het nieuwe bouwvlak.

In het nieuwe plan wordt het bestaande woonbestemmingsvlak gesplitst en wordt een nieuw bouwblok voor een woning toegevoegd. De afmeting van dit nieuwe bouwblok is 7x15 meter. Voor de maximale goot- en bouwhoogte wordt respectievelijk 4 en 9 meter aangehouden, overeenkomstig de overige

woningen langs de Tolnegenweg. De massa van de woning is een ‘standaard’ woning bestaande uit één laag met een kap.

In de nieuwe situatie zullen er aldus twee bouwblokken op het perceel aanwezig zijn: één rond de bestaande woning welke ongewijzigd blijft en een nieuwe. Het perceel zal kadastraal worden gesplitst in twee kavels. De twee percelen zullen bereikbaar zijn via een gezamenlijke inrit tussen beide woningen; hiertoe wordt de bestaande inrit behouden. Aan de zuidoostzijde (achtergevel) wordt een serre gerealiseerd.



Figuur 4: Fragment situatieschets nieuwe situatie (bron: DBL Architecten)

Bovenstaande is een samenvatting van de hier van belang zijnde regels op hoofdzaken. Voor de volledige beschikbare informatie aangaande de nieuwe planologische situatie wordt verwezen naar bijlage 1. Bij de schadebeoordeling zijn deze stukken integraal betrokken.

4. Analyse van de schade

4.1 Algemeen

Bij de beoordeling van planschade in het kader van een planschaderisicoanalyse moet worden onderzocht of er sprake is van een nadelige wijziging van de planologische situatie. Daartoe moet een planologische vergelijking op de peildatum worden gemaakt tussen de maximale mogelijkheden in de vigerende planologische situatie en de maximale mogelijkheden die in de beoogde planologische situatie komen te ontstaan.

Indien beide regimes met elkaar worden vergeleken dan volgt daaruit dat er sprake kan zijn van een wijziging van de gebruiksmogelijkheden en/of een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden welke (per saldo) een nadelig effect kunnen hebben op het woongenot van omliggende woonobjecten (schadegevoelige objecten zoals genoemd in paragraaf 2.2).

4.2 Wijziging van de gebruiksmogelijkheden

In de huidige, vigerende planologische situatie is het plangebied met name bestemd voor ‘wonen’ met in de noordwesthoek één bouwvlak voor een vrijstaande woning en in beperkte mate voor ‘tuin’.

In de beoogde planologische situatie zal het plangebied de enkelbestemmingen ‘Wonen-1’en ‘Tuin’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’ behouden. Zodoende zal er geen sprake zijn van een functiewijziging van de gronden. De voor ‘tuin’ bestemde gronden worden met het voorliggende nieuwe plan wel iets verruimd langs de oostelijke kant van het nieuwe bouwvlak.

De gebruiksmogelijkheden zullen enkel in die zin veranderen dat voorheen het plangebied kon worden gebruikt door één huishouden en met het beoogde plan zal dit toenemen naar twee huishoudens. Door deze gebruikswijziging zal sprake zijn van een intensiever gebruik van de planlocatie. Hiervoor achten wij met name redengevend dat onder het voorgenomen regime de gebruiksmogelijkheden zijn verruimd in de vorm van woningbouw. Het permanente karakter van woningbouw maakt dat een intensiever gebruik van het plangebied te verwachten is. 24 uur per dag, 7 dagen per week zal dan ‘overlast’ worden ervaren inherent aan het gebruik van de planlocatie door een extra huishouden. Hierbij kan worden gedacht aan privacy aantasting, uitzichtbelemmeringen, geluid- en lichthinder en toenemende parkeer- en verkeeroverlast.

De omgeving is onder het huidige planologische regime echter niet gevrijwaard van deze vormen van overlast. Het plangebied ligt gelegen tussen andere woningen in de kern van het dorp Stroe en kan reeds gebruikt worden voor één huishouden, wat reeds overlast geeft in de zin van privacy aantasting, uitzichtbelemmeringen, geluid- en lichthinder en verkeer- en parkeeroverlast. Tevens bevinden zich op korte afstand van het plangebied de rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Deze verkeersaders geven reeds een hoge geluidsbelasting in de omgeving.

4.3 Wijziging van de bebouwingsmogelijkheden

Op grond van de huidige, vigerende planologische situatie is het in het plangebied, binnen het aanwezige bestemmingsvlak voor ‘Wonen-1’, toegestaan om één vrijstaande woning op te richten met een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 en 4 meter, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel. Een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt

maximaal 100% per bouwperceel. Het bouwvlak hiertoe bevindt zich in de noordoosthoek van het plangebied en kent een grootte van circa 105 m².

Daarnaast dient in de huidige situatie binnen deze bestemming rekening te worden gehouden met de oprichting van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dat de hoogte van het vloerpeil dat de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter.
De goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,3 meter.

De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 7 meter en de totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van dat bouwperceel, met een maximum van 150 m².

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- De maximale bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,5 meter;
- De maximale bouwhoogte van palen en masten bedraagt 6 meter;
- Op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 18 m². De maximale goot- en bouwhoogte van overkappingen bedragen 3 meter;
- De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 2 meter.

Als gevolg van het beoogde nieuwe bestemmingsplan wijzigen bovenstaande bebouwingsmogelijkheden in die zin dat een bouwvlak wordt toegevoegd ten behoeve van de realisatie van een (extra) vrijstaande woning. De afmeting van dit nieuwe bouwblok is 7x15 meter (105 m²). Voor de maximale goot- en bouwhoogte wordt respectievelijk 4 en 9 meter aangehouden. De massa van de woning is een 'standaard' woning bestaande uit één laag met een kap.

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de nieuwe (toekomstige) planologische situatie sprake is van een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden. Het bebouwingsoppervlak van de hoofdbouwmassa op de planlocatie neemt sterk toe ten behoeve van de realisatie van een extra vrijstaande woning. Dit kan een nadelig effect hebben op de woningen in de directe omgeving vanwege uitzichtverslechtering en/of vermindering van de zon- dan wel daglicht.

(Afstanden en oppervlakten zijn bij benadering gemeten op www.ruimtelijkeplannen.nl.)

4.4 Schadefactoren

Bij de beantwoording van de vraag of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van het beoogde planologische regime in een nadeliger positie zullen komen te verkeren, spelen blijkens vaste jurisprudentie onder meer de volgende factoren een rol:

1. Privacy;
2. Uitzicht;
3. Geluid- en lichtoverlast;
4. Schaduwwerking;
5. Verkeer- en parkeeroverlast;
6. Situeringswaarde.

Ad 1. Privacy
De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid die een woning en de bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Door de mogelijkheid van zodanige bebouwing dat op deze (waardebepalende) privacy inbreuk wordt gemaakt, zal in het algemeen schade ontstaan. Deze inbreuk dient van ingrijpende aard te zijn. Op grond van jurisprudentie is pas sprake van een verlies van privacy bij inkijk biedende bebouwing op een zodanige afstand, dat van daaruit een goed onderscheidend, onbelemmerd zicht in een risicogevoelig object ontstaat. Hierbij dient gedacht te worden aan een afstand van niet meer dan enkele tientallen meters. In het algemeen kan daarbij worden gesteld dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen inkijk in de woning en inkijk in de voor- of achtertuin, waarbij inkijk in de voortuin in principe als minder ernstig wordt ervaren.

Ten aanzien van het aspect privacy is in casu het volgende meegewogen. Het bouwvlak van Tolnegenweg 10, gelegen recht tegenover de nieuw te realiseren woning, ligt op een kortste afstand van circa 31,5 meter van het nieuwe bouwvlak. Het bouwvlak van Tolnegenweg 8, gelegen schuin tegenover de nieuw te realiseren woning, ligt op een kortste afstand van circa 38,5 meter van het nieuwe bouwvlak.
Het nieuwe bouwvlak ligt op een kortste afstand van circa 2 a 3 meter van de zijdelingse perceelgrens en op circa 4,5 meter van het naastgelegen bouwvlak waar de woning op Tolnegenweg 13 is gelegen.

Ad 2. Uitzicht
Door aantasting van een waardebepalend (fraai) uitzicht kan schade ontstaan. Ten aanzien van het aspect uitzicht dient extra te worden benadrukt dat voor een planschade beoordeling niet de feitelijke situatie van belang is, maar hetgeen maximaal op grond van het huidige en toekomstige planologische regime is toegestaan. Niet relevant is bijvoorbeeld of een vrij uitzicht teniet zou kunnen worden gedaan door (feitelijk aanwezige) opgaande beplanting. Derhalve gaat het vooral om een ingrijpende beperking van waardebepalend vrij uitzicht door de planologische mogelijkheid van bebouwing.

Als gevolg van toevoeging van de nieuwe woning zal het uitzicht voor de schadegevoelige objecten aan Tolnegenweg 10 en 13 ten nadele worden gewijzigd. Onder het huidige planologische regime was op de betreffende plek geen (hoofd)bebouwing mogelijk. Door de bestaande bouwmogelijkheden van de huidige woningen gaat het hier echter om een beperkt nadeel.

Ad 3. Geluid- en lichtoverlast
Zoals reeds in paragraaf 3.2 is vermeld zal met het nieuwe plan sprake zijn van een intensiever gebruik van de planlocatie door de realisatie van een extra woning. Het permanente karakter van woningbouw maakt dat 24 uur per dag, 7 dagen per week ‘overlast’ kant worden ervaren inherent aan het gebruik van de planlocatie door een extra woning. Hier staat echter tegenover dat het plangebied gelegen ligt tussen andere woningen in de kern van het dorp Stroe en het reeds gebruikt kan worden voor één huishouden, wat reeds overlast geeft in de zin van privacy aantasting, uitzichtbelemmeringen, geluid- en lichthinder en verkeer- en parkeeroverlast. Daarbij wordt het perceel gesplitst. Dat betekent dat de buren van Tolnegenweg 13 zowel in de huidige als in de nieuwe planologische situatie te maken hebben met één huishouden als buren. Tevens bevinden zich op korte afstand van het plangebied de rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Deze verkeersaders geven reeds een hoge geluidsbelasting in de omgeving.

Ad. 4 Schaduwwerking
Ten aanzien van het aspect zonlichttoetreding/schaduwwerking dient, evenals ten aanzien van het aspect uitzicht, extra te worden benadrukt dat voor een planschade beoordeling niet de feitelijke situatie van belang is, maar hetgeen maximaal op grond van het huidige en toekomstige planologische regime is toegestaan.

Door de toevoeging van de woning zal enkel voor de naastgelegen woning aan de Tolnegenweg 13 sprake zijn van schaduwwerking, gelet op de afstand en de zuidwestelijke ligging van het nieuwe bouwvlak ten opzichte van de betreffende naastgelegen woning.

Ad 5. Verkeer- en parkeeroverlast
De verkeerssituatie zal door de ontwikkeling zeer minimaal veranderen. Door de realisatie van één extra woning ten behoeve van één huishouden zal het aantal verkeersbewegingen in en rondom het plangebied niet noemenswaardig toenemen. Bovendien kent de nieuw te realiseren woning een eigen inrit waardoor de parkeerdruk in de directe omgeving naar verwachting niet zal toenemen.

Tevens dient ten aanzien van dit aspect wederom in ogenschouw te worden genomen dat de rijksweg A1 dicht op de planlocatie en de omliggende woonobjecten is gesitueerd. De schadegevoelige objecten ondervinden daar in de huidige situatie reeds de nodige hinder van.

Ad 5. Situeringswaarde
Ten aanzien van de schadefactor 'zelfstandig verminderde situeringswaarde' wordt het volgende opgemerkt. De vraag die bij deze schadefactor beantwoord moet worden is of het nieuwe bestemmingsplan een nadelige invloed heeft op de situeringswaarde van de schadegevoelige woningen. Met een nadelige situeringswaarde wordt bedoeld of een redelijk handelend koper voor de betreffende woning minder zal willen betalen enkel en alleen door de realisatie van één extra woning in de nabijheid. Wij zijn van oordeel dat dat hier niet het geval is. Hiertoe is overwogen dat de schadegevoelige objecten zijn gelegen in een woongebied in de kern van het dorp Stroe. De omgevingskarakteristiek verandert aldus hier niet door de toevoeging van één enkele woning.

4.5 Invloed schadefactoren op de schadegevoelige woonobjecten

In onderstaand overzicht is voor de schadegevoelige woonobjecten per schadefactor de mate van invloed op de waarde van het object bepaald.

Object	Privacy	Uitzicht	Geluid, licht, geur	Schaduw-werking	Verkeer / parkeer	Situerings-waarde	Conclusie
Tolnegenweg 8	0	0	0	0	0	0	Geen planschade
Tolnegenweg 10	+	+	0	0	0	0	Lichte planschade
Tolnegenweg 13	+	+	0	+	0	0	Lichte tot middelzware planschade

+ beperkt ++ gemiddeld +++ ernstig verslechtering

0 niet aanwezig/geen verslechtering

- verbetering

5. Schadebeoordeling en NMR

5.1 Schadebeoordeling

Planschade dient gewaardeerd te worden door het waardeverschil van een schadeobject te taxeren, te weten het verschil tussen de waarde van een schadeobject onmiddellijk vóór en onmiddellijk na de peildatum.

De waardebepaling onmiddellijk vóór de peildatum, dus voorafgaand aan de wijziging van het planologische regime, geschiedt met inachtneming van de maximale invulling van het 'oude planologische regime'.

De waardebepaling onmiddellijk na de peildatum, dus na de wijziging van het planologische regime, is vastgesteld met de fictie van een willekeurige redelijk denkende en handelende koper, die de in de planvergelijking geconstateerde schadefactoren meeneemt en betrekt in een lagere waarde waarmee de schade inzichtelijk wordt gemaakt. De motivering (en de hoogte) van de schade vloeit aldus rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking.

Na verrekening van de planologische voor- en nadelen blijft per saldo voor twee in het kader van deze opdracht onderzochte risicogevoelige objecten schade over. In onderstaand overzicht is per schadegevoelig woonobject de waardedaling opgenomen op basis van een afweging van de schadefactoren, alsmede de WOZ-waarde op de peildatum.

Object	**Waarde voor = WOZ waarde (geïndexeerd naar peildatum)**	**Waarde na**	**Geraamde Planschade**
Tolnegenweg 10	€ 610.967	€ 600.967	€ 10.000
Tolnegenweg 13	€ 380.206	€ 365.206	€ 15.000
		Totaal	**€ 25.000**

Wij merken op dat dit slechts een indicatie voor de hoogte van de planschade is aangezien de werkelijke datum inwerkingtreding van het schadeveroorzakende besluit thans nog niet bekend is en bij een formeel planschadeverzoek per schadegevoelig object de marktwaarde per peildatum zal worden vastgesteld door een erkend taxateur.

5.2 Schade categorieën

In de praktijk wordt bij de taxatie van een planologisch nadeel vaak gebruikgemaakt van controlepercentages die een indicatie kunnen geven over de waardedaling. Het gebruik van controlepercentages is voor het eerst toegestaan in een uitspraak van de Afdeling van 28 april 2004 (ABRS 28 april 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AO84921).

Controlepercentages zijn volgens de rechtspraak geen vaststaande normen, maar dienen louter ter controle van de taxatie van een planologisch nadeel: de controlepercentages tonen of de waarden juist benaderd zijn (ABRS 31 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:566). Uitgangspunt is dat de waardevermindering voortvloeit uit de getaxeerde waarden vóór en na de peildatum. Een diversiteit aan gekwalificeerde schadecategorieën wordt gehanteerd. De onderverdeling: enigszins nadeliger (0-5%), zwaar nadeliger (5-10%) en bovenmatig nadeliger (> 10%) wordt vaak gehanteerd. Ook bekend is de onderverdeling: licht nadelig (0-4%), middelzwaar nadelig (4-7%), zwaar nadelig (tot 10%) en bovenmatig nadelig (> 10%). Van lichte planschade is sprake wanneer zich een of twee

schadefactoren in niet al te ingrijpende mate voordoen. Hierbij wordt dan uitgegaan van een waardevermindering tot circa 4%. Van een middelzware schade wordt gesproken ingeval zich meer dan enkele schadefactoren manifesteren, waarvan ten minste één in dominante mate (circa 4-7%). Van zware planschade wordt gesproken in geval van een reeks schadefactoren, waarvan enkel in dominante mate (tot circa 10%). Van bovenmatige schade is sprake als een waardevermindering van meer dan 10% wordt geconstateerd. Het wordt niet verlangd dat de totale waardevermindering per afzonderlijke schadefactor wordt gekwantificeerd.

5.3 Normaal maatschappelijk risico (NMR)

Op grond van artikel 6.2, lid 2, sub b, van de Wro bedraagt bij indirecte schade het normaal maatschappelijk risico in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade. Deze drempel is een minimum-forfait, dat geldt voor alle gevallen waarin is verzocht om vergoeding van indirecte planschade in de vorm van waardevermindering, ongeacht de vraag of de beweerdelijke schadeveroorzakende planologische maatregel als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Bij directe planschade geldt dit minimum forfait niet.

Op grond van artikel 6.2 eerste lid van de Wro moet worden beoordeeld of, en zo ja in hoeverre, de schade als gevolg van de planologische ontwikkeling tot het normale maatschappelijke risico behoort. Uit de jurisprudentie blijkt dat de vraag of schade binnen het normale maatschappelijke risico valt, als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval, zie ABRS d.d. 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582.

Recent is de Afdeling in haar uitspraak van 3 november 2021 nader ingegaan op de wijze waarop de omvang van het normaal maatschappelijk risico bij planschade moet worden vastgesteld (ABRS 3 november 2021, ECLI:RVS:2021:2402). Van belang is onder meer of de betreffende ontwikkeling als (1) een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd (2) waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling – geheel of gedeeltelijk – in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen.

De eerste vraag – of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling – dient los van de omstandigheden van het geval te worden beoordeeld. Indien die vraag bevestigend wordt beantwoord, dan moet bij de tweede vraag – of die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag – worden gekeken naar alle omstandigheden van het geval. In ieder geval is van belang in welke mate de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen (a) de ruimtelijke structuur van de omgeving en (b) het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijk beleid past.

De Afdeling geeft vervolgens heldere richtlijnen voor de bepaling van de toepasselijke drempel. Is géén sprake van een normale maatschappelijke ontwikkeling, dan geldt de drempel van 2%. Is wél sprake van een normale maatschappelijk ontwikkeling, dan moet worden beoordeeld in welke mate de ontwikkeling naar haar aard en omvang past binnen (a) de ruimtelijke structuur van de omgeving en (b) het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Indien een ontwikkeling naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving én het gedurende een reeks van jaren gevoerd ruimtelijke beleid past, mag een drempel van 5% als normaal maatschappelijk risico worden gehanteerd;

- Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4% in beginsel aangewezen;
- Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3% in beginsel aangewezen;
- Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van het minimumforfait van 2% in beginsel aangewezen.

De Afdeling noemt vervolgens nog twee omstandigheden die van belang zouden kunnen zijn: de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Hierbij komt aan de afstand geen zelfstandige betekenis toe; de afstand is enkel relevant voor de beoordeling van de twee eerder genoemde indicatoren, omdat de afstand reeds in de waardevermindering van de onroerende zaak is verdisconteerd.

Wij merken hier op dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is dat daarbij beoordelingsruimte toekomt. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren (zie uitspraak ABRS d.d. 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:281 (r.o. 7.1).

In het kader van deze opdracht is geen nader onderzoek gedaan naar de vraag in hoeverre de onderhavige ontwikkeling kan worden gekwalificeerd als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarvoor een hoger percentage dan 2% geldt.

5.4 Voor vergoeding in aanmerking komende planschade

In onderstaand overzicht is per schadegevoelig woonobject de voor vergoeding in aanmerking komende planschade opgenomen op basis van de WOZ-waarde per peildatum, rekening houdend met een normaal maatschappelijk risico van 2%.

Object	Waarde voor = WOZ waarde (geïndexeerd naar peildatum)	Waarde na	Geraamde Planschade	NMR	Voor vergoeding in aanmerking
Tolnegenweg 10	€ 610.967	€ 600.967	€ 10.000	€ 12.219	€ 0
Tolnegenweg 13	€ 380.206	€ 365.206	€ 15.000	€ 7.604	€ 7.396
		Totaal	**€ 25.000**	**€ 19.823**	**€ 7.396**

6. Conclusie

Op grond van het voorgaande concludeert ondergetekende dat indien de voorgenomen wijziging planologisch wordt verankerd, er een planologische wijziging ontstaat welke een relevant nadeel met zich meebrengt.

Rekening houdend met een NMR van 2% hebben de eigenaren van de volgende objecten een reële kans op lichte tot middelzware planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro:

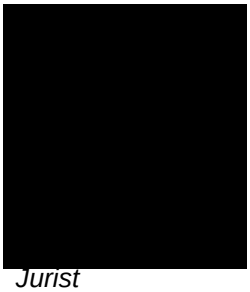
- Tolnegenweg 13 te Stroe.

De totale voor vergoeding in aanmerking komende planschade voor dit object is begroot op € 7.396,- op basis van de WOZ-waarde op de peildatum.

Dit advies kan enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade. Ondergetekende acht zich dan ook niet aansprakelijk voor de eventuele nadelige gevolgen voor de opdrachtgever als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.

Sint Oedenrode, 1 september 2022,

Tog Nederland b.v.
Namens,



Jurist

7. Bijlagen

1. Situatieschetsen bestaande en nieuwe planologische situatie Tolnegenweg 15 Stroe

gemeente Barneveld

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Internet www.barneveld.nl
Whatsapp 0342495902

Administratiekantoor Janssen
A.G. Wijersweg 10
6733AS Wekerom

Datum:
20 maart 2025

Ons kenmerk:
549654

Uw bericht van:

Organisatieonderdeel:
Team DIV

Behandeld door:
Postregistratie

Telefoonnummer:
140342

Onderwerp:
Ontvangstbevestiging

Beste lezer,

We hebben uw bezwaar op 20-03-2025 ontvangen. Dit bezwaar heeft zaaknummer 549654. We gaan ermee aan de slag.

Verandert er iets? Dan ontvangt u bericht van ons.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact met ons op. Dit kan via telefoonnummer 140342. Vermeld in het gesprek uw zaaknummer.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Barneveld

PLANTLIJST					
CODE	SOORTNAAM	PL.AFST		MAAT	AANTAL
h1	Fagus sylvatica, 1m hoog	4/m¹	beuk (haag)	80-100	80 st
h2,h3	Fagus sylvatica, 2m hoog	4/m¹	beuk (haag)	80-100	160 st
Ap	Acer pseudoplatanus (bestaand)	solitair	esdoorn	-	1 st
Sp	Salix pendula (bestaand)	solitair	treurwilg	-	1 st
NATUURINCULSIEVE MAATREGELEN					
	aanbrengen gevelgroen	oostzijde woning, >50% gevellengte			ca. 8m
HMK	huismusnestkast	tbv huismus populatie			3 st
h2	beukenhaag 2m hoog	tbv vogels als nest- en schuilplek			ca. 24m¹
-	bestaande bomen handhaven	tbv handhaven bestaande groenstructuren			-

Waterparagraaf:

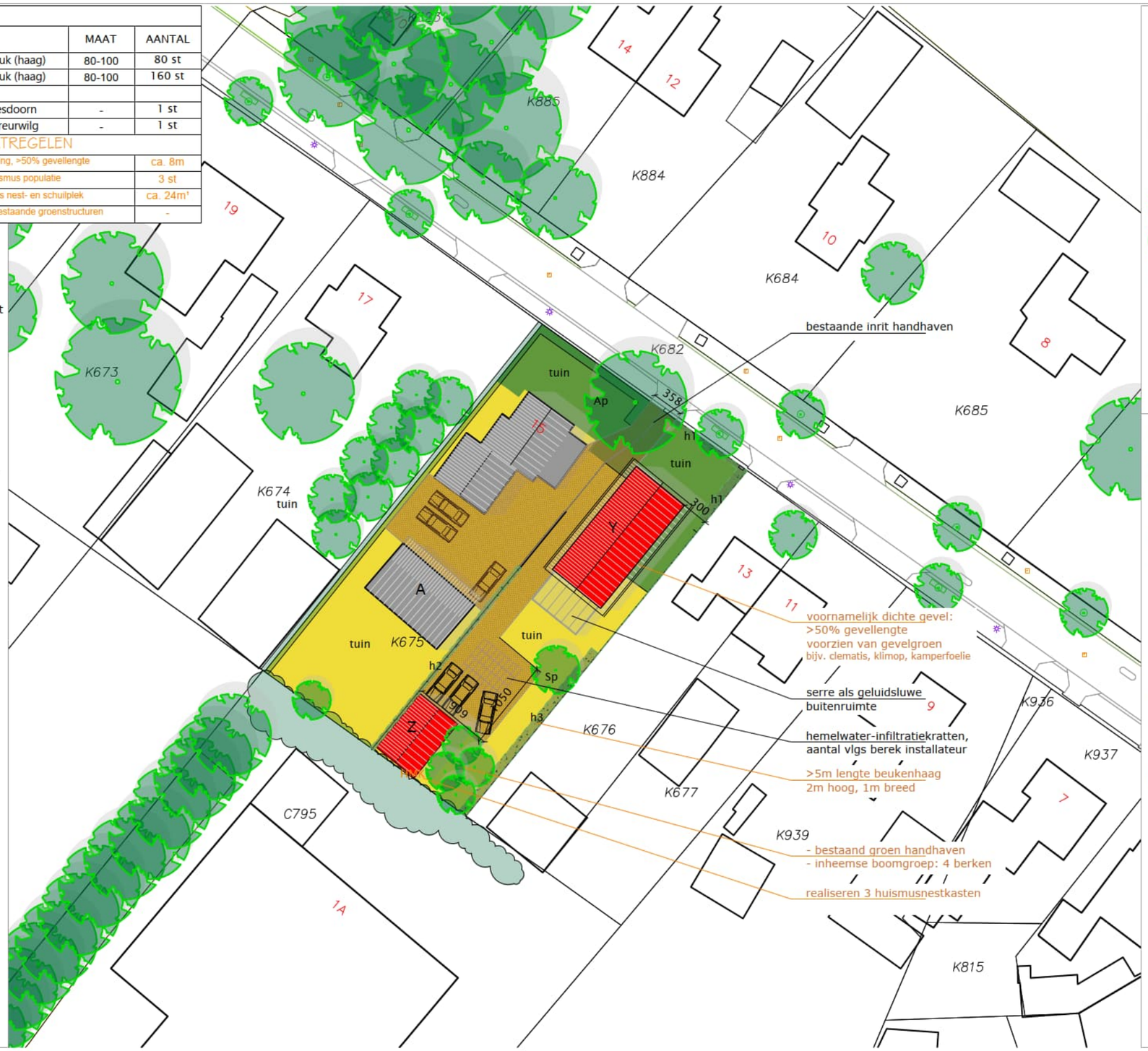
Er is een Watertoets uitgevoerd voor de betreffende locatie en een korte procedure opgestart bij het Waterschap Vallei en Veluwe. Het initiatief raakt het waterbelang 'grondwaterfluctuatiezone': In de toekomst verwacht het waterschap een stijging van de grondwaterstand langs de flank van de Veluwe. Bij ontwikkelingen dient hiermee rekening gehouden te worden.

Vuilwaterriolering van de nieuwe woning aansluiten op de aanwezige drukriolering voor het huishoudelijk vuilwater aan de Tolnegenweg. Hierover zal contact opgenomen worden met de gemeente.

Er mogen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) toegepast worden in de bouwplannen. Indien deze toch worden toegepast, dienen ze gecoat te worden om diffuse verontreiniging te voorkomen.

Het verhard oppervlakte neemt toe met ca 180m² erfverharding en ca. 165m² bebouwing. Hemelwater van bebouwd oppervlak en verhard terrein meest infiltreren op eigen terrein, overloop van de infiltratie naar de straat.

Benodigde capaciteit infiltratie:
- 30mm per m² verhard oppervlak
- verhard oppervlak: ca. 345m²
- vereiste capaciteit: 30mm x 345m² = 10,3m³
- capaciteit per krat: 0,3m³ (Wavin 06x1,2=0,72m²)
- benodigd aantal: 10,3/0,3 = 35 kratten



RENVOOI

- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen/groen
- nieuwe bomen/bosplantsoen
- nieuwe haag
- bestemming Wonen
- bestemming Tuin
- erfverharding

Aanwezige bebouwing

15	woning	
A	Schuur	70 m²

Nieuwe bebouwing

Y	Nieuwe woning	
	Goothoogte	4 m
	Bouwhoogte	9 m
	Bouwblok	7,0 x 15,0 m
	serre	26 m²
Z	Bijgebouw	34 m²

Totaal bijgebouwen max. 60m²
Vergund en vergunningsvrij mogelijk tot maximaal 104m²

Uitgangspunten:

- bestaande esdoorn bij inrit handhaven
- gezamenlijke inrit
- aan te bouwen serre als geluidsluwe buitenruimte voor de nieuwe woning
- 3 pp op eigen terrein

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst De Vallei
Kenmerk 2024W02133
Datum 06-02-2025

TOLNEGENWEG 15

N.

0 5 10 15 20 25 m

PROJECT

Splitsing a/d Tolnegenweg 15 te Stroe
NIEUWE SITUATIE

SITUATIE

adres: Tolnegenweg 15 Stroe,
kad. bekend gem. Barneveld,sectie: K, nr.: 675

gewijzigd:
a. 26-02-2021
b. 18-10-2021
c. 15-11-2021
d. 14-12-2021
e. 10-01-2022
f. 11-07-2022
g. 05-08-2022
h. 22-09-2022
i. ...

DBL
creativiteit schept ruimte
Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
www.dbl-lunteren.nl

GETEKEND:	DATUM:	PROJEKTNR	TEKENINGNR
	18-09-2020	20-151	S-1

Deze tekening blijft eigendom van architectenbureau DBL Lunteren BV - auteursrecht voorbehouden

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: donderdag 8 mei 2025 12:57
Aan: [redacted] (OddV)
Onderwerp: FW: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe1
Bijlagen: Verslag overleg buurtbemiddeling op 29-04-2025.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hallo [redacted]

Staat ook in de vergunning map bezwaar

Groet

[redacted]

Van: Kantoor Janssen ([redacted])
Verzonden: donderdag 8 mei 2025 11:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Geachte heer [redacted]

Bijgaand de vanmorgen ontvangen e-mail van de heer [redacted] van Buurtbemiddeling. Misschien handig dat u ook een en ander kortsluit met de heer [redacted] Zo kunnen wij mogelijk twee vliegen vangen in één klap.

Met vriendelijke groet,

ADMINISTRATIEKANTOOR
JANSSEN

[redacted]
T 0318-[redacted]

De informatie in dit e-mail bericht, inclusief attachments, is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde bent, gelieve u zich te onthouden van verspreiding van deze e-mail. Indien deze e-mail per vergissing naar u is verzonden, verzoeken wij u onverwijld contact met ons op te nemen en deze e-mail te vernietigen. Onze privacyverklaring kan desgewenst op ons kantoor opgevraagd worden.

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 6 mei 2025 13:04
Aan: Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Geachte heer [redacted]

Ik heb even overleg gehad.
Wij willen graag ook de aangepaste geveltekeningen en de verklaring op papier van de buren nr. 15 dat zij akkoord gaan met de oplossing richting hun perceel.

Daarnaast is er een verzoek binnen gekomen via de Gemeente Barneveld (wij kunnen niet achterhalen van wie, buren of belanghebbenden), deze persoon vraag om alle stukken die betrekking hebben op deze zaak.
Wellicht bij de gemeente informeren wie dit is om een inschatting te maken van mogelijke vervolg/nieuwe stappen die men wil ondernemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Toezichthouder
Omgevingsdienst De Vallei
Mail: [redacted]@oddevallei.nl
Telefoon 088 - 116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

Van: Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Verzonden: vrijdag 2 mei 2025 09:11
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: RE: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Geachte heer [redacted],

Vraag: is bijgaande revisie voldoende?

Met vriendelijke groet,

ADMINISTRATIEKANTOOR
JANSSEN

[redacted]
T 0318-[redacted]

De informatie in dit e-mail bericht, inclusief attachments, is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde bent, gelieve u zich te onthouden van verspreiding van deze e-mail. Indien deze e-mail per vergissing naar u is verzonden, verzoeken wij u onverwijld contact met ons op te nemen en deze e-mail te vernietigen. Onze privacyverklaring kan desgewenst op ons kantoor opgevraagd worden.

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: donderdag 1 mei 2025 11:55

Aan: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V.' [redacted]@ptamiddennederland.nl>; Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Geachte heren,

Hierbij de tekening van het uitzetten, conform vergunning/bouwblok bestemmingsplan

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Toezichthouder
Omgevingsdienst De Vallei
Mail: [redacted]@oddevallei.nl
Telefoon 088 - 116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

Van: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V. <[redacted]@ptamiddennederland.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 12:49
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>; [redacted]@solcon.nl; Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Goedemiddag,

Hierbij de situatietekening volgens de vergunningstekening.

Het uitzetten vind as woensdag plaats.

Graag even onderling contact met de aannemer voor de afspraak:
[redacted]
06-[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PTA Midden Nederland
Project Teken Advies
PTA Midden Nederland B.V.
M • 06-[redacted]
W • www.ptamiddennederland.nl

De inhoud van dit e-mailbericht is bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, verspreiding of verstrekking aan derden is niet in alle gevallen toegestaan en geschiedt onder verantwoordelijkheid van degene die daartoe overgaat. Indien dit e-mailbericht niet voor u is bestemd verzoeken wij u het bericht aan de afzender te retourneren en het origineel alsmede eventuele kopieën te vernietigen.

De Omgevingsdienst de Vallei staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Uitsluitend de door de bevoegde persoon of het bevoegde bestuursorgaan getekende documenten zijn bindend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 6 mei 2025 07:08
Aan: [redacted] (OddV); [redacted] (OddV)
CC: [redacted] (OddV)
Onderwerp: FW: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe
Bijlagen: 24-04 Revisie.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hallo [redacted],

Betreffende tekening lijkt mij niet voldoende.
Ik ben van mening dat er ook een voor en achtergevel op tekening moet komen.
Daarnaast zou ik ook een schriftelijke bevestiging van de buren (nr. 15) willen dat deze akkoord zijn.

Groet

[redacted]

Van: Kantoor Janssen ([redacted])
Verzonden: vrijdag 2 mei 2025 09:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Geachte heer [redacted]

Vraag: is bijgaande revisie voldoende?

Met vriendelijke groet,

ADMINISTRATIEKANTOOR
JANSSEN

[redacted]
T 0318-[redacted]

De informatie in dit e-mail bericht, inclusief attachments, is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde bent, gelieve u zich te onthouden van verspreiding van deze e-mail. Indien deze e-mail per vergissing naar u is verzonden, verzoeken wij u onverwijld contact met ons op te nemen en deze e-mail te vernietigen. Onze privacyverklaring kan desgewenst op ons kantoor opgevraagd worden.

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: donderdag 1 mei 2025 11:55
Aan: [redacted] PTA Midden Nederland B.V.' <[redacted]@ptamiddennederland.nl>; Kantoor Janssen ([redacted] <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Geachte heren,

Hierbij de tekening van het uitzetten, conform vergunning/bouwblok bestemmingsplan

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Toezichthouder
Omgevingsdienst De Vallei
Mail: [redacted]@oddevallei.nl
Telefoon 088 - 116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

Van: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V. <[redacted]@ptamiddennederland.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 12:49
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>; [redacted]@solcon.nl; Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Goedemiddag,

Hierbij de situatietekening volgens de vergunningstekening.

Het uitzetten vind as woensdag plaats.

Graag even onderling contact met de aannemer voor de afspraak:
[redacted]
06-[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PTA Midden Nederland
Project Teken Advies
PTA Midden Nederland B.V.
M • 06-[redacted]
W • www.ptamiddennederland.nl

De inhoud van dit e-mailbericht is bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, verspreiding of verstrekking aan derden is niet in alle gevallen toegestaan en geschiedt onder verantwoordelijkheid van degene die daartoe overgaat. Indien dit e-mailbericht niet voor u is bestemd verzoeken wij u het bericht aan de afzender te retourneren en het origineel alsmede eventuele kopieën te vernietigen.

De Omgevingsdienst de Vallei staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Uitsluitend de door de bevoegde persoon of het bevoegde bestuursorgaan getekende documenten zijn bindend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 27 februari 2025 15:36
Aan: 'info@mazoethout.nl'
Onderwerp: FW: Tekeningen
Bijlagen: 2024W02135_Situatie.pdf; 2024W02135_Vrijstaande woning_Plat-Gev-Dsn_2025-01-22.pdf

Geachte heer [redacted],

Hierbij stuur ik u zoals telefonisch aangegeven de vergunde bouwtekeningen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 februari 2025 10:42
Aan: 'info@mazoethout.nl' <info@mazoethout.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: Tekeningen

Geachte heer [redacted]

Uw vraag kreeg ik doorgestuurd door mevrouw [redacted]. Daarom reageer ik op uw mail.

Er is onlangs een vergunning verleend voor het bouwen van een woning.

Op de onderstaande afbeelding kunt u het perceel waarvoor de vergunning is verleend zien. Op de zwarte stippellijn wordt de afstand weergegeven van het bouwvlak tot aan de erfgrens van uw perceel. De afstand vanaf het bouwvlak tot aan de erfgrens is 2,5 meter. De vergunde woning wordt binnen het bouwvlak gebouwd en komt op 2,5 meter van de erfgrens. Volgens het geldende bestemmingsplan is dit ook toegestaan.



De maatvoeringen voor een woning worden gemeten vanaf de grond. Dit betekent dat er nog wel een overstek van de woning (uitstekend gedeelte van het dak) over het bouwvlak uit kan steken. Dat is circa 0,5 meter. Dit past ook binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

De gevel van de woning moet dus op maximaal 2,5 meter van uw perceelgrens worden gebouwd.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerk[redacted] Vergunningverlening
088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 24 februari 2025 09:37
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: FW: Tekeningen

Goedemorgen [redacted]

Ik kreeg onderstaande mail. Volgens mij heb jij de vergunning daarvoor gedaan.
Zou jij daarop even willen reageren? Voor zover ik kan zien wordt er binnen het bouwvlak gebouwd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Planologisch juridisch baliemedewerker
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

E: [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl

De medewerkers van Team Planologie, Bezwaar en Beroep van gemeente Barneveld besteden aandacht en zorg aan een goede dienstverlening. Toch kan het zijn dat informatie uit e-mails niet juist of volledig is. U kunt aan deze e-mail en de bijlagen geen rechten ontlenen.
Dit is alleen anders als een uitdrukkelijk zo aangemerkte *beschikking* is gevoegd bij de e-mail. In artikel 1:3, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht staat wat een 'beschikking' is.
Gemeente Barneveld gaat geen verplichtingen aan via e-mail. Bindende afspraken met de gemeente Barneveld gaan via schriftelijke, ondertekende overeenkomsten.

Van: info@mazoethout.nl <info@mazoethout.nl>
Verzonden: zondag 23 februari 2025 16:04
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Tekeningen

Goedemorgen [redacted]

Op donderdag 2 januari ben ik bij uw aan de balie geweest in het gemeentehuis en hebben we samen de plannen doorgenomen over de bouw van een woning naast ons huis de Tolnegenweg 13 in Stroe.
Daarin staat dat er 3 meter ruimte tussen de erfgrens en het nieuw te bouwen huis moet zijn.
Ik kan daar mee leven en heb verder niks ondernomen en heb het toekennen van de vergunning lans zien komen nu zeggen de nieuwe eigenaren dat ze toestemming hebben van de gemeente om de nieuw te bouwen woning op twee meter van de erfgrens mogen bouwen.
Nu is mijn vraag klopt dit en zo ja dan kan ik daar absoluut niet mee akkoord gaan.
Het zaak nummer is 2024W02135
Ik verneem graag uw reactie.



Met vriendelijke groet,

[redacted]

Contactgegevens:
Telefoon: 0342-[redacted] <> Mobiel: +31 6 [redacted]
info@mazoethout.nl <> www.mazoethout.nl

M.A. Zoethout
MAATVOERING

Tolnegenweg 13 <> 3776PT <> Stroe

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: donderdag 2 januari 2025 16:10
Aan: info@mazoethout.nl
Onderwerp: FW: Tekeningen

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Planologisch juridisch baliemedewerker
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

E: [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl

De medewerkers van Team Planologie, Bezwaar en Beroep van gemeente Barneveld besteden aandacht en zorg aan een goede dienstverlening. Toch kan het zijn dat informatie uit e-mails niet juist of volledig is. U kunt aan deze e-mail en de bijlagen geen rechten ontlenen.
Dit is alleen anders als een uitdrukkelijk zo aangemerkte *beschikking* is gevoegd bij de e-mail. In artikel 1:3, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht staat wat een 'beschikking' is.
Gemeente Barneveld gaat geen verplichtingen aan via e-mail. Bindende afspraken met de gemeente Barneveld gaan via schriftelijke, ondertekende overeenkomsten.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 januari 2025 16:03
Aan: info@mazoethout.nl
Onderwerp: Tekeningen

Beste heer [redacted],

In de bijlagen de gevraagde tekeningen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Planologisch juridisch baliemedewerker
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

E: [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl

De medewerkers van Team Planologie, Bezwaar en Beroep van gemeente Barneveld besteden aandacht en zorg aan een goede dienstverlening. Toch kan het zijn dat informatie uit e-mails niet juist of volledig is. U kunt aan deze e-mail en de bijlagen geen rechten ontlenen.
Dit is alleen anders als een uitdrukkelijk zo aangemerkte *beschikking* is gevoegd bij de e-mail. In artikel 1:3, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht staat wat een 'beschikking' is.

Gemeente Barneveld gaat geen verplichtingen aan via e-mail. Bindende afspraken met de gemeente Barneveld gaan via schriftelijke, ondertekende overeenkomsten.

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.
Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 11 maart 2025 12:09
Aan: [redacted] (OddV); [redacted] (OddV)
Onderwerp: FW: bouwkavel Tolnegenweg11
Bijlagen: 2025-03-10 aanvullend bezwaarschrift [redacted] (536923).pdf

Nu met bijlagen…

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 maart 2025 12:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bouwkavel Tolnegenweg

Hoi [redacted]

Dankjewel. Ik zie de aanvulling ook in ons systeem. Bijgaand voor de volledigheid de aanvulling incl. bijlagen (zie bijlagen).

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Planologie, Bezwaar en Beroep

T: +31(0) 342 [redacted]
E: [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl



De medewerkers van Team Planologie, Bezwaar en Beroep van gemeente Barneveld besteden aandacht en zorg aan een goede dienstverlening. Toch kan het zijn dat informatie uit e-mails niet juist of volledig is. U kunt aan deze e-mail en de bijlagen geen rechten ontlenen.
Dit is alleen anders als een uitdrukkelijk zo aangemerkte beschikking is gevoegd bij de e-mail. In artikel 1:3, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht staat wat een 'beschikking' is.
Gemeente Barneveld gaat geen verplichtingen aan via e-mail. Bindende afspraken met de gemeente Barneveld gaan via schriftelijke, ondertekende overeenkomsten.

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 11 maart 2025 11:38
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>

CC: [redacted] (OddV) <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: FW: bouwkavel Tolnegenweg

Hai [redacted],

Deze stukken stuur ik even naar je door. Volgens mij heb je die van 2 maart 2025 zelf naar ons gestuurd. Heb je ook de aanvulling van 10 maart 2025 al?

met vriendelijke groet,

[redacted] | juridisch adviseur
Omgevingsdienst De Vallei | team Juridisch Advies
088 - 11 6[redacted] [redacted]@oddevallei.nl

Omgevingsdienst
De Vallei

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 11 maart 2025 11:21
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: FW: bouwkavel Tolnegenweg

Hoi hoi,

Deze twee bezwaren kreeg ik van [redacted]. Hebben jullie deze al gehad? Anders stuur ik ze nog even naar Barneveld.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Tel:** (088) 116 [redacted] | **Mail:** [redacted]@oddevallei.nl
Juridisch adviseur handhaving
[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede | info@oddevallei.nl
Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl | www.gelderseomgevingsdiensten.nl

---

Van: [redacted] <[redacted]n@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 11 maart 2025 11:19
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: FW: bouwkavel Tolnegenweg

Hallo [redacted]

Ik weet niet of deze al via de officiële weg zijn binnen gekomen, maar bij deze.

Groet

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@yahoo.com>
Verzonden: dinsdag 11 maart 2025 11:06
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: Fw: bouwkavel Tolnegenweg

Hierbij nog de bijlage van de bezwaren.

Mvg [redacted]

Yahoo Mail - E-mail vereenvoudigd

----- Doorgestuurd bericht -----
Van: "[redacted]" <[redacted]@yahoo.com>
Aan: "[redacted]" <[redacted]@outlook.com>
Cc:
Verzonden: di, mrt 11, 2025 om 11:02
Onderwerp: Fw: bouwkavel Tolnegenweg

Yahoo Mail - E-mail vereenvoudigd

----- Doorgestuurd bericht -----
Van: "[redacted]" <[redacted]@yahoo.com>
Aan: "[redacted]@oddevallei.nl" <[redacted]@oddevallei.nl>
Cc:
Verzonden: ma, mrt 10, 2025 om 16:14
Onderwerp: bouwkavel Tolnegenweg

Beste [redacted]

Van [redacted] mijn partner heb ik begrepen dat jullie elkaar telefonisch gesproken hebben over de bouwkavel Tolnegenweg.

Bij deze de ontvangstbevestiging van ons bezwaar. Ik begreep dat u nog niet op de hoogte was van zowel ons bezwaar, als dat van de buren van nr. 13. We hebben vandaag een tweede bezwaar ingediend i.v.m. de gedeelde inrit waarvan de eigendomsgrens middeldoor loopt.

Ik begreep dat de luchtfoto aangeleverd was door de architect. Zoals ik kan zien heeft de architect de gedeelde oprit bij de bouwkavel aangetrokken. In ons koopcontract, - inclusief kadastrale gegevens, staat nadrukkelijk omschreven dat de eigendomsgrens van de gedeelde inrit middendoor loopt

Mocht u vragen hebben of het koopcontact willen inzien, hoor ik dit uiteraard graag.

Met vriendelijke groeten, [redacted]

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: donderdag 6 maart 2025 11:48
Aan: [redacted] (OddV)
CC: [redacted] (OddV); [redacted] (OddV)
Onderwerp: FW: Bezwaar Tolnegenweg 0 naast nr. 15 in Stroe (kenmerk: 2024W02135)
Bijlagen: Bezwaarschrift [redacted] pdf; Bezwaarschrift [redacted] pdf

Hoi [redacted]

Ter info.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116 [redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 maart 2025 11:44
Aan: [redacted] ; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Bezwaar Tolnegenweg 0 naast nr. 15 in Stroe (kenmerk: 2024W02135)

Hoi [redacted]

Er zijn twee bezwaarschriften ontvangen (zie bijlagen) gericht tegen het besluit van 6 februari 2025 waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een woning op het adres Tolnegenweg 0 naast nr. 15 in Stroe (kenmerk: 2024W02135). De bezwaarschriften zijn door mij in behandeling genomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Planologie, Bezwaar en Beroep

T: +31(0) 342[redacted]
E: [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl



De medewerkers van Team Planologie, Bezwaar en Beroep van gemeente Barneveld besteden aandacht en zorg aan een goede dienstverlening. Toch kan het zijn dat informatie uit e-mails niet juist of volledig is. U kunt aan deze e-mail en de bijlagen geen rechten ontlenen.
Dit is alleen anders als een uitdrukkelijk zo aangemerkte beschikking is gevoegd bij de e-mail. In artikel 1:3, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht staat wat een 'beschikking' is.
Gemeente Barneveld gaat geen verplichtingen aan via e-mail. Bindende afspraken met de gemeente Barneveld gaan via schriftelijke, ondertekende overeenkomsten.

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 25 maart 2025 15:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: bezwaar tegen leges omgevingsvergunning Tolnegenweg 13A
Bijlagen: bezwaar tegen leges omgevingsvergunning Tolnegenweg 13A.pdf; Bouwkosten_2024W02135_Tolnegenweg.pdf

Beste [redacted]

Volgens de legesverordening moeten wij de bouwkosten berekenen aan de hand van het programma CASA DATA.
Staat in artikel 2.1.1.3.3, zie link https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR704028
Deze hebben wij overgenomen en daarvan kunnen wij niet afwijken.

De bouwkosten die zijn berekend staan in de bijlage en kloppen. Daaruit komen de volgende legeskosten:

Leges
2024W02135, het bouwen van een woning, Tolnegenweg 13 A, Stroe
Totaal 4.787,01

Legessoort	Bedrag	Gemeente	Omschrijving	Exportdatum	Voor onderdeel
B013 Vermindering na omgeving	-348,00	0203	Vermindering na omgevingsoverleg 2024	14-02-2025	
B021 Bouwactiviteit (ruimtelijke c	5.135,01	0203	B021 Bouwactiviteit (ruimtelijke deel)	14-02-2025	Bouwactiviteit (omgev
	4.787,01				

Kun je met deze gegevens verder?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 25 maart 2025 08:53
Aan: Admin ODDV <admin-oddv@oddevallei.nl>
Onderwerp: bezwaar tegen leges omgevingsvergunning Tolnegenweg 13A

Goedemorgen,

Wil je dit bezwaar tegen de leges naar de juiste collega doorzetten voor advies? Alvast bedankt!

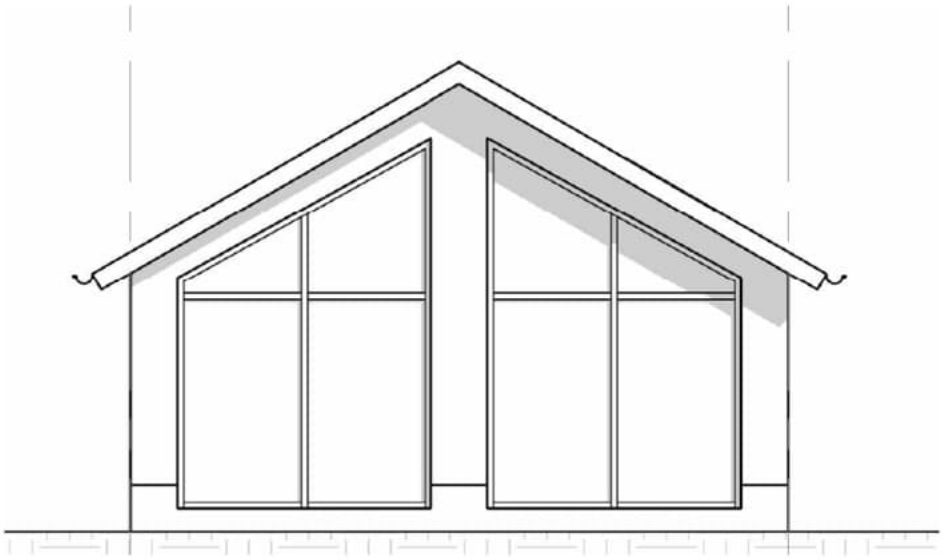
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Allround medewerker Belastingen, Team Belastingen

T: 14 0342
✉ [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.



Borgingsplan & Risicobeoordeling

Woonhuis Tolnegenweg te Stroe

Referentiebouwwerk FV25.375, gemeente Barneveld

Datum: 06-03-2025

Uitvoering kwaliteitsborging
Stichting Bureau KwaliteitsBorging
Emiclaerseweg 11B
3822EW Amersfoort
Coördinatie: [redacted]

[redacted]

BKapp Instrument voor kwaliteitsborging, versie 3.4

Dit document is opgemaakt volgens de procedures van het BKapp instrument.
Het BKapp instrument is opgenomen in het Register Kwaliteitsborging onder registratienummer INS-2003, geldig per 20 juni 2024.

Het BKapp instrument wordt aangeboden door Apexion, https://apexion.nl

Inhoudsopgave

Totstandkoming van dit borgingsplan 4
Integrale beoordeling kwaliteitsborger 4
Informatieverstrekking 5
Totstandkoming gerechtvaardigd vertrouwen 5
Classificatie risicobeoordeling 6
Duiding risiconiveau's 6
Opvolging risico's 6
Hoofdaannemer 7
Kwaliteitsborging 7
Uitvoerende personen 7
Projectgegevens 8
Projectfases 8
Projectrisico's en maatregelen 9
Gegevens van het referentiebouwwerk 14
Adressenlijst 14
Resultaat bouwplantoetsing 15
Bewijsverzoeken voor dit bouwwerk 16
Gecontroleerde projectdocumenten 18

Totstandkoming van dit borgingsplan

Ondergetekende verklaart dat dit borgingsplan tot stand is gekomen door toepassing van het kwaliteitsborgingsinstrument BKapp. Er is toestemming verleend door de aanbieder van dit instrument om dit instrument toe te passen.

De technische uitwerking van het bouwproject is na toetsing door kwaliteitsborgers die voldoen aan de accreditatie-eisen van het instrument in lijn bevonden met de technische eisen zoals die zijn gesteld in hoofdstuk 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de op de bouwactiviteit van toepassing zijnde maatwerkvoorschriften en maatwerkregels en bijzondere lokale omstandigheden. Er is een risicoanalyse voor het project opgesteld. Er zijn risico-mitigerende maatregelen opgesteld en gepland. Er is getoetst of deze maatregelen het aannemelijk maken dat de risico's zich hierdoor niet zullen voordoen. Er is een inspectieplan opgesteld waarmee door een onafhankelijke kwaliteitsborger kan worden vastgesteld dat de kans dat het bouwproject afwijkt van voorgenoemde eisen nihil is.

Indien van toepassing zijn in dit inspectieplan ook kwaliteitsborgingsactiviteiten opgenomen ten behoeve van het borgen van kwaliteitseisen uit andere bronnen.

Integrale beoordeling kwaliteitsborger

Bij het uitvoeren van dit borgingsplan wordt in samenhang beoordeeld of het bouwwerk integraal voldoet aan de eisen op de volgende wijze:

- Controleren van de volledigheid en de samenhang van de onderdelen van het bouwplan
- Vaststellen dat de referentieobjecten die getoetst en beoordeeld worden de variaties binnen het bouwplan voldoende reflecteren
- Vaststellen dat de risico-inventarisatie en risico-classificatie volledig is en overeenkomstig is voor alle domeinen en dat die risico's ook daadwerkelijk van toepassing zijn op de de bouwdelen en gehanteerde bouwmethodes in de bouwplannen en de uitvoering
- Vaststellen dat zowel de controle als uitvoering van de beheersmaatregelen een representatief beeld geven van de risico-mitigatie binnen het project voor alle domeinen, zowel voorafgaand als tijdens de uitvoering en dat de activiteiten samenhangen met de bouwplannen en met de uitvoering
- Een bezoek aan de bouwplaats om met een steekproef van een naar eigen inzicht te bepalen aantal bouwelementen een juiste samenhang tussen de bouwplannen en de uitvoering van de bouwwerkzaamheden vast te stellen
- Het controleren en vaststellen van de volledigheid en de samenhang van de onderdelen van het dossier voor het bevoegd gezag (het borgingsplan en bijbehorende bewijslast)

Wanneer inspecties in het werk uitwijzen dat het bouwproject niet voldoet aan de eisen of afwijkt van de technische uitwerking of wanneer de technische uitwerking van het bouwproject zo wijzigt dat er extra bouwwerkzaamheden dienen plaats te vinden, dan zal dit borgingsplan worden geactualiseerd. Daarom dienen bij de bouw betrokken partijen een afwijking van de bouwplannen zo spoedig mogelijk bij de verantwoordelijke kwaliteitsborger te melden.

Informatieverstrekking

Om de voortgang van het proces van kwaliteitsborging en de bouwactiviteiten niet te hinderen, dient de informatievoorziening door de aannemer aan de kwaliteitsborgers correct te verlopen. De verstrekking van de informatie komt tot stand door de onderstaande gegevens in te laden of aan te passen in de BKapp software op de volgende momenten:

- Bij aanvang van het project: Omschrijving en gegevens over het bouwproject en de bouwwerken zoals opgenomen onder 3.3.5 voor zover die bekend zijn.
- Bij aanvang van de plantoetsing op de bouwtechnische voorschriften: De laatste versie van de bouwplannen (de technische uitwerking) zoals omschreven onder 4.3 van het instrument, tenzij uitgestelde gegevensverstrekking (onder 3.3.9 van het instrument) van toepassing is.
- Bij het vaststellen van het borgingsplan (uiterlijk vier weken voor start van de bouw): Alle benodigde bouwplannen en projectgegevens, en de (globale) bouwplanning, zodat er een volledig borgingsplan kan worden opgesteld.
- Bij wijzigingen in het bouwplan of in het werk: Alle bouwplannen waar de wijziging op van toepassing is.
- Bij het doen van een bevinding in het bouwplan of in het werk: Alle bouwplannen waar de bevinding op van toepassing is (ook wanneer die als gevolg daarvan wijzigen) en een omschrijving en verklaring waarom er niet aan de eisen zal worden voldaan met de bestaande plannen.
- Voor de aanvang van een bouwactiviteit die is aangemerkt voor een bewijslast, wanneer de situatie nog omkeerbaar is (dus bij het vastleggen van een bewijslast door de aannemer): De bewijslast in de vorm van een afbeelding/ foto of een document en (eventueel) een toelichting.

Totstandkoming gerechtvaardigd vertrouwen

Door de maatregelen in het borgingsplan uit te voeren, de bewijslast daarvan aan het borgingsplan toe te voegen en de ondertekende verklaring ‘Bijlage IVK Formulier verklaring kwaliteitsborger’ behorende bij artikel 3.54 van de Omgevingsregeling toe te voegen aan dit borgingsplan, komt een gerechtvaardigd vertrouwen in de kwaliteit van het bouwproject waarop dit borgingsplan van toepassing is tot stand.

Classificatie risicobeoordeling

Het instrument kent een vijftal niveaus om het risico dat het bouwwerk niet zal voldoen aan de eisen te classificeren. Er is een hoge, gemiddelde of lage kans op een risico. En een risico heeft een hoge, gemiddelde of lage impact. Dit levert onderstaande risicomatrix op.

		IMPACT		
		Laag	Midden	Hoog
KANS	Laag	1	2	3
	Midden	2	3	4
	Hoog	3	4	5

Duiding risiconiveau's

De kans wordt bepaald zodat het volgende geldt:

- Lage kans: dit risico kan zich mogelijk voordoen maar dit gebeurt zelden tot nooit.
- Gemiddelde kans: dit risico wordt veelal vermeden in andere bouwprojecten, maar kan zonder risicomitigatie toch geregeld voorkomen.
- Hoge kans: dit risico doet zich geregeld voor in andere bouwprojecten.

De impact wordt bepaald zodat het volgende geldt:

- Lage impact: de kosten wanneer het risico zich voordoet zijn zeer laag.
- Gemiddelde impact: De kosten wanneer het risico zich voordoet zijn aanzienlijk en zijn groter dan de kosten voor het mitigeren van het risico.
- Hoge impact: Er is een mogelijkheid op ernstig lichamelijk letsel, tijdens of na de bouw.

Opvolging risico's

Overeenkomstig met onderstaande tabel worden risico's opgevolgd.

Risiconiveau	Omschrijving
Risiconiveau 1	Opvolging in de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden naar eigen inzicht.
Risiconiveau 2	Bewijs van inspectie juiste uitvoering overleggen (als maatregel).
Risiconiveau 3	Als niveau 2.
Risiconiveau 4	Maatregel treffen voor risicomitigatie. Bewijs van uitvoering maatregel overleggen.
Risiconiveau 5	Als niveau 4.

Hoofdaannemer

[redacted]

Contactgegevens

[redacted]@janssen-admin.nl

0318-[redacted]

Kwaliteitsborging

Stichting Bureau KwaliteitsBorging

Emiclaerseweg 11B

3822EW Amersfoort

KVK: 93582730

Contactpersoon

[redacted]

info@bureaukb.nl

033-[redacted]

Uitvoerende personen

Naam	Functieomschrijving	Expertise	Contact
[redacted]	Coördinator kwaliteitsborging	Constructieve veiligheid; Coördinatie; Bouwplaatsinspecties; Brandveiligheid; Algemeen Bouwkundig; Risicobeoordeling; Installaties; Bouwfysica;	[redacted]@bureaukb.nl
[redacted]	Coördinator Kwaliteitsborging	Constructieve veiligheid; Coördinatie; Bouwplaatsinspecties; Brandveiligheid; Algemeen Bouwkundig; Risicobeoordeling; Installaties; Bouwfysica;	[redacted]@bureaukb.nl

Projectgegevens

Projectnaam: Woonhuis Tolnegenweg te Stroe
Projectcode: FV25.375
Plaats: Stroe
Gemeente: Barneveld
GPS-coördinaten: 52.188275, 5.691834

Aantal referentiebouwwerken: 1
Aantal bouwwerken: 1
Gevolgklasse: GK1A
Projectomschrijving: Vrijstaand woonhuis (nieuwbouw)

Projectfases

Fase omschrijving	Startdatum fase	Einddatum fase
Looptijd project	01-04-2025	01-11-2025
Ruwbouw	01-04-2025	01-08-2025
Afbouw	01-08-2025	01-10-2025
Oplevering	01-10-2025	01-11-2025

Projectrisico's en maatregelen

In de tabel zijn risico's opgenomen die van toepassing zijn op het bouwproject in zijn geheel. Deze risico's zijn onderverdeeld in bouwdeelrisico's, bouwprocesrisico's en risico's met betrekking tot lokale (maatwerk) eisen. Risicobeheersmaatregelen en bewijslasten om aan te tonen dat risico's zich niet hebben voorgedaan zijn eveneens opgenomen in de tabel.

Risico	RB100-M01	Grondwerk	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB100-M01	Controle uitvoering grondwerkzaamheden	
Bewijslast	RB100-M01-F01	Grondwerk: Maak een alomvattende foto van de bouwput na ontgraven	Type: foto
Bewijslast	RB100-M01-F02	Grondwerk: Controleer de drukweerstand d.m.v. een handsondering	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle [redacted]

Risico	RB403-M01	Fundatievloer met vorstrand	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB403-M01	Controle uitvoering en wapening fundatievloer met vorstrand	
Bewijslast	RB403-M01-F01	Fundatievloer met vorstrand: Controleer de plaats, aantal en diameter van de wapening.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB430-M01	Riolering/HWA fundatie	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB430-M01	Controle riolering/HWA fundatie	
Bewijslast	RB430-M01-F03	Riolering/HWA fundatie: Controleer diameters, afschot, beugeling, en ontluchting volgens tekening/berekening.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB631-M02	Binnenspouwbladen HSB	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB631-M02	Controle uitvoering binnenspouwbladen HSB	
Bewijslast	RB631-M02-F04	HSB binnenspouwblad: Controleer wijze van bevestiging aan ondergrond en controleer of wanddoorbrekingen zijn uitgevoerd conform tekening.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB999-M02	Gevelisolatie (wol)	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 1

Maatregel	RB999-M02	Controle uitvoering isolatie gevels	
Bewijslast	RB999-M02-F02	Gevelisolatie: Controleer in het werk of de juiste isolatie wordt toegepast (producent, type en Rd-waarde).	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle[redacted]

Risico	RB1010-M04	Gevelbekleding	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB1010-M04	Controle uitvoering gevelbekleding (buitenbeplating)	
Bewijslast	RB1010-M04-F02	Gevelbekleding: Controleer de verticale en/of horizontale aansluitingen.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle:[redacted]

Risico	RB1050-M02	Kozijnen, ramen en deuren	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB1050-M02	Controle uitvoering kozijnen, ramen en deuren	
Bewijslast	RB1050-M02-F03	Kozijnen, ramen/deuren: Toon aan dat de kozijnen, ramen en deuren voldoen conform de vereiste U-waarde die vastgesteld is in de BENG berekening	Type: foto
Bewijslast	RB1050-M02-F04	Kozijnen, ramen/deuren: Toon aan dat de kozijnen volgens richtlijnen van de leverancier zijn gemonteerd en het juiste type glas is toegepast.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle:[redacted]

Risico	RB1099-M02	Muurplaat	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB1099-M02	Controle uitvoering muurplaat	
Bewijslast	RB1099-M02-F04	Muurplaat: Controleer de afmeting van de muurplaat en controleer of de juiste type verankering (bv. F-ankers) is toegepast.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle:[redacted]

Risico	RB1101-M02	Sporenkap	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB1101-M02	Controle uitvoering hellend dak	
Bewijslast	RB1101-M02-F08	Sporenkap: Controleer of de juiste bevestigingsmiddelen en verankeringen zijn toegepast en meet de kopmaten van de sporen.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle[redacted]

Risico	RB1103-M02	Nokgording	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3

Maatregel	RB1103-M02	Controle uitvoering dragende nokbalk	
Bewijslast	RB1103-M02-F04	Nokbalk: Controleer de afmeting van de nokbalk en controleer de oplegging en wijze van bevestiging.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB1120-M02	Dakpannen	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB1120-M02	Controle uitvoering dakpannen	
Bewijslast	RB1120-M02-F01	Dakpannen: Maak een overzichtsfoto van de dakpannen	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB1134-M01	Dakramen	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB1134-M01	Controle uitvoering dakramen	
Bewijslast	RB1134-M01-F01	Dakramen: Controleer of de voorgeschreven type dakramen zijn toegepast.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB1140-M01	HWA en goten	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB1140-M01	Controle HWA en dakgoten	
Bewijslast	RB1140-M01-F02	HWA/Goten: Controleer of de HWA afvoeren zijn aangebracht conform tekening. Lever bij gebruik van koper, lood of zink het CE-certicaat aan waaruit blijkt dat uitloging wordt voorkomen.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle [redacted]

Risico	RB1250-M01	Verdiepingshoogte	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 1
Maatregel	RB1250-M01	Controle verdiepingshoogte	
Bewijslast	RB1250-M01-F01	Controleer de vrije hoogte van de verblijfsruimte: Meet in het werk de verdiepingshoogte op vanaf cementdekvloer tot plafond.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB1260-M01	Vrije doorgang	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 1
Maatregel	RB1260-M01	Controle afmetingen vrije doorgang	
Bewijslast	RB1260-M01-F02	Vrije doorgang: Controleer de deurmaat aangrenzend aan de buitenruimte, bijvoorbeeld een tuin of dakterras.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025

		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB1270-M01	Brandwerende voorzieningen/vluchtroute	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB1270-M01	Controle kwaliteit materiaal brandwerende voorzieningen	
Bewijslast	RB1270-M01-F01	Brandwerende voorzieningen: Lever de gegevens van de brandwerende voorzieningen en de voorschriften van de fabrikant aan en controleer plaats en type rookmelders.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB1280-M01	Inbraakwerendheid	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB1280-M01	Controle inbraakwerende voorzieningen op bereikbare plaatsen	
Bewijslast	RB1280-M01-F01	Inbraakwerendheid: Controleer de weerstandklasse van sloten en maak foto`s van keurmerken (b.v. SKG of SKH) en toon aan dat de kozijnen voldoen aan de NEN5096 inbraakwerendheid eisen.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle [redacted]

Risico	RB1300-M01	Installaties algemeen	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB1300-M01	Controle algemene installaties	
Bewijslast	RB1300-M01-F02	Installaties algemeen: Controleer of dat de juiste warmtepomp (type) en het juiste voorraadvat is aangebracht en controleer sparingen voor leidingwerk op afdichting.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB1310-M02	Waterinstallatie	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB1310-M02	Controle uitvoering waterinstallatie	
Bewijslast	RB1310-M02-F01	Waterinstallatie: Controleer de afstand tussen de koud- en warmwaterleidingen en de overige warmte producerende leidingen zoals bijvoorbeeld vloerverwarming en controleer de diameters van de waterleidingen.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle [redacted]

Risico	RB1330-M02	Elektrische installatie	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB1330-M02	Controle uitvoering elektra installatie	

Bewijslast	RB1330-M02-F02	Elektrische installatie: Toon aan dat de elektraleidingen conform tekening zijn uitgevoerd en verzamel bewijslasten waaruit blijkt dat de elektrische installatie voldoet aan de NEN 1010.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle [redacted]

Risico	RB1340-M01	Ventilatie installatie	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB1340-M01	Controle kwaliteit ventilatie installatie	
Bewijslast	RB1340-M01-F01	Ventilatie installatie: Toon aan dat het verloop van de kanalen conform tekening zijn uitgevoerd d.m.v een overzichtsfoto en controleer de diameter/afmetingen en verbindingen van de kanalen.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle [redacted]

Gegevens van het referentiebouwwerk



Bouwwerkcode: FV25.375
Adres: Tolnegenweg te Stroe
Kadastrale aanduiding: Tolnegenweg, Stroe
Omschrijving van het bouwwerk: Woonhuis (mantelzorgwoning), nieuwbouw

Adressenlijst

Dit borgingsplan is op bouwwerken aan de volgende adressen van toepassing:
Tolnegenweg naast nr. 15, 3776 PT Stroe

Resultaat bouwplantoetsing

De bouwplannen zijn getoetst aan de eisen van het Besluit Bouwwerken leefomgeving, op de bouwactiviteit van toepassing zijnde maatwerkvoorschriften en maatwerkregels en bijzondere lokale omstandigheden die van invloed zijn op de bouwtechnische regels in hoofdstuk 4 en 5 van het Bbl. De versie van het Bbl die hiervoor is gebruikt is de versie van het Bbl die geldig is per 01-01-2025.

Status	Aantal artikelen	Toelichting
Uitgestelde gegevensverstrekking	0/457	Voor deze artikelen zijn er aanvullende gegevens noodzakelijk. De risico's die samenhangen met de ontbrekende gegevens zijn wel bekend.
Voldoet wel	113/457	Voor deze artikelen wordt op basis van de bouwplantoets voldaan aan de eisen. Er zijn mogelijk nog wel risico’s voor de uitvoering waarvoor bewijslast vereist is.
Niet van toepassing	344/457	Niet van toepassing voor dit bouwwerk.

Bewijsverzoeken voor dit bouwwerk

Om een gerechtvaardigd vertrouwen in de kwaliteit van het referentiebouwwerk en de daaraan gekoppelde bouwwerken vast te stellen, dient onderstaande bewijslast te worden overgedragen.

Bewijslastnummer	Omschrijving	Risiconiveau	Uitvoering
RB100-M01-F01	Grondwerk: Maak een alomvattende foto van de bouwput na ontgraven	Risiconiveau 2	Aannemer
RB100-M01-F02	Grondwerk: Controleer de drukweerstand d.m.v. een handsondering	Risiconiveau 2	Aannemer
RB403-M01-F01	Fundatievloer met vorstrand: Controleer de plaats, aantal en diameter van de wapening.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB430-M01-F03	Riolering/HWA fundatie: Controleer diameters, afschot, beugeling, en ontluchting volgens tekening/berekening.	Risiconiveau 2	Aannemer
RB631-M02-F04	HSB binnenspouwblad: Controleer wijze van bevestiging aan ondergrond en controleer of wanddoorbrekingen zijn uitgevoerd conform tekening.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB999-M02-F02	Gevelisolatie: Controleer in het werk of de juiste isolatie wordt toegepast (producent, type en Rd-waarde).	Risiconiveau 1	Aannemer
RB1010-M04-F02	Gevelbekleding: Controleer de verticale en/of horizontale aansluitingen.	Risiconiveau 2	Aannemer
RB1050-M02-F03	Kozijnen, ramen/deuren: Toon aan dat de kozijnen, ramen en deuren voldoen conform de vereiste U-waarde die vastgesteld is in de BENG berekening	Risiconiveau 2	Aannemer
RB1050-M02-F04	Kozijnen, ramen/deuren: Toon aan dat de kozijnen volgens richtlijnen van de leverancier zijn gemonteerd en het juiste type glas is toegepast.	Risiconiveau 2	Aannemer
RB1099-M02-F04	Muurplaat: Controleer de afmeting van de muurplaat en controleer of de juiste type verankering (bv. F-ankers) is toegepast.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1101-M02-F08	Sporenkap: Controleer of de juiste bevestigingsmiddelen en verankeringen zijn toegepast en meet de kopmaten van de sporen.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1103-M02-F04	Nokbalk: Controleer de afmeting van de nokbalk en controleer de oplegging en wijze van bevestiging.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1120-M02-F01	Dakpannen: Maak een overzichtsfoto van de dakpannen	Risiconiveau 2	Aannemer
RB1134-M01-F01	Dakramen: Controleer of de voorgeschreven type dakramen zijn toegepast.	Risiconiveau 2	Aannemer
RB1140-M01-F02	HWA/Goten: Controleer of de HWA afvoeren zijn aangebracht conform tekening. Lever bij gebruik van koper, lood of zink het CE-certicaat aan waaruit blijkt dat uitloging wordt voorkomen.	Risiconiveau 2	Aannemer
RB1250-M01-F01	Controleer de vrije hoogte van de verblijfsruimte: Meet in het werk de verdiepingshoogte op vanaf cementdekvloer tot plafond.	Risiconiveau 1	Aannemer
RB1260-M01-F02	Vrije doorgang: Controleer de deurmaat aangrenzend aan de buitenruimte, bijvoorbeeld een tuin of dakterras.	Risiconiveau 1	Aannemer

RB1270-M01-F01	Brandwerende voorzieningen: Lever de gegevens van de brandwerende voorzieningen en de voorschriften van de fabrikant aan en controleer plaats en type rookmelders.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1280-M01-F01	Inbraakwerendheid: Controleer de weerstandklasse van sloten en maak foto`s van keurmerken (b.v. SKG of SKH) en toon aan dat de kozijnen voldoen aan de NEN5096 inbraakwerendheid eisen.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1300-M01-F02	Installaties algemeen: Controleer of dat de juiste warmtepomp (type) en het juiste voorraadvat is aangebracht en controleer sparingen voor leidingwerk op afdichting.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1310-M02-F01	Waterinstallatie: Controleer de afstand tussen de koud- en warmwaterleidingen en de overige warmte producerende leidingen zoals bijvoorbeeld vloerverwarming en controleer de diameters van de waterleidingen.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1330-M02-F02	Elektrische installatie: Toon aan dat de elektraleidingen conform tekening zijn uitgevoerd en verzamel bewijslasten waaruit blijkt dat de elektrische installatie voldoet aan de NEN 1010.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1340-M01-F01	Ventilatie installatie: Toon aan dat het verloop van de kanalen conform tekening zijn uitgevoerd d.m.v een overzichtsfoto en controleer de diameter/afmetingen en verbindingen van de kanalen.	Risiconiveau 2	Aannemer

Gecontroleerde projectdocumenten

Het bouwplan bevat onderstaande projectdocumenten. In de tabel hieronder zijn de documenten weergegeven die zijn gebruikt voor de borging van de kwaliteit van het referentiebouwwerk.

Bestandsnaam	Documenttype	Uploaddatum
24060_SO-03_Details.pdf	Detailtekeningen	06-03-2025
2025-9417_Rapportage_BBL_BENG_MPG_berekening.pdf	BENG	06-03-2025
2025-9417_Rapportage_BBL_PLUS.pdf	Bbl berekeningen	06-03-2025
23848_Hoofdberekening_Constructie_20250127.pdf	Constructieberekening	06-03-2025
24060_SO-01_Situatie.pdf	Situatie	06-03-2025
24060_SO-02_Mantelzorg-_en_woningbouw.pdf	Bouwtekeningen	06-03-2025
24060_SO-04_Funderingstekening.pdf	Funderingstekening	06-03-2025
24060_SO-05_VG-__GO-blad.pdf	Bbl berekeningen	06-03-2025
Bewijslast_BENG_-_energielabel.pdf	Energielabel	06-03-2025

Postbus 75
4140 AB Leerdam
Prins Mauritsstraat 17
4141 JC Leerdam
T +31 88 99 04 800

ADVIESRAPPORT OO

Tolnegenweg 15 Stroe



Ref.: EES1401NL-001
5 augustus 2022

Afbeelding: de projectlocatie op een luchtfoto van 15 maart 1945 (bron: WUR 4/1978: 4075).

Postbus 75
4140 AB Leerdam
Prins Mauritsstraat 17

Adviesrapport ontplofbare oorlogsresten

Definitief 5-8-2022

Paraaf voor akkoord

[redacted] vooronderzoeken OO Auteur	[redacted]	2-8-2022
[redacted] Namens [redacted]	[redacted]	2-8-2022
[redacted]	[redacted]	4-8-2022

Gemaakt door:

RPS EES NL

[redacted]

Postbus 75, Prins Mauritsstraat 17
4140 AB Leerdam

T +31 6 [redacted]
E [redacted]@rps.nl

Uitgevoerd voor:

De heer [redacted]

Tolnegenweg 15
3774 PT Stroe

E [redacted]

Dit rapport is vertrouwelijk. Geen enkel deel van dit rapport mag aan derden openbaar worden gemaakt zonder schriftelijke toestemming van RPS en van de opdrachtgever. Alleen aan het originele complete rapport kunnen rechten worden ontleend. Dit rapport mag UITSLUITEND in zijn geheel worden gereproduceerd.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Probleemstelling 3
1.3 Doelstelling 3
1.4 Projectgebied 3

2 ANALYSE 5
2.1 Vooronderzoek 5
2.2 Naoorlogse bodemingrepen 6
2.3 Voorgenomen werkzaamheden 8
2.4 Advies voor werkzaamheden 9

3 CONCLUSIE EN ADVIES 11
3.1 Conclusie 11
3.2 Advies voor werkzaamheden 11

BIJLAGEN

1. Advieskaart
2. Protocol toevalsvondst
3. CS-VROO certificaat
4. CS-OOO certificaat

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

RPS Explosives Engineering Services (RPS) is door de heer [redacted] benaderd om een adviesrapport op te stellen over het risico op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten (OO) in het kader van het project Tolnegenweg 15 te Stroe.

1.2 Probleemstelling

Binnen het projectgebied vinden diverse grondroerende werkzaamheden plaats. Eventuele ontplofbare oorlogsresten in de bodem kunnen een risico vormen voor de openbare veiligheid en resulteren in een stagnatie van de werkzaamheden. Om de veiligheid van het personeel en de omgeving te waarborgen en extra kosten te voorkomen, is het daarom van belang om het risico op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten vast te stellen.

1.3 Doelstelling

Het doel van het adviesrapport is om eerder uitgevoerde onderzoeken te analyseren en vast te stellen wat de conclusies betekenen voor het projectgebied en de voorgenomen werkzaamheden. Van de onderzoeken wordt gecontroleerd of de conclusie betrouwbaar is en of ze voldoen aan de huidige richtlijnen (CS-VROO). Waar nodig worden de conclusies aangevuld. Vervolgens wordt een passend advies gegeven voor het veilig en efficiënt uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

1.4 Projectgebied

Het projectgebied is gesitueerd aan de Tolnegenweg 15 te Stroe, gemeente Barneveld. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied is tevens weergegeven op de advieskaart in bijlage 1.



figuur 1.1: projectgebied

Het onderzoeksgebied is gebaseerd op een door de opdrachtgever aangeleverde tekening. Aangezien er geen trillingsproducerende werkzaamheden zijn gepland, is hier geen buffer aan toegevoegd.

2 ANALYSE

2.1 Vooronderzoek

Voor de gemeente Barneveld is door Expload een gemeentebreed vooronderzoek uitgevoerd (1662183-VO-03-ROZ-138, 19-4-2019). Dit onderzoek is uitgevoerd volgens het WSCS-OCE, dat in 2021 is vervangen door het CS-VROO (zie bijlage 3 voor het certificaat van RPS). Gezien de door de opdrachtgever aangeleverde informatie en de wijzigingen van de CS-VROO ten opzichte van de WSCS-OCE wordt echter niet verwacht dat de conclusie significant zal veranderen vanwege de nieuwe regelgeving. Het onderzoek is uitgevoerd door een erkende partij en wordt gehanteerd door het bevoegd gezag. Derhalve wordt het onderzoek als betrouwbaar ingeschat.

Volgens het gemeentebreed vooronderzoek van Barneveld is het projectgebied geheel verdacht op de onderstaande ontplofbare oorlogsresten:

Soort OO	Subsoort (kaliber)	Verschijningsvorm	Verticale afbakening
Geschutmunitie Duits	Diverse (7,5 cm t/m 15 cm)	Weggeslingerd	N.N.T.B.
Afwerpmunitie Geallieerd	Brisant (250 lbs – 1000 lbs)	Afgeworpen	N.N.T.B.

In het onderzoek is geen verticale afbakening opgenomen en de ontsteker en aantallen van de afwerpmunitie zijn niet gespecificeerd.

Er zijn geen sonderingen beschikbaar waarmee de verticale afbakening van de afwerpmunitie kan worden vastgesteld. De verwachting is dat de verticale afbakening dieper uit zou vallen dan de maximale werkdiepte, die 3,5m -mv bedraagt. Derhalve wordt ervan uitgegaan dat ten minste de gehele werkdiepte verdacht is.

De te verwachten geschutmunitie is weggeslingerd bij de ontploffing van een munitietrein. Gezien de verwachte kalibers en de bodemopbouw ter plaatse (zand) wordt verwacht dat de verwachte weggeslingerde geschutmunitie niet dieper dan 0,5m -mv zal indringen.

Aangezien er geen trillingsproducerende werkzaamheden zijn gepland, is de trillingsgevoeligheid van de ontstekers op de afwerpmunitie voor dit project niet van toepassing.

Het vaststellen van het aantal te verwachten afwerpmunitie zou gepaard gaan met een grote onderzoeksinspanning. Zeker gezien de grootte van het projectgebied wordt niet verwacht dat de kosten van een dergelijke inspanning opwegen tegen de baten. Hier wordt dus geen nader onderzoek naar gedaan.

Uit het voorgaande blijkt dat binnen het projectgebied de volgende ontplofbare oorlogsresten kunnen worden verwacht:

Soort OO	Subsoort (kaliber)	Verschijningsvorm	Verticale afbakening
Geschutmunitie Duits	Diverse (7,5 cm t/m 15 cm)	Weggeslingerd	Tot 0,5m -mv WOII
Afwerpmunitie Geallieerd	Brisant (250 lbs – 1000 lbs)	Afgeworpen	Ten minste gehele werkdiepte

2.2 Naoorlogse bodemingrepen

Om een goed en realistisch advies te verlenen is het belangrijk om eventuele naoorlogse bodemingrepen te analyseren. Naoorlogs geroerde grond kan als onverdacht worden beschouwd en eventuele naoorlogs opgehoogde of afgegraven grond kan gevolgen hebben voor de uiteindelijke verticale afbakening.

Uit informatie van Omgevingsdienst de Vallei die RPS van de opdrachtgever heeft ontvangen, kan de bovenste 0,3m -mv als onverdacht worden beschouwd vanwege grondroering bij landbouwactiviteiten. Op onderstaande luchtfoto en historische kaart is te zien dat de projectlocatie tijdens de oorlog landbouwgrond was.



figuur 2.1: de projectlocatie op een historische kaart van rond 1940 (boven) en een luchtfoto van 15 maart 1945 (onder) (bron: resp. Kadaster en WUR 4/1978: 4075)

Hieronder is de projectlocatie in de huidige situatie weergegeven:



figuur 2.2: de projectlocatie op een recente kaart en luchtfoto (bron: Esri)

Om te controleren of de locatie sinds de oorlog is opgehoogd of afgegraven zijn historische maaiveldhoogtes vergeleken met gegevens uit het Actueel Hoogtebestand Nederland. De historische maaiveldhoogtes zijn afkomstig van het bestand TophoogteMD van Rijkswaterstaat en zijn ingemeten in 1957.
Uit deze vergelijking blijkt dat de maaiveldhoogtes overeenkomen. Het huidige maaiveld (19m +NAP) is dus ongeveer gelijk aan dat van de Tweede Wereldoorlog. Dit resulteert in de volgende verticale afbakening:

Soort OO	Subsoort (kaliber)	Verschijningsvorm	Verticale afbakening
Geschutmunitie Duits	Diverse (7,5 cm t/m 15 cm)	Weggeslingerd	Van 0,3 tot 0,5m -mv WOII Van 18,7 tot 18,5m +NAP
Afwerpmunitie Geallieerd	Brisant (250 lbs – 1000 lbs)	Afgeworpen	Van 0,3m -mv / 18,7m +NAP tot ten minste gehele werkdiepte

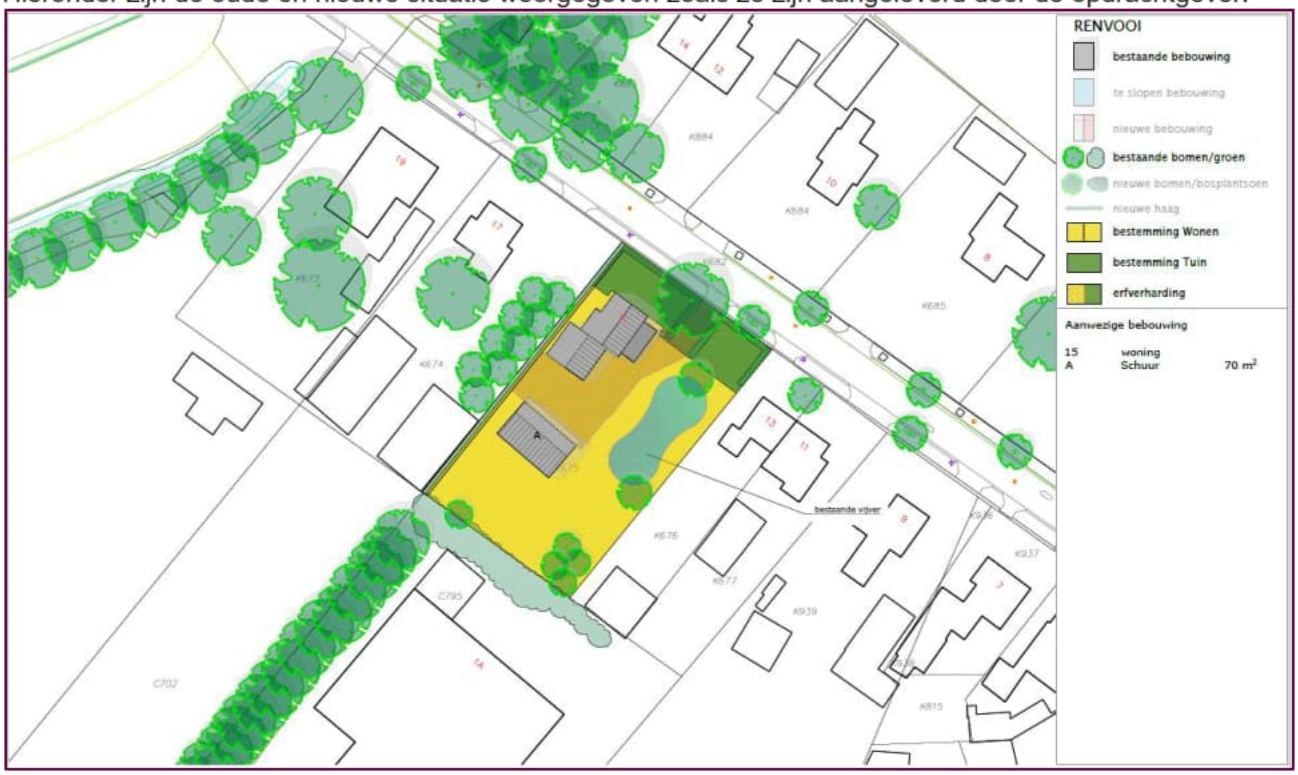
In het projectgebied is rond 2014-2015 een vijver aangelegd, waarbij de zwarte grond tot de witte zandlaag is afgegraven. Deze vijver is ongeveer 1 tot 1,5m diep. De contouren van deze vijver kunnen als onverdacht worden beschouwd.

2.3 Voorgenomen werkzaamheden

De voorgenomen werkzaamheden bestaan uit:

- Het dempen van de vijver.
- Het verwijderen van een treurwilg bij de vijver.
- Het realiseren van een nieuw gebouw en een bijgebouw. Voor het hoofdgebouw wordt een grondlaag afgegraven van 2,5m rond het geprojecteerde gebouw, tot 3,5m -mv vanwege de mogelijke aanleg van een kelder. Ook onder het bijgebouw komt mogelijk een kelder, waarvoor ook 3,5m -mv moet worden afgegraven. Ter plaatse van de serre bij het hoofdgebouw wordt tot 1m -mv ontgraven. De gebouwen worden op een strokenfundering geplaatst.
- Het plaatsen van nieuwe erfverharding tot het witte zand.
- Het aanleggen van nutsvoorzieningen tot 1,5m -mv. De exacte locatie hiervan is nog niet bekend.
- Het verwijderen van de beukenhaag langs de weg t.b.v. de bereikbaarheid van het perceel. Later zal hier weer een haag geplant worden.

Hieronder zijn de oude en nieuwe situatie weergegeven zoals ze zijn aangeleverd door de opdrachtgever.





figuur 2.3: de oude situatie (boven) en de nieuwe situatie (onder) (bron: DBL Architecten, 20-151, wijz. 26-7-2022)

2.4 Advies voor werkzaamheden

Hieronder worden advies verleend voor het veilig en efficiënt uitvoeren van de bovenstaande werkzaamheden.

Wat betreft de vijver is al vermeld dat de contouren ervan onverdacht kunnen worden beschouwd. Wel dient de vijver bij voorkeur al drooggelegd te zijn voordat de opsporingswerkzaamheden beginnen. Het is waarschijnlijk wel mogelijk om de verwachte ontplofbare oorlogsresten vanaf het grondoppervlak te detecteren, maar als een significante verstoring onder de vijver benaderd moet worden, is dit niet mogelijk als deze vol water staat.

De te verwijderen treurwilg bij de vijver is naoorlogs geplant, maar het is mogelijk dat de wortels om eventueel aanwezige ontplofbare oorlogsresten zijn gegroeid. Voor de verwijdering van (de wortels van) deze boom dient de grond eerst vrijgegeven te worden. Hier geldt wel dat de bovenste 30cm onverdacht is.

Voor het realiseren van het hoofdgebouw dient 2,5m rondom de geprojecteerde contouren van 0,3 tot 3,5m -mv vrijgegeven te worden. Indien onder het bijgebouw een kelder wordt aangelegd, dient hier ook van 0,3 tot 3,5m -mv vrijgegeven te worden. Onder de serre moet een grondlaag van 0,3 tot 1m -mv vrijgegeven worden.

Voor het plaatsen van de terreinverharding dient de te roeren grond vanaf 0,3m -mv vrijgegeven te worden.

Het tracé van de aan te leggen nutsvoorzieningen dient vanaf 0,3m -mv vrijgegeven te worden. Binnen het tracé van reeds bestaande kabels en leidingen kan ervan uit worden gegaan dat deze grond naoorlogs geroerd is en hier hoeft geen opsporing plaats te vinden.

Indien de wortels van de haag dieper liggen dan 0,3m -mv, geldt hier hetzelfde als bij de treurwilg; voor het verwijderen dient hier eerst opsporingsonderzoek plaats te vinden.

Het een en ander is ook ingetekend in de advieskaart in bijlage 1. De nutsvoorziening en de haag zijn hier niet op ingetekend.

3 CONCLUSIE EN ADVIES

3.1 Conclusie

Voor dit adviesrapport heeft RPS het gemeentebrede vooronderzoek van Barneveld geraadpleegd (Expload, 1662183-VO-03-ROZ-138, 19-4-2019). Volgens dit onderzoek is de gehele projectlocatie verdacht op ontplofbare oorlogsresten. RPS heeft de verticale afbakening vastgesteld, wat resulteert in de volgende ter plaatse te verwachten ontplofbare oorlogsresten:

Soort OO	Subsoort (kaliber)	Verschijningsvorm	Verticale afbakening
Geschutmunitie Duits	Diverse (7,5 cm t/m 15 cm)	Weggeslingerd	Van 0,3 tot 0,5m -mv WOII Van 18,7 tot 18,5m +NAP
Afwerpmunitie Geallieerd	Brisant (250 lbs – 1000 lbs)	Afgeworpen	Van 0,3m -mv / 18,7m +NAP tot ten minste gehele werkdiepte

3.2 Advies voor werkzaamheden

Hieronder wordt advies verleend voor het veilig en efficiënt uitvoeren van de bovenstaande werkzaamheden. Voor de hele projectlocatie geldt dat de eerste 30cm -mv onverdacht is vanwege naoorlogse grondroering bij landbouwactiviteiten. Hier hoeft geen opsporing plaats te vinden, maar hier geldt het protocol toevalsvondst, dat is bijgevoegd als bijlage 2.

De contouren van de vijver kunnen als onverdacht worden beschouwd. Wel dient de vijver bij voorkeur al drooggelegd te zijn voordat de opsporingswerkzaamheden beginnen. Het is waarschijnlijk wel mogelijk om de verwachte ontplofbare oorlogsresten vanaf het grondoppervlak te detecteren, maar als een significante verstoring onder de vijver benaderd moet worden, is dit niet mogelijk als deze vol water staat.

De te verwijderen treurwilg bij de vijver is naoorlogs geplant, maar het is mogelijk dat de wortels om eventueel aanwezige ontplofbare oorlogsresten zijn gegroeid. Voor de verwijdering van (de wortels van) deze boom dient de grond eerst vrijgegeven te worden. Hier geldt wel dat de bovenste 30cm onverdacht is.

Voor het realiseren van het hoofdgebouw dient 2,5m rondom de geprojecteerde contouren van 0,3 tot 3,5m -mv vrijgegeven te worden. Indien onder het bijgebouw een kelder wordt aangelegd, dient hier ook van 0,3 tot 3,5m -mv vrijgegeven te worden. Onder de serre moet een grondlaag van 0,3 tot 1m -mv vrijgegeven worden.

Voor het plaatsen van de terreinverharding dient de te roeren grond vanaf 0,3m -mv vrijgegeven te worden.

Het tracé van de aan te leggen nutsvoorzieningen dient vanaf 0,3m -mv vrijgegeven te worden. Binnen het tracé van reeds bestaande kabels en leidingen kan ervan uit worden gegaan dat deze grond naoorlogs geroerd is en hier hoeft geen opsporing plaats te vinden.

Indien de wortels van de haag dieper liggen dan 0,3m -mv, geldt hier hetzelfde als bij de treurwilg; voor het verwijderen dient hier eerst opsporingsonderzoek plaats te vinden.

Het een en ander is ook ingetekend in de advieskaart in bijlage 1. De haag en de nutsvoorziening zijn hier niet op ingetekend. Opsporingsonderzoek dient uitgevoerd te worden door een CS-OOO gecertificeerd bureau. Zie bijlage 4 voor het CS-OOO certificaat van RPS.

Bijlage

1. Advieskaart

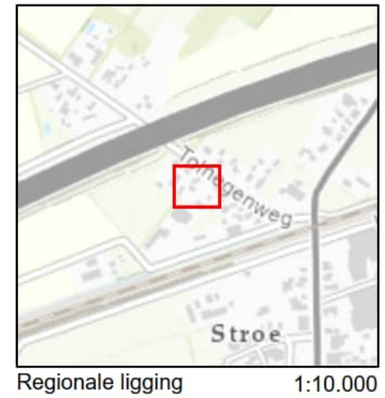
175650 175675 175700

466800 466775 466750

17 15 13 11

Legenda

- Projectgebied
- Te verwijderen boom
- Opsporingsgebied gebouwen (van 0,3m - 3,5m -mv)
- Opsporingsgebied erfverharding (vanaf 0,3m -mv)
- Opsporingsgebied serre (van 0,3m - 1m -mv)





N

Regionale ligging 1:10.000

Coördinaten in RD

Project:
Adviesrapport OO Tolnegenweg 15 Stroe

Opdrachtgever:
[redacted]

Omschrijving:
Advieskaart ontplofbare oorlogsresten

Gecontroleerd door: [redacted]

Functie controleur: Operationeel directeur

Handtekening:
[redacted]

Explosives Engineering Services
Prins Mauritsstraat 17, 4141 JC Leerdam
Postbus 75, 4140 AB Leerdam
T +31 88 - 99 04 800
W www.rpsgroup.com

Projectnummer:	EES1401NL
Auteur:	[redacted]
Fase:	Adviesrapport OO

Formaat:	A3
Schaal:	1:250
Status:	Definitief
Datum:	2-8-2022
Blad:	1 van 1
Nummer:	EES1401NL-001
Wijz:	

© Underground Esri Nederland Community Map Contributors

Q:\GO!6 Teams\OCE\0. Projecten\4. Open projecten\EES1401NL Advies OO Tolnegenweg 15 Stroe\2 Werkdossier\2. Tekeningen\EES1401NL - Advieskaart.mxd

MAKING COMPLEX EASY

Bijlage

2. Protocol toevalsvondst

Protocol toevalsvondst OO

1. GA ER ALTIJD VAN UIT DAT HET OBJECT GEVAARLIJK IS



2. **NIET AANRAKEN** OF BEROEREN



3. WERKZAAMHEDEN EN TRILLINGEN STOPPEN



4. MARKEER DE LOCATIE



5. WAARSCHUW ANDEREN



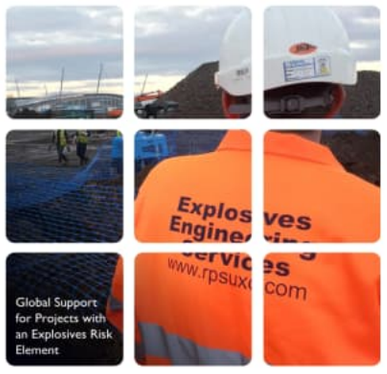
6. EVACUEER 200M (LIEFST WINDOPWAARTS)



7. INFORMEER POLITIE VIA PROJECTLEIDING (0900-8844)



8. NEEM CONTACT OP MET RPS EES NL



DENK ALTIJD AAN

"DE GOUDEN REGEL"



WAT HOUDT EEN TOEVALSVONDST VAN VERMOEDELIJKE ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN (OO) IN?

Een toevalsvondst houdt in dat er een (vermoedelijk) OO wordt aangetroffen op een locatie en/of tijdstip dat niet in de risico beoordeling is voorzien. Een toevalsvondst kan plaatsvinden in gebieden die als "onverdacht" zijn aangemerkt, maar ook binnen gebieden die als "verdacht" zijn aangemerkt maar waar op dat moment geen geplande grondroerende en/of opsporingswerkzaamheden plaatsvinden.

Neem contact op met

[redacted]
RPS Explosives Engineering Services
T: +31(0)6 [redacted]
E: [redacted]@rps.nl

MAKING COMPLEX EASY

Bijlage

3. CS-VROO certificaat

RPS Energy Limited
Explosives Engineering Services

Prins Mauritsstraat 17, 4141 JC Leerdam
KvK-nummer: 01465554 te Abingdon

Dit certificaat is afgegeven op basis van het Certificatieschema
Vooronderzoek en Risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten, vastgesteld d.d. 29 januari 2021,
waarmee voldaan wordt aan de kaderbepalingen van het Arbeidsomstandighedenbesluit.

Certificaat

Vooronderzoek en Risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten

Evaluatie van het kwaliteitssysteem heeft plaatsgevonden volgens
het certificatiereglement van TÜV Nederland voor het toepassingsgebied:

Deelgebied: Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten.
Deelgebied: Risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten.

Deze certificatie is onderworpen aan een jaarlijkse evaluatie door TÜV Nederland.

TÜV Nederland verklaart dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het door de **RPS Energy Limited Explosives Engineering Services** gehanteerde kwaliteitssysteem voldoet aan de eisen uit het bovengenoemde certificatieschema.

De eisen in dit certificatieschema hebben betrekking op het kwaliteitssysteem van het bedrijf inzake het Vooronderzoek en de Risicoanalyse van ontplofbare oorlogsresten.

Registratienummer:	26249-4.1
Ingangsdatum certificaat:	18-01-2022
Certificaat geldig tot:	18-01-2025
Datum eerste certificaat:	18-01-2022

[redacted]

TÜV Nederland
Ekkersrijt 4401
5692 DL Son en Breugel
T: +31 (0) 499 – 339 500
E: info@tuv.nl
W: www.tuv.nl

MAKING COMPLEX EASY

Bijlage

4. CS-OOO certificaat

RPS Energy Limited
Explosive Engineering Services

Prins Mauritsstraat 17
4141 JC, Leerdam

KvK-nummer: 01465554 te Abingdon

Dit systeemcertificaat is afgegeven op basis van het Certificatieschema
Opsporen ontplofbare Oorlogsresten d.d. 15 oktober 2020,
waarmee voldaan wordt aan artikel 4.10, vijfde lid van het Arbeidsomstandighedenbesluit.

Systeemcertificaat

Opsporen ontplofbare oorlogsresten

Evaluatie van het managementsysteem heeft plaatsgevonden volgens
het certificatiereglement van TÜV Nederland voor het toepassingsgebied:

Deelgebied A: Opsporing ontplofbare oorlogsresten.
Deelgebied B: Civieltechnische ondersteuning.

Deze certificatie is onderworpen aan een jaarlijkse evaluatie door TÜV Nederland.

TÜV Nederland verklaart dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het door de **RPS Energy Limited** gehanteerde managementsysteem bij voortduring voldoet aan de eisen uit het bovengenoemde certificatieschema.
De eisen in dit managementsysteem hebben betrekking op het managementsysteem van het opsporingsbedrijf inzake het opsporen van ontplofbare oorlogsresten.

Registratienummer:	26249-3.3
Ingangsdatum certificaat:	30-04-2021
Certificaat geldig tot:	28-03-2023
Datum eerste certificaat:	28-03-2017

[redacted]

TÜV Nederland
Ekkersrijt 4401
5692 DL Son en Breugel
T: +31 (0) 499 – 339 500
E: info@tuv.nl
W: www.tuv.nl

Aanwijzingsbeschikking Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid onder nummer: 2014-0000086668
Degenen die gebruik maken van de diensten van deze certificaathouder kunnen de geldigheid controleren door het certificaatregister te raadplegen op de website van de Stichting Veilig Omgaan met Explosieve Stoffen (www.vomes.nl).

Besluitenlijst Burgemeester en Wethouders

Dossiernummer	3172
Extern Zaak ID	155412
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	12 december 2023
Agendapunt	3
Titel	Voorstel over aanvraag tegemoetkoming in planschade Tolnegenweg 13 in Stroe (RO-Plu)
Organisatieonderdeel	Leefomgeving (RO)

Geagendeerd	Vergaderdatum
B&W Barneveld	12 december 2023
Besluitenlijst Burgemeester en Wethouders	**12 december 2023**

Besluit

1. In te stemmen met het bijgevoegde advies van SAOZ van 13 november 2023 in de zaak Tolnegenweg 13, Stroe;
2. De aanvraag af te wijzen.

Vertrouwelijk - Bundel - Besluitenlijst Burgemeester en Wethouders van 12 december 2023

3 Voorstel over aanvraag tegemoetkoming in planschade Tolnegenweg 13 in Stroe (RO-Plu)

Dossier 3172 voorblad.pdf
231205 def. collegevoorstel (afwijzing) Tolnegenweg 13
231205 def. brief aan aanvrager (afwijzing) - AVG
231205 def. brief op de hoogte stellen van 3e belanghebbende bij besluit (afwijzing) - AVG
20230487 Vertrouwelijk - definitief advies SAOZ planschade Tolnegenweg 13 Stroe

Besluitenlijst Burgemeester en Wethouders

Dossiernummer	3172
Extern Zaak ID	155412
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	12 december 2023
Agendapunt	3
Titel	Voorstel over aanvraag tegemoetkoming in planschade Tolnegenweg 13 in Stroe (RO-Plu)
Organisatieonderdeel	Leefomgeving (RO)

Geagendeerd	Vergaderdatum
B&W Barneveld	12 december 2023
Besluitenlijst Burgemeester en Wethouders	**12 december 2023**

Besluit

1. In te stemmen met het bijgevoegde advies van SAOZ van 13 november 2023 in de zaak Tolnegenweg 13, Stroe;
2. De aanvraag af te wijzen.

Team: Planologie, Bezwaar en Beroep
Behandelaar: [redacted]
Telefoonnummer: 06-[redacted]

Voorstelnr. 3172
Barneveld,
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Voorstel over aanvraag tegemoetkoming in planschade Tolnegenweg 13 in Stroe (RO-Plu)**

Gevraagde beslissing:
1. In te stemmen met het bijgevoegde advies van SAOZ van 13 november 2023 in de zaak Tolnegenweg 13, Stroe;
2. De aanvraag af te wijzen.

1. Inleiding
Op 22 maart 2023 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan “Tolnegenweg II” vast. Voor de eigenaar van de Tolnegenweg 13 in Stroe is dit besluit aanleiding om bij het college een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De aanvraag om tegemoetkoming in planschade is ontvangen op 19 juni 2023. Het college vroeg het bureau SAOZ in deze zaak op te treden als adviseur.

Op de aanvraag is de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011 (vastgesteld in de raadsvergadering van 1 maart 2011) van toepassing.

2. Beoogd effect
Met dit besluit wordt de aanvraag om tegemoetkoming in planschade afgewezen.

3. Argumenten
1.1 Het advies is overeenkomstig de Procedureverordening uit 2011 tot stand gekomen
Overeenkomstig de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011 bracht op 10 oktober 2023 de adviseur een conceptadvies uit. Het conceptadvies is aan de aanvrager, de gemeente en de derde-belanghebbende gezonden. De derde-belanghebbende betreft hier de verzoeker van de planologische ontwikkeling, het bestemmingsplan “Tolnegenweg II”. Deze partijen mochten een reactie geven op het conceptadvies. Op 13 november 2023 bracht de adviseur het definitieve advies uit. In het advies is onderzocht of en in welke mate sprake is van schade welke redelijkerwijs niet ten laste van de verzoeker dient te komen.

2.1 Er is geen sprake van planologisch nadeel dat voor vergoeding in aanmerking komt
Na vergelijking van het oude en het nieuwe planologische regime komt de adviseur tot de conclusie dat door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan “Tolnegenweg II” er voor de aanvrager een planologische verslechtering ontstaat. Echter, blijft deze waardevermindering onder de grens van het maatschappelijke risico. De adviseur adviseert om de door de aanvrager ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade af te wijzen.

Het adviesrapport is als bijlage bijgevoegd. Er is geen aanleiding om van het rapport af te wijken.

4. Kanttekeningen
2.1 Een belanghebbende c.q. de aanvrager kan bezwaar maken tegen het besluit
Aan het besluit ligt een deugdelijke en kenbare motivering ten grondslag. Het is de verwachting dat het besluit standhoudt in een eventuele bezwaar- en beroepsfase.

5. Financiën
Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie
Participatie:

Na het uitbrengen van het conceptadvies hadden de aanvrager, de gemeente en de derde-belanghebbende vier weken de tijd om te reageren. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Communicatie:
De aanvrager en de derde-belanghebbende stellen we via de bijgevoegde brieven van uw besluit op de hoogte.

7. Uitvoering

Planning:
De termijn van zes weken voor het indienen van bezwaarschriften vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit is toegezonden. Zodra u een besluit heeft genomen worden de aanvrager en derde-belanghebbende geïnformeerd middels de brieven in de bijlagen.

Evaluatie/controle:
Niet van toepassing.

8. Bijlagen
- adviesrapport van bureau SAOZ d.d. 13 november 2023
- conceptbrief aan aanvrager
- conceptbrief aan derde-belanghebbende

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Geachte

Datum:

Op 27 juni 2023 ontvingen wij uw aanvraag om tegemoetkoming in planschade. U bent van mening dat de waarde van uw woning is gedaald naar aanleiding van het bestemmingsplan “Tolnegenweg II”. Hierover kunnen wij u als volgt informeren.

Ons kenmerk:
155412

Uw brief van:
27 juni 2023

Team:
Planologie, Bezwaar en Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
06-[redacted]

E-mail:
[redacted]**@barneveld.nl**

Onderwerp:
aanvraag tegemoetkoming in planschade

1 bijlage

Deskundigenadvies
Met betrekking tot de aanvraag hebben wij advies gevraagd aan het onafhankelijke bureau SAOZ. Op 10 oktober 2023 ontvingen wij het conceptadvies van dit adviesbureau. Het conceptadvies is ook aan u verzonden. Nadat u, de gemeente en de derde-belanghebbende (de verzoeker van de planologische ontwikkeling, bestemmingsplan “Tolnegenweg II”) in de gelegenheid zijn gesteld om een reactie te geven op het conceptadvies, bracht het adviesbureau op 13 november 2023 het definitieve advies uit. Zij adviseert om de aanvraag om tegemoetkoming in planschade af te wijzen, omdat er geen sprake is van een significante planologische verslechtering.

Uit het advies blijkt dat er sprake is van een waardevermindering van € 20.000,--. Na aftrek van het maatschappelijk risico van 5% blijft er een uit te keren schade over van € 0,--. Ter motivering verwijzen wij naar het bijgevoegde advies van SAOZ van 13 november 2023. Deze is op 5 december 2023 per e-mail aan u toegestuurd. Als u wilt, kunt u een papieren exemplaar bij ons opvragen.

Beslissing
Wij besloten in te stemmen met het definitieve advies van SAOZ. Dit betekent dat wij uw aanvraag om tegemoetkoming in planschade afwijzen.

Bezwaar
U heeft de mogelijkheid om tegen onze beslissing een bezwaarschrift in te dienen. Een bezwaarschrift moet binnen zes weken na de datum van verzending of uitreiking van deze brief zijn ingediend. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage bij deze brief.

Hebt u nog vragen? Neemt u dan contact op met mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar en Beroep via telefoonnummer 06-[redacted] of e-mailadres [redacted]@barneveld.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

W. Wieringa
secretaris

J. van den Tak
burgemeester

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Geachte

Datum:

Wij deelden u bij brief van 20 juli 2023 mede dat het college van burgemeester en wethouders een aanvraag tegemoetkoming planschade heeft ontvangen. Het betreft het verzoek van de eigenaren van het perceel Tolnegenweg 13 in Stroe. Dit naar aanleiding van het bestemmingsplan “Tolnegenweg II” voor het perceel aan de Tolnegenweg 15 in Stroe. Hierover berichten wij u als volgt.

Ons kenmerk:
155412

Team:
Planologie, Bezwaar en Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Wij besloten om de aanvraag om tegemoetkoming in planschade af te wijzen. Een kopie van dit besluit, is als bijlage bij deze brief bijgevoegd. Het bijbehorende advies ontvangt u per e-mail. Als u wilt, kunt u een papieren exemplaar bij ons opvragen.

Doorkiesnummer:
06-[redacted]

In het besluit staat uitgelegd waarom de aanvraag is afgewezen. Kortheidshalve verwijzen wij u voor de inhoud hiervan naar de bijgevoegde bijlage.

email:
[redacted]**@barneveld.nl**

Tot slot
Indien u het niet eens bent met het genomen besluit, dan kunt u hiertegen bezwaar maken. In het bijgevoegde besluit leest u op welke manier u dit kan doen.

Onderwerp:
Aanvraag om planschade

Vragen?
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar en Beroep via telefoonnummer 06-[redacted].

Bijlage:
Kopie besluit

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

W. Wieringa
secretaris

J. van den Tak
burgemeester

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Vertrouwelijk

PLANSCHADE ADVIES

met betrekking tot de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in art. 6.1 Wro van [redacted], met betrekking tot het object Tolnegenweg 13 in Stroe.

opdracht	20230487
status	definitief
datum	november 2023
adviseur	[redacted]

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Opdracht 3
1.2 De aanvraag 3
1.3 Procedure en verslag 3
1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn 5
1.5 Conceptadvies 5

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO 6

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE 8

4 NIEUWE PLANOLOGIE 11

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE 14

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS 16
6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid 16
6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd 17
6.3 Beoordeling voorzienbaarheid 17
6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn 17

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING 18
7.1 Selectie van de relevante aspecten 18
7.2 Uitkomst planologische vergelijking 21

8 WAARDERING 23

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 24
9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico 24
9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico 27

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN / SLOTOVERWEGINGEN 28
10.1 Wettelijke rente 28
10.2 Terugbetaling van het betaalde recht 28
10.3 Deskundigenkosten 28

11 CONCLUSIE 29

12 BIJLAGEN 30

Vertrouwelijk

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Barneveld heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, verzocht om advies uit te brengen over een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De aanvraag is ingediend door [redacted], hierna samen nader te noemen "aanvrager".

Het dossier is behandeld door de heer [redacted], als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen, nader te noemen "de adviseur". Het advies is intern gevalideerd door de heer [redacted]

1.2 De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaak, plaatselijk bekend als Tolnegenweg 13 in Stroe. Samengevat wordt in de aanvraag gesteld, dat schade in de vorm van waardevermindering van € 40.000,- tot € 50.000,- is geleden door het bestemmingsplan "Tolnegenweg II", dat het mogelijk heeft gemaakt een extra woning te bouwen op het naastgelegen perceel Tolnegenweg 15. Volgens de aanvraag is het woongenot daardoor aangetast, mede door vermindering van uitzicht en een toename van geluidhinder (door weerkaatsing).

De aanvraag en de relevante data daarbij	
Datum ontvangst aanvraag	27 juni 2023
Datum aankoop object	13 februari 2002
Datum eigendomsverkrijging object	29 maart 2002
Datum in werking treden van de betrokken maatregel (de peildatum)	13 mei 2023
Datum onherroepelijk worden van de betrokken maatregel	13 mei 2023

1.3 Procedure en verslag

Op grond van de procedureverordening planschadevergoeding heeft de adviseur de betrokken partijen gelegenheid gegeven een toelichting te geven en aanvullende informatie te verstrekken.

Vertrouwelijk

Aanvrager

Tijdens de opname van de woning en de situatie ter plaatse, op 2 oktober 2023, is de aanvraag mondeling behandeld met aanvrager. Daarbij is in hoofdzaak verwezen naar de inhoud van de aanvraag. In aanvulling daarop is benadrukt dat met name gevreesd wordt voor meer geluidhinder (zowel van de weg als van het achterliggende bedrijf) als gevolg van de weerkaatsing op c.q. het 'niet weg kunnen' van geluid door de nieuwe woning. Verder is volgens aanvrager sprake van een meer opgesloten gevoel door het dichterbij komen van bebouwing en van verlies aan zonlicht.

Gemeente

Bij het verzamelen en beoordelen van de voor dit advies benodigde gegevens, waaronder die over de mogelijke voorzienbaarheid, is contact geweest met mevrouw N. Pluim van de gemeente. Deze heeft daarbij geen inhoudelijk standpunt over de aanvraag ingenomen.

Belanghebbende ex artikel 6.4a Wro

[redacted] gezamenlijk als belanghebbende op grond van artikel 6.4a Wro in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven. Van die zijde is van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Verslag

Aangezien met het voorgaande de essentie wordt weergegeven van hetgeen door partijen naar voren is gebracht, merken wij het voorgaande aan als het verslag van de mondelinge c.q. schriftelijke behandeling zoals dat is voorgeschreven in de procedureverordening.

Foto's

Tijdens de opname zijn de volgende foto's gemaakt van het zicht op het plangebied.




Links het zicht vanuit de keuken, rechts vanuit de kantoorruimte.

vertrouwelijk

1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn

De aanvrager stond blijkens de in paragraaf 1.2 weergegeven tabel op de peildatum in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de onroerende zaak en de aanvraag is ingediend binnen vijf jaar nadat de betrokken maatregel onherroepelijk is geworden, zodat er geen belemmeringen zijn om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen.

1.5 Conceptadvies

Op 10 oktober 2023 is een conceptadvies gezonden aan de betrokken partijen. Deze hebben binnen een termijn van 4 weken kunnen reageren op het conceptadvies. Geen van de partijen heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

De verordening schrijft voor, dat het definitieve advies – waarin de zienswijzen van partijen en de reactie van de adviseur daarop zijn verwerkt – aan het college van burgemeester en wethouders wordt uitgebracht. Door de SAOZ wordt derhalve het definitieve advies niet naar de aanvrager en de belanghebbende ex artikel 6.4a Wro gezonden.

Vertrouwelijk

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden achtereenvolgens beoordeeld aan de hand van de volgende, in de wetgeving en rechtspraak ontwikkelde criteria:

1. Stond de aanvrager op de datum van het in werking treden in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het betrokken object?

In de gevallen waarin van een zakenrechtelijke rechtsbetrekking op de peildatum geen sprake is, kan de aanvraag zonder verder inhoudelijk onderzoek worden afgewezen. Gelet op het stadium waarin dit onderzoek wordt uitgevoerd is dit criterium momenteel niet relevant (er is immers nog geen “peildatum”).

2. Was de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar ten tijde van aankoop?

Indien en voor zover de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar was ten tijde van aankoop, bestaat geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

3. Heeft de ontwikkeling voor de aanvrager geleid tot planologisch nadeel?

Beoordeeld moet worden of de aanvrager in een nadeliger positie terecht is gekomen, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd. De vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden speelt hierbij geen rol. Alleen wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid moet worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van het hiervoor genoemde uitgangspunt af te wijken.

Vertrouwelijk

Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat de vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

4. Heeft het planologisch nadeel geleid tot schade?

Als geconcludeerd wordt dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dan moet naar het tijdstip van het in werking treden van de betrokken planologische maatregel het schadebedrag worden bepaald. Bij vermogensschade is de hoogte van het bedrag afhankelijk van een aantal factoren, waarvan de waarde van de onroerende zaak**,** met inbegrip van de oude maximale planologische mogelijkheden vóór de wijziging, er één is.

5. In hoeverre behoort de schade tot het normaal maatschappelijk risico van de aanvrager?

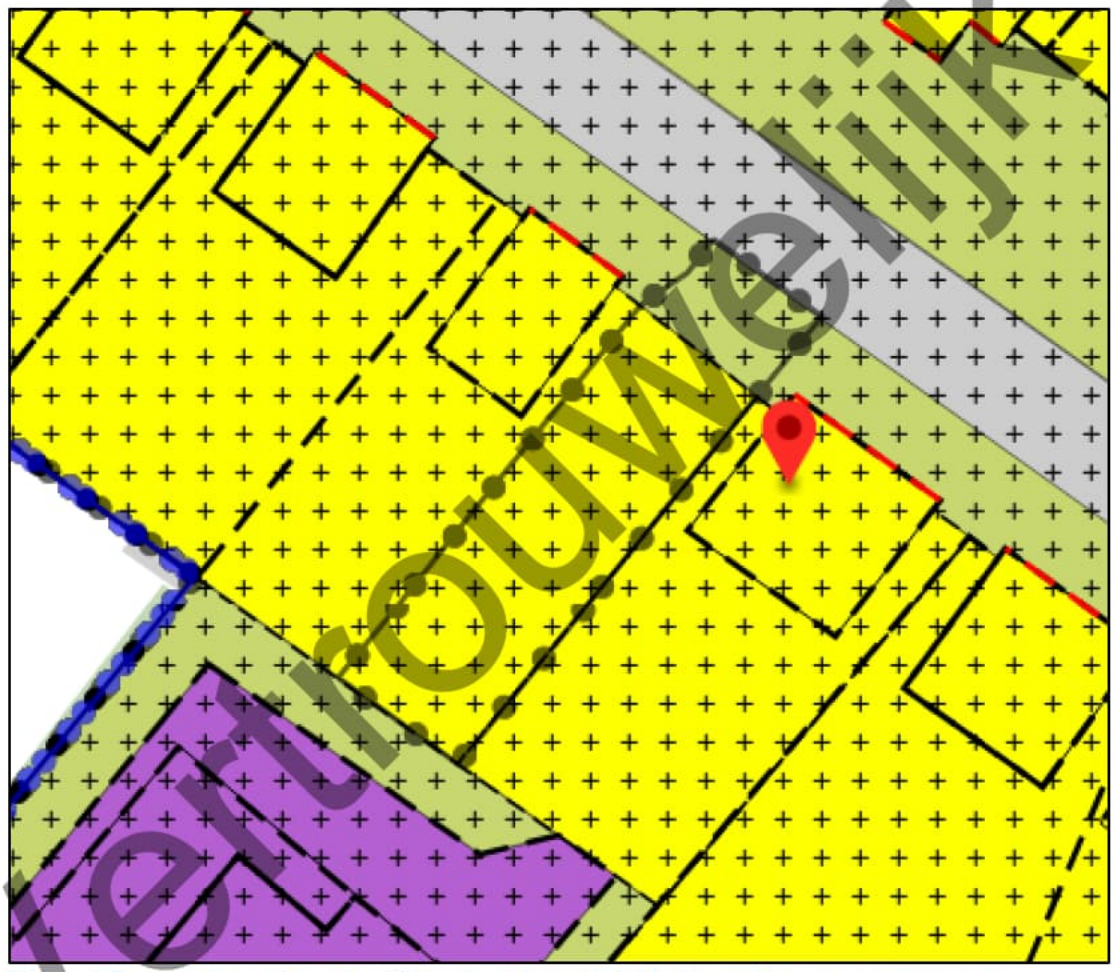
De schade komt alleen voor tegemoetkoming in aanmerking, voor zover deze uitstijgt boven hetgeen op grond van artikel 6.2 Wro wegens normaal maatschappelijk risico voor de aanvrager dient te worden gelaten.

In artikel 6.2, tweede lid, Wro is het minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico bij waardevermindering gesteld op 2% van de oorspronkelijke waarde op de peildatum. Uit de rechtspraak blijkt, dat bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico dit percentage onder omstandigheden ook hoger kan zijn.

Vertrouwelijk

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE

Volgens de ontvangen gegevens bestaat de voorgaande planologie voor de betreffende locatie uit het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek – Stroe”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2021, in werking getreden op 12 juni 2021 en onherroepelijk geworden op 28 december 2022.



Figuur 1 Fragment van de verbeelding, de rode punt duidt de woning van aanvrager aan.

Vertrouwelijk

In dit plan hadden de gronden in kwestie de enkelbestemmingen “Wonen – 1” en “Tuin” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”.

De bestemming “Wonen – 1” was bedoeld voor wonen en aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit met de daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven, parkeerplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op het betreffende terreingedeelte lag geen bouwvlak. Dat lag (en ligt nog steeds) wel op de ten noordwesten

aangrenzende gronden, alwaar een vrijstaande woning van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte toegestaan is.

Buiten het bouwvlak waren bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien vrijstaand, mochten deze een maximale goothoogte van 3,30 m1 hebben en een maximale bouwhoogte van 7 m1. De totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken mocht niet meer bedragen dan 20% van dat bouwperceel, met een maximum van 150 m2. Voorts waren hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Die mochten 2 m1 hoog worden, zij het dat pergola's 2,5 m1 hoog mochten worden, palen en masten 6 m1 en overkappingen (maximaal 18 m2) 3 m1.

De bestemming “Tuin” was bedoeld voor tuinen en verharding, waaronder in- en uitrit en parkeervoorzieningen, zulks met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voor uitbouwen en/of balkons en ondergeschikte bouwdelen van een hoofdgebouw dat op aangrenzende gronden was gelegen.

De diepte van een bijbehorend bouwwerk mocht niet meer bedragen dan 1,5 m1, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd en de diepte van een balkon mocht niet meer bedragen dan 2 m1, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd. De maximale goothoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of balkon was 3 m1. Ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en luifels waren toegestaan, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 1 m1 bedroeg, terwijl de afstand van die ondergeschikte bouwdelen tot de grens met gronden met de bestemmingen “Verkeer” dan wel “Groen”, niet minder dan 1 m1 mocht zijn. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mocht vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 m1 en daarachter 2 m1. Pergola’s mochten maximaal 2,5 m1 hoog zijn, palen en masten 6 m1 en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m1.

De voor “Waarde – Archeologie 1”' aangewezen gronden waren behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Gelet op de betreffende regels vormde de dubbelbestemming geen absolute verhindering voor het kunnen benutten van de mogelijkheden van de enkelbestemmingen. Daarom laten wij dubbelbestemming verder buiten beschouwing.

Vertrouwelijk

Het eigen perceel van aanvrager heeft in dit plan de enkelbestemmingen “Wonen – 1” (met een bouwvlak, samen met de het ten zuidoosten aangrenzende perceel, voor twee-aaneen gebouwde woningen van 6 m1 goothoogte en 11 m1 bouwhoogte) en “Tuin”.

Voor een volledige weergave van de relevante regels verwijzen wij naar het bestemmingsplan, zoals te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vertrouwelijk

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Voor de betreffende locatie geldt het bestemmingsplan “Tolnegenweg II”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 maart 2023 en in werking getreden en onherroepelijk geworden op 13 mei 2023.



Figuur 2 Fragment van de verbeelding; de rode punt duidt de woning van aanvrager aan.

De gronden in dit plan hebben de enkelbestemmingen “Wonen – 1” en “Tuin”, alsmede de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – ontplofbare oorlogsresten’ en ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting 1’.

De regels van deze bestemmingen zijn praktisch gelijk aan die van de hier voorheen geldende bestemmingen, die beschreven zijn bij de ‘oude planologie’. Relevant verschil is dat thans voorzien is in een bouwvlak voor een vrijstaande woning van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen een maximale goothoogte hebben gelijk aan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,4 m1, terwijl voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken

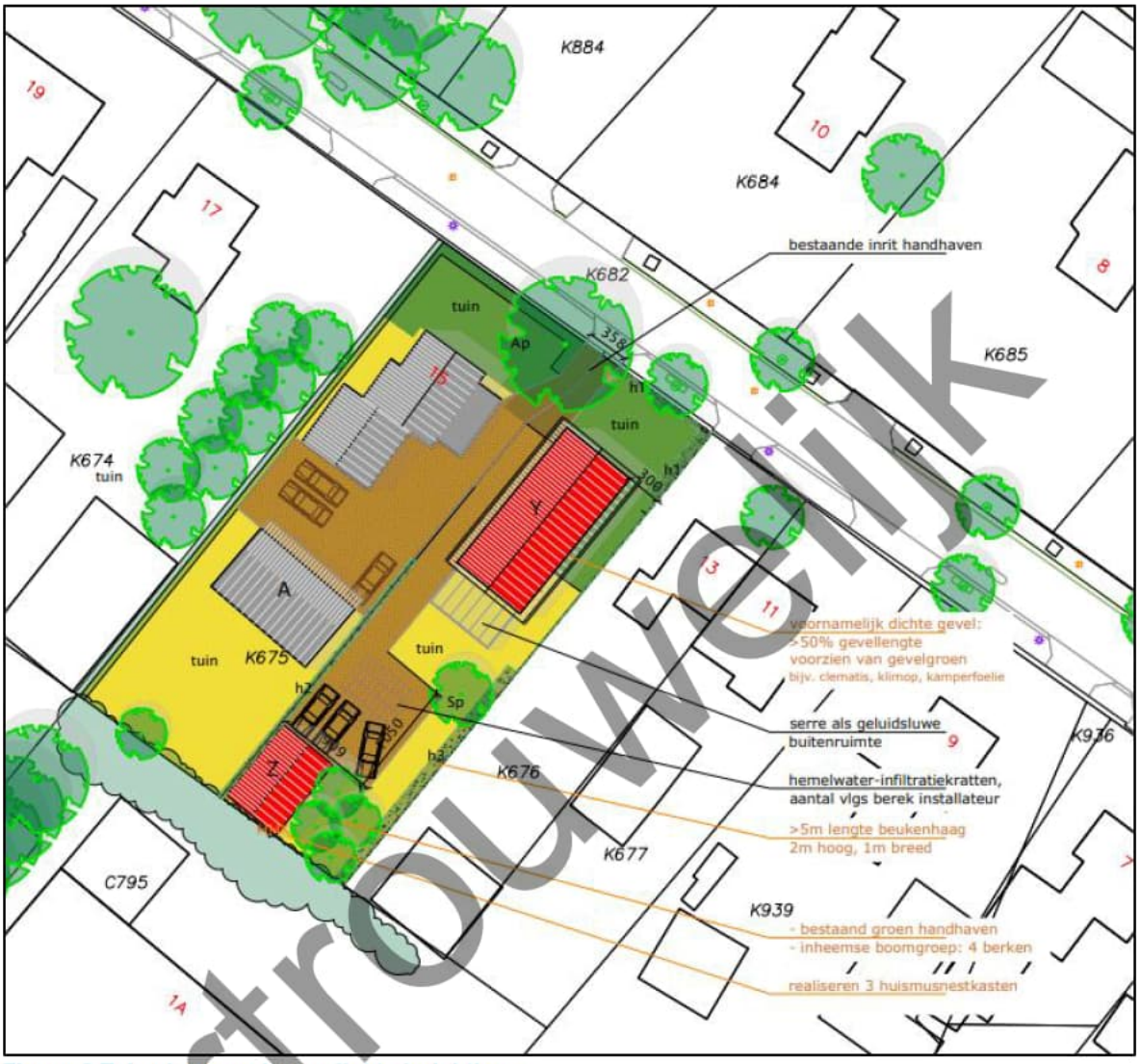
Vertrouwelijk

een maximale goothoogte van 3,40 m geldt. De bouwhoogte hiervan is maximaal 7 m1.

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone – ontplofbare oorlogsresten' geldt dat het verboden is om bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Het bevoegd gezag kan echter bij een omgevingsvergunning afwijken van dat verbod als bedoeld in 9.2.1, mits uit een door de gemeente goedgekeurd onderzoek van een deskundige blijkt dat ter plaatse geen ontplofbare oorlogsresten meer aanwezig zijn. In dat kader is reeds een (bij de plantoelichting gevoegd) onderzoek uitgevoerd. Gezien de uitkomsten daarvan, gaan wij ervan uit dat de genoemde aanduiding geen absolute verhindering voor het gaan benutten van de bouwmogelijkheden vormt.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt dat het gebruik volgens de bestemmingen alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het hier bouwen van een woning, de gronden ingericht worden en blijven overeenkomstig het inrichtingsplan en beheersplan, zoals opgenomen in de bij het plan behorende bijlage 3. Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.

Vertrouwelijk



Figuur 3 Tekening van de verplichte inrichting.

Voor een volledige weergave van de relevante regels verwijzen wij naar het bestemmingsplan, zoals te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vertrouwelijk

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

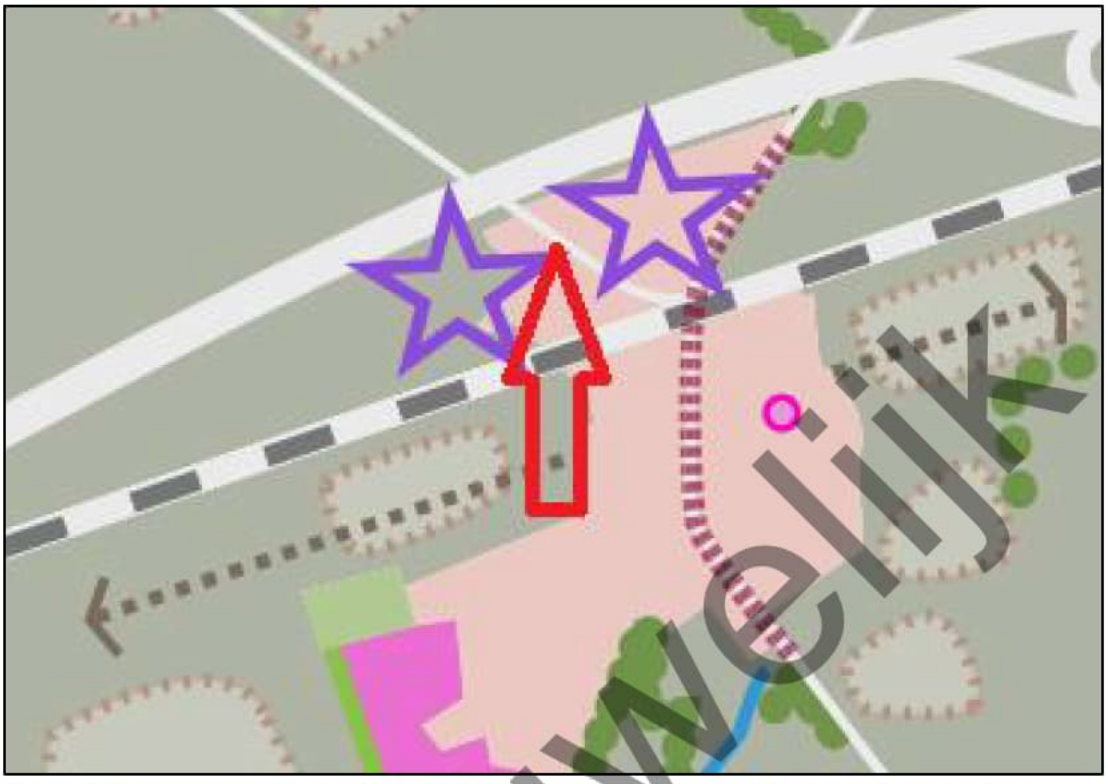
Ten tijde van de aankoop van het woonobject door aanvrager gold ter plaatse en op de omliggende percelen het op 4 oktober 1994 vastgestelde bestemmingsplan “Stroe – dorp 1994”. Hierin was het buurperceel in kwestie, net als het perceel van aanvrager zelf, bestemd tot “Wonen”, waarbij enkel globaal ter plaatse van de bestaande woning een ‘hoofdbouwmassastrook’ was aangeduid. Alleen binnen die strook was een hoofdgebouw (in casu voor een vrijstaande woning) toegestaan.



Figuur 4 Fragment van de plankaart van "Stroe – dorp 1994". De gele pijl duidt de woning van aanvrager aan.

De gemeenteraad heeft op 22 november 2011 de "Structuurvisie Kernen Barneveld 2022" vastgesteld. De structuurvisie legt de gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het eigen grondgebied vast. Uit de kaart behorende bij de structuurvisie blijkt dat de planlocatie in bestaand bebouwd gebied ligt. Het plangebied is hierin niet specifiek aangewezen als zoekgebied voor wonen of als inbreidingslocatie, maar in de visie is het belang en vooropstellen van inbreiding van woningbouw benadrukt.

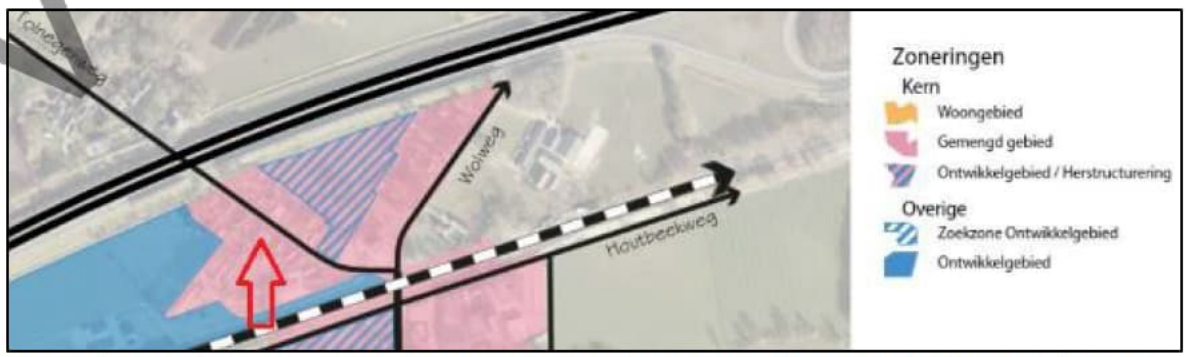
Vertrouwelijk



Figuur 5 Fragment van de structuurvisiekaart; de rode pijl duidt globaal het plangebied aan.

De toelichting van het ‘oude’ bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe” bevat als bijlage de 'Ruimtelijke visie Stroe'. Deze beoogt vast te leggen wat de dorpsbewoners, maatschappelijke organisaties en het gemeentebestuur gezamenlijk overeen komen over het ruimtelijk beleid van de kern Stroe en de toekomstige groei daarvan. In deze visie is het plangebied aangeduid als 'Gemengd gebied', zijnde een gebied waarbij wonen wordt gecombineerd met een mix aan gevarieerde functies zoals bedrijvigheid, maatschappelijke functies en centrumfuncties. In algemene zin is aangegeven dat verdichten hier mogelijk is als dat kan zonder aantasting van de woonkwaliteit. Daarnaast is verwoord dat bij woningbouw in het dorp ook gekeken wordt naar inbreidingslocaties.

Vertrouwelijk



Figuur 6 fragment van de kaart uit de ruimtelijke visie; de rode pijl duidt globaal het plangebied aan.

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS

6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid

Uit artikel 6.1 Wro vloeit rechtstreeks voort, dat van een tegemoetkoming in planschade alleen sprake kan zijn indien de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Een omstandigheid die volgens de wet en de rechtspraak leidt tot de conclusie dat de schade voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten, is de voorzienbaarheid daarvan op het moment van de aankoop van het object.

Die voorzienbaarheid kan zowel voortvloeien uit ten tijde van de aankoop openbaar bekende ruimtelijke beleidsvoornemens (zoals een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurschets of -visie), als uit een op dat moment al geldend bestemmingsplan.

Het gaat er daarbij om of de aanvrager bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening had kunnen en moeten houden met een ontwikkeling die ongunstiger was dan hetgeen het in deze zaak te beoordelen oude planologische regime mogelijk maakte. Als dat het geval is, dan had hij daar bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening mee kunnen en moeten houden: hij heeft het nadeel dan aanvaard (actieve risicoaanvaarding). Omstandigheden die zich hebben voorgedaan na de aankoop van de onroerende zaak (zoals een tussentijds en achteraf gezien tijdelijk gebleken gunstiger bestemmingsplan) moeten bij de beoordeling van de voorzienbaarheid buiten beschouwing blijven.

Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat beleidsvoornemens een formele status hebben en de plannen in kwestie hoeven zeker niet al volledig te zijn uitgekristalliseerd. Wel moet, om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen. Onder omstandigheden kan ook sprake zijn van voorzienbaarheid als een aanvrager uit anderen hoofde kennis had van de ontwikkeling, bijvoorbeeld uit correspondentie met de gemeente of uit een met hem gesloten overeenkomst.

Om deze reden wordt, voordat tot een planologische vergelijking en een waardering wordt overgegaan, eerst de voorzienbaarheid van het nadeel beoordeeld.

Vertrouwelijk

6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd

Nog een reden om schade niet te vergoeden is aan de orde als deze al geacht moet worden op een andere manier al vergoed te zijn, bijvoorbeeld door aankoop, onteigening of op een andere wijze. Dit laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn als de schadeveroorzakende planologische maatregel inmiddels ongedaan gemaakt is of binnen afzienbare termijn zal worden. Ook kan het nadeel op een andere wijze dan in geld of goederen gecompenseerd zijn, door de gemeente dan wel door een derde partij.

6.3 Beoordeling voorzienbaarheid

Voor de beoordeling van het onderwerp voorzienbaarheid hebben wij desgevraagd geen stukken ontvangen die er op wijzen, dat op de dag dat de onroerende zaak werd gekocht, de planologische mutatie op basis van de toentertijd van overheidswege openbaar bekend gemaakte ruimtelijke beleidsvoornemens voldoende concreet te voorzien was.

6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn

Schade kan alleen voor tegemoetkoming in aanmerking komen, als en voor zover deze niet al op een andere manier is verzekerd. Dit kan door aankoop, onteigening of op andere wijze. Bij dit laatste kan gedacht worden aan een uitkering van geld maar ook aan een compensatie in natura. Tot dit laatste kan volgens de jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2645, Waalwijk) onder omstandigheden ook een voor de aanvrager gunstige planologische wijziging worden gerekend.

Uit de ons ter beschikking gestelde stukken is niet gebleken, dat de mogelijk door aanvrager geleden schade (geheel of gedeeltelijk) anderszins is verzekerd.

Vertrouwelijk

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

7.1 Selectie van de relevante aspecten

In dit hoofdstuk gaan wij na met welke maximale mogelijkheden van de in de vorige hoofdstukken beschreven oude en nieuwe planologie rekening gehouden moest en moet worden en beoordelen wij of als gevolg van de planwijziging al of niet een planologische verslechtering is opgetreden.

In essentie dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de oude planologische situatie waarbij de “maximale invulling” bestond uit deels met bijbehorende bouwwerken bij een woning te bebouwen tuin en erf bij een verder noordwestelijk gelegen woning en waarbij de “maximale invulling” van de nieuwe planologische situatie bestaat uit een vrijstaande woning met eveneens bijbehorende bouwwerken.

Om de beoordeling zo inzichtelijk mogelijk te maken, zullen wij de belangrijkste aspecten die volgens de rechtspraak bij een planvergelijking aan bod komen, afzonderlijk benoemen.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht**,** is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Onder het vorige bestemmingsplan hadden de gronden in kwestie al een woon- en tuinbestemming. Binnen de woonbestemming konden met name al bijbehorende bouwwerken komen van 3,30 m1 goothoogte en 7 m1 bouwhoogte met een totale oppervlakte van 150 m2, alsmede tot overwegend 2 m1 hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze beperkten het uitzicht van aanvrager in noordwestelijke richting al behoorlijk. Verder noordwestelijk (vanaf circa 15 m1 van het perceel van aanvrager) kon (en kan nog steeds) een vrijstaande woning komen van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte.

Vertrouwelijk

Het nieuwe bestemmingsplan heeft vanaf zo'n 2 m1 naast het perceel van aanvrager een nieuwe vrijstaande woning mogelijk gemaakt van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte met een diepte van zo'n 15 m1, terwijl naast en achter die woning nog eens bijbehorende bouwwerken kunnen komen van 3,40 m1 goothoogte en 7 m1 bouwhoogte. Langs een deel van de perceelsgrens moet volgens het inrichtingsplan een1 m1 brede en 2 m1 hoge beukenhaag worden geplaatst, terwijl hetzelfde inrichtingsplan zich verzet tegen het overal situeren van bijbehorende bebouwing op het perceel.

De bouwmassa in het plangebied is daarmee flink toegenomen, zowel door de nieuwe woning zelf als door de bijbehorende bouwwerken (welke ook bij de oorspronkelijke woning Tolnegenweg 15 mogelijk zijn en blijven), terwijl de thans dichtbij mogelijke woning ook een 0,7 m1 grotere goothoogte en 2 m1 grotere bouwhoogte heeft dan de hier voorheen toegelaten bebouwing. Het uitzicht van aanvrager op en over het plangebied is hierdoor wat verdergaand beperkt. Gezien echter de voorheen al mogelijke bebouwing, blijft het nadeel hiervan voor aanvrager wel betrekkelijk beperkt.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Als die worden aangetast, kan dat onder omstandigheden leiden tot c.q. bijdragen aan een waardevermindering.

Gezien de situering en maatvoering van de voorheen en thans mogelijke bebouwing zorgt de nieuwbouw voor enige toename van de schaduwhinder, doch het nadeel daarvan blijft betrekkelijk beperkt.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bekijken wij de gevolgen van de wijziging voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

De gronden hadden voorheen al een woon- en tuinbestemming en hier waren al bijbehorende bouwwerken mogelijk. In zoverre is van een functieverandering geen sprake. Het toelaten van een extra woning (met ook bijbehorende bouwwerken) zorgt er wel voor, mede gelet op de korte tussenliggende afstand, dat het woonperceel van aanvrager visueel sterker dan voorheen ingesloten is komen te liggen. Hoofdbebouwing zo dichtbij is daarbij toch van een andere orde dan bijbehorende bebouwing. Dit heeft dan ook naar ons oordeel

Vertrouwelijk

tot gevolg dat de situeringswaarde van het object van aanvrager toch, al is in het beperkte mate, is verminderd.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Voorheen was al sprake van een woon- en tuinbestemming, waarbij ook bijbehorende bouwwerken mogelijk waren (o.a. te gebruiken voor een beroep aan huis) vanwaar op korte afstand inkijk mogelijk was, terwijl ook vanuit de verderop gelegen woning enige inkijk mogelijk was.

Het toelaten van een nieuwe woning c.a. op korte afstand neemt de inkijk vanuit die verderop gelegen woning weg, maar leidt ook – en door de korte afstand in veel grotere mate dan voorheen – tot (door die korte afstand ook lastiger af te schermen) inkijk vanuit die nieuwbouw. Enige inkijk vanuit een bijgebouw blijft verder ook mogelijk, zij het minder dan voorheen door de ‘vastgelegde’ situering daarvan in het inrichtingsplan. Per saldo is dan ook duidelijk sprake van een verslechtering van de privacy van aanvrager.

Hinder, waaronder verkeer

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaruit voortvloeiende vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling, kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Ook aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang. Bij de beoordeling van dit alles mag echter volgens de rechtspraak alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie**,** en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren,

Vertrouwelijk

verkeerd parkeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke, gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Het toelaten van een extra woning dichtbij leidt ertoe dat aanvrager op kortere afstand dan voorheen van doen krijgt met de aan de hoofdbebouwing van een woning eigen vormen van hinder, zoals geluid, licht en verkeer. Gelet op hetgeen hier voorheen al mogelijk was en door de afschermende werking van de nieuwbouw ten opzichte van de verder noordwestelijk al mogelijke woning, blijft het nadeel echter betrekkelijk beperkt.

Betekenisvol nadeel door mogelijke weerkaatsing van (verkeers)geluid, achten wij niet aan de orde, reeds omdat voorheen planologisch al tot 7 m1 hoge bijbehorende bouwwerken binnen het plangebied mogelijk waren. Een toename van de parkeerdruk doet zich evenmin voor, nu binnen het plangebied zelf in de parkeerbehoefte kan en moet worden voorzien.

Overige aspecten

Andere voor de onderhavige beoordeling mogelijk nog specifiek aan de orde zijnde aspecten zijn in de aanvraag niet gesteld, en daarvan is ons ook niet gebleken.

7.2 Uitkomst planologische vergelijking

Hoewel uit de jurisprudentie volgt dat geen cijfermatige onderbouwing per aspect nodig is, moet wel inzicht worden gegeven in de mate waarin de verschillende schadefactoren hebben bijgedragen aan de weging van de planologische verandering als geheel. Daartoe kwalificeren wij de planologische effecten van de hiervoor beoordeelde aspecten als volgt.

	Neutraal	Gering	Beperkt	Duidelijk	Zwaar	Zeer zwaar
Uitzicht			-			
Schaduw			-			
Karakter			-			
Privacy				-		
Hinder			-			

Effect is neutraal: 0
Effect is voordelig: +
Effect is nadelig: -

Vertrouwelijk

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie worden na weging met elkaar verrekend. Voor het object zijn echter alleen nadelen ontstaan. De planologische maatregel heeft derhalve geleid tot een nadeliger positie, waaruit in beginsel op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid.

Alle aspecten in onderlinge samenhang bezien en rekening houdend met het te onderscheiden gewicht dat aan de aspecten toekomt, kwalificeren wij de planologische wijziging per saldo hier als een duidelijke verslechtering.

Vertrouwelijk

8 WAARDERING

Het object ontleende, rekening houdende met de maximale mogelijkheden van het oorspronkelijke planologische regime, zijn hoogste waarde aan de hoedanigheid van woonhuis c.a. Deze waarde wordt - de mutatie weggedacht - per peildatum 13 mei 2023 gewaardeerd op:

€ 425.000,--.

Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar het rapport dat als bijlage is aangehecht. Bij het vaststellen van deze waarde is (anders dan bijvoorbeeld de waardevaststelling ingevolge de Wet waardering onroerende zaken het geval is) rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime. In essentie handelt het hier om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als einduitkomst van de hiervoor gemaakte planologische vergelijking. Daarbij is het waardeniveau van het object vóór en ná de planmutatie bepalend. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij waarderingen voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op de waardevermindering. De waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, met name bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie. Wij waarderen het object op basis van het nieuwe planologische regime op:

€ 405.000,--.

Dit betekent, dat de hiervoor genoemde specifieke gevolgen van de planologische wijziging er toe hebben geleid, dat voor een willekeurige gegadigde koper de waarde van het object per peildatum is gedaald met een bedrag van:

€ 20.000,--.

De door ons bepaalde waardevermindering kan niet geheel voor tegemoetkoming in aanmerking komen, aangezien nog een aftrek dient plaats te vinden wegens “normaal maatschappelijk risico”. Hierop gaan wij in het volgende hoofdstuk in.

Onze waardering wijkt af van de door aanvrager zelf in de aanvraag genoemde waardedaling van € 40.000,- tot € 50.000,-. De reden hiervoor is met name gelegen in de omstandigheid, dat aan deze inschatting geen planologische vergelijking ten grondslag ligt waarbij is uitgegaan van de maximale mogelijkheden van de oude planologie.

Vertrouwelijk

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico

In het vorige hoofdstuk is de in aanmerking te nemen waardevermindering bepaald. Op deze waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de geleden schade binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak**,** onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade.

Gelet op de door ons vastgestelde waarde van het object per peildatum**,** komt op grond van artikel 6.2, tweede lid, Wro in ieder geval een bedrag gelijk aan 2% hiervan niet wegens “normaal maatschappelijk risico” voor vergoeding in aanmerking. Het “normaal maatschappelijk risico” bedraagt in ieder geval 2% van € 425.000,-- is:

€ 8.500,--.

Aangezien de waardevermindering het forfaitaire minimale normaal maatschappelijk risico overstijgt, dient te worden beoordeeld hoe hoog de aftrek dient te zijn op basis van artikel 6.2, eerste lid Wro. Deze beoordeling geschiedt aan de hand van de in de planschadejurisprudentie ontwikkelde beoordelingscriteria, welke in de uitspraak ABRvS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402, Zundert als volgt zijn verwoord.

Voor het antwoord op de vraag of schade binnen het normale maatschappelijke risico valt, is onder meer van belang of de desbetreffende planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen.

Vertrouwelijk

De omstandigheid dat een bepaalde planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling is aan te merken, betekent op zichzelf nog niet dat deze planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. Of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling, wordt namelijk los van de omstandigheden van het geval beoordeeld. Of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag wordt beoordeeld met inachtneming van de omstandigheden van het geval.

Bij de beantwoording van de vraag of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, komt in ieder geval betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past.

Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving èn het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico in dit geval als volgt.

Vertrouwelijk

Normale maatschappelijke ontwikkeling?

De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten inbreiding van een woning in de bebouwde kom – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling.

Structuur van de omgeving?

Gelet op de ruimtelijke structuur van de omgeving, zijnde een gemengd gebied met langs het betreffende deel van de Tolnegenweg voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande

woningen, kan de nieuwe ontwikkeling, gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse, in redelijkheid als passend worden aangemerkt. Daarbij wegen wij mee dat van een ongewoon klein nieuw woonperceel of van een afwijkende maatvoering ten opzichte van de woonomgeving geen sprake is.

Langjarig gevoerd beleid?

Bij de beoordeling van dit element, gaat het – anders dan bij de beoordeling van de voorzienbaarheid – niet om de vraag of en zo ja wat er aan beleid bekend was bij aankoop door aanvrager, maar om hetgeen enige jaren voorafgaand aan de planologische maatregel aan beleid is geformuleerd. Een ander belangrijk verschil is dat de ontwikkeling in dat beleid niet altijd concreet, bijvoorbeeld op perceelsniveau, hoeft te zijn aangegeven: het gaat hier immers niet om beoordeling van mogelijke actieve risicoaanvaarding (vergelijk ABRvS 1 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1535 Bernheze). Dit geldt bijvoorbeeld voor beleid omtrent inbreiding. Wel moet uit de betreffende stukken voldoende duidelijk kunnen worden afgeleid dat de ontwikkeling ter plaatse in de rede lag en dat er geen aanwijzingen voor het tegendeel waren (vergelijk ABRvS 11 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:85, Rucphen).

Onder meer in de (in hoofdstuk 5 geschetste) "Structuurvisie Kernen Barneveld 2022" wordt het belang en vooropstellen van inbreiding van woningbouw benadrukt. Hoewel algemeen van aard, moet daarom (gezien de hiervoor genoemde jurisprudentie) worden vastgesteld dat de ontwikkeling past binnen het langjarig door de gemeente gevoerde beleid.

Op grond van voorgaande overwegingen is de ontwikkeling aan te merken als een “normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen lag”. Omdat geheel wordt voldaan aan de relevante indicatoren (“structuur van de omgeving” en “langjarig beleid”)zijn wij van mening dat een aftrek van **5%** recht doet aan de omstandigheden van het geval. Dit betekent, dat wij de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico stellen op een bedrag van:

€ 21.250,--.

Aanvrager geeft in dit verband in de aanvraag aan er moeite mee te hebben dat sprake zou zijn van een ‘eigen risico’ voor een ontwikkeling die enkel de initiatiefnemer tot financieel voordeel strekt. Wij begrijpen dat standpunt terdege, doch wijzen erop dat dit geen element is dat volgens de jurisprudentie in de beoordeling kan en mag worden meegewogen.

vertrouwelijk

Aangezien de door ons bepaalde waardevermindering niet groter is dan de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico, dient tot de conclusie te worden gekomen dat de schade geheel wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager dient te worden gelaten.

9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico

Normaal maatschappelijk risico samengevat	
In aanmerking te nemen waardevermindering	€ 20.000.,--
Normaal maatschappelijk risico volgens artikel 6.2 Wro en jurisprudentie	€ 21.250,--
Tegemoetkoming in planschade	**NIHIL**

Vertrouwelijk

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN / SLOTOVERWEGINGEN

10.1 Wettelijke rente

Alleen indien een tegemoetkoming wordt toegekend, wordt vanaf de dag dat de aanvraag bij de gemeente is binnengekomen de wettelijke rente over het bedrag van de tegemoetkoming vergoed. Dit is niet het geval indien een aanvraag is ingekomen vóór de dag van het onherroepelijk worden van de in het geding zijnde planologische maatregel. In dat geval wordt de wettelijke rente vergoed vanaf laatstgenoemde dag. Voor de berekening van de wettelijke rente wordt de wettelijke rente voor niet-handelstransacties gehanteerd.

10.2 Terugbetaling van het betaalde recht

Enkel wanneer op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, zijn burgemeester en wethouders verplicht het door de indiener van de aanvraag op grond van artikel 6.4 Wro betaalde recht terug te storten.

10.3 Deskundigenkosten

Artikel 6.5 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders in het geval van toekenning van een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 Wro de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden. Vergoeding van gemaakte kosten is daarmee pas aan de orde wanneer het redelijkerwijs nodig was om deskundigen in te schakelen om de aanvraag in te dienen en te onderbouwen, terwijl ook de gemaakte kosten redelijk dienen te zijn. Uit de wetsgeschiedenis volgt dat zowel de complexiteit van de zaak als de zwaarte van de eisen die door de gemeente aan de onderbouwing van het verzoek worden gesteld in dat kader van betekenis zijn, terwijl ook rekening gehouden moet worden met de beoordeling van het verzoek door een onafhankelijk deskundige. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak inmiddels bij herhaling heeft uitgemaakt worden onder redelijkerwijs gemaakte kosten niet verstaan de kosten die een aanvrager met betrekking tot de indiening en toelichting van de aanvraag heeft gemaakt. Wel kan een vergoeding van deskundigenkosten worden verstrekt voor het indienen van een zienswijze op het conceptadvies. Daarbij is blijkens de rechtspraak niet van belang, of de zienswijze tot inhoudelijke wijzigingen van het conceptadvies heeft geleid.

Aangezien wij het college van burgemeester en wethouders adviseren de aanvraag af te wijzen, adviseren wij tevens om niet tot vergoeding van deskundigenkosten over te gaan.

Vertrouwelijk

11 CONCLUSIE

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld op de door [redacted] ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als volgt te besluiten:

Onderwerp	Conclusie
Aanvrager gerechtigd op de peildatum	Ja
Aanvraag tijdig ingediend	Ja
Voorzienbaarheid	Nee
Anderszins verzekerd	Nee
Planologisch nadeel	Ja
Waardevermindering	€ 20.000,--
Normaal maatschappelijk risico	€ 21.250,--
Tegemoetkoming in planschade	**NIHIL**
Wettelijke rente	Nee
Terugbetaling van het betaalde recht	Nee
Deskundigenkostenvergoeding	Nee

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

[redacted]

[redacted]

Senior adviseur

[redacted]

Vrijblijvend

12 BIJLAGEN

Overzicht van de bijlagen:

1. Waarderingsverslag

Vertrouwelijk

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

vertrouwelijk

WAARDERINGSVERSLAG

met betrekking tot het object Tolnegenweg 13 in Stroe.

opdracht	20230487
status	definitief
datum	november 2023
opsteller	[redacted]

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3

2 WETTELIJKE TAXATIE 4

3 JURIDISCHE EN MILIEUASPECTEN 6

4 BESCHRIJVING 8

5 OVERWEGINGEN EN WAARDERING 10

6 BIJLAGEN 13

Vertrouwelijk

1 INLEIDING

Ten behoeve van de advisering over de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade heeft de planschadedeskundige van SAOZ, in de hoedanigheid van taxateur, beëdigd rentmeester NVR en als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen de onderhavige onroerende zaak geïnspecteerd en gewaardeerd. Voor de opdrachtverlening, de inspectiedatum en de wijze van inspectie verwijzen wij naar het planschadeadvies.

Vastgoedobject

Het te waarderen vastgoedobject ligt in de gemeente Barneveld en is plaatselijk bekend als:

Tolnegenweg 13 in Stroe.

Prijspeil

Volgens de bevindingen van de planschadedeskundige geldt als peildatum:

13 mei 2023.

Doel van de waardering

Het vaststellen van de waarde ten behoeve van de advisering over de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade.

Afbakening van het gebruik

Deze rapportage is onlosmakelijk verbonden met het advies van SAOZ en het daarin geschetste planologische kader, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de waardering, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het rapport niet is bestemd. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

Rapportage en onderzoek

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de waardering grenzen moeten worden gesteld. Bij de waardering wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren en informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de waardering.

Vertrouwelijk

2 WETTELIJKE TAXATIE

Niet-marktwaarde taxatie

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering wijkt dit waarderingsverslag op verschillende onderdelen af. Ook is er sprake van een ander waardebegrip. Bij een reguliere taxatie wordt de marktwaarde geschat. De marktwaarde is “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”. Wij merken op dat er in onderhavige situatie sprake is van een waardering waarbij niet het waardebegrip “markwaarde” is gebruikt.

Bij de bepaling van de waarde in het kader van de beoordeling van planschade is namelijk maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk vóór de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd. In die maatstaf ligt besloten dat in een planschadezaak niet louter de marktwaarde bepalend is voor de bepaling van de waarde van een onroerende zaak. Volgens die maatstaf moet een redelijk denkend en handelend koper bij het bepalen van zijn koopprijs immers rekening houden met de maximale mogelijkheden van het voor de onroerende zaak en de omgeving daarvan geldende planologische regime. Deze maximale planologische mogelijkheden worden in de praktijk bij de bepaling van de “marktwaarde” echter regelmatig niet of onvoldoende onderkend (vergelijk ABRvS 20 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:870, Son en Breugel).

Bijzonder karakter van de waardebepaling

Het hiervoor bedoelde “bijzondere karakter” van een waardebepaling ten behoeve van de advisering over de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade brengt met zich mee dat het juridische kader een zeer belangrijk onderdeel vormt van de waardering. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de jurisprudentie met betrekking tot planschade en periodiek en stelselmatig de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake planschade volgt.

Vertrouwelijk

Bij de waardebepaling speelt ook kennis, ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de rechtspraak (en de planschadepraktijk) een geaccepteerd gegeven. In diverse gerechtelijke procedures is dit bevestigd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd.

Deze waardebepaling is zorgvuldig samengesteld conform het voor SAOZ geldende protocol.

Onafhankelijkheid

Met betrekking tot het gewaardeerde object verklaart de deskundige dat de waarde van de woning volledig onafhankelijk is bepaald. Niemand heeft de deskundige beïnvloed of onder druk gezet. De deskundige heeft zich niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de waardering over de uitkomst. De deskundige heeft geen persoonlijk belang bij de waarden in deze waardering. De SAOZ heeft niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen van de huidige opdrachtgever.

Verder merken wij op dat het waarderingsverslag wordt verschaft ter voorbereiding op, of gedurende (besprekingen in het kader van) gemeentelijke besluitvorming en/of gerechtelijke procedures. Partijen kunnen terugvallen op het oordeel van de rechter, waardoor onafhankelijke oordeelsvorming is gewaarborgd.

Vertrouwelijk

3 JURIDISCHE EN MILIEUASPECTEN

Kadastrale gegevens

Voor zover niet nader omschreven is, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik. Het vastgoedobject is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Garderen	K	676	530 m2

Het hierboven genoemde vastgoedobject is eigendom van:

Naam	Geboorteplaats	Geboortedatum
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Publiekrechtelijke beperkingen en/of bijzondere aanduidingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen en zijn er ook geen bijzondere aanduidingen.

Akte van levering

De akte bevat een erfdienstbaarheid over en weer voor het pand van aanvrager en het aangebouwde buurpand, bestaande uit in he recht van gemeenschappelijke afvoer van hemel- en menagewater, uit te oefenen op de bestaande wijze.

Zie verder de als bijlage opgenomen kadastrale kaart en de eigendomsinformatie van het kadaster.

Bestemmingsplan

Voor de bestemmingsplangegevens wordt verwezen naar het planschadeadvies waarvan deze waardering deel uitmaakt. Bij de waardering is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan.

Vertrouwelijk

Toekomstige ontwikkelingen

Met betrekking tot eventuele toekomstige ontwikkelingen, na de peildatum, wordt eveneens verwezen naar het gestelde in het planschadeadvies, met name wat betreft de thans geldende planologie ter plaatse.

Milieu

In het kader van de waardering is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem of grondwater, of naar materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde kunnen beïnvloeden. Wij hanteren het uitgangspunt dat zich ter plaatse geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die sanering noodzakelijk zou kunnen maken**,** dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke en dat in het gewaardeerde object geen asbesthoudende materialen of andere materialen zijn verwerkt die kunnen leiden tot saneringskosten.

Fundering

In het kader van de waardering is geen onderzoek verricht naar de toestand van de fundering. Wij hanteren het uitgangspunt dat ter plaatse geen funderingsproblemen zijn.

Vertrouwelijk

4 BESCHRIJVING

Objectkenmerken

Het vastgoedobject is van binnen en buiten bekeken en aan de hand van deze inspectie omschrijven wij het als volgt.

Omschrijving en kenmerken		
Type woning		2/1-Kapper
Bouwjaar van de woning		1950 (bron: BAG)
Bouwaard	Gevels	Opgetrokken uit steen.
	Vloeren	Beton en hout
	Dak	Zadeldak, gedekt met pannen.
Voorzieningen		Alle gebruikelijke nutsvoorzieningen zijn aanwezig. Verwarming door middel van een gasgestookte cv-ketel en radiatoren met op de begane grond ook vloerverwarming. Warm water door een combiketel. Het object is voorzien van isolerende beglazing. Volgens opgave is dak-, spouw- en vloerisolatie toegepast
Energielabel Bron:		Geen Ep-online.nl/Energylabel
Indeling woning	Kelder	Kelderkast
	Begane grond	Entree, hal, meterkast, woonkamer, keuken met goede inrichting, bijkeuken met witgoedaansluitingen en vaste kastruimte met opstelplaats cv-ketel, toilet.
	1e verdieping	Overloop, 3 slaapkamers, badkamer met douchecabine, toilet en wastafelmeubel.
	2e verdieping	Met vlizotrap bereikbare bergvliering.
Bijgebouwen		Overdekte zithoek. Klein houten dierenverblijf. Overkapte stalling/berging. Ruim geïsoleerd stenen bijgebouw met overheaddeur en pannen dak (bouwjaar 2008) met als indeling: Begane grond: stalling annex werkruimte, toilet.

Vertrouwelijk

Omschrijving en kenmerken	
	Ruime kelder ingericht met bar en zitgelegenheid. Verdieping met grote dakkapel, ingericht als ruime kantoorruimte.
Gebruiksoppervlakte volgens de basisadministratie adressen en gebouwen / woonoppervlak zoals ter plaatse opgenomen	100 m² / 78 m² (excl. geïsoleerd stenen bijgebouw)
Staat van onderhoud (het bouwjaar in aanmerking nemend)	Het pand verkeert, voor zover met het blote oog waarneembaar, in een goede staat. De werking van sanitair en installaties is niet gecontroleerd.
Bereikbaarheid	Goed.
Parkeergelegenheid	Eigen terrein.
Omgeving en belendingen	Gelegen binnen de bebouwde kom nabij de snelweg A1. In de directe nabijheid staan soortgelijke en andere typen woningen en zijn er andere bestemmingen.

Met betrekking tot de kwalificatie van de staat van onderhoud merken wij op dat ten behoeve van de waardering op basis van een beperkte visuele inspectie, binnen het tijdsbestek van de opname, het doel van de waardering en de ontvangen gegevens, een beeld van de onderhoudstoestand van het object is gevormd. Dit betekent dat geen oordeel is gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring.

Toestand op peildatum

De bovenstaande omschrijving komt overeen met de situatie op de peildatum.

Gebruik

Tijdens de opname is geconstateerd dat de woning op een gangbare manier is ingedeeld en dien overeenkomstig wordt gebruikt.

De woning wordt door de eigenaar zelf bewoond en dit was ook zo op de peildatum.

Het object wordt zorgvuldig gebuikt. Er is geen ernstige gebruiksschade waargenomen.

Vertrouwelijk

5 OVERWEGINGEN EN WAARDERING

Optimale aanwendingsmogelijkheden op de peildatum

Bij elke waardebepaling wordt nagegaan na of het object optimaal wordt aangewend. De vraag is, of de te waarderen onroerende zaak geheel of gedeeltelijk op een andere manier kan worden gebruikt. De alternatieve aanwendingsmogelijkheden dienen wel reëel te zijn en er zullen in de praktijk kosten moeten worden gemaakt.

Gegeven de aard en bestemming van het object alsmede de bestemmingsplangegevens zoals deze zijn weergegeven in het planschadeadvies, hanteren wij het uitgangspunt dat de planologische mogelijkheden (bebouwing en gebruik) in essentie geheel zijn benut. Het object wordt optimaal aangewend. In het kader van de “highest and best use” (HABU) zijn er geen relevante alternatieve aanwendingsmogelijkheden.

Toelichting waarderingsmethode

Er zijn in beginsel drie verschillende waarderingsmethoden die gebruikt kunnen worden voor het waarderen van een vastgoedobject, te weten:

1. de vergelijkende methoden;
2. de inkomstenmethoden;
3. de kostenmethoden;

Het te waarderen vastgoedobject heeft een redelijk gelijksoortig karakter en er is voldoende marktinformatie beschikbaar. Daar past mede de vergelijkende methode bij.

De deskundige maakt specifiek gebruik van de directe vergelijkingsmethode. Deze methode wordt gebruikt om de verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van courante onroerende zaken te bepalen. Hiervoor worden bekende transactiegegevens gebruikt. De gerealiseerde verkopen worden met elkaar vergelijkbaar gemaakt door de gegevens te analyseren. De resultaten van de analyse worden vergeleken met de te waarderen onroerende zaak door middel van de geconstateerde bedragen per m2 of m3. Ook kan in geschikte situaties de te waarderen onroerende zaak direct worden vergeleken met één of meerdere geschikte referenties.

Onzekerheid van de waardering

In het kader van de kwalitatieve gevoeligheidsanalyse beoordelen wij de eventuele

Vertrouwelijk

onzekerheidsmarge en schattingsonzekerheid van de waardering als gevolg van:

- Informatievoorziening;
- Gebrek marktinformatie;
- Marktomstandigheden;
- Algemene waarderingsonnauwkeurigheid.

Er is bij een waardebepaling altijd sprake van de gebruikelijke onnauwkeurigheid. Bij dit soort waardebepalingen wijzen we er voor de duidelijkheid op dat “De Prijs” van een woning geen gegeven is. Een bepaalde waarde is een menselijke schatting (van die prijs) waaraan een zekere marge van onzekerheid verbonden is. De onzekerheidsmarge wordt allereerst bepaald door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt zelve, nog zonder dat daarbij de invloed van de menselijke schattingen wordt betrokken. Verder wordt de bandbreedte vergroot door de menselijke factor. In de literatuur worden afwijkingsmarge van +/- 10% genoemd. In casu is er voldoende marktinformatie beschikbaar om op de peildatum binnen een acceptabele bandbreedte een waardeoordeel kunnen geven.

Waardering

De waarde van het vastgoedobject wordt bepaald door factoren zoals de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is.

Rekening houdend met de ontvangen informatie, de in dit rapport genoemde objectieve gegevens en de genoemde overwegingen, bepalen wij de waarde van het in dit rapport gewaardeerde vastgoedobject (de mutatie weggedacht) per peildatum op:

€ 425.000,--
Zegge: vierhonderdvijfentwintigduizend EURO

Deze waardering is zorgvuldig samengesteld. Er is rekening gehouden met diverse informatiebronnen, overwegingen, eventueel van toepassing zijnde berekeningswijzen, wegingsfactoren en dergelijke. Dit alles is in belangrijke mate verwerkt in het rapport.

Vertrouwelijk

Aldus opgemaakt te Rotterdam op 3 oktober 2023.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

[redacted]

Senior adviseur

[redacted]

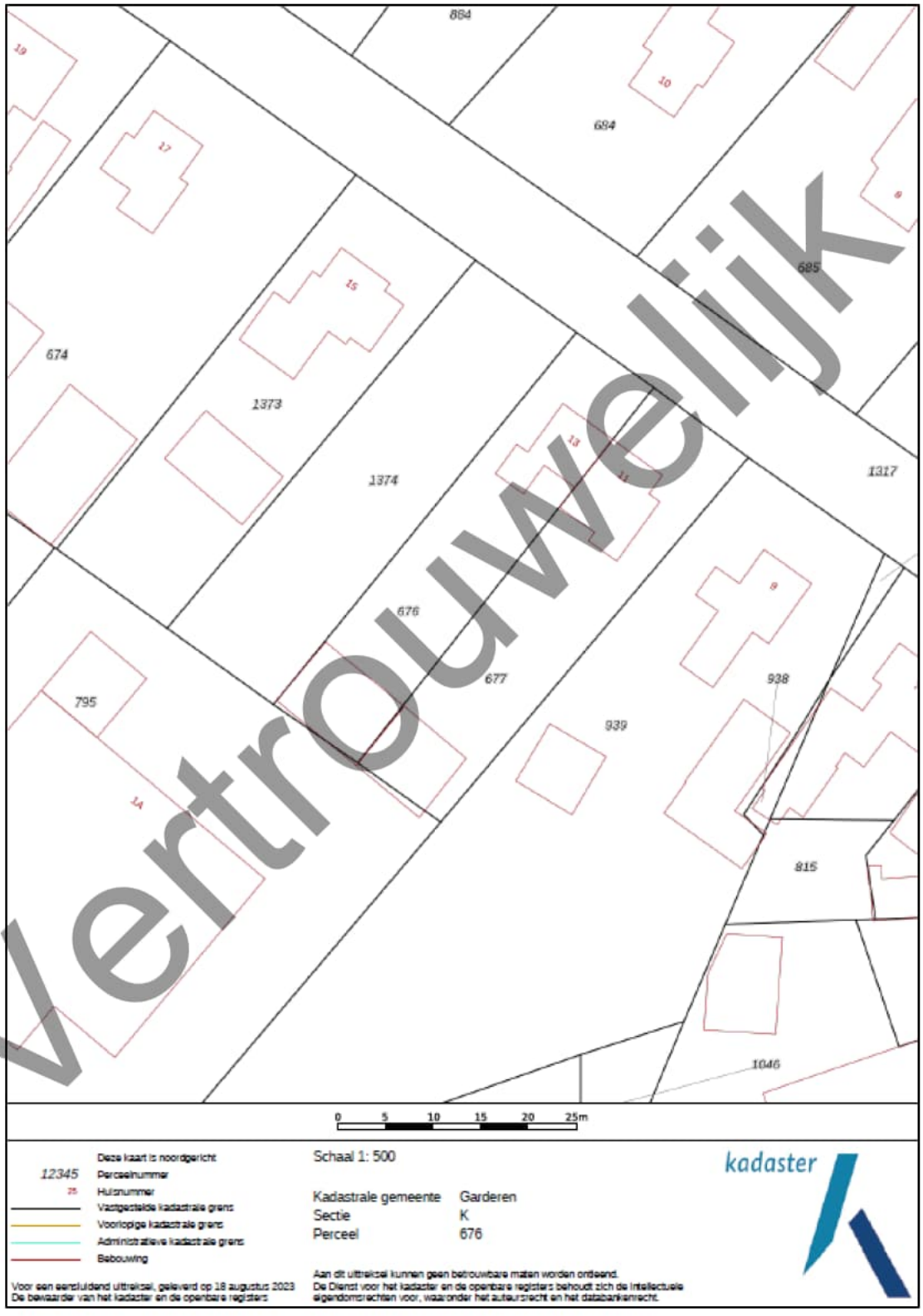
Vertrouwelijk

6 BIJLAGEN

Vertrouwelijk

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Kadastrale kaart



Vertrouwelijk

Kadastraal uittreksel

kadaster

BETREFT
Garderen K 676

UW REFERENTIE
pls Barneveld

GELEVERD OP
18-08-2023 - 08:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11159309253

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-08-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-08-2023 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Garderen K 676 Kadastrale objectidentificatie: 080570067670000
Locatie	Tolnegenweg 13 3776 PT Stroe BAG identificatie: 0203010000408630 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	530 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	175683 - 466759
Omschrijving	Wonen
Koopsom	€ 180.000 — Koopjaar 2002

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 20308/27 Arnhem — Ingeschreven op 29-03-2002
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Tolnegenweg 13 3776 PT STROE
Geboren	[redacted] te [redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 20308/27 Arnhem — Ingeschreven op 29-03-2002
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Tolnegenweg 13 3776 PT STROE
Geboren	[redacted] te [redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Vertrouwelijk

Foto’s





Vertrouwelijk





Voorbeeld

Vastgestelde bouwkosten

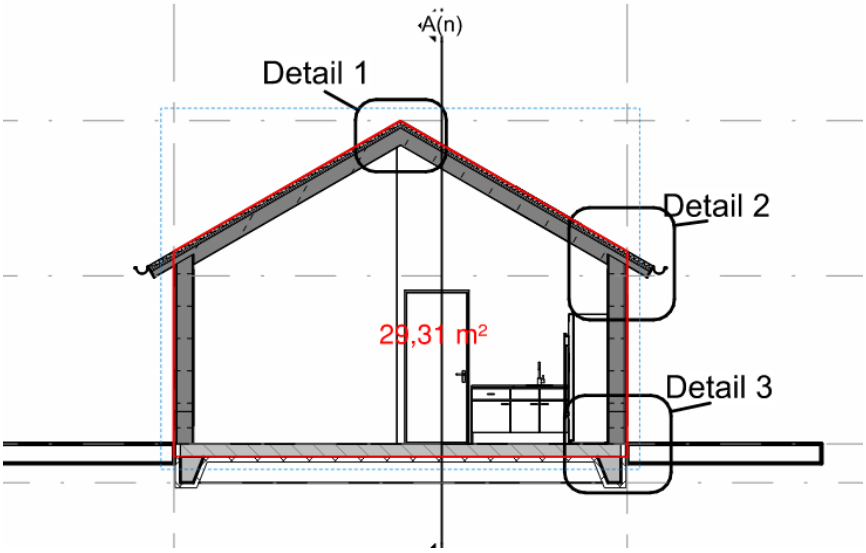
Omgeving: 2024W02135 reguliere procedure
het bouwen van een woning
Tolnegenweg 0 naast nr. 15, Stroe

23-1-2025

Woning:
€445/m3 x 439,65 m3 = €195.644,25

Totaal = €195.644,25

82 Woningen, niet seriematig **Vrijstaande woningen**						
	Basisbedrag bouwkosten voor leges bij m³ inhoud					
	Tot 175	176 tot 250	251 tot 500	501 tot 750	751 tot 1.000	Vanaf 1.001
Vrijstaande woningen niet seriematig						
1-laags met plat dak (Type P1)						
Standaard	511	485	465			
Hoogwaardig	541	514	492			
Luxe	572	543	521			
2-laags met plat dak (Type P2)						
Standaard	485	461	442	380	327	
Hoogwaardig	514	489	469	403	347	
Luxe	543	516	496	426	366	
2-laags met plat dak (Type P3)						
Standaard	475	451	432	371	320	
Hoogwaardig	504	479	459	394	339	
Luxe	532	506	485	416	358	
1-laags met zadeldak (Type K1)						
Standaard	490	466	445			
Hoogwaardig	519	494	473			
Luxe	549	521	499			
2-laags met zadeldak (Type K2)						



29,31 x 15 meter = 439,65 m3

Planschaderisicoanalyse

Ten behoeve van de herontwikkeling van perceel Tolnegenweg 15 te Stroe voor de realisatie van een extra woning

In opdracht van de heer [redacted]



Tog Nederland BV

Dossierkenmerk:	30861294_Tolnegenweg 15 te Stroe
Status:	PRA
Datum:	1 september 2022

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding ... 3
1.1 Opdracht ... 3
1.2 Juridisch kader ... 3
1.3 Onderzoek ... 3
1.4 Peildatum ... 3
2. Plangebied en risicogevoelige objecten ... 5
2.1 Plangebied ... 5
2.2 Inventarisatie risicogevoelige objecten ... 6
3. Planologische situatie ... 7
3.1 Vigerende planologische regime ... 7
3.2 Gewenste (nieuwe) planologische regime ... 9
4. Analyse van de schade ... 11
4.1 Algemeen ... 11
4.2 Wijziging van de gebruiksmogelijkheden ... 11
4.3 Wijziging van de bebouwingsmogelijkheden ... 11
4.4 Schadefactoren ... 12
4.5 Invloed schadefactoren op de schadegevoelige woonobjecten ... 14
5. Schadebeoordeling en NMR ... 15
5.1 Schadebeoordeling ... 15
5.2 Schade categorieën ... 15
5.3 Normaal maatschappelijk risico (NMR) ... 16
5.4 Voor vergoeding in aanmerking komende planschade ... 17
6. Conclusie ... 18
7. Bijlagen ... 19

1. Inleiding

1.1 Opdracht

De heer [redacted] is bezig met de ontwikkeling van zijn perceel gelegen aan Tolnegenweg 15 te Stroe, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie K, nummer 675. De opgave voor het perceel is het kadastraal splitsen waarbij er een nieuw bouwblok voor een extra woning wordt toegevoegd.

In opdracht van de heer [redacted] heeft Tog Nederland b.v. onderzocht met welke eventuele schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) rekening gehouden dient te worden indien voorgenoemde herontwikkeling planologisch wordt verankerd.

1.2 Juridisch kader

Ingevolge artikel 6.1 Wro lid 1 kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in lid 2 genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Dit betekent dat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft:

a. schade in de vorm van een inkomensderving gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
b. schade in de vorm van een vermindering gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Op grond van artikel 6.3 Wro is bepaald dat het college bij haar beslissing op de aanvraag in ieder geval dient te betrekken:

a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
b. de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

1.3 Onderzoek

Het doel van deze planschaderisicoanalyse is het verkrijgen van inzicht of zich planschade voordoet, alsmede het verkrijgen van een indicatie omtrent de hoogte van deze schade.

Uitdrukkelijk dient te worden vermeld dat het in deze planschaderisicoanalyse gaat om een indicatie van de mogelijke planschade. Pas na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel en de ontvangst van eventuele aanvragen om tegemoetkoming in de planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro, kan een formele aanvraag worden ingediend en worden beoordeeld of zich daadwerkelijk planschade voordoet en voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.

In het kader van deze planschaderisicoanalyse is er alleen een bureaustudie gedaan (geen onderzoek ter plaatse) en voor het onderzoek naar de waardevermindering is de WOZ-waarde per schadegevoelig object als uitgangspunt gehanteerd.

1.4 Peildatum

In het algemeen geldt als peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade de datum waarop de schadeveroorzakende maatregel in werking is getreden.

Nu nog slechts sprake is van een voornemen tot herontwikkeling en tot op heden geen planologisch besluit voorhanden is, is deze datum nog onbekend. Als peildatum wordt daarom in deze planschaderisicoanalyse de datum van het opstellen van deze planschaderisicoanalyse gehanteerd.

2. Plangebied en risicogevoelige objecten

2.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Tolnegenweg 15 te Stroe, in de kern van het dorp Stroe, nabij de rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Het plangebied wordt enkel omsloten door de Tolnegenweg.

Onderstaand is een uitsnede van de luchtfoto opgenomen, waarbij het plangebied - bij benadering - rood omkaderd is.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (bron: PDOK Viewer)

2.2 Inventarisatie risicogevoelige objecten

Op basis van het onder 2.1 omschreven plangebied is een inventarisatie gemaakt van de objecten waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans is op noemenswaardig planologisch nadeel.

De risicogevoelige objecten zijn in onderstaand overzicht opgenomen:

Straat	Nummer(s)
Tolnegenweg	1A*, 8, 10, 13

* Ten aanzien van dit risicogevoelige object wordt het volgende opgemerkt.

Bedrijfsobject

Tolnegenweg 1A te Stroe, gelegen direct grenzend ten zuidwesten van het plangebied, betreft geen woning maar een bedrijf en is ook als 'Bedrijf' bestemd. Ten aanzien van bedrijfsmatige objecten geldt dat de waarde in hoge mate wordt ontleend aan de aanwendingsmogelijkheden ervan. De planschadefactoren zullen daardoor in het algemeen geen invloed hebben op de waarde van deze objecten. Eventuele schade voor het object Tolnegenweg 1A is derhalve niet te verwachten.

3. Planologische situatie

3.1 Vigerende planologische regime

De huidige planologische situatie is opgenomen in het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe”, welk plan is vastgesteld op 21 april 2021 door de raad van de gemeente Barneveld en nadien geheel in werking is getreden. Hoewel dit plan nog niet onherroepelijk in werking is getreden wordt dit plan voor deze risicoanalyse aangemerkt als het vigerende planologische regime.



Figuur 2: Fragment plankaart “Kootwijkerbroek-Stroe”

Het plangebied kent op grond van het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe” de enkelbestemmingen ‘Wonen-1’ en ‘Tuin’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’.

De als **‘Wonen-1’** op de verbeelding aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor wonen in niet gestapelde woningen, met daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven, parkeerplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij zijn tevens aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Het plangebied kent één bouwvlak voor het bouwen van een vrijstaande woning met een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 en 4 meter, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel. Een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 100% per bouwperceel.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dat de hoogte van het vloerpeil dat de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter.

De goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,3 meter.

De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 7 meter en de totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van dat bouwperceel, met een maximum van 150 m².

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- De maximale bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,5 meter;
- De maximale bouwhoogte van palen en masten bedraagt 6 meter;
- Op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 18 m². De maximale goot- en bouwhoogte van overkappingen bedragen 3 meter.
- De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 2 meter.

De als **'Tuin'** op de verbeelding aangewezen gronden (groen) zijn bestemd voor tuinen en verharding, waaronder in- en uitrit en parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitbouwen en/of balkons en ondergeschikte bouwdelen van een hoofdgebouw dat op aangrenzende gronden is gelegen.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen van het hoofdgebouw op aangrenzende gronden, gelden de volgende bepalingen:

- de diepte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 1,5 meter, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
- de diepte van een balkon mag niet meer bedragen dan 2 meter, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
- de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of balkon mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en luifels zijn toegestaan, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt en de afstand van die ondergeschikte bouwdelen tot de grens met gronden met de bestemming 'Verkeer' dan wel 'Groen', niet minder mag bedragen dan 1 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

De tevens voor **'Waarde-Archeologie 1'** aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Deze gronden kennen in bepaalde situaties afwijkende bouwregels, waar in het kader van deze planschaderisicoanalyse rekening mee is gehouden.

Bovenstaande is een samenvatting van de hier van belang zijnde regels op hoofdzaken. Voor de volledige omschrijving van de planregels wordt hier verwezen naar ruimtelijkeplannen.nl. Bij de schadebeoordeling zijn de planregels integraal betrokken.

3.2 Gewenste (nieuwe) planologische regime

Men heeft het voornemen om een nieuwe (extra woning) te realiseren op perceel Tolnegenweg 15 te Stroe, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie K, nr. 675. Om de bouw- en gebruiksmogelijkheden te realiseren die volgens het huidige bestemmingsplan niet zijn toegestaan is namens de opdrachtgever, de heer [redacted], een verzoek om een bestemmingsplanwijziging ingediend bij de gemeente Barneveld. De wijziging betreft het splitsen van het bestaande woonbestemmingsvlak waardoor er een nieuw bouwblok voor een extra woning wordt toegevoegd.

In deze fase is een (ontwerp) bestemmingsplan hiertoe ten tijde van dit onderzoek nog niet beschikbaar. Derhalve vormen de bijgevoegde situatieschetsen van de bestaande- en de nieuwe situatie het uitgangspunt voor deze planschaderisicoanalyse.



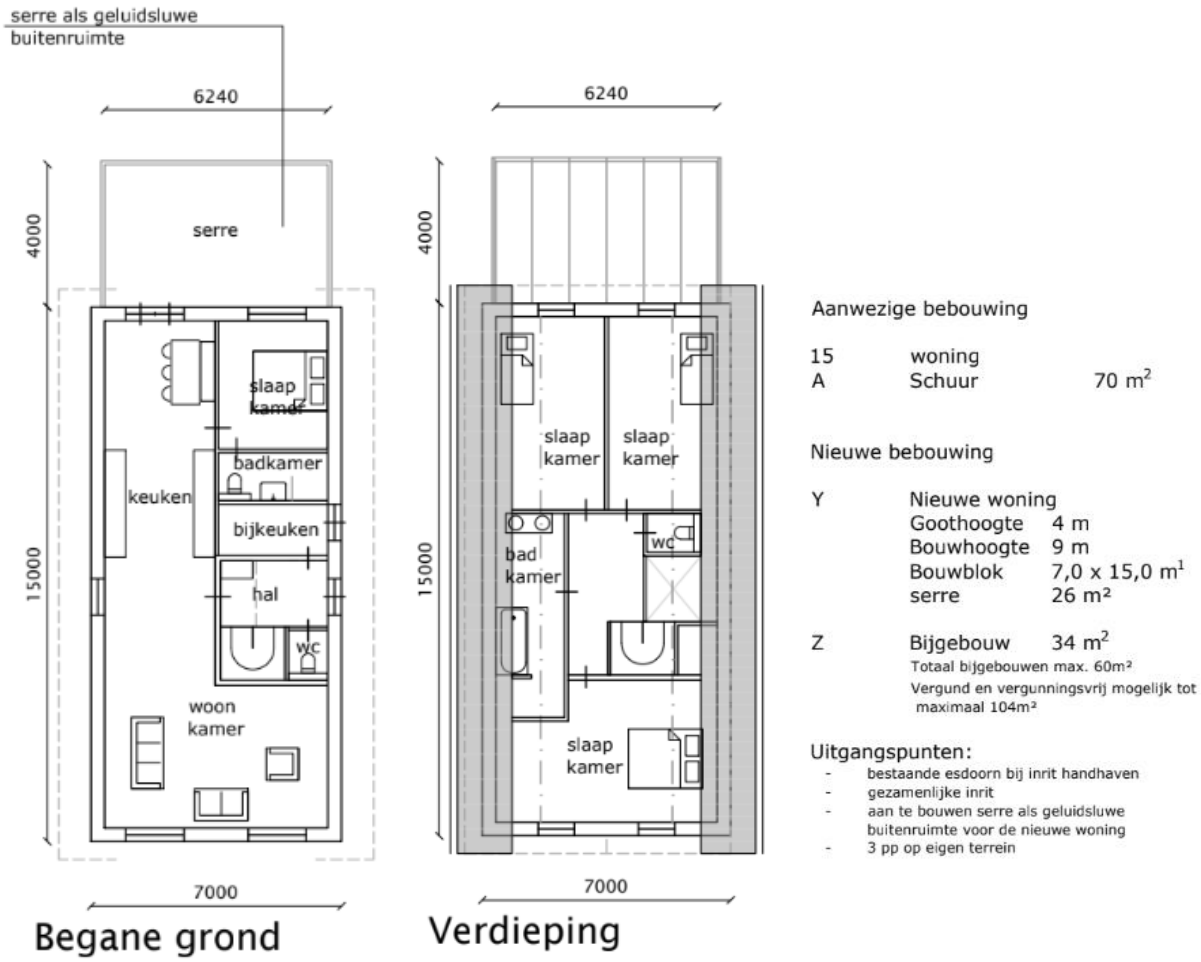
Figuur 3: Fragment situatieschets nieuwe situatie (bron: DBL Architecten)

Het plangebied behoudt op grond van dit ontwerp de enkelbestemmingen ‘Wonen-1’ en ‘Tuin’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’. Zodoende zal er geen sprake zijn van een functiewijziging van de gronden. De voor ‘Tuin’ bestemde gronden worden met het voorliggende nieuwe plan iets verruimd langs de oostelijke kant van het nieuwe bouwvlak.

In het nieuwe plan wordt het bestaande woonbestemmingsvlak gesplitst en wordt een nieuw bouwblok voor een woning toegevoegd. De afmeting van dit nieuwe bouwblok is 7x15 meter. Voor de maximale goot- en bouwhoogte wordt respectievelijk 4 en 9 meter aangehouden, overeenkomstig de overige

woningen langs de Tolnegenweg. De massa van de woning is een ‘standaard’ woning bestaande uit één laag met een kap.

In de nieuwe situatie zullen er aldus twee bouwblokken op het perceel aanwezig zijn: één rond de bestaande woning welke ongewijzigd blijft en een nieuwe. Het perceel zal kadastraal worden gesplitst in twee kavels. De twee percelen zullen bereikbaar zijn via een gezamenlijke inrit tussen beide woningen; hiertoe wordt de bestaande inrit behouden. Aan de zuidoostzijde (achtergevel) wordt een serre gerealiseerd.



Figuur 4: Fragment situatieschets nieuwe situatie (bron: DBL Architecten)

Bovenstaande is een samenvatting van de hier van belang zijnde regels op hoofdzaken. Voor de volledige beschikbare informatie aangaande de nieuwe planologische situatie wordt verwezen naar bijlage 1. Bij de schadebeoordeling zijn deze stukken integraal betrokken.

4. Analyse van de schade

4.1 Algemeen

Bij de beoordeling van planschade in het kader van een planschaderisicoanalyse moet worden onderzocht of er sprake is van een nadelige wijziging van de planologische situatie. Daartoe moet een planologische vergelijking op de peildatum worden gemaakt tussen de maximale mogelijkheden in de vigerende planologische situatie en de maximale mogelijkheden die in de beoogde planologische situatie komen te ontstaan.

Indien beide regimes met elkaar worden vergeleken dan volgt daaruit dat er sprake kan zijn van een wijziging van de gebruiksmogelijkheden en/of een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden welke (per saldo) een nadelig effect kunnen hebben op het woongenot van omliggende woonobjecten (schadegevoelige objecten zoals genoemd in paragraaf 2.2).

4.2 Wijziging van de gebruiksmogelijkheden

In de huidige, vigerende planologische situatie is het plangebied met name bestemd voor ‘wonen’ met in de noordwesthoek één bouwvlak voor een vrijstaande woning en in beperkte mate voor ‘tuin’.

In de beoogde planologische situatie zal het plangebied de enkelbestemmingen ‘Wonen-1’en ‘Tuin’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’ behouden. Zodoende zal er geen sprake zijn van een functiewijziging van de gronden. De voor ‘tuin’ bestemde gronden worden met het voorliggende nieuwe plan wel iets verruimd langs de oostelijke kant van het nieuwe bouwvlak.

De gebruiksmogelijkheden zullen enkel in die zin veranderen dat voorheen het plangebied kon worden gebruikt door één huishouden en met het beoogde plan zal dit toenemen naar twee huishoudens. Door deze gebruikswijziging zal sprake zijn van een intensiever gebruik van de planlocatie. Hiervoor achten wij met name redengevend dat onder het voorgenomen regime de gebruiksmogelijkheden zijn verruimd in de vorm van woningbouw. Het permanente karakter van woningbouw maakt dat een intensiever gebruik van het plangebied te verwachten is. 24 uur per dag, 7 dagen per week zal dan ‘overlast’ worden ervaren inherent aan het gebruik van de planlocatie door een extra huishouden. Hierbij kan worden gedacht aan privacy aantasting, uitzichtbelemmeringen, geluid- en lichthinder en toenemende parkeer- en verkeeroverlast.

De omgeving is onder het huidige planologische regime echter niet gevrijwaard van deze vormen van overlast. Het plangebied ligt gelegen tussen andere woningen in de kern van het dorp Stroe en kan reeds gebruikt worden voor één huishouden, wat reeds overlast geeft in de zin van privacy aantasting, uitzichtbelemmeringen, geluid- en lichthinder en verkeer- en parkeeroverlast. Tevens bevinden zich op korte afstand van het plangebied de rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Deze verkeersaders geven reeds een hoge geluidsbelasting in de omgeving.

4.3 Wijziging van de bebouwingsmogelijkheden

Op grond van de huidige, vigerende planologische situatie is het in het plangebied, binnen het aanwezige bestemmingsvlak voor ‘Wonen-1’, toegestaan om één vrijstaande woning op te richten met een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 en 4 meter, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel. Een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt

maximaal 100% per bouwperceel. Het bouwvlak hiertoe bevindt zich in de noordoosthoek van het plangebied en kent een grootte van circa 105 m².

Daarnaast dient in de huidige situatie binnen deze bestemming rekening te worden gehouden met de oprichting van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dat de hoogte van het vloerpeil dat de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter.
De goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,3 meter.

De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 7 meter en de totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van dat bouwperceel, met een maximum van 150 m².

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- De maximale bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,5 meter;
- De maximale bouwhoogte van palen en masten bedraagt 6 meter;
- Op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 18 m². De maximale goot- en bouwhoogte van overkappingen bedragen 3 meter;
- De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 2 meter.

Als gevolg van het beoogde nieuwe bestemmingsplan wijzigen bovenstaande bebouwingsmogelijkheden in die zin dat een bouwvlak wordt toegevoegd ten behoeve van de realisatie van een (extra) vrijstaande woning. De afmeting van dit nieuwe bouwblok is 7x15 meter (105 m²). Voor de maximale goot- en bouwhoogte wordt respectievelijk 4 en 9 meter aangehouden. De massa van de woning is een 'standaard' woning bestaande uit één laag met een kap.

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de nieuwe (toekomstige) planologische situatie sprake is van een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden. Het bebouwingsoppervlak van de hoofdbouwmassa op de planlocatie neemt sterk toe ten behoeve van de realisatie van een extra vrijstaande woning. Dit kan een nadelig effect hebben op de woningen in de directe omgeving vanwege uitzichtverslechtering en/of vermindering van de zon- dan wel daglicht.

(Afstanden en oppervlakten zijn bij benadering gemeten op www.ruimtelijkeplannen.nl.)

4.4 Schadefactoren

Bij de beantwoording van de vraag of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van het beoogde planologische regime in een nadeliger positie zullen komen te verkeren, spelen blijkens vaste jurisprudentie onder meer de volgende factoren een rol:

1. Privacy;
2. Uitzicht;
3. Geluid- en lichtoverlast;
4. Schaduwwerking;
5. Verkeer- en parkeeroverlast;
6. Situeringswaarde.

Ad 1. Privacy
De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid die een woning en de bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Door de mogelijkheid van zodanige bebouwing dat op deze (waardebepalende) privacy inbreuk wordt gemaakt, zal in het algemeen schade ontstaan. Deze inbreuk dient van ingrijpende aard te zijn. Op grond van jurisprudentie is pas sprake van een verlies van privacy bij inkijk biedende bebouwing op een zodanige afstand, dat van daaruit een goed onderscheidend, onbelemmerd zicht in een risicogevoelig object ontstaat. Hierbij dient gedacht te worden aan een afstand van niet meer dan enkele tientallen meters. In het algemeen kan daarbij worden gesteld dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen inkijk in de woning en inkijk in de voor- of achtertuin, waarbij inkijk in de voortuin in principe als minder ernstig wordt ervaren.

Ten aanzien van het aspect privacy is in casu het volgende meegewogen. Het bouwvlak van Tolnegenweg 10, gelegen recht tegenover de nieuw te realiseren woning, ligt op een kortste afstand van circa 31,5 meter van het nieuwe bouwvlak. Het bouwvlak van Tolnegenweg 8, gelegen schuin tegenover de nieuw te realiseren woning, ligt op een kortste afstand van circa 38,5 meter van het nieuwe bouwvlak.
Het nieuwe bouwvlak ligt op een kortste afstand van circa 2 a 3 meter van de zijdelingse perceelgrens en op circa 4,5 meter van het naastgelegen bouwvlak waar de woning op Tolnegenweg 13 is gelegen.

Ad 2. Uitzicht
Door aantasting van een waardebepalend (fraai) uitzicht kan schade ontstaan. Ten aanzien van het aspect uitzicht dient extra te worden benadrukt dat voor een planschade beoordeling niet de feitelijke situatie van belang is, maar hetgeen maximaal op grond van het huidige en toekomstige planologische regime is toegestaan. Niet relevant is bijvoorbeeld of een vrij uitzicht teniet zou kunnen worden gedaan door (feitelijk aanwezige) opgaande beplanting. Derhalve gaat het vooral om een ingrijpende beperking van waardebepalend vrij uitzicht door de planologische mogelijkheid van bebouwing.

Als gevolg van toevoeging van de nieuwe woning zal het uitzicht voor de schadegevoelige objecten aan Tolnegenweg 10 en 13 ten nadele worden gewijzigd. Onder het huidige planologische regime was op de betreffende plek geen (hoofd)bebouwing mogelijk. Door de bestaande bouwmogelijkheden van de huidige woningen gaat het hier echter om een beperkt nadeel.

Ad 3. Geluid- en lichtoverlast
Zoals reeds in paragraaf 3.2 is vermeld zal met het nieuwe plan sprake zijn van een intensiever gebruik van de planlocatie door de realisatie van een extra woning. Het permanente karakter van woningbouw maakt dat 24 uur per dag, 7 dagen per week ‘overlast’ kant worden ervaren inherent aan het gebruik van de planlocatie door een extra woning. Hier staat echter tegenover dat het plangebied gelegen ligt tussen andere woningen in de kern van het dorp Stroe en het reeds gebruikt kan worden voor één huishouden, wat reeds overlast geeft in de zin van privacy aantasting, uitzichtbelemmeringen, geluid- en lichthinder en verkeer- en parkeeroverlast. Daarbij wordt het perceel gesplitst. Dat betekent dat de buren van Tolnegenweg 13 zowel in de huidige als in de nieuwe planologische situatie te maken hebben met één huishouden als buren. Tevens bevinden zich op korte afstand van het plangebied de rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Deze verkeersaders geven reeds een hoge geluidsbelasting in de omgeving.

Ad. 4 Schaduwwerking
Ten aanzien van het aspect zonlichttoetreding/schaduwwerking dient, evenals ten aanzien van het aspect uitzicht, extra te worden benadrukt dat voor een planschade beoordeling niet de feitelijke situatie van belang is, maar hetgeen maximaal op grond van het huidige en toekomstige planologische regime is toegestaan.

Door de toevoeging van de woning zal enkel voor de naastgelegen woning aan de Tolnegenweg 13 sprake zijn van schaduwwerking, gelet op de afstand en de zuidwestelijke ligging van het nieuwe bouwvlak ten opzichte van de betreffende naastgelegen woning.

Ad 5. Verkeer- en parkeeroverlast
De verkeerssituatie zal door de ontwikkeling zeer minimaal veranderen. Door de realisatie van één extra woning ten behoeve van één huishouden zal het aantal verkeersbewegingen in en rondom het plangebied niet noemenswaardig toenemen. Bovendien kent de nieuw te realiseren woning een eigen inrit waardoor de parkeerdruk in de directe omgeving naar verwachting niet zal toenemen.

Tevens dient ten aanzien van dit aspect wederom in ogenschouw te worden genomen dat de rijksweg A1 dicht op de planlocatie en de omliggende woonobjecten is gesitueerd. De schadegevoelige objecten ondervinden daar in de huidige situatie reeds de nodige hinder van.

Ad 5. Situeringswaarde
Ten aanzien van de schadefactor 'zelfstandig verminderde situeringswaarde' wordt het volgende opgemerkt. De vraag die bij deze schadefactor beantwoord moet worden is of het nieuwe bestemmingsplan een nadelige invloed heeft op de situeringswaarde van de schadegevoelige woningen. Met een nadelige situeringswaarde wordt bedoeld of een redelijk handelend koper voor de betreffende woning minder zal willen betalen enkel en alleen door de realisatie van één extra woning in de nabijheid. Wij zijn van oordeel dat dat hier niet het geval is. Hiertoe is overwogen dat de schadegevoelige objecten zijn gelegen in een woongebied in de kern van het dorp Stroe. De omgevingskarakteristiek verandert aldus hier niet door de toevoeging van één enkele woning.

4.5 Invloed schadefactoren op de schadegevoelige woonobjecten

In onderstaand overzicht is voor de schadegevoelige woonobjecten per schadefactor de mate van invloed op de waarde van het object bepaald.

Object	Privacy	Uitzicht	Geluid, licht, geur	Schaduw-werking	Verkeer / parkeer	Situerings-waarde	Conclusie
Tolnegenweg 8	0	0	0	0	0	0	Geen planschade
Tolnegenweg 10	+	+	0	0	0	0	Lichte planschade
Tolnegenweg 13	+	+	0	+	0	0	Lichte tot middelzware planschade

+ beperkt ++ gemiddeld +++ ernstig verslechtering

0 niet aanwezig/geen verslechtering

- verbetering

5. Schadebeoordeling en NMR

5.1 Schadebeoordeling

Planschade dient gewaardeerd te worden door het waardeverschil van een schadeobject te taxeren, te weten het verschil tussen de waarde van een schadeobject onmiddellijk vóór en onmiddellijk na de peildatum.

De waardebepaling onmiddellijk vóór de peildatum, dus voorafgaand aan de wijziging van het planologische regime, geschiedt met inachtneming van de maximale invulling van het 'oude planologische regime'.

De waardebepaling onmiddellijk na de peildatum, dus na de wijziging van het planologische regime, is vastgesteld met de fictie van een willekeurige redelijk denkende en handelende koper, die de in de planvergelijking geconstateerde schadefactoren meeneemt en betrekt in een lagere waarde waarmee de schade inzichtelijk wordt gemaakt. De motivering (en de hoogte) van de schade vloeit aldus rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking.

Na verrekening van de planologische voor- en nadelen blijft per saldo voor twee in het kader van deze opdracht onderzochte risicogevoelige objecten schade over. In onderstaand overzicht is per schadegevoelig woonobject de waardedaling opgenomen op basis van een afweging van de schadefactoren, alsmede de WOZ-waarde op de peildatum.

Object	**Waarde voor = WOZ waarde (geïndexeerd naar peildatum)**	**Waarde na**	**Geraamde Planschade**
Tolnegenweg 10	€ 610.967	€ 600.967	€ 10.000
Tolnegenweg 13	€ 380.206	€ 365.206	€ 15.000
		Totaal	**€ 25.000**

Wij merken op dat dit slechts een indicatie voor de hoogte van de planschade is aangezien de werkelijke datum inwerkingtreding van het schadeveroorzakende besluit thans nog niet bekend is en bij een formeel planschadeverzoek per schadegevoelig object de marktwaarde per peildatum zal worden vastgesteld door een erkend taxateur.

5.2 Schade categorieën

In de praktijk wordt bij de taxatie van een planologisch nadeel vaak gebruikgemaakt van controlepercentages die een indicatie kunnen geven over de waardedaling. Het gebruik van controlepercentages is voor het eerst toegestaan in een uitspraak van de Afdeling van 28 april 2004 (ABRS 28 april 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AO84921).

Controlepercentages zijn volgens de rechtspraak geen vaststaande normen, maar dienen louter ter controle van de taxatie van een planologisch nadeel: de controlepercentages tonen of de waarden juist benaderd zijn (ABRS 31 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:566). Uitgangspunt is dat de waardevermindering voortvloeit uit de getaxeerde waarden vóór en na de peildatum. Een diversiteit aan gekwalificeerde schadecategorieën wordt gehanteerd. De onderverdeling: enigszins nadeliger (0-5%), zwaar nadeliger (5-10%) en bovenmatig nadeliger (> 10%) wordt vaak gehanteerd. Ook bekend is de onderverdeling: licht nadelig (0-4%), middelzwaar nadelig (4-7%), zwaar nadelig (tot 10%) en bovenmatig nadelig (> 10%). Van lichte planschade is sprake wanneer zich een of twee

schadefactoren in niet al te ingrijpende mate voordoen. Hierbij wordt dan uitgegaan van een waardevermindering tot circa 4%. Van een middelzware schade wordt gesproken ingeval zich meer dan enkele schadefactoren manifesteren, waarvan ten minste één in dominante mate (circa 4-7%). Van zware planschade wordt gesproken in geval van een reeks schadefactoren, waarvan enkel in dominante mate (tot circa 10%). Van bovenmatige schade is sprake als een waardevermindering van meer dan 10% wordt geconstateerd. Het wordt niet verlangd dat de totale waardevermindering per afzonderlijke schadefactor wordt gekwantificeerd.

5.3 Normaal maatschappelijk risico (NMR)

Op grond van artikel 6.2, lid 2, sub b, van de Wro bedraagt bij indirecte schade het normaal maatschappelijk risico in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade. Deze drempel is een minimum-forfait, dat geldt voor alle gevallen waarin is verzocht om vergoeding van indirecte planschade in de vorm van waardevermindering, ongeacht de vraag of de beweerdelijke schadeveroorzakende planologische maatregel als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Bij directe planschade geldt dit minimum forfait niet.

Op grond van artikel 6.2 eerste lid van de Wro moet worden beoordeeld of, en zo ja in hoeverre, de schade als gevolg van de planologische ontwikkeling tot het normale maatschappelijke risico behoort. Uit de jurisprudentie blijkt dat de vraag of schade binnen het normale maatschappelijke risico valt, als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval, zie ABRS d.d. 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582.

Recent is de Afdeling in haar uitspraak van 3 november 2021 nader ingegaan op de wijze waarop de omvang van het normaal maatschappelijk risico bij planschade moet worden vastgesteld (ABRS 3 november 2021, ECLI:RVS:2021:2402). Van belang is onder meer of de betreffende ontwikkeling als (1) een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd (2) waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling – geheel of gedeeltelijk – in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen.

De eerste vraag – of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling – dient los van de omstandigheden van het geval te worden beoordeeld. Indien die vraag bevestigend wordt beantwoord, dan moet bij de tweede vraag – of die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag – worden gekeken naar alle omstandigheden van het geval. In ieder geval is van belang in welke mate de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen (a) de ruimtelijke structuur van de omgeving en (b) het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijk beleid past.

De Afdeling geeft vervolgens heldere richtlijnen voor de bepaling van de toepasselijke drempel. Is géén sprake van een normale maatschappelijke ontwikkeling, dan geldt de drempel van 2%. Is wél sprake van een normale maatschappelijk ontwikkeling, dan moet worden beoordeeld in welke mate de ontwikkeling naar haar aard en omvang past binnen (a) de ruimtelijke structuur van de omgeving en (b) het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Indien een ontwikkeling naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving én het gedurende een reeks van jaren gevoerd ruimtelijke beleid past, mag een drempel van 5% als normaal maatschappelijk risico worden gehanteerd;

- Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4% in beginsel aangewezen;
- Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3% in beginsel aangewezen;
- Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van het minimumforfait van 2% in beginsel aangewezen.

De Afdeling noemt vervolgens nog twee omstandigheden die van belang zouden kunnen zijn: de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Hierbij komt aan de afstand geen zelfstandige betekenis toe; de afstand is enkel relevant voor de beoordeling van de twee eerder genoemde indicatoren, omdat de afstand reeds in de waardevermindering van de onroerende zaak is verdisconteerd.

Wij merken hier op dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is dat daarbij beoordelingsruimte toekomt. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren (zie uitspraak ABRS d.d. 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:281 (r.o. 7.1).

In het kader van deze opdracht is geen nader onderzoek gedaan naar de vraag in hoeverre de onderhavige ontwikkeling kan worden gekwalificeerd als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarvoor een hoger percentage dan 2% geldt.

5.4 Voor vergoeding in aanmerking komende planschade

In onderstaand overzicht is per schadegevoelig woonobject de voor vergoeding in aanmerking komende planschade opgenomen op basis van de WOZ-waarde per peildatum, rekening houdend met een normaal maatschappelijk risico van 2%.

Object	Waarde voor = WOZ waarde (geïndexeerd naar peildatum)	Waarde na	Geraamde Planschade	NMR	Voor vergoeding in aanmerking
Tolnegenweg 10	€ 610.967	€ 600.967	€ 10.000	€ 12.219	€ 0
Tolnegenweg 13	€ 380.206	€ 365.206	€ 15.000	€ 7.604	€ 7.396
		Totaal	**€ 25.000**	**€ 19.823**	**€ 7.396**

6. Conclusie

Op grond van het voorgaande concludeert ondergetekende dat indien de voorgenomen wijziging planologisch wordt verankerd, er een planologische wijziging ontstaat welke een relevant nadeel met zich meebrengt.

Rekening houdend met een NMR van 2% hebben de eigenaren van de volgende objecten een reële kans op lichte tot middelzware planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro:

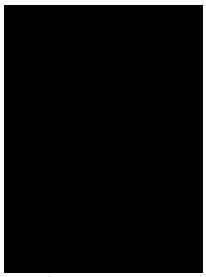
- Tolnegenweg 13 te Stroe.

De totale voor vergoeding in aanmerking komende planschade voor dit object is begroot op € 7.396,- op basis van de WOZ-waarde op de peildatum.

Dit advies kan enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade. Ondergetekende acht zich dan ook niet aansprakelijk voor de eventuele nadelige gevolgen voor de opdrachtgever als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.

Sint Oedenrode, 1 september 2022,

Tog Nederland b.v.
Namens,



Jurist

7. Bijlagen

1. Situatieschetsen bestaande en nieuwe planologische situatie Tolnegenweg 15 Stroe

gemeente Barneveld

Overeenkomst tot verhaal van planschade

De ondergetekenden,

- Gemeente Barneveld, te dezen vertegenwoordigd door [redacted] Planologie, Bezwaar & Beroep, daartoe ingevolge artikel 171 Gemeentewet gemachtigd door J.J. Luteijn, in zijn hoedanigheid van burgemeester, hierna te noemen “de gemeente”

- De heer [redacted], geboren op [redacted] en mevrouw [redacted] geboren op [redacted], beiden wonende aan de Tolnegenweg 15, 3776 PT in Stroe, hierna te noemen “de verzoeker”;

In aanmerking nemende:
- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend om een planologische maatregel te nemen in de vorm van de partiële herziening “Tolnegenweg II” van het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe”, ten behoeve van de bouw van een extra woning op het perceel aan de Tolnegenweg 15 in Stroe;
- dat de gemeente pas dan kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat op voorhand niet is gebleken van doorslaggevende beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, planschade kan voortvloeien om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;
- dat in verband hiermee door en voor rekening van de verzoeker een risicoanalyse planschade van de eventueel voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade is verricht door Tog Nederland (kenmerk 30861294 en gedateerd 1 september 2022), dat het rapport daarvan als bijlage bij deze overeenkomst is gehecht en dat de uitkomsten van de risicoanalyse planschade partijen bevestigen in de verwachting dat uit de door de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, planschade kan voortvloeien die voor tegemoetkoming in aanmerking komt;
- dat de gemeente evenwel bereid is de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade tot een maximum van € 20.000,-- aan de gemeente te compenseren ondanks de uitkomst van de risicoanalyse (€ 7.396,--);
- dat de gemeente de “Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011” heeft vastgesteld op grond waarvan een verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1
In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:
a. planologische maatregel: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
b. verzoek: het verzoek om een planologische maatregel;
c. planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
d. aanvraag: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2
De gemeente zal de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen.

Artikel 3
Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 4
De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag, met als maximum het bedrag van € 20.000,--, te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. Daarnaast zal de verzoeker, bovenop het genoemde maximum bedrag de wettelijke rente vergoeden.

Artikel 5
De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de “Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011”.

Artikel 6
De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

Artikel 7
Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de nota.

Artikel 8
Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

Artikel 9
Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 10
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te Barneveld d.d. _____

De gemeente:
[redacted] …… (handtekening)

Ondertekening verzoekers:

De heer [redacted] …… (handtekening)

Mevrouw [redacted] …… (handtekening)

DANGREMOND
notariskantoor

BEWIJS VAN EIGENDOM

inzake	:	Tolnegenweg 13 te Stroe
voor	:	[redacted]
akte datum	:	28 maart 2002

LEVERING

6678/EL

Heden, de achtentwintigste maart tweeduizendtwee, verschenen voor mij, Mr– [redacted] notaris te Barneveld:

1. de heer [redacted] zich legitimerend met europese identiteitskaart nummer [redacted], wonende te [redacted], geboren te [redacted] op [redacted], ten deze handelend in zijn hoedanigheid van directeur van de stichting: **Woningstichting Barneveld**, gevestigd te Barneveld, kantoorhoudende Parmentierstraat 1 te 3772 MS– Barneveld, (Postadres: Postbus 61, 3770 AB Barneveld), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Veluwe en Twente onder nummer 09086671,en als zodanig deze stichting vertegenwoordigend op grond van het bepaalde in artikel 10 van haar statuten, blijkende van de vereiste goedkeuring van de Raad van Toezicht uit een aan deze akte gehecht stuk;
   voornoemde stichting hierna te noemen: "verkoper";
2. a. de heer [redacted] zich legitimerend met rijbewijs nummer [redacted] geboren te [redacted] op [redacted]
   b. mevrouw [redacted], zich legitimerend met paspoort nummer [redacted] geboren te [redacted] op [redacted]
   onder het maken van huwelijksvoorwaarden met elkaar gehuwd en beiden wonende te [redacted]
   hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk genoemd: "koper".

De comparanten verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op dertien februari tweeduizendtwee aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze, ieder voor de onverdeelde helft, aanvaardt:

de helft van een dubbel woonhuis met berging, verder aan- en toebehoren, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te Stroe, Tolnegenweg 13 (3776 PT), kadastraal bekend gemeente Garderen, sectie K nummer 676, groot vijf are en dertig centiare (00.05.30 ha.);

hierna ook te noemen: "het verkochte",
door koper te gebruiken als woonhuis.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;

- hem is niet bekend dat het registergoed gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) waarvan nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper met meer onroerend goed verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem in register hypotheken 4 op drieëntwintig december negentienhonderd zesennegentig in deel 15279 nummer 31 van een afschrift van een akte van levering, houdende afstand van ontbindingsrechten, op twintig december negentienhonderd zesennegentig verleden voor [redacted] notaris te Barneveld.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs van het verkochte bedraagt **EENHONDERD TACHTIGDUIZEND EURO (€ 180.000,00)** , welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde lasten.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende

BEPALINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde

van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

aanspraken

Artikel 4

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.

Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

verklaringen verkoper

Artikel 5

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer het navolgende verklaard:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt overgedragen geheel vrij van huur en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
4. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan; voor zover die zakelijke lasten nog niet zijn voldaan, zal verkoper deze op eerste verzoek voldoen.
5. verkoper staat er voor in dat hem tot op de dag van het totstandkomen van de koopovereenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd.
6. verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend van het verkochte:
   a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de

Monumentenwet;
b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
c. door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument;
7. verkoper verklaart dat het verkochte niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 5 tot en met 7 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

Artikel 6

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog verklaard dat:

1. aan verkoper niet bekend is, dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, danwel het nemen van andere maatregelen;
2. voor zover aan verkoper bekend in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig zijn;
3. aan verkoper niet bekend is dat in het verkochte asbest is verwerkt;
4. aan verkoper niet bekend is dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodemsanering zijn genomen door het bevoegd gezag.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het hiervoor sub 1 tot en met 4 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Voor bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een voorgaande titel van aankomst, waarin het volgende is bepaald, woordelijk luidende:

"*Over en weer, ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en het aan de gemeente Barneveld in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld nummer 422 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid, bestaande in het recht van gemeenschappelijke afvoer van hemel- en menagewater, uit te oefenen op de bestaande wijze. Het onderhoud van de op de nieuwe grensscheiding gelegen afvoerput en de afvoer van deze put naar de Tolnegenweg komt voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van het heersend- en lijdend erf, terwijl het onderhoud en schoonhouden van de afvoerbuizen van de woningen naar gemelde gemeenschappelijke put voor rekening komt van de eigenaar in wiens grond zich deze buizen bevinden.*"

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de

koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen comparanten, voorzover niet werkzaam te mijnen kantore, is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE

in minuut is verleden te Barneveld op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Nadat door mij, notaris, aan de comparanten de zakelijke inhoud van deze akte is medegedeeld en toegelicht, hebben de comparanten verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om [illegible]

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

[redacted]

NOTARIS TE BARNEVELD

De ondergetekende, [redacted] notaris te Barneveld, verklaart, dat het registergoed bij bovenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet

voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die Wet.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem

op 29 MAART 2002 om 09.00 uur

in het register Hyp 4, deel 20308 nummer 027

De Bewaarder,

[redacted]

Rijksoverheid

Adres

Adres	Tolnegenweg 13
Postcode	3776PT
Woonplaats	Stroe

WOZ-Waarde

Identificatie	020300008827
Grondoppervlakte	530m²

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2022	€ 409.000
01-01-2021	€ 346.000
01-01-2020	€ 315.000
01-01-2019	€ 295.000
01-01-2018	€ 282.000
01-01-2017	€ 269.000
01-01-2016	€ 255.000
01-01-2015	€ 256.000
01-01-2014	€ 257.000



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Rijksoverheid

Adres

Adres	Tolnegenweg 13
Postcode	3776PT
Woonplaats	Stroe

Kenmerken

Bouwjaar	1950
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	100m²



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

[redacted]
Tolnegenweg 13
3776 PT Stroe

Gemeente Barneveld
INGEKOMEN
27 JUNI 2023

Het college van B. en W.
van de gemeente Barneveld

Planschadeverzoek

Betreft: Tolnegenweg (naast) 13 te Stroe

Barneveld, 19 juni 2023

Geacht college,

Sinds 29 maart 2002 zijn wij eigenaar van het perceel Tolnegenweg 13 te Stroe en sindsdien wonen wij hier met ons gezin met veel genoegen. Wij verwachten echter dat ons woongenot door een ruimtelijke ontwikkeling ernstig zal reduceren. Onderstaand lichten wij deze aanname nader toe.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van onze woning is van toepassing het bestemmingsplan "Kootwijkerbroek – Stroe" met de bestemming 'Wonen – 1'. Voor de woning is nog een strook met de bestemming 'Tuin' gelegen. De woningen aan de oneven zijde van de Tolnegenweg vormen een lint van woningen die hier en daar onderbroken is door een open ruimte. In ruimtelijk opzicht kan de lintbebouwing worden aangemerkt als gevarieerd; niet alleen vanwege de onderlinge afstanden ertussen maar zeker ook door de kapvormen. De kap van onze woning is parallel geplaats aan de Tolnegenweg terwijl veel woningen voorzien zijn van een haaks geplaatste kap. Met betrekking tot de toegestane woningen vormt het woonblok waarvan onze woning deel uitmaakt een uitzondering in het lint. Waar voor alle woningen geldt dat de maximale goot/nokhoogte is gesteld op 4, respectievelijk 9 meter is voor het woonblok Tolnegenweg 11 en 13 een maximale goot/nokhoogte van 6/11 meter van toepassing.

Ruimtelijke ontwikkeling

De landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl geeft aan dat op 22 maart 2023 het bestemmingsplan "Tolnegenweg II" is vastgesteld. Dit plan maakt de inbreiding van een woning mogelijk tussen onze woning en de woning Tolnegenweg 15. Binnen het verbeelding is thans een bouwblok ingetekend waarop een hoofdmassa kan worden gerealiseerd met afmetingen van circa 8 x 15 meter waarbij een maximale goot/nokhoogte van 4, respectievelijk 9 meter is toegestaan.

Procedureel

Aantoonbaar is dat de voorgenomen vaststelling als een ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd. Nadat wij dit opmerkten is direct contact gelegd met de publieksbalie maar daar werd ons verzekerd dat er naast ons perceel geen ruimtelijke ingrepen voorgenomen werden. Deze omissie leidde ertoe dat wij pas na afloop van de publicatietermijn een zienswijze hebben kunnen aanleveren, die vervolgens op grond van de van toepassing zijnde regelgeving niet verder in behandeling is genomen. Het behoeft dan ook geen betoog dat de initiatiefnemer heeft verzuimd de participatieplicht te initiëren overeenkomstig het gemeentelijke beleid, zoals overigens wel vermeld is in de aangeleverde documenten. Hoewel wij er inmiddels mee bekend zijn dat geen rechtsbescherming meer kan worden ingezet tegen de planvorming, benadrukken wij wel dat de participatieplicht onvoldoende is uitgevoerd en daarvan vervolgens op onjuiste wijze verslag van is gedaan.

Bezwaren

Zoals reeds vermeld kunnen wij geen aanspraak meer maken op enige vorm van rechtsbescherming die de ruimtelijke ingreep aanpast, dan wel onmogelijk maakt. Wel achten wij het van belang onze grieven onderstaand helder te stellen.
Allereerst vinden wij het hoogste onprettig dat op een zodanig korte afstand van onze woning een andere woning wordt gesitueerd. Vanuit het keukenraam is nu vrij zicht op de Tolnegenweg en in de toekomst zal dit zicht onderbroken worden door de nieuw te realiseren woning.
De onderlinge planologische samenhang tussen de beide massa's ontbreekt en wij zijn nog immer van mening dat de beschikbare ruimte tussen de huidige woningen 13 en 15 beleidsmatig onvoldoende is om een vrijstaande woning in te breiden.
Voorts zijn de woningen langs de Tolnegenweg gelegen op korte afstand van de autosnelweg A1 en de spoorweg Amersfoort-Apeldoorn, die beide een behoorlijke geluidsemissie opleveren. Wanneer daarbij vervolgens de verkeersdruk van de Tolnegenweg en de bedrijvigheid aan de achterzijde van de percelen wordt opgeteld, kan worden gesteld dat sprake is van enige geluidsdruk van buitenaf. Weliswaar is onderzoek verricht naar de geluidseffecten van het weg- en railverkeer, de emissie vanuit de bedrijvigheid (categorie 3.1) is daarbij buiten beschouwing gelaten, evenals de effecten van weerkaatsing van geluid. Indertijd hebben veel buurtbewoners na plaatsing van het geluidsscherm langs deA1 veel nadelige gevolgen gekend toen deze voorziening nog niet was begroeid. Verwacht wordt dat de weerkaatsing van de geluidsdruk door de inbreiding van een woning, op korte afstand van onze woning, zal versterken met negatieve gevolgen voor ons woongenot.

Verzoek planschade

Inmiddels is ons bekend dat voor ons slechts de mogelijkheid van het indienen van een planschadeverzoek nog open staat. Bij de afwegingen inzake een dergelijk verzoek zijn enkele factoren van belang, waaronder de voorzienbaarheid en het maatschappelijk aanvaardbare risico.
In een maatschappelijke ontwikkeling kunnen wij ons nog neerleggen, aangezien deze zou kunnen bijdragen aan een betere leefbaarheid van de directe omgeving. In het voorliggende geval is echter sprake van het ongewenst verdichten van de lintbebouwing die slechts leidt tot een financieel gewin van de initiatiefnemer. Met inachtneming hiervan hebben wij er moeite een dergelijk risico voor onze rekening te moeten nemen.
Voor wat betreft de voorzienbaarheid van de ontwikkeling verdient het aanbeveling mede af te wegen dat wij ten tijde van aankoop van de woning Tolnegenweg 13 terdege navraag hebben gedaan bij het loket van de gemeente Barneveld. Indertijd werd ons daar verzekerd dat een bouwmassa op korte afstand van onze woning niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan behoorde. Om te beginnen werd gesteld dat geen bouwblok voor een hoofdmassa op de plankaart voorkwam en dat de afmetingen van het perceel onvoldoende robuust zouden zijn voor een inbreiding. Zelfs het realiseren van een bijgebouw op korte afstand van onze te verwerven woning werd uitgesloten, aangezien alle bouwmogelijkheden voor het perceel Tolnegenweg 15 al ruimschoots waren benut. Juist dit gegeven maakte dat wij het perceel Tolnegenweg 13 graag wilden aankopen. Het feit dat 21 jaar na dato van de ruimtelijke beleidsnormeringen wordt afgeweken betreurt ons dan ook ten zeerste.

Waardereductie

Door op de aspecten die reeds zijn benoemd hebben wij stellig de indruk dat ons woonperceel danig in waarde is gereduceerd door de ruimtelijke ontwikkeling op het aangrenzende perceel. In de aanloop van het opstellen en indienen van voorliggende verzoek is daarom aan een deskundige gevraagd een indicatie van de schade te ramen. Helaas laten de gedragsregels van de plaatselijke makelaars een onderbouwde rapportage van planschade niet toe maar wel werd gesteld dat de marktwaarde van de woning tussen de € 40.000,00 en € 50.000,00 vermindert. Hoewel wij niet voornemens zijn de woning op korte termijn te verkopen, zijn wij wel geschrokken van dit geraamde financiële aspect. Gelet hierop wensen wij op passende wijze te worden gecompenseerd, zoals in de Wet Ruimtelijke ordening is geregeld.

Tot slot

Middels voorliggend verzoek vragen wij u om financiële genoegdoening inzake de ruimtelijke effecten als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan "Tolgenenweg II". Uiteraard zijn wij graag bereid het voorliggende schrift nader toe te lichten, ofwel aan te vullen indien noodzakelijk. Wij zijn daartoe bereikbaar onder 0342 [redacted] of info@mazoethout.nl.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Archiefexemplaar (1161788), [redacted] (RO check leges)

gemeente
Barneveld

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Architectenbureau DBL
[redacted]
Meuluntersewег 34
6741 HN LUNTEREN

Geachte heer [redacted]

Datum:
29 MAART 2021
Ons kenmerk
1163627
Uw brief van:
4 maart 2021

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
(0342) [redacted]

Onderwerp:
beoordeling aanvraag vooronderzoek perceel Tolnegenweg 15

In opdracht van [redacted] heeft u een aangepast plan ingediend om op het perceel Tolnegenweg 15 in Stroe een extra woning (seniorenwoning) te realiseren. In uw verzoek tot vooronderzoek van 4 maart 2021 heeft u dit aan ons voorgelegd.

Uw plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe-Kootwijk". Wij hebben ambtelijk bekeken of er mogelijkheden zijn uw plan toch te realiseren. Deze beoordeling is bedoeld om een indicatie te krijgen of medewerking aan het verzoek naar verwachting mogelijk zal zijn.

Beoordeling
Onze inschatting is dat uw plan met toepassing van een planologische procedure in dit geval wellicht mogelijk zal zijn. Het aangepaste plan is ruimtelijk en vanuit stedenbouw aanvaardbaar.

Daarbij moet u in ieder geval rekening houden met de volgende aandachtspunten:

- er moet onderzoek naar het wegverkeers- en spoorweglawaai worden uitgevoerd op grond van de Wet geluidhinder;
- voor de nieuwe woning geldt een parkeereis van drie parkeerplaatsen die op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

Aan het plan kan naar verwachting wordt meegewerkt met een herziening van het bestemmingsplan.

Overig
Wij wijzen u erop, dat het hier om een globale beoordeling van uw plan gaat. Ons standpunt zoals dat hiervoor is verwoord, is informatief bedoeld en heeft niet het karakter van een besluit. Wij maken nadrukkelijk het voorbehoud dat bij de verdere uitwerking van uw plan en bij een meer diepgaande beoordeling alsnog kan blijken dat medewerking niet mogelijk of niet gewenst is. Wij behouden ons dan ook alle rechten voor. Bovendien is uw verzoek beoordeeld naar de omstandigheden van dit moment. Het wijzigen van wet- en regelgeving kan bijvoorbeeld consequenties hebben voor de uitkomst van de definitieve beoordeling door het college.

Daarnaast zijn alle handelingen die u in deze zaak verricht, alle verplichtingen die u aangaat en alle kosten die u maakt volledig voor uw rekening en risico. Dit laatste geldt met name wanneer u gebruik maakt van de hieronder genoemde mogelijkheid om een volgende stap te zetten in het traject van een mogelijke planologische procedure.

Hoe verder
Omdat het om een vooronderzoek gaat, heeft het college nu nog geen besluit genomen over uw plan. Via een brief kunt u het college van burgemeester en wethouders vragen een formeel besluit te nemen. Verwijs in uw brief naar de beoordeling van dit vooronderzoek. Voordat wij uw verzoek in behandeling nemen, kan het zijn dat wij u vragen extra informatie naar ons op te sturen. Voor de behandeling van dit zogenaamde principeverzoek betaalt u leges van € 3.971,- (in 2021).

Als het college van B&W besluit om mee te werken aan uw plan, dan start het college vervolgens het formele traject. U zult dan ook de nodige onderzoeken moeten aanleveren. Soms is het ook nodig dat u waarborgsommen stort, maar daarover informeren we u op tijd. Voor het starten van de procedures betaalt u opnieuw leges. Houdt u hierbij rekening met hogere bedragen.

Wanneer u een aangepast plan wilt laten beoordelen (en dus nog geen principeverzoek indient), dan moet u hiervoor een nieuw verzoek tot vooronderzoek indienen. Hiervoor zullen wij opnieuw leges in rekening brengen.

Verzoek: geen persoonsgegevens op documenten
Wanneer u besluit een principeverzoek in te dienen, stuurt u aanvullende gegevens naar de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan onderzoeken en tekeningen. Wij vragen u op deze documenten steeds duidelijk het adres te vermelden. Wij vragen u ook of u de documenten zonder persoonsgegevens aanlevert. Dus vermeld geen namen, e-mailadressen, handtekeningen, BSN-nummers of telefoonnummers. Dit in het belang van uw eigen privacy (AVG). Want de gemeente legt alle documenten die u aanlevert ter inzage. Ook publiceert de gemeente de documenten digitaal.

Vragen
Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar & Beroep van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (0342) [redacted]

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted]
[redacted] Planologie, Bezwaar & Beroep

SPAWNP
INGENIEURS

Rapport 22100253.r01

Bouwplan aan de Tolnegenweg 15 in Stroe
Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder
Weg- en railverkeerslawaai

SPAWNP
INGENIEURS

Rapport 22100253.r01

Bouwplan aan de Tolnegenweg 15 in Stroe
Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder
Weg- en railverkeerslawaai

Datum:
3 januari 2022

Opdrachtgever: [redacted]
Tolnegenweg 15
3774 PT STROE

Auteur: [redacted]

Goedgekeurd: [redacted]

DENKKRACHT IN BOUW - MILIEU - RUIMTE

Klinkenbergerweg 30a | 6711 MK **EDE** | 0318 614 383
Vrijlandstraat 33-c | 4337 EA **MIDDELBURG** | 0118 227 466
Hoenderkamp 20 | 7812 VZ **EMMEN** | 0591 238 110
info@SPAWNP.nl | **SPAWNP**.nl
ISO 9001:2015 | kvk 0909.2661
| btw NL8053.02.530.B01

INHOUD **PAGINA**

1. INLEIDING 4

2. WET GELUIDHINDER EN GEMEENTELIJK GELUIDBELEID 4
   2.1 Wet geluidhinder 4
   2.2 Gemeentelijk geluidbeleid 8

3. GEGEVENS MET BETREKKING TOT HET AKOESTISCH ONDERZOEK 9
   3.1 Weg(verkeer)gegevens 9
   3.2 Rail(verkeer)gegevens 9
   3.3 Stedenbouwkundige gegevens 9

4. GEHANTEERDE ONDERZOEKSMETHODE 10
   4.1 Wegverkeer 10
   4.2 Railverkeer 10

5. RESULTATEN EN BESPREKING 10
   5.1 Resultaten per individuele geluidbron 10
   5.2 Beschouwde maatregelen 11
   5.3 Cumulatie geluid en Bouwbesluit 14

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES 15

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem/haar worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld. Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of van SPA WNP ingenieurs. Kwaliteit en verbetering van product en proces zijn bij SPA WNP ingenieurs gewaarborgd middels een kwaliteitsmanagementsysteem dat is gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO 9001:2015.

FIGUREN

1 Situatie
1.1 Plangebied en de ruime omgeving
1.2 Indeling plangebied en de directe omgeving

2 Akoestisch rekenmodel
2.1 Rekenmodel: wegverkeer
2.2 Rekenmodel: railverkeer
2.3 Rekenpunten

3 Geluidbelastingen per gezoneerde weg

4 Geluidbelastingen railverkeer (spoorweg Amersfoort-Apeldoorn)

BIJLAGEN

1 Overzicht verkeersgegevens

2 Invoergegevens akoestisch rekenmodel

3 Geluidbelastingen per gezoneerde weg

4 Geluidbelastingen railverkeer (spoorweg Amersfoort – Apeldoorn)

5 Gecumuleerde geluidbelastingen weg- en railverkeer

1. INLEIDING

Men heeft het voornemen om een nieuwe (extra) woning te realiseren aan de Tolnegenweg 15 in Stroe. Nabij het plangebied liggen enkele drukke (spoor-)wegen. Voor de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied, voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante weg- en railverkeer.

In afbeelding 1 en in figuur 1.1 is de ligging van het plangebied en de omgeving weergegeven. In figuur 1.2 is de indeling van het plangebied en de directe omgeving weergegeven.

Afbeelding 1: Ligging van het plangebied en de omgeving



2. WET GELUIDHINDER EN GEMEENTELIJK GELUIDBELEID

2.1 Wet geluidhinder

Zones langs wegen

Volgens de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van elke weg een geluidzone, waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal rijstroken van de weg en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied). Binnen deze zone gelden de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

Als het stedelijk gebied wordt gedefinieerd:
het gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.

Het buitenstedelijk gebied wordt gedefinieerd als:
het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.

Voor de breedte van de geluidzones gelden de in tabel 1 gegeven waarden.

Tabel 1: Overzicht zonebreedte

Aard van het gebied	Aantal rijstroken	Zonebreedte aan weerszijden van de weg* [in m]
Stedelijk gebied	1 of 2 3 of meer	200 350
Buitenstedelijk gebied	1 of 2 3 of 4 5 of meer	250 400 600

* ook de ruimte boven en onder de weg behoort tot de zone langs de weg.

Er is **geen** sprake van een zone langs een weg indien:

de weg ligt binnen een als woonerf aangeduid gebied

of

voor de weg een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De nieuwe woning ligt binnen de bebouwde kom. Er is sprake van de aanwezigheid van een auto(snel)weg, zodat er in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een:
- buiten stedelijk gebied voor de rijksweg A1;
- stedelijk gebied voor de Tolnegenweg, Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg.

De nieuwe woning ligt in de geluidzone van de rijksweg A1, de Tolnegenweg, de Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg. Voor de rijksweg A1 geldt dat de breedte van de geluidzone 400 meter bedraagt. Voor de Tolnegenweg, de Wolweg en de Stroeërschoolweg geldt dat de breedte van de geluidzone 200 meter bedraagt.

Grenswaarden voor geluidgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen

De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (ook wel voorkeurswaarde genoemd) voor geluidgevoelige bestemmingen (onder andere woningen, scholen, ziekenhuizen etcetera) binnen zones langs wegen is 48 dB. In bijzondere gevallen, nader aangegeven in de Wet geluidhinder in artikel 83, is een hogere waarde mogelijk.

De voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden waar in verschillende situaties aan moet worden voldaan, zijn weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: Overzicht voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden wegverkeerslawaai

Woning	Weg	Stedelijk gebied		Buitenstedelijk gebied	
		Voorkeurs-waarde	Maximale ontheffing	Voorkeurs-waarde	Maximale ontheffing
Nieuw	Bestaand	48 dB	63 dB	48 dB	53 dB
Bestaand	Nieuw	48 dB	63 dB	48 dB	58 dB
Bestaand	Reconstructie	48 dB	68 dB	48 dB	68 dB
Nieuw	Nieuw	48 dB	58 dB	48 dB	53 dB

Burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. Het vaststellen van een hogere waarde kan alléén als de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting vanwege de weg van de uitwendige scheidingsconstructie van de betrokken woningen tot 48 dB, onvoldoende doeltreffend zijn dan wel, overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Het voorliggende plan is gelegen in:
- buitenstedelijk gebied voor de rijksweg A1, de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor de nieuwe geluidgevoelige bestemming vanwege deze weg is 53 dB;
- stedelijk gebied voor de Tolnegenweg, Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg, de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor de nieuwe geluidgevoelige bestemming vanwege deze wegen is 63 dB.

Aftrek artikel 110g Wet geluidhinder

In artikel 110g van de Wet geluidhinder is bepaald, dat op het reken- of meetresultaat een aftrek mag worden toegepast in verband met het stiller worden van motorvoertuigen. De hoogte van deze aftrek is geregeld in artikel 3.4 van de regeling "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" van de minister van I&M, van 12 juni 2012 en de wijziging hiervan op 15 mei 2014. Er geldt de volgende aftrek:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 3 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting vanwege de weg zonder toepassing van artikel 110g van de Wet geluidhinder 56 dB is;
- 4 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting, vanwege de weg zonder toepassing van artikel 110g van de Wet geluidhinder, 57 dB is;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij het bepalen van de geluidwering van de gevels.

In de toelichting op artikel 3.4 van de hiervoor genoemde regeling wordt de reden voor de te hanteren aftrek door de minister toegelicht. Kort samengevat wordt het verkeer in de toekomst stiller. Dit komt enerzijds door aanscherping van de Europese geluideisen aan voertuigen en banden en anderzijds omdat het aandeel hybride en elektrisch aangedreven auto's groeit.

Zones langs spoorwegen

Volgens de Wet geluidhinder bevindt zich langs ieder spoor een zone. De breedte van de zone, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf, varieert van 100 tot 1200 meter, en is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond ter plaatse van het bouwplan (zie artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder).

Voor de breedte van de geluidzones gelden de in tabel 3 gegeven waarden.

Tabel 3: Overzicht zonebreedte spoorwegen

Hoogte geluidproductieplafond	**Breedte zone (in meters)**
Kleiner dan 56 dB	100
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200

Het plangebied ligt nabij de spoorweg tussen Amersfoort - Apeldoorn. Voor deze spoorweg geldt dat het geluidproductieplafond ter hoogte van het bouwplan gelijk is aan of groter is dan 66 dB en kleiner is dan 71 dB. Hieruit volgt dat de breedte van de geluidzone 600 meter bedraagt. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van deze spoorlijn en is daarom verder onderzocht.

Grenswaarden voor geluidgevoelige bestemmingen binnen zones langs spoorwegen

De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting voor geluidgevoelige bestemmingen (onder andere woningen, scholen, ziekenhuizen etcetera) binnen zones langs spoorwegen, is maximaal 55 dB. In bijzondere gevallen zijn hogere waarden mogelijk. De maximale geluidbelasting, na ontheffing, is voor geluidgevoelige bestemmingen 68 dB.

Burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Het vaststellen van een hogere waarde kan alléén als de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting vanwege de weg van de uitwendige scheidingsconstructie van de betrokken woningen tot 55 dB, onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel, overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Cumulatie geluidbronnen

Volgens de Wet geluidhinder mag een hogere waarde dan de voorkeurswaarde (48 dB wegverkeer, 55 dB railverkeer en 50 dB(A) industrielawaai) alleen worden vastgesteld als de gecumuleerde geluidbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting (artikel 110a, lid 6). Of er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting is ter beoordeling van burgemeester en wethouders van de gemeente.

In overeenstemming met hoofdstuk 2 van bijlage I van het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" kunnen verschillende geluidbronnen (weg- en railverkeer, industrie- en luchtvaartlawaai) gecumuleerd worden. Bij deze cumulatie mag bij het wegverkeer geen rekening worden gehouden met de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder.

2.2 Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Barneveld heeft beleidsregels opgesteld voor het toekennen van hogere waarden. In de beleidsregels zijn alleen aspecten opgenomen die van belang zijn voor de realisatie van nieuwe woningen en niet voor nieuwe andere geluidgevoelige gebouwen. In de beleidsregels zijn, kort samengevat, de volgende aspecten opgenomen die van belang zijn voor de realisatie van de nieuwe woning:

Voorwaarden hogere waarden
De gemeente Barneveld zet zich in voor een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidbelasting. Deze leefbaarheid wordt bewerkstelligd door voorwaarden te verbinden aan het verlenen van hogere waarden. De voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen in een lawaaiige situatie.

De voorwaarden bij het verlenen van een hogere waarde kunnen zijn:

- Geluidluwe gevel
  De woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidniveau:
  - Het geluidniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor elk van te onderscheiden geluidbronnen;
  - Voor de centrumgebieden van Barneveld en Voorthuizen geldt de hogere waarde minus 10 dB.
- Buitenruimte
  Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde.

Bij een geluidbelasting groter dan 53 dB vanwege wegverkeer, 60 dB vanwege railverkeer of 55 dB(A)-etmaalwaarde vanwege industrielawaai, gelden de volgende woningindelingseisen:

1. Verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde liggen.
2. Ten minste één slaapkamer moet aan de geluidluwe zijde liggen.
3. Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan dient deze gelegen te zijn aan de geluidluwe zijde. Het geluidniveau in de buitenruimte mag niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

Er zijn geen ten hoogst toelaatbare geluidbelastingen opgenomen die strenger zijn dan de Wet geluidhinder, zie paragraaf 2.1.

De gemeente Barneveld is van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidhinder indien voldaan wordt aan de volgende drie punten:

- Per geluidbron moet voldaan worden aan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting, zoals toelaatbaar volgens de Wet geluidhinder;
- Bij de realisatie van een geluidgevoelig gebouw, moet voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij voor de geluidbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting overeenkomstig de methode van het "Reken- en meetvoorschrift geluid", bijlage I, hoofdstuk 2;
- Er moet minimaal 1 geluidluwe gevel zijn ten gevolge van alle geluidbronnen.

Daar waar, in uitzonderlijke gevallen, niet voldaan kan worden aan het gestelde geluidbeleid, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om geen uitvoering te geven aan het geluidbeleid (artikel 10 van het gemeentelijke beleid).

3. GEGEVENS MET BETREKKING TOT HET AKOESTISCH ONDERZOEK

3.1 Weg(verkeer)gegevens

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van door de gemeente Barneveld verstrekte informatie. Voor de rijksweg A1 is uitgegaan van de gegevens, zoals door Rijkswaterstaat beschikbaar is gesteld via het Geluidregister. In bijlage 1 zijn de verkeersgegevens uitgewerkt. Voor het onderzoek is uitgegaan van het jaar 2031.

Tabel 4: Overzicht van de weggegevens

Wegnaam	**Wegdektype**	**Maximaal toegestane rijsnelheid [km/uur]**
rijksweg A1 (ter hoogte bouwplan)	ZOAB	Overeenkomstig het geluidregister
Tolnegenweg	AC11 surf DL-A (DAB)	50
Wolweg	SMA-NL11B (DAB)	50
Stroeërschoolweg	SMA-NL11B (DAB)	50

De rijksweg A1 ligt hoger dan de maaiveldhoogte dan die van het bouwplan. De wegen hebben geen relevante hellingen van betekenis.

3.2 Rail(verkeer)gegevens

Voor de spoorweg Amersfoort - Apeldoorn is uitgegaan van de gegevens, zoals door ProRail beschikbaar gesteld via het Geluidregister. Vanwege de hoeveelheid data (veel verschillende treincategorieën) zijn de gehanteerde spoorweggegevens niet als bijlage in deze rapportage toegevoegd. Indien gewenst stellen wij het akoestisch rekenmodel ter beschikking aan het bevoegd gezag.

3.3 Stedenbouwkundige gegevens

Voor het uitvoeren van het onderzoek is gebruik gemaakt van digitale tekeningen van het onderzoeksgebied en de directe omgeving. Dit materiaal is voor de duur van het onderzoek beschikbaar gesteld via DBL Architectenbureau uit Lunteren.

De hoogtes van gebouwen en overige stedenbouwkundige gegevens, die niet beschikbaar waren via de hiervoor vermelde tekeningen, zijn verkregen door middel van online bronnen zoals Google Maps (Street View) en het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN).

In het gebied waarbinnen de berekeningen zijn uitgevoerd, is de bodem als akoestisch zacht beschouwd, met uitzondering van die locaties waar:
- sprake is van een akoestisch harde bodem, zoals de wegen, fiets- en voetpaden;
- de rijksweg A1 (gedeeltelijk) voorzien is van geluidreducerend wegdek. Op deze locaties is uitgegaan van een bodemfactor van 0,5 (gedeeltelijk hard en gedeeltelijk zacht).

Alle relevante afschermende en reflecterende objecten zijn in beschouwing genomen.

4. GEHANTEERDE ONDERZOEKSMETHODE

4.1 Wegverkeer

Voor het akoestisch onderzoek is een 3D-rekenmodel opgesteld van het onderzoeksgebied (zie de figuren 2.1 en 2.3). Met behulp van dit rekenmodel zijn de benodigde berekeningen uitgevoerd. Dit is gedaan in overeenstemming met de in bijlage III van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" gegeven rekenmethode 2.

De geluidbelastingen zijn berekend en uitgedrukt in L_{den}. De berekeningen zijn uitgevoerd met één reflectie en een zichthoek van 2^0.

In het rekenmodel zijn de gebouwen beschouwd als blokken met een reflectiecoëfficiënt van 0,8 en een tophoekcorrectie van 0 dB. Binnen het onderzoeksgebied zijn de waarden van de geluidbelasting bepaald op alle gevels van de nieuwe woning. Dit is gedaan op de hoogtes 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter boven het plaatselijk maaiveld. De posities van de rekenpunten zijn gegeven in figuur 2.3.

Behalve in de hiervoor genoemde figuren, zijn de invoergegevens van het rekenmodel ook gegeven in bijlage 2.

4.2 Railverkeer

Met behulp van een 3D-rekenmodel (zie figuur 2.2), opgesteld in overeenstemming met het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, bijlage IV', zoals bedoeld hoofdstuk VIIIa, afdeling 2 van de Wet geluidhinder, is de geluidbelasting bepaald. Bij deze berekeningen is gebruik gemaakt van de in dit voorschrift gegeven rekenmethode 2. De geluidbelastingen zijn berekend en uitgedrukt in L_{den}. De berekeningen zijn uitgevoerd met één reflectie en een zichthoek van 2°.

De invoergegevens van het rekenmodel die betrekking hebben op objecten en bodemvlakken, komen overeen met het model dat voor wegverkeerslawaai gemaakt is (zie hoofdstuk 4.1 en de bijlagen 2).

Binnen het onderzoeksgebied zijn de waarden van de geluidbelasting bepaald op de gevels van de nieuwe woning. Dit is gedaan op de hoogtes 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter boven het plaatselijk maaiveld. De posities van de rekenpunten zijn gegeven in figuur 2.3.

5. RESULTATEN EN BESPREKING

5.1 Resultaten per individuele geluidbron

In de figuren en bijlagen 3.1 t/m 4 zijn de berekende geluidbelastingen weergegeven vanwege de rijksweg A1, de Tolnegenweg, de Wolweg, de Stroeërschoolweg en de spoorweg Amersfoort-Apeldoorn. Uit de resultaten blijkt dat de nieuwe woning een geluidbelasting (L_{den}) zal ondervinden van maximaal:

- 58 dB vanwege het verkeer op de rijksweg A1 — zie figuur 3.1 en bijlage 3.1
- 52 dB vanwege het verkeer op de Tolnegenweg — zie figuur 3.2 en bijlage 3.2
- 36 dB vanwege het verkeer op de Wolweg (N800) — zie figuur 3.3 en bijlage 3.3
- 29 dB vanwege het verkeer op de Stroeërschoolweg — zie figuur 3.4 en bijlage 3.4
- 59 dB vanwege het verkeer op de spoorweg Amersfoort-Apeldoorn — zie figuur 4 en bijlage 4

Beoordeling Wet geluidhinder

De geluidbelasting(en) op de nieuwe woning vanwege het verkeer op de:
- rijksweg A1, is hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB, zoals deze geldt voor deze weg. Om de nieuwe woning te kunnen realiseren moeten maatregelen getroffen worden om de geluidbelasting, vanwege het verkeer op deze weg, te reduceren tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting of de voorkeurswaarde.
- Tolnegenweg, is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale te ontheffen waarde van 63 dB.
- Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg zijn ruim lager dan de voorkeurswaarde. De geluidbelastingen vanwege het verkeer op deze wegen vormen geen belemmering voor de realisatie van deze nieuwe woning.
- Spoorweg Amersfoort-Apeldoorn, is hoger dan de voorkeurswaarde van 55 dB, maar ruim lager dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 68 dB.

Beoordeling gemeentelijk geluidbeleid

Er wordt niet voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid:
- De woning beschikt niet over een geluidluwe gevel (geluidbelasting ≤ 48 dB) voor elk van de te onderscheiden bronnen.
- De woning beschikt niet over buitenruimte die gelegen is aan de geluidluwe zijde. De geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte is echter niet meer dan 5 dB hoger dan bij een geluidluwe gevel (48 dB + 5 dB = 53 dB).
- De woning beschikt niet over een slaapkamer aan de geluidluwe zijde (woningindelingseisen).

5.2 Beschouwde maatregelen

De Wet geluidhinder schrijft voor om bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger te onderzoeken. In het onderstaande is dit gedaan. Hierbij is waar nodig, aanvullend weergegeven welke maatregelen er getroffen kunnen worden om te kunnen voldoen aan de eisen uit het gemeentelijke geluidbeleid ten aanzien van de geluidluwe gevel en/of buitenruimte. Indien hier niks over vermeld wordt, gelden hiervoor dezelfde afwegingen als voor de Wet geluidhinder.

1. Toepassen van een geluidreducerend wegdektype / raildempers
2. Verlagen van de rijsnelheid c.q. andere route
3. Een geluidscherm langs de geluidbronnen of op de terreingrens van het bouwplan
4. Ee afstand tussen de weg en de nieuwe woning vergroten
5. Een geluidscherm aan de geluidbelaste gevels
6. De geluidbelaste gevels voorzien van loggia's
7. De geluidbelaste gevels uitvoeren als dove gevel[1]
8. Realiseren van een serre (onverwarmde buitenruimte)

[1] Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, alsmede een constructie waarin bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte (artikel 1b lid 4 Wgh.)

1 Toepassen van een geluidreducerend wegdektype / raildempers

Om de geluidbelasting te reduceren kan het bestaande wegdek op de rijksweg A1 en de Tolnegenweg vervangen worden voor een geluidreducerend wegdektype. De spoorweg zou voorzien kunnen worden van raildempers.

- Indien het wegdek van de *rijksweg A1* ter hoogte van het bouwplan wordt voorzien van fijn tweelaags ZOAB, wordt de voorkeurswaarde nog steeds ruim overschreden. Wel wordt dan voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB, die geldt vanuit de Wet geluidhinder.
- Indien het wegdek van de *Tolnegenweg* wordt voorzien van dunne deklagen B, wordt de voorkeurswaarde nog steeds overschreden.
- Indien de *spoorweg Amersfoort-Apeldoorn* voorzien wordt van raildempers, wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.

Indien het wegdek vervangen wordt en/of raildempers toegepast worden, is dit een zaak van Rijkswaterstaat, de gemeente en/of ProRail. Zij kunnen middels een kosten/batenanalyse afwegen of dit doelmatige investeringen zijn. Normaliter geldt dat het vervangen van het wegdek c.q. het toepassen van raildempers voor de realisatie van één woning vanuit financieel oogpunt niet reëel is.

2 Verlagen van de rijsnelheid c.q. andere route.

De rijksweg A1 is een hoofdader en daardoor een belangrijke verbindingsroute. Het verkeer via andere wegen laten rijden, is geen optie. Het verlagen van de maximale rijsnelheid levert ook niet het gewenste resultaat op. De geluidbelasting zal nog steeds hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB en de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB.

Het verkeer via andere wegen door Stroe laten rijden dan over de Tolnegenweg, is geen optie omdat er dan elders knelpunten ontstaan. Het verlagen van de rijsnelheid van 50 km/uur naar bijvoorbeeld 30 km/uur levert ook niet het gewenste resultaat op. De geluidbelasting zal nog hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Wel is de Tolnegenweg dan geen gezoneerde weg meer en hoeft dus niet meer getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Maar het zal geen effectieve maatregel zijn ter reductie van de mogelijke geluidhinder bij de bewoner(s).

Dit zijn maatregelen die, indien gewenst, door de Rijkswaterstaat c.q. gemeente getroffen kunnen worden en eventueel verder onderzocht kunnen worden. Normaliter geldt dat dergelijke maatregelen voor de realisatie van één woning niet doelmatig zijn.

3 Geluidschermen

Het is niet reëel om een geluidscherm te realiseren, waarmee de geluidbelasting vanwege de rijksweg A1 wordt gereduceerd tot de voorkeurswaarde. Er zou vanwege de hoogte van de geluidbelasting ter plaatse van het bouwplan en de hoogte van de rijksweg ten opzichte van het maaiveld een heel hoog (woninghoogte) en lang scherm gerealiseerd moeten worden. Voor het verlengen en verhogen van het bestaande geluidscherm langs de rijksweg A1, zullen (zeer) hoge kosten gemaakt moeten worden. Normaliter is het niet reëel om als maatregel voor het realiseren van één enkele woning, een bestaand geluidscherm langs een rijksweg te verlengen en/of te verhogen.

Om de geluidbelasting vanwege de Tolnegenweg te reduceren tot de voorkeurswaarde moet over de noordwest-, noordoost- en de zuidoostgrens een geluidscherm gerealiseerd worden met een hoogte van 4,5 meter en een lengte van circa 30 meter. Om de geluidbelasting vanwege de spoorweg Amersfoort-Apeldoorn te reduceren tot de voorkeurswaarde, moet over de zuidoost- en de zuidwestgrens een geluidscherm gerealiseerd worden met een hoogte van 7,5 meter en een lengte van circa 60 meter. De kosten voor een dergelijk scherm wordt geraamd op circa € 79.650,= (30m x 4,5m x € 590,= [2]) c.q. € 265.500,= (60m x 7,5m x € 590,=). Daarbij zorgt een scherm op de noordoostgevel bij de woning(en) tot problemen, in verband met de bereikbaarheid van deze woning(en). Een dergelijk scherm is in deze situatie niet gewenst en vanuit financieel oogpunt ook niet reëel.

4 Afstand tussen de weg en de nieuwe woning vergroten

De nieuwe woning wordt op een afstand van de rijksweg A1, de Tolnegenweg en de spoorweg Amersfoort-Apeldoorn gerealiseerd overeenkomstig de bestaande woningen in de omgeving. De nieuwe woning kan binnen het plangebied niet op een relevant ruimere afstand van de rijksweg A1 en de spoorweg Amersfoort-Apeldoorn gerealiseerd worden, waardoor voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde.

Om voor de Tolnegenweg te kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde zou de nieuwe woning nog 13 meter verder van de weg (totaal 25 meter uit de wegas) gerealiseerd moeten worden, dan nu gepland (circa 12 meter uit de wegas). Na het verplaatsen van de woning, komt deze woning ruim verder van de Tolnegenweg te liggen dan de overige eerstelijns woningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst om de nieuwe woning zoveel verder van de weg te realiseren.

5+6 Geluidbelaste gevels voorzien van schermen of van loggia's

Met een (plaatselijk) geluidscherm aan de gevel kan de gevel uitgevoerd worden als niet geluidbelaste gevel. Door het toepassen van loggia's over de gehele gevelbreedte kan de geluidbelasting op de gevels binnen de loggia met 2 tot 5 dB gereduceerd worden. Het is vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst om voor deze woning dergelijke maatregelen te treffen.

7 Geluidbelaste gevels uitvoeren als dove gevel

Het toepassen van dove gevels wordt normaliter alleen toegepast indien de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting overschreden wordt, wat hier het geval is voor de geluidbelasting vanwege de rijksweg A1. Om te kunnen voldoen aan de maximale toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder, moeten de volgende gevels als dove gevels worden uitgevoerd:
- de noordwestgevel: de eerste en tweede verdieping;
- de zuidwestgevel: de tweede verdieping.

Hierbij wordt opgemerkt dat een dove gevel beperkingen legt op de indeling van de woningen. Bij de indeling van de woning is het van belang hier rekening mee te houden (in verband met spuiventilatie).

[2] De kosten voor schermen kunnen zeer uiteenlopen en zijn afhankelijk van de locatie, type scherm, gebruikte materialen enzovoort. Als richtprijs voor de raming van de kosten voor het plaatsen van een geluidscherm kan € 590,=/m² worden aangehouden (zie "Praktijkreeks Geluid en Omgeving - Wegverkeersgeluid", SDU-uitgevers, 2014).

8 Realiseren van een serre (onverwarmde buitenruimte)

Om aan het gemeentelijk geluibeleid te kunnen voldoen, ten aanzien van de geluidluwe buitenruimte, kan een serre oplossing bieden. Deze onverwarmde buitenruimte kan aan de tuinzijde (achtergevel) gerealiseerd worden. Er is dan sprake van een geluidluwe buitenruimte en de gevel binnen deze serre is geluidluw. Door de opdrachtgever is aangegeven dat er een serre wordt gerealiseerd. In figuur 1.2 is dit in de tekening weergegeven. Bij de indeling van de woning is er rekening mee gehouden dat er een slaapkamer gerealiseerd wordt op de begane grond aan de geluidluwe gevel (zijde van de serre). Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke geluidbeleid.

5.3 Cumulatie geluid en Bouwbesluit

Om te voldoen aan de eisen uit Bouwbesluit 2012, moet een voldoende karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) van de gevels worden bereikt. Bij het ontwerp van nieuwe woningen moet hier rekening mee worden gehouden. In Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ van de uitwendige scheidingsconstructies van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten in nieuw te bouwen woningen. Deze eisen zijn voor:

- verblijfsgebieden: $G_{A;k}$ = [geluidbelasting L_{den} - 33], met een ondergrens van 20 dB;
- verblijfsruimten: $G_{A;k}$ = [geluidbelasting L_{den} - 35].

Volgens Bouwbesluit 2012 hoeft bij de bepaling van de geluidwering van de gevels, alleen rekening gehouden te worden met de vastgestelde hogere grenswaarde. Bij de bepaling van een vereiste waarde van de geluidwering mag de aftrek, volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder, niet in rekening worden gebracht en moet worden uitgegaan van alle geluidbronnen, waarvoor een hogere waarde vastgesteld moet worden. In de voorliggende situatie hoeft dus alleen de rijksweg A1 met de Tolnegenweg en de spoorweg gecumuleerd te worden.

Vanuit een goed woon- en leefklimaat is het aan te bevelen om uit te gaan van de totale gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante (spoor)wegen (inclusief Wolweg(N800) en Stroeërschoolweg).

In overeenstemming met hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 kan het weg- en railverkeer gecumuleerd worden. In bijlage 5 zijn de gecumuleerde waarden weergegeven. Het wegverkeer is in deze situatie maatgevend voor de akoestische situatie. Dit betekent dat uitgegaan moet worden van een geluidbelasting van maximaal 61 dB.

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Men heeft het voornemen om een nieuwe (extra) woning te realiseren aan de Tolnegenweg 15 in Stroe. Nabij het plangebied liggen enkele drukke (spoor-)wegen. Voor de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied, voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante weg- en railverkeer.

De nieuwe woning ligt binnen de bebouwde kom. Er is sprake van de aanwezigheid van een auto(snel)weg, zodat er in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een:
- buiten stedelijk gebied voor de rijksweg A1;
- stedelijk gebied voor de Tolnegenweg, Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg.

De nieuwe woning ligt in de geluidzones van de rijksweg A1, de Tolnegenweg, de Wolweg (N800), de Stroeërschoolweg en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn.

Beoordeling Wet geluidhinder

De geluidbelasting(en) op de nieuwe woning vanwege het verkeer op de:
- rijksweg A1, is hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB, zoals deze geldt voor deze weg. Om de nieuwe woning te kunnen realiseren moeten maatregelen getroffen worden om de geluidbelasting, vanwege het verkeer op deze weg, te reduceren tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting of de voorkeurswaarde.
- Tolnegenweg, is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale te ontheffen waarde van 63 dB.
- Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg zijn ruim lager dan de voorkeurswaarde. De geluidbelastingen vanwege het verkeer op deze wegen vormen geen belemmering voor de realisatie van deze nieuwe woning.
- Spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn, is hoger dan de voorkeurswaarde van 55 dB, maar ruim lager dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 68 dB.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege het weg- en railverkeer bedraagt maximaal 61 dB.

Beoordeling gemeentelijk geluidbeleid

Er wordt niet voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid:
- De woning beschikt niet over een geluidluwe gevel (geluidbelasting ≤ 48 dB) voor elk van de te onderscheiden bronnen.
- De woning beschikt niet over buitenruimte die gelegen is aan de geluidluwe zijde. De geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte is echter niet meer dan 5 dB hoger dan bij een geluidluwe gevel (48 dB + 5 dB = 53 dB).
- De woning beschikt niet over een slaapkamer aan de geluidluwe zijde (woningindelingseisen).

Gezien de situatie en de berekende waarden, zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woning te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde) of 53 dB (maximale ontheffingswaarde die geldt voor de geluidbelasting vanwege de rijksweg A1). Daar waar de geluidbelastingen ten gevolge van de rijksweg A1 hoger zijn dan 53 dB, zullen de gevels doof uitgevoerd moeten worden.

Door de opdrachtgever is aangeven dat er aan de achterzijde (zuidwestgevel) van de woning een serre wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt op de begane grond aan deze gevel een slaapkamer gerealiseerd. Met de realisatie van deze serre en slaapkamer aan deze zijde wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid ten aanzien van de geluidluwe buitenruimte, gevel en de woningindelingseisen.

Voor de nieuwe woning geldt dat deze wordt gerealiseerd op een open plek tussen al aanwezige woningen en gebouwen.

Om de nieuwe woning te kunnen realiseren:
- dienen de noordwestgevel op de eerste en tweede verdieping en de zuidwestgevel op de tweede verdieping, uitgevoerd te worden als dove gevels;
- dient de gemeente Barneveld hogere waarden ten gevolge van het weg- en railverkeerslawaai vast te stellen en vast te leggen in het kadaster, overeenkomstig de waarden zoals genoemd in onderstaande tabel 5.

Tabel5: Vast te stellen hogere grenswaarden in dB

Geluidbron	**Vast te stellen hogere waarde in dB**
Rijksweg A1	53
Tolnegenweg	52
Spoorlijn Apeldoorn-Amersfoort	59

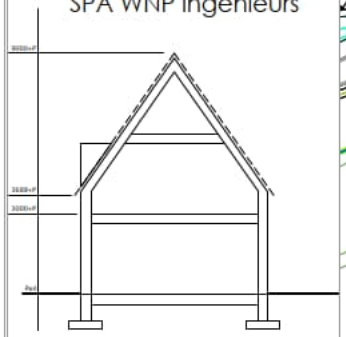
FIGUREN



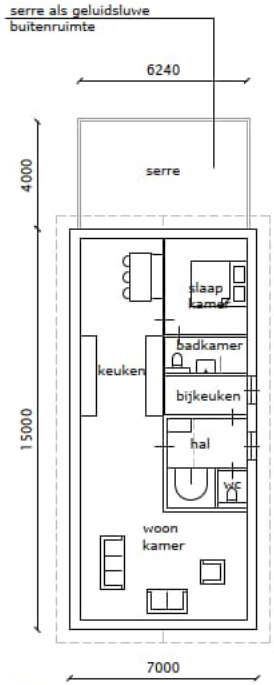
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [22100253 R01 Tolnegenweg 15_Stroe - WEGverkeer+GPP20210526] , Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Overzicht van de planlocatie en de omgeving

SPA WNP ingenieurs

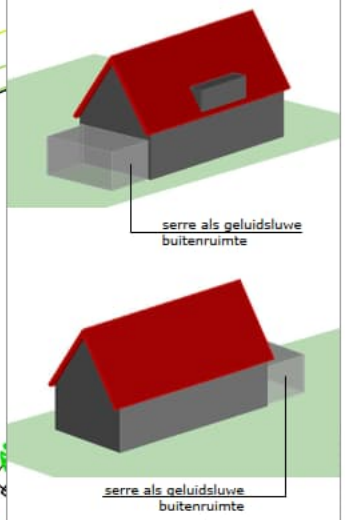


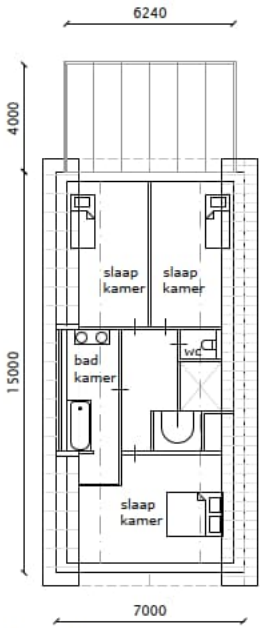
Doorsnede



Begane grond







Verdieping

RENVOOI 22100253
Figuur 1.2

- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen/groen
- nieuwe bomen/bosplantsoen
- nieuwe haag
- bestemming Wonen
- bestemming Tuin
- bestemming Bedrijf
- bestemming Agrarisch

Aanwezige bebouwing

15	woning	
A	Schuur	70 m²

Nieuwe bebouwing

Y	Nieuwe woning	
	Goothoogte	4 m
	Bouwhoogte	9 m
	Bouwblok	7,0 x 15,0 m¹
	serre	26 m²
Z	Bijgebouw	34 m²

Totaal bijgebouwen max. 60m²
Vergund en vergunningsvrij mogelijk tot maximaal 104m²

Uitgangspunten:
- gezamenlijke inrit
- aan te bouwen serre als geluidsluwe buitenruimte voor de nieuwe woning
- 3 pp op eigen terrein

TOLNEGENWEG 15

N.

0 10 20 30 40 50 m

PROJECT

Splitsing a/d Tolnegenweg 15 te Stroe
NIEUWE SITUATIE

SITUATIE

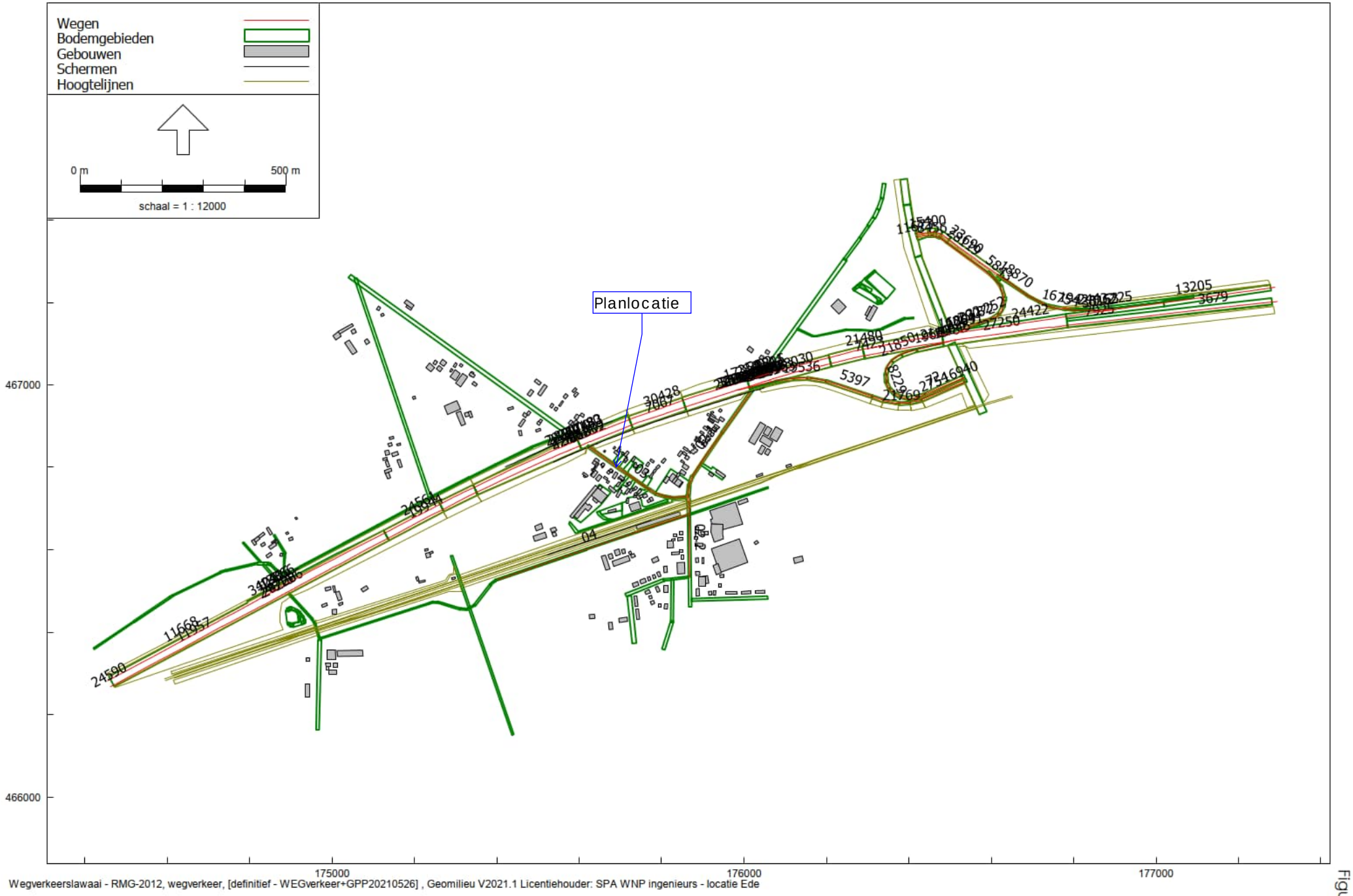
adres: Tolnegenweg 15 Stroe,
kad. bekend gem. Barneveld,sectie: K, nr.: 675

gewijzigd: a. 26-02-2021
b. 18-10-2021
c. 15-11-2021
d. 14-12-2021
e. ...

DBL
creativiteit schept ruimte
Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
www.dbl-lunteren.nl

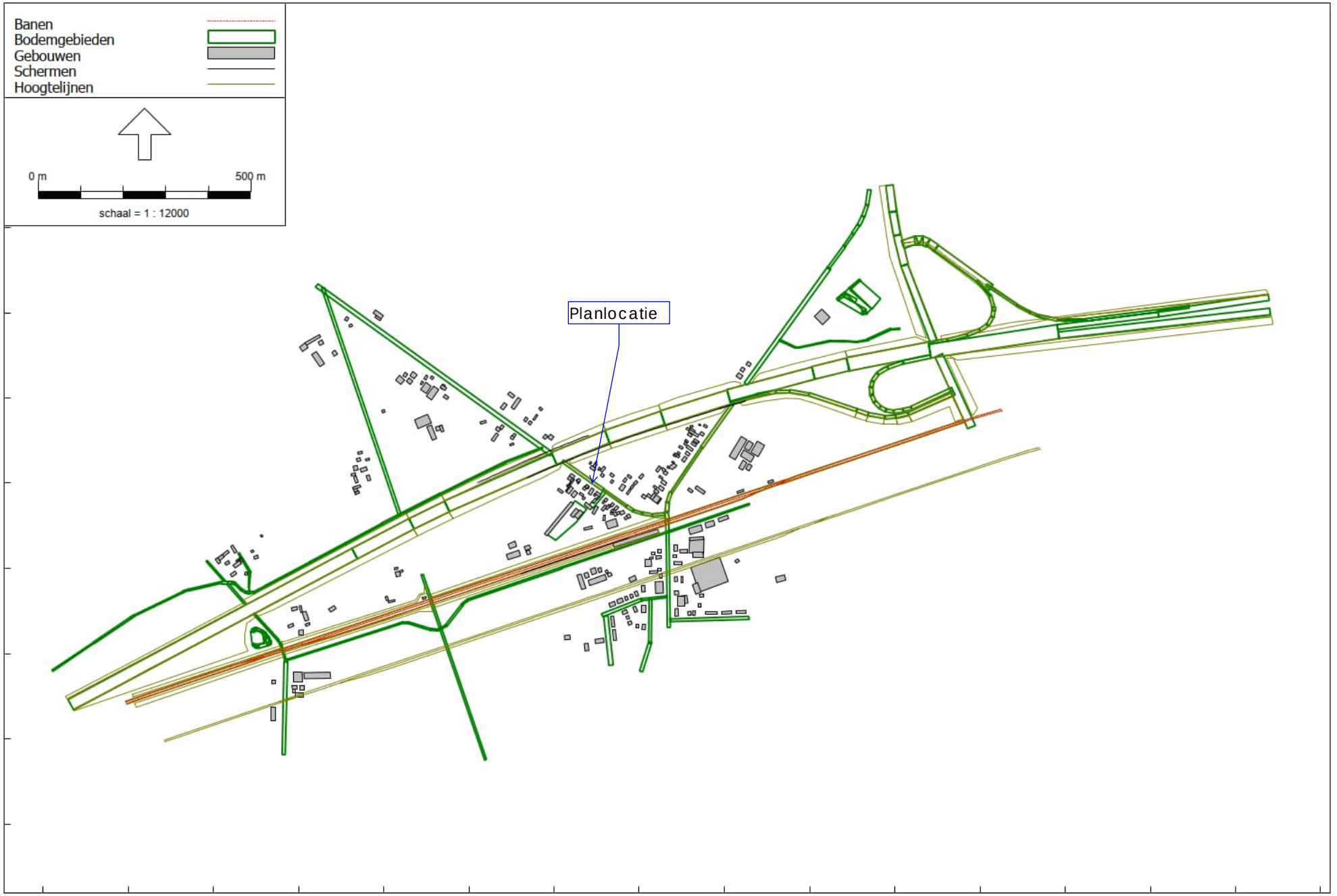
GETEKEND:	DATUM:	PROJEKTNR	TEKENINGNR
	18-09-2020	20-151	S-1

Deze tekening blijft eigendom van architectenbureau DBL Lunteren BV auteursrecht voorbehouden



Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer, [definitief - WEGverkeer+GPP20210526] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Rekenmodel wegverkeer - jaar 2031

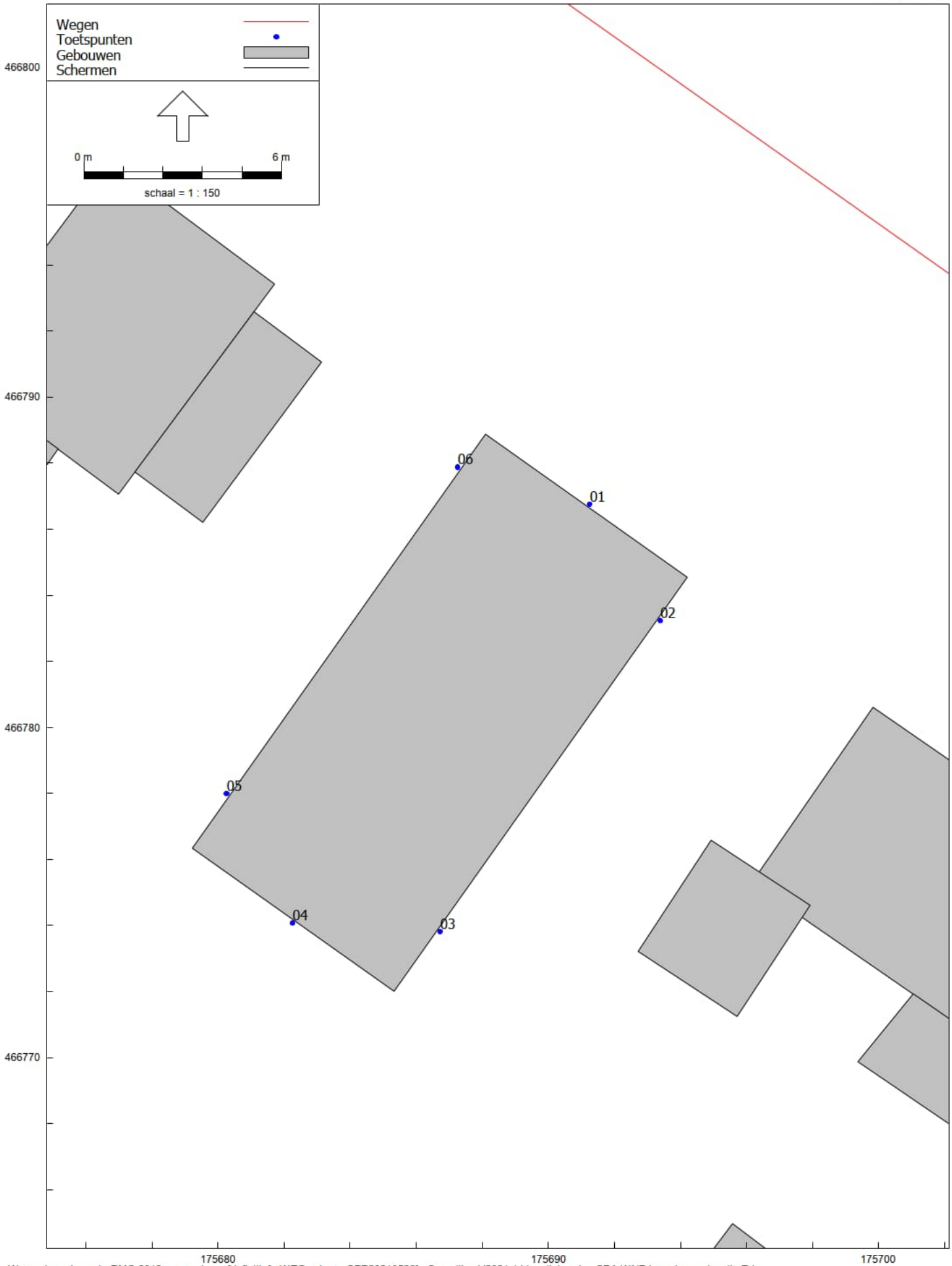


Railverkeerslawaai - RMG-2012, railverkeer, [definitief - RAILverkeer+GPP20210127] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Rekenmodel railverkeer

SPA WNP ingenieurs

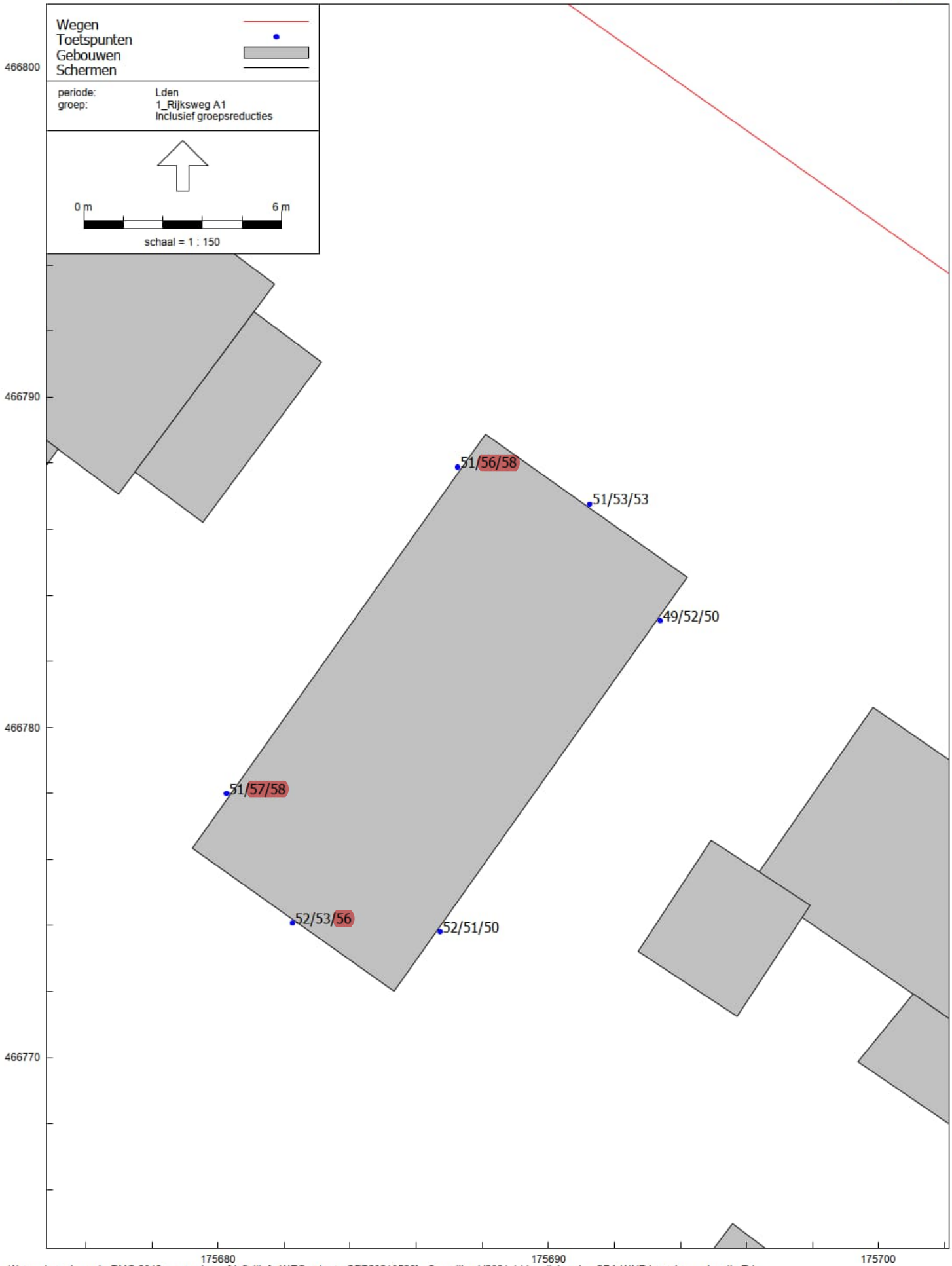
22100253
Figuur 2.2



Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer, [definitief - WEGverkeer+GPP20210526] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Rekenmodel - ingevoerde rekenpunten

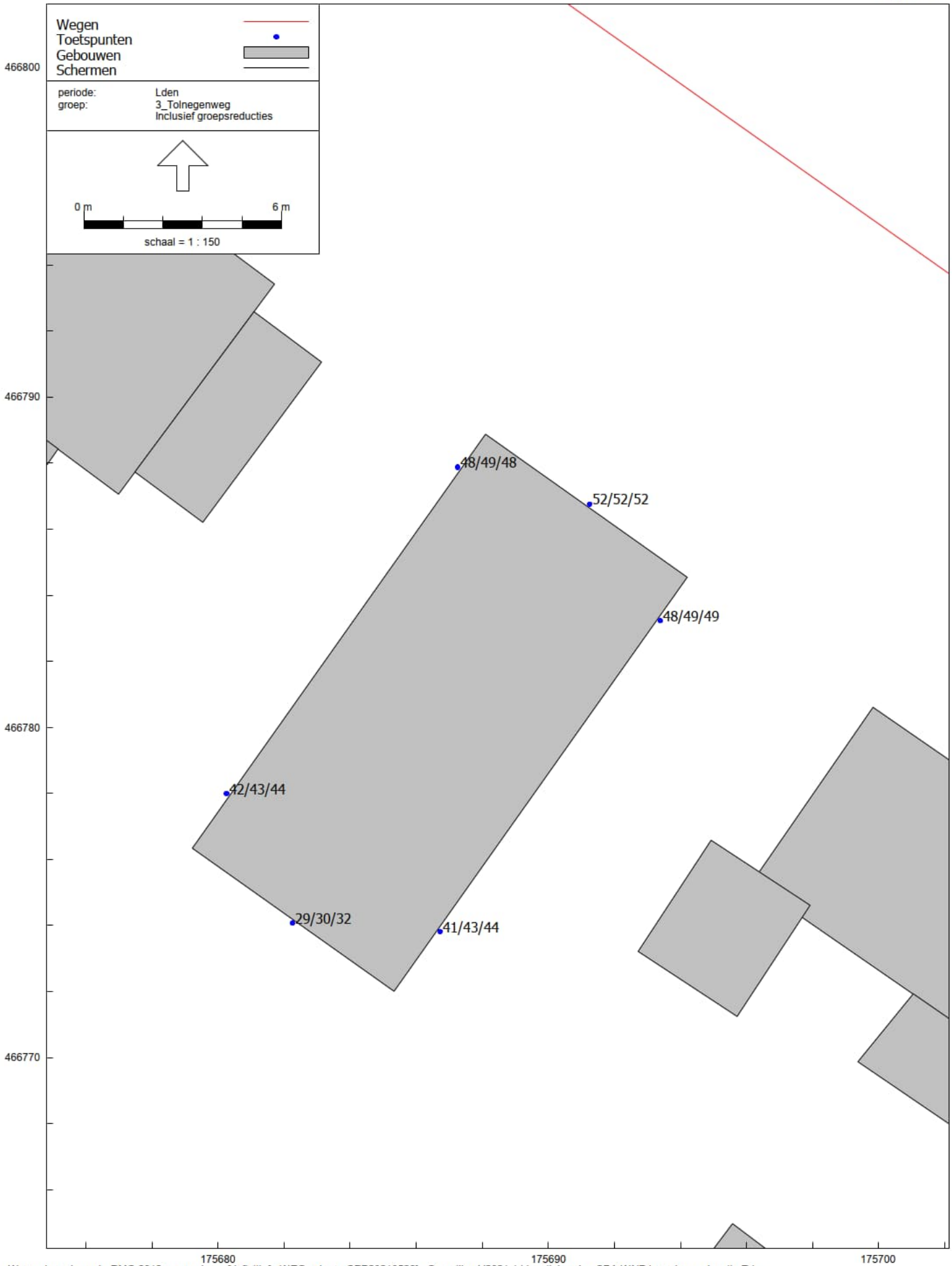
Figuur 3.1



Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer, [definitief - WEGverkeer+GPP20210526] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

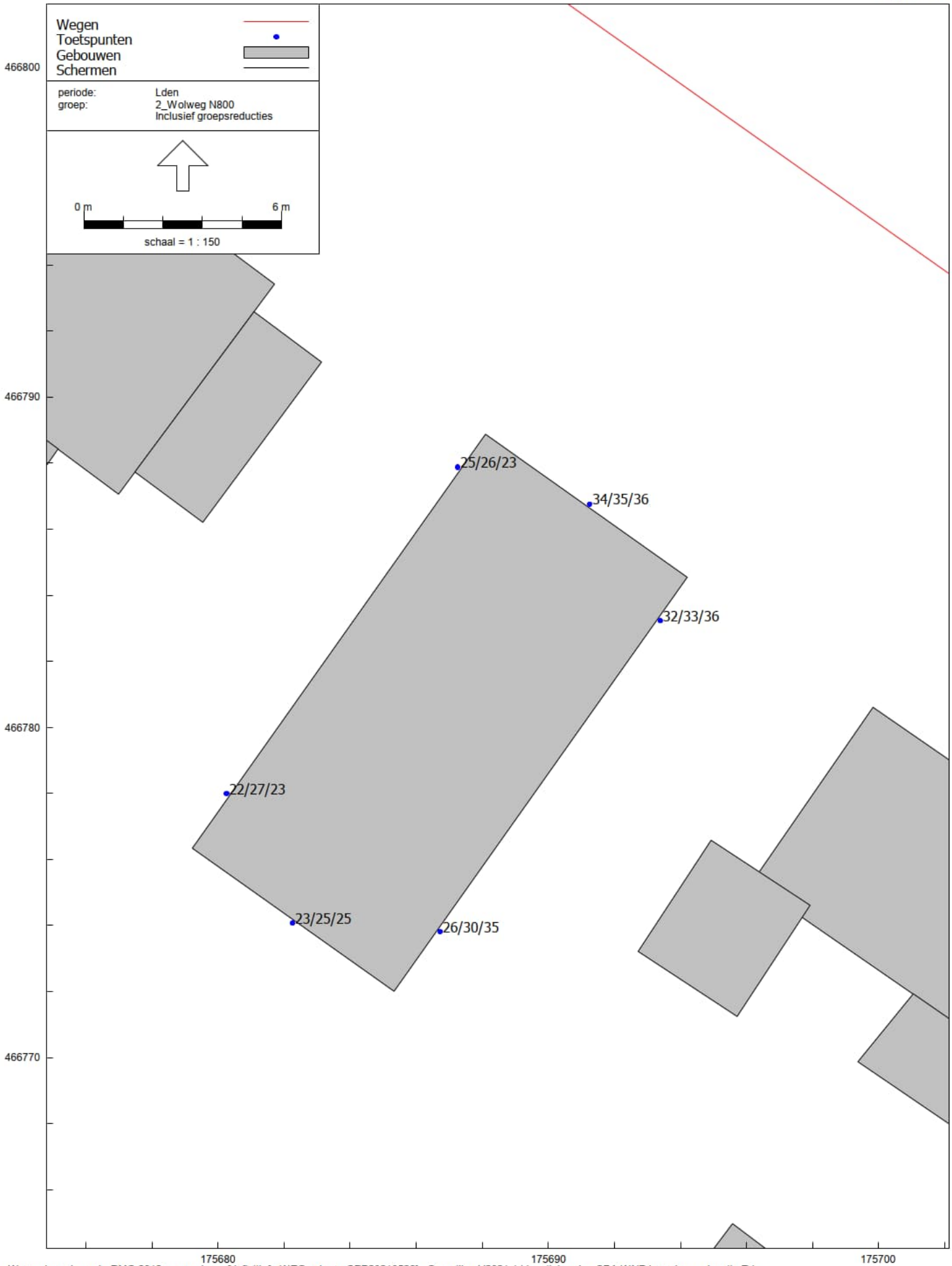
Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)

Geluidbelastingen tgv rijksweg A1, na aftrek 2/3/4 dB ex. art. 110g Wgh - Hw=1,5/4,5/7,5 m+mv



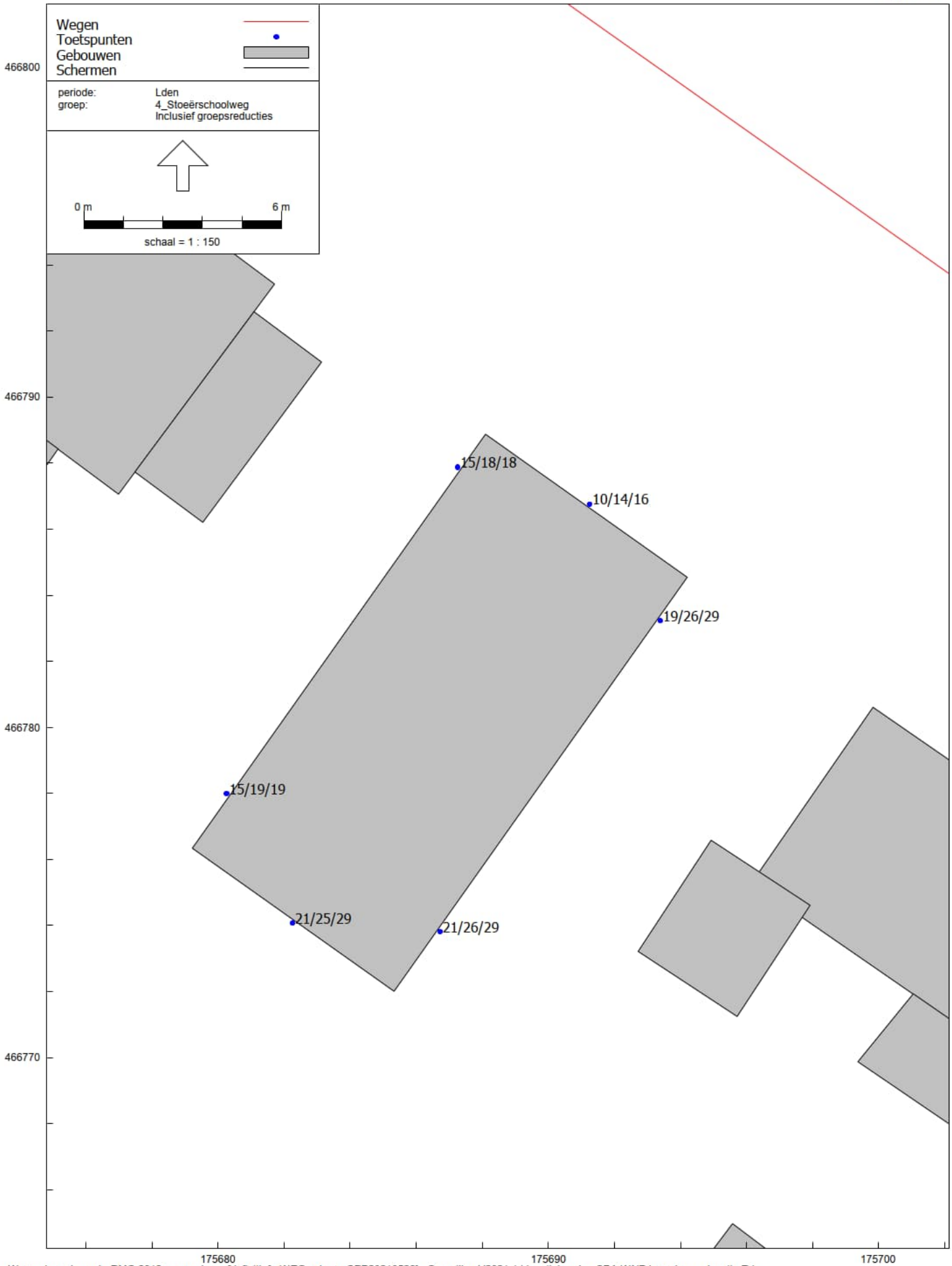
Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer, [definitief - WEGverkeer+GPP20210526] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Geluidbelastingen tgv Tolnegenweg, na aftrek 5 dB ex. art. 110g Wgh - Hw=1,5/4,5/7,5 m+mv



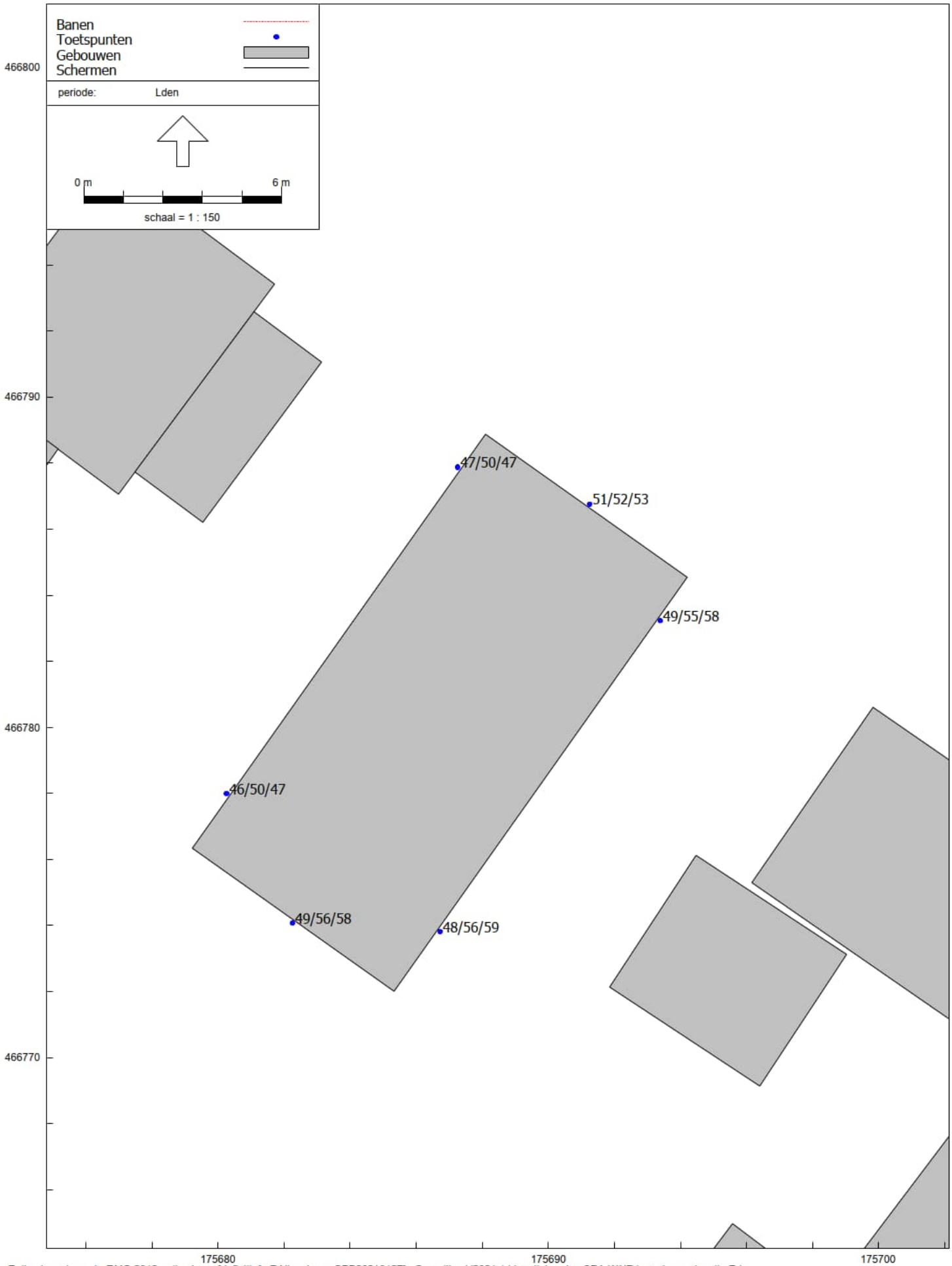
Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer, [definitief - WEGverkeer+GPP20210526] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Geluidbelastingen tgv Wolweg (N800), na aftrek 5 dB ex. art. 110g Wgh - Hw=1,5/4,5/7,5 m+mv



Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer, [definitief - WEGverkeer+GPP20210526] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Geluidbelastingen tgv Stroeërschoolweg, na aftrek 5 dB ex. art. 110g Wgh - Hw=1,5/4,5/7,5 m+mv



Railverkeerslawaai - RMG-2012, railverkeer, [definitief - RAILverkeer+GPP20210127] , Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: SPA WNP ingenieurs - locatie Ede

Nieuwe woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (gemeente Barneveld)
Geluidbelastingen tgv spoorweg Amersfoort-Apeldoorn - Hw=1,5/4,5/7,5 m+mv

BIJLAGEN

Weg	**Tolnegenweg**			
Jaar	2030	autonome verkeersgroei 1%/jaar →	Jaar	2031
Mvt/etmaal	1800 mvt/weekdag		Mvt/etmaal	1818 mvt/weekdag

Verdeling in %:

	Dag	Avond	Nacht
uur%	6,32%	4,40%	0,84%
Lv	93,60%	93,60%	93,60%
Mv	2,90%	2,90%	2,90%
Zv	3,50%	3,50%	3,50%
Totaal	100,00%	100,00%	100,00%

Maximaal toegestane rijsnelheid: 50 km/uur
Wegdektype: AC11 surf DL-A (DAB)

Weg	**Wolweg (ten Noorden van Tolnegenweg)**			
Jaar	2030	autonome verkeersgroei 1%/jaar →	Jaar	2031
Mvt/etmaal	4700 mvt/weekdag		Mvt/etmaal	4747 mvt/weekdag

Verdeling in %:

	Dag	Avond	Nacht
uur%	6,93%	2,88%	0,68%
Lv	88,90%	88,90%	88,90%
Mv	6,00%	6,00%	6,00%
Zv	5,10%	5,10%	5,10%
Totaal	100,00%	100,00%	100,00%

Maximaal toegestane rijsnelheid: 50 km/uur
Wegdektype: SMA-NL11B (steenmastiekasfalt), overeenkomstig DAB

Weg	**Wolweg (ten Zuiden van Tolnegenweg)**			
Jaar	2030	autonome verkeersgroei 1%/jaar →	Jaar	2031
Mvt/etmaal	5200 mvt/weekdag		Mvt/etmaal	5252 mvt/weekdag

Verdeling in %:

	Dag	Avond	Nacht
uur%	6,93%	2,88%	0,68%
Lv	88,90%	88,90%	88,90%
Mv	6,00%	6,00%	6,00%
Zv	5,10%	5,10%	5,10%
Totaal	100,00%	100,00%	100,00%

Maximaal toegestane rijsnelheid: 50 km/uur
Wegdektype: SMA-NL11B (steenmastiekasfalt) overeenkomstig DAB

Weg	**Stroeërschoolweg**
Jaar	2031
Mvt/etmaal	500

Verdeling in %:

	Dag	Avond	Nacht
uur%	6,46%	3,21%	1,20%
Lv	91,25%	94,40%	87,75%
Mv	6,12%	3,37%	7,60%
Zv	2,63%	2,23%	4,65%
Totaal	100,00%	100,00%	100,00%

Maximaal toegestane rijsnelheid: 50 km/uur
Wegdektype: DAB

De etmaalintensiteiten, verkeersverdelingen, rijsnelheden en wegdektypen zijn verstrekt door de gemeente Barneveld. De etmaalintensiteiten voor de Tolnegenweg en Wolweg, zijn afkomstig uit het verkeersmodel van de gemeente van het jaar 2030. De etmaalintensiteit van de Stroeërschoolweg is op basis van een worstcase inschatting. Voor de toekomstige situatie van de Tolnegenweg en Wolweg is uitgegaan van een autonome verkeersgroei van 1% per jaar, zoals aangegeven door de gemeente. De verkeersverdelingen van de Stroeërschoolweg zijn bepaald met behulp van het programma VI-lucht&geluid zoals beschikbaar gesteld via de website: www.infomil.nl. Dit programma is in opdracht van VROM ontwikkeld.

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	M-1	H-1	Hbron	Helling	Wegdek	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
02.1	Wolweg (N800), noord	176015,91	466981,34	20,00	0,00	0,75	0	Referentiewegdek	4747,00	6,92	2,88	0,68	88,90	88,90	88,90	6,00	6,00	6,00	5,10	5,10	5,10
02.2	Wolweg (N800), zuid	175864,19	466727,11	19,50	0,00	0,75	0	Referentiewegdek	5252,00	6,92	2,88	0,68	88,90	88,90	88,90	6,00	6,00	6,00	5,10	5,10	5,10
03	Tolnegenweg	175623,64	466849,27	19,00	0,00	0,75	0	Referentiewegdek	1818,00	6,32	4,40	0,84	93,60	93,60	93,60	2,90	2,90	2,90	3,50	3,50	3,50
04	Stroeërschoolweg	175865,13	466685,17	0,00	0,00	0,75	0	Referentiewegdek	500,00	6,46	3,21	1,20	91,25	94,40	87,75	6,12	3,37	7,60	2,63	2,23	4,65
72	1 / 63,760 / 64,216	176534,00	467018,00	28,34	28,46	0,75	0	Referentiewegdek	898,96	6,37	3,53	1,19	90,46	86,95	87,17	4,00	2,96	2,62	5,54	10,09	10,21
1964	1 / 63,760 / 64,216	176401,12	467081,03	22,28	22,27	0,75	0	Referentiewegdek	898,96	6,37	3,53	1,19	90,46	86,95	87,17	4,00	2,96	2,62	5,54	10,09	10,21
2110	1 / 64,139 / 64,215	176429,34	467095,66	22,20	22,15	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
2754	1 / 64,128 / 64,257	176413,33	466959,26	25,83	25,83	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
2787	1 / 63,245 / 63,249	175575,12	466841,32	24,00	23,97	0,75	0	Referentiewegdek	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
2811	1 / 63,767 / 63,785	176060,43	467027,78	25,75	25,82	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
2890	1 / 63,243 / 63,247	175566,43	466853,36	24,07	24,10	0,75	0	Referentiewegdek	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
3679	1 / 64,222 / 66,479	176987,00	467167,90	20,26	20,19	0,75	0	1-laags ZOAB	31540,84	6,35	3,76	1,10	86,73	87,39	76,45	5,81	3,86	7,25	7,46	8,75	16,30
3868	1 / 63,249 / 63,301	175578,84	466842,82	24,08	24,03	0,75	0	Referentiewegdek	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
3875	1 / 63,766 / 63,771	176064,22	467012,64	25,58	25,44	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
4210	1 / 63,245 / 63,249	175578,59	466842,72	24,08	24,03	0,75	0	Referentiewegdek	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
5018	1 / 63,685 / 63,713	175980,86	466986,69	25,54	25,43	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
5397	1 / 63,763 / 64,128	176168,64	467014,74	24,55	24,55	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
5843	1 / 64,290 / 64,596	176630,92	467200,84	20,46	20,46	0,75	0	Referentiewegdek	3411,88	6,27	3,38	1,41	65,77	71,23	57,81	16,47	11,14	16,06	17,76	17,62	26,13
6652	1 / 63,685 / 63,713	176012,36	466996,49	25,72	25,54	0,75	0	Referentiewegdek	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
7067	1 / 63,308 / 63,680	175633,58	466864,98	24,22	24,16	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
7224	1 / 63,747 / 63,763	176050,77	467003,86	25,47	25,37	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
7367	1 / 63,693 / 63,747	176012,96	466994,57	25,72	25,53	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
7423	1 / 63,771 / 64,139	176191,42	467047,16	25,02	24,95	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
7925	1 / 64,222 / 66,479	176744,07	467140,17	20,56	20,32	0,75	0	1-laags ZOAB	31540,84	6,35	3,76	1,10	86,73	87,39	76,45	5,81	3,86	7,25	7,46	8,75	16,30
8229	1 / 63,760 / 64,216	176401,68	466967,00	25,53	25,53	0,75	0	Referentiewegdek	898,96	6,37	3,53	1,19	90,46	86,95	87,17	4,00	2,96	2,62	5,54	10,09	10,21
8252	1 / 64,290 / 64,596	176571,78	467149,05	20,65	20,95	0,75	0	Referentiewegdek	3411,88	6,27	3,38	1,41	65,77	71,23	57,81	16,47	11,14	16,06	17,76	17,62	26,13
8382	1 / 64,215 / 64,222	176506,40	467108,00	21,58	21,57	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
8456	1 / 64,596 / 64,670	176489,63	467347,59	21,21	21,21	0,75	0	Referentiewegdek	3411,88	6,27	3,38	1,41	65,77	71,23	57,81	16,47	11,14	16,06	17,76	17,62	26,13
8949	1 / 63,763 / 63,766	176061,29	467011,73	25,58	25,45	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
10726	1 / 62,463 / 62,472	174867,08	466504,72	21,09	21,11	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
11002	1 / 63,301 / 63,308	175627,13	466862,35	24,23	24,24	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
11229	1 / 63,747 / 63,763	176043,51	467002,07	25,68	25,49	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
11668	1 / 61,776 / 62,431	174455,34	466281,72	0,00	19,50	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
11673	1 / 64,670 / 64,671	176419,00	467359,16	22,65	22,17	0,75	0	Referentiewegdek	3411,88	6,27	3,38	1,41	65,77	71,23	57,81	16,47	11,14	16,06	17,76	17,62	26,13
11957	1 / 62,014 / 62,460	174480,62	466277,40	19,48	19,47	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
12616	1 / 63,763 / 63,766	176063,92	467012,55	25,58	25,44	0,75	0	Dunne deklagen A	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
13100	1 / 63,247 / 63,301	175570,38	466855,01	24,09	24,14	0,75	0	Referentiewegdek	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
13205	1 / 64,620 / 67,674	176902,22	467183,06	20,51	20,68	0,75	0	1-laags ZOAB	31720,92	6,19	3,22	1,61	87,22	90,04	75,48	5,51	3,19	9,10	7,28	6,78	15,41
13866	1 / 62,472 / 62,483	174875,41	466509,31	21,11	21,13	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
15400	1 / 64,073 / 64,125	176416,00	467367,00	22,67	22,15	0,75	0	Referentiewegdek	1139,64	6,34	2,99	1,49	85,47	83,70	85,07	6,60	5,93	5,35	7,93	10,37	9,58
16064	1 / 64,232 / 64,233	176519,56	467127,44	21,54	21,57	0,75	0	1-laags ZOAB	30535,84	6,18	3,22	1,62	87,28	90,26	75,16	5,47	3,09	9,23	7,25	6,65	15,61
16754	1 / 64,125 / 64,524	176720,82	467199,49	20,26	20,26	0,75	0	Referentiewegdek	1139,64	6,34	2,99	1,49	85,47	83,70	85,07	6,60	5,93	5,35	7,93	10,37	9,58
16940	1 / 64,257 / 64,265	176530,70	467005,98	28,28	28,30	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
17354	1 / 63,700 / 63,713	175996,50	467007,88	25,79	25,84	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
17483	1 / 63,301 / 63,307	175620,44	466876,29	24,34	24,38	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
17606	1 / 62,474 / 62,500	174887,80	466495,16	21,03	21,01	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
18030	1 / 63,771 / 64,139	176069,10	467014,16	25,60	25,48	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
18591	1 / 64,233 / 64,274	176520,49	467127,57	21,53	21,56	0,75	0	1-laags ZOAB	30535,84	6,18	3,22	1,62	87,28	90,26	75,16	5,47	3,09	9,23	7,25	6,65	15,61
18870	1 / 64,125 / 64,524	176572,06	467298,38	20,76	20,76	0,75	0	Referentiewegdek	1139,64	6,34	2,99	1,49	85,47	83,70	85,07	6,60	5,93	5,35	7,93	10,37	9,58
19046	1 / 64,216 / 64,222	176507,83	467107,71	21,57	21,56	0,75	0	Referentiewegdek	898,96	6,37	3,53	1,19	90,46	86,95	87,17	4,00	2,96	2,62	5,54	10,09	10,21
19428	1 / 64,524 / 64,620	176804,00	467181,30	20,41	20,37	0,75	0	Referentiewegdek	1139,64	6,34	2,99	1,49	85,47	83,70	85,07	6,60	5,93	5,35	7,93	10,37	9,58
19536	1 / 63,763 / 64,128	176114,07	467014,88	25,25	25,25	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
19944	1 / 62,500 / 63,245	174911,03	466507,62	21,19	21,18	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
20153	1 / 63,763 / 64,128	176059,69	467006,05	25,53	25,43	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
21480	1 / 63,785 / 64,232	176077,42	467032,22	25,69	25,75	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
21769	1 / 63,763 / 64,128	176351,43	466959,47	25,00	25,00	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
21805	1 / 63,767 / 63,785	176060,29	467027,74	25,75	25,82	0,75	0	Referentiewegdek	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
21850	1 / 63,760 / 64,216	176367,85	467065,89	22,56	22,56	0,75	0	Referentiewegdek	898,96	6,37	3,53	1,19	90,46	86,95	87,17	4,00	2,96	2,62	5,54	10,09	10,21
22083	1 / 63,693 / 63,747	175992,51	466989,55	25,61	25,54	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
22554	1 / 63,680 / 63,685	175976,36	466985,26	25,53	25,41	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))
02.1	50	50	50	50	50	50	50	50	50
02.2	50	50	50	50	50	50	50	50	50
03	50	50	50	50	50	50	50	50	50
04	50	50	50	50	50	50	50	50	50
72	50	50	50	50	50	50	50	50	50
1964	80	80	80	80	80	80	75	75	75
2110	115	115	115	100	100	100	90	90	90
2754	50	50	50	50	50	50	50	50	50
2787	115	115	115	100	100	100	90	90	90
2811	115	115	115	100	100	100	90	90	90
2890	115	115	115	100	100	100	90	90	90
3679	115	115	115	100	100	100	90	90	90
3868	115	115	115	100	100	100	90	90	90
3875	115	115	115	100	100	100	90	90	90
4210	115	115	115	100	100	100	90	90	90
5018	115	115	115	100	100	100	90	90	90
5397	65	65	65	65	65	65	65	65	65
5843	65	65	65	65	65	65	65	65	65
6652	115	115	115	100	100	100	90	90	90
7067	115	115	115	100	100	100	90	90	90
7224	80	80	80	80	80	80	75	75	75
7367	80	80	80	80	80	80	75	75	75
7423	115	115	115	100	100	100	90	90	90
7925	115	115	115	100	100	100	90	90	90
8229	65	65	65	65	65	65	65	65	65
8252	80	80	80	80	80	80	75	75	75
8382	115	115	115	100	100	100	90	90	90
8456	50	50	50	50	50	50	50	50	50
8949	115	115	115	100	100	100	90	90	90
10726	115	115	115	100	100	100	90	90	90
11002	115	115	115	100	100	100	90	90	90
11229	80	80	80	80	80	80	75	75	75
11668	115	115	115	100	100	100	90	90	90
11673	100	100	100	90	90	90	85	85	85
11957	115	115	115	100	100	100	90	90	90
12616	115	115	115	100	100	100	90	90	90
13100	115	115	115	100	100	100	90	90	90
13205	115	115	115	100	100	100	90	90	90
13866	115	115	115	100	100	100	90	90	90
15400	50	50	50	50	50	50	50	50	50
16064	115	115	115	100	100	100	90	90	90
16754	80	80	80	80	80	80	75	75	75
16940	50	50	50	50	50	50	50	50	50
17354	115	115	115	100	100	100	90	90	90
17483	115	115	115	100	100	100	90	90	90
17606	115	115	115	100	100	100	90	90	90
18030	115	115	115	100	100	100	90	90	90
18591	115	115	115	100	100	100	90	90	90
18870	65	65	65	65	65	65	65	65	65
19046	80	80	80	80	80	80	75	75	75
19428	80	80	80	80	80	80	75	75	75
19536	80	80	80	80	80	80	75	75	75
19944	115	115	115	100	100	100	90	90	90
20153	80	80	80	80	80	80	75	75	75
21480	115	115	115	100	100	100	90	90	90
21769	50	50	50	50	50	50	50	50	50
21805	115	115	115	100	100	100	90	90	90
21850	80	80	80	80	80	80	75	75	75
22083	80	80	80	80	80	80	75	75	75
22554	115	115	115	100	100	100	90	90	90

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	M-1	H-1	Hbron	Helling	Wegdek	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
23690	1 / 64,125 / 64,524	176478,48	467365,51	21,64	21,64	0,75	0	Referentiewegdek	1139,64	6,34	2,99	1,49	85,47	83,70	85,07	6,60	5,93	5,35	7,93	10,37	9,58
24422	1 / 64,274 / 64,558	176558,46	467132,90	21,01	21,22	0,75	0	1-laags ZOAB	30535,84	6,18	3,22	1,62	87,28	90,26	75,16	5,47	3,09	9,23	7,25	6,65	15,61
24432	1 / 64,524 / 64,620	176808,38	467181,03	20,37	20,47	0,75	0	Referentiewegdek	1139,64	6,34	2,99	1,49	85,47	83,70	85,07	6,60	5,93	5,35	7,93	10,37	9,58
24561	1 / 62,483 / 63,243	174885,58	466514,91	21,15	21,17	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
24590	1 / 61,980 / 62,014	174462,90	466267,76	0,00	19,42	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
24815	1 / 62,460 / 62,464	174875,12	466488,37	21,02	21,00	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
26225	1 / 64,617 / 64,620	176898,88	467182,58	20,51	20,69	0,75	0	1-laags ZOAB	30535,84	6,18	3,22	1,62	87,28	90,26	75,16	5,47	3,09	9,23	7,25	6,65	15,61
26239	1 / 63,249 / 63,301	175626,80	466862,21	24,19	24,00	0,75	0	Referentiewegdek	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
27250	1 / 64,222 / 66,479	176513,61	467109,16	21,54	21,53	0,75	0	1-laags ZOAB	31540,84	6,35	3,76	1,10	86,73	87,39	76,45	5,81	3,86	7,25	7,46	8,75	16,30
28119	1 / 64,290 / 64,596	176545,98	467305,62	20,91	20,91	0,75	0	Referentiewegdek	3411,88	6,27	3,38	1,41	65,77	71,23	57,81	16,47	11,14	16,06	17,76	17,62	26,13
28228	1 / 62,464 / 62,474	174878,74	466490,31	21,04	21,02	0,75	0	1-laags ZOAB	33265,80	6,37	3,71	1,08	83,65	83,95	74,46	7,30	5,45	8,28	9,04	10,60	17,26
28360	1 / 63,247 / 63,301	175570,14	466854,91	24,09	24,13	0,75	0	Referentiewegdek	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
28492	1 / 63,713 / 63,767	176008,90	467011,71	25,84	25,92	0,75	0	Referentiewegdek	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
28966	1 / 63,685 / 63,713	175992,33	466990,26	25,61	25,55	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
29072	1 / 64,290 / 64,596	176571,31	467148,91	20,66	20,96	0,75	0	Referentiewegdek	3411,88	6,27	3,38	1,41	65,77	71,23	57,81	16,47	11,14	16,06	17,76	17,62	26,13
30153	1 / 64,558 / 64,617	176838,54	467173,94	20,40	20,65	0,75	0	1-laags ZOAB	30535,84	6,18	3,22	1,62	87,28	90,26	75,16	5,47	3,09	9,23	7,25	6,65	15,61
30428	1 / 63,307 / 63,700	175626,14	466878,76	24,34	24,39	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
31399	1 / 63,713 / 63,763	176049,73	467008,13	25,53	25,37	0,75	0	Referentiewegdek	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
32032	1 / 64,232 / 64,290	176519,56	467127,44	21,54	21,57	0,75	0	Referentiewegdek	3411,88	6,27	3,38	1,41	65,77	71,23	57,81	16,47	11,14	16,06	17,76	17,62	26,13
32548	1 / 63,713 / 63,763	176012,52	466996,54	25,69	25,53	0,75	0	Referentiewegdek	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
32968	1 / 63,763 / 63,766	176061,65	467011,84	25,58	25,45	0,75	0	1-laags ZOAB	30384,72	6,35	3,77	1,08	86,63	87,40	76,13	5,86	3,89	7,39	7,52	8,71	16,48
33380	1 / 63,693 / 63,747	175988,94	466988,67	25,57	25,51	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
34073	1 / 63,685 / 63,693	175980,86	466986,69	25,54	25,43	0,75	0	Referentiewegdek	4110,76	6,31	3,64	1,22	59,97	55,94	62,76	18,80	18,11	14,55	21,23	25,95	22,69
34180	1 / 63,247 / 63,301	175620,08	466876,13	24,30	24,38	0,75	0	Referentiewegdek	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53
34246	1 / 62,431 / 62,463	174837,46	466488,40	20,84	20,96	0,75	0	1-laags ZOAB	33314,00	6,19	3,29	1,56	85,14	88,24	73,65	6,56	3,94	9,82	8,30	7,82	16,53

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))
23690	50	50	50	50	50	50	50	50	50
24422	115	115	115	100	100	100	90	90	90
24432	80	80	80	80	80	80	75	75	75
24561	115	115	115	100	100	100	90	90	90
24590	115	115	115	100	100	100	90	90	90
24815	115	115	115	100	100	100	90	90	90
26225	115	115	115	100	100	100	90	90	90
26239	115	115	115	100	100	100	90	90	90
27250	115	115	115	100	100	100	90	90	90
28119	50	50	50	50	50	50	50	50	50
28228	115	115	115	100	100	100	90	90	90
28360	115	115	115	100	100	100	90	90	90
28492	115	115	115	100	100	100	90	90	90
28966	115	115	115	100	100	100	90	90	90
29072	80	80	80	80	80	80	75	75	75
30153	115	115	115	100	100	100	90	90	90
30428	115	115	115	100	100	100	90	90	90
31399	115	115	115	100	100	100	90	90	90
32032	80	80	80	80	80	80	75	75	75
32548	115	115	115	100	100	100	90	90	90
32968	115	115	115	100	100	100	90	90	90
33380	80	80	80	80	80	80	75	75	75
34073	80	80	80	80	80	80	75	75	75
34180	115	115	115	100	100	100	90	90	90
34246	115	115	115	100	100	100	90	90	90

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Maaiveld	Hoogte	Vorm	Refl. 63	Cp	Zwevend
0001	Gebouw / woning	174935,26	466241,58	19,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
01	Talnegenweg 15	175688,10	466788,88	18,99	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0002	woning	174946,27	466336,97	19,00	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
02	gebouw	175676,98	466787,06	18,81	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0003	woning	174984,18	466325,48	19,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
03	gebouw	175674,36	466793,97	18,93	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0004	woning	174992,50	466307,13	19,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
04	gebouw	175677,48	466787,74	18,83	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0005	schuur	174988,09	466355,81	19,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
05	gebouw	175658,07	466774,89	18,46	2,50	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0006	schuur	175012,80	466340,89	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
06	gebouw	175635,49	466816,90	18,94	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0007	schuur	175002,53	466325,97	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
07	gebouw	175655,02	466808,67	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0008	schuur	174992,99	466308,84	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
08	gebouw	175654,46	466803,32	18,88	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0009	schuur	175000,47	466455,01	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
09	gebouw	175634,70	466775,25	18,36	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0010	schuur	175017,04	466464,36	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
10	bijgebouw	175665,07	466764,03	18,51	2,50	Rechthoek	0,80	0 dB	False
10	gebouw	175628,31	466780,34	18,32	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0011	schuur	175024,26	466479,02	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
11	gebouw	175611,13	466780,64	18,25	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0012	schuur	175001,32	466511,53	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
12	gebouw	175635,27	466795,97	18,48	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0013	woning nr.13	174986,44	466471,37	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
13	gebouw	175658,57	466838,41	19,07	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0014	woning nr.15	174982,83	466507,28	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
14	gebouw	175709,11	466817,62	19,23	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0015	woning nr.17	175070,58	466504,73	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
15	gebouw	175712,00	466822,63	19,29	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0016	woning nr.11	174843,69	466579,89	19,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
16	gebouw	175730,25	466813,65	19,33	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0017	woning nr.9-2	174860,49	466618,52	19,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
17	gebouw	175731,05	466802,50	19,23	6,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0018	woning nr.9-1	174830,36	466606,74	19,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
18	gebouw	175701,05	466771,93	18,78	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0019	woning nr.9	174811,62	466610,41	19,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
19	gebouw	175718,34	466761,83	18,78	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0020	woning nr.9-3	174810,27	466624,70	19,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
20	gebouw	175587,65	466681,57	18,40	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0021	woning nr.9-3	174825,72	466626,25	19,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
21	gebouw	175674,97	466755,92	18,58	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0022	schuur	174873,04	466584,72	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
22	gebouw	175645,18	466750,62	18,47	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0023	schuur	174905,88	466624,89	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
23	gebouw	175701,74	466752,91	18,69	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0024	schuur	174889,85	466636,87	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
24	gebouw	175635,96	466726,78	18,49	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0025	schuur	174863,00	466625,67	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
25	gebouw	175920,31	466663,12	0,00	9,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0026	schuur	174863,19	466625,67	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
26	gebouw	175948,59	466647,87	0,00	9,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0027	schuur	174845,42	466655,41	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
27	gebouw	175917,03	466879,53	19,44	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0028	schuur	174909,84	466677,44	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
28	gebouw	175915,61	466889,63	19,53	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0029	schuur	175210,90	466519,04	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
29	gebouw	175909,62	466872,31	19,39	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0030	schuur	175203,67	466533,50	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
30	gebouw	175902,45	466858,70	19,29	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0031	woning nr.5	175229,70	466580,14	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
31	gebouw	175898,85	466853,66	19,25	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0032	woning nr.5	175238,02	466588,82	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
32	gebouw	175884,55	466870,36	19,44	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0033	woning nr.5	175224,28	466600,75	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
33	gebouw	175877,08	466850,73	19,24	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0034	woning nr.3	175291,53	466526,99	20,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
34	gebouw	175854,34	466850,15	19,28	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0035	woning nr.11	175157,95	466817,80	18,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
35	gebouw	175859,79	466829,26	19,05	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0036	woning nr.13	175161,07	466830,26	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
36	gebouw	175835,45	466779,56	18,75	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0037	woning nr.11-1	175167,09	466854,59	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
37	gebouw	175587,41	466919,78	18,24	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0038	woning nr.??	175138,00	466850,32	18,00	5,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
38	gebouw	175605,69	466931,92	18,27	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0039	woning nr.??	175140,26	466866,87	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
39	gebouw	176012,71	467094,01	20,42	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
40	gebouw	176305,99	467154,58	20,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0041	schuur	175134,73	466771,63	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
41	gebouw	176298,50	467166,89	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0042	schuur	175145,50	466791,19	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
42	gebouw	175452,36	466888,15	18,95	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0043	schuur	175140,26	466802,17	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
43	gebouw	175590,53	466970,42	18,84	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0044	schuur	175134,24	466818,98	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
44	gebouw	175582,20	466985,36	19,38	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0045	schuur	175139,75	466831,51	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0046	schuur	175050,24	467073,22	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0047	schuur	175048,26	467149,09	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0048	schuur	175002,02	467119,45	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0049	woning nr.15	175045,89	467131,31	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0050	woning nr.13-1	175077,90	467106,81	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0051	woning nr.??	175107,93	467183,47	18,00	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0052	woning nr.??	175119,79	467166,08	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0053	woning nr.6	175196,85	466964,46	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0054	schuur	175271,93	466949,07	18,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0055	schuur	175324,49	466904,82	18,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0056	clubhuis	175181,02	467207,07	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0057	clubhuis	175190,85	467181,31	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0058	schuur	175240,03	467031,90	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0059	schuur	175252,67	467038,93	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0060	schuur	175244,71	467052,51	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0061	schuur	175286,86	467019,26	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0062	schuur	175299,98	467004,27	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0063	schuur	175289,67	467039,87	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0064	schuur	175339,79	467002,87	18,00	5,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0065	schuur	175293,89	467045,49	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0066	woning nr.39+41	175270,94	467045,02	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0067	woning nr.37	175317,78	467048,30	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Maaiveld	Hoogte	Vorm	Refl. 63	Cp	Zwevend
0068	woning nr.35	175337,91	467033,31	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0069	woning nr.35	175343,07	467017,39	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0070	woning nr.33	175320,90	466931,31	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0071	woning nr.33-1	175341,30	466922,03	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0072	woning nr.31-1	175427,81	466938,08	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0073	woning nr.31	175477,58	466937,44	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0074	woning nr.31a	175469,84	466920,44	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0075	woning nr.29	175510,94	466913,77	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0076	woning nr.29	175502,54	466901,62	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0077	schuur	175493,41	466890,67	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0078	schuur	175457,78	466897,97	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0079	schuur	175506,20	466973,01	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0080	schuur	175502,76	466999,27	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0081	woning nr.30	175480,38	466971,51	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0082	woning nr.26	175527,94	466947,19	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0083	woning nr.24	175538,27	466940,09	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0084	woning nr.24-1	175553,76	466947,19	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0085	woning nr.24-2	175567,32	466978,61	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0086	woning nr.22	175579,34	466915,16	19,50	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0087	schuur	175584,94	466906,77	19,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0088	woning nr.19	175639,81	466823,01	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0089	woning nr.17	175656,98	466811,43	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0091	woning nr.13+17	175696,17	466775,30	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0092	woning nr.9	175720,94	466765,53	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0093	woning nr.7	175741,83	466750,66	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0094	woning nr.5-1	175746,60	466747,70	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0095	woning nr.5	175753,07	466732,14	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0096	woning nr.3	175769,43	466724,77	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0097	woning nr.3	175766,93	466713,98	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0098	woning nr.1	175533,04	466641,86	18,50	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0099	schuur	175491,71	466657,31	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0100	schuur	175491,25	466620,05	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0101	schuur	175537,14	466631,41	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0102	schuur	175670,74	466689,12	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0103	schuur	175726,17	466692,30	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0106	schuur	175629,33	466732,37	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0107	schuur	175577,13	466680,94	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0108	schuur	175648,09	466808,24	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0109	schuur	175618,11	466775,41	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0110	schuur	175655,13	466777,20	18,50	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0113	schuur	175694,94	466776,58	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0114	schuur	175631,22	466797,07	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0115	schuur	175719,62	466756,88	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0116	schuur	175695,58	466764,97	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0118	schuur	175688,33	466729,99	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0119	schuur	175719,02	466749,62	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0120	schuur	175727,46	466750,22	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0121	schuur	175731,39	466742,84	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0122	schuur	175736,74	466739,63	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0123	schuur	175752,32	466734,39	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0124	schuur	175738,64	466731,18	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0125	schuur	175743,64	466733,32	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0126	schuur	175720,10	466725,12	18,50	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0127	schuur	175690,36	466839,62	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0128	schuur	175695,60	466835,57	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0129	schuur	175681,80	466846,04	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0130	schuur	175701,78	466831,77	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0131	schuur	175707,73	466829,39	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0133	schuur	175760,78	466804,41	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0134	schuur	175771,25	466816,78	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0135	schuur	175777,91	466788,70	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0136	schuur	175789,33	466795,37	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0137	schuur	175798,61	466813,69	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0138	woning nr.12+14	175683,46	466836,29	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0139	woning nr.10	175708,23	466818,23	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0140	woning nr.8	175736,04	466798,93	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0141	woning nr.6	175751,51	466787,04	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0142	woning nr.4	175769,11	466775,38	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0143	woning boven restaurant nr.57	175839,45	466773,06	19,00	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0143	restaurant nr.57	175843,67	466750,97	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0144	woning nr.59	175862,80	466818,00	19,00	9,50	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0145	woning nr.63+65	175905,20	466849,13	20,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0146	woning nr.65A	175915,48	466863,23	20,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0147	woning nr.67	175917,03	466879,53	20,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0150	woning nr.71	175938,44	466917,56	20,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0151	schuur	175936,31	466907,81	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0152	schuur	175909,25	466927,66	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0153	schuur	175921,12	466930,19	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0157	schuur	175937,93	466937,01	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0158	schuur	175918,01	466934,28	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0159	schuur	175904,08	466900,82	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0160	schuur	175899,91	466879,39	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0161	schuur	175894,84	466863,04	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0162	schuur	175879,08	466865,18	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0163	schuur	175888,03	466869,85	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0164	schuur	175838,20	466829,44	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0165	schuur	175824,88	466765,14	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0166	schuur	175839,37	466772,80	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0167	schuur	175820,26	466774,00	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0168	schuur	176011,33	466862,89	20,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0169	schuur	176036,83	466863,86	20,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0170	schuur	176061,94	466872,62	20,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0171	schuur	176057,66	466875,35	20,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0172	schuur	176049,10	466833,50	20,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0173	woning nr.58	176043,45	466853,74	20,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0174	woning nr.48	176102,82	466799,39	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0175	woning nr.48-1	176045,79	466781,29	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0176	woning nr.52	175913,20	466783,63	18,50	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0177	schuur	175930,63	466788,21	18,50	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0178	schuur	176037,49	467044,21	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0179	schuur	176035,93	467065,23	20,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0180	woning nr.79	176050,28	467078,24	20,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0181	gebouw	176210,77	467191,34	20,00	5,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0182	woning nr.3	175689,11	466584,72	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0183	woning nr.53	175851,62	466637,13	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0184	woning nr.51	175852,08	466630,33	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0185	woning nr.49	175852,76	466592,71	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0186	woning nr.47	175852,98	466586,59	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0187	garage nr.45	175856,38	466542,16	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0188	woning + cafe nr.40	175880,64	466654,81	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0189	woning nr.38-1	175880,18	466625,80	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Maaiveld	Hoogte	Vorm	Refl. 63	Cp	Zwevend
0190	woning nr.38	175880,64	466608,34	19,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0191	woning nr.32	175881,77	466580,01	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0192	woning nr.28+30	175882,68	466537,18	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0193	school nr.6	175805,59	466544,63	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0194	woning nr.8	175791,99	466533,75	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0195	woning nr.10	175780,66	466529,22	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0196	woning nr.12	175768,19	466524,23	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0197	woning nr.14+16	175749,83	466516,53	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0198	woning nr.18+20	175731,47	466508,82	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0199	woning nr.9 15	175732,15	466487,60	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0200	woning nr.7	175759,13	466498,93	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0201	woning nr.5	175770,69	466480,12	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0202	woning nr.5	175789,50	466496,66	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0203	woning biven winkel nr.69	175804,91	466495,76	18,00	8,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0204	woning nr.22	175624,66	466432,61	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0205	woning nr.26-30	175717,14	466426,26	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0206	woning nr.25-29	175672,71	466405,87	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0207	woning nr.17-23	175736,40	466455,73	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0208	woning nr.3	175772,22	466473,63	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0209	woning nr.1	175791,26	466469,10	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0210	woning nr.65	175806,67	466469,34	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0211	winkel nr.26	175889,53	466533,63	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0212	winkel nr.26	175889,53	466534,14	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0213	woning boven winkel nr.2+24	175882,39	466506,10	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0214	woning nr.1	175914,00	466489,79	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0215	woning nr.1A	175924,71	466490,30	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0216	woning nr.1B	175937,77	466509,13	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0217	woning nr.26-1	175941,11	466538,75	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0218	woning nr.1-I t/m 7	175955,85	466491,21	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0219	woning nr.9-15	175993,07	466492,58	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0220	woning nr.17-23	176026,48	466493,49	18,00	7,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0221	woning nr.6	176031,33	466622,40	18,00	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0222	woning nr.10	176119,73	466579,74	18,00	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0225	bedrijf	176006,82	466725,29	20,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0229	bedrijf	175988,17	466626,96	18,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0230	bedrijf	175924,43	466561,66	18,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0231	schuur	175894,50	466644,14	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0232	schuur	175898,29	466580,33	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0233	schuur	175828,46	466638,01	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0234	schuur	175813,28	466620,55	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0235	schuur	175779,13	466567,42	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0236	schuur	175824,29	466588,30	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0237	schuur	175822,77	466627,01	18,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0238	schuur	175653,52	466583,74	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0239	schuur	175683,88	466559,45	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0240	schuur	175673,63	466576,91	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0241	schuur	175705,13	466589,81	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0242	schuur	175727,52	466579,95	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0243	schuur	175722,20	466588,30	18,00	4,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0306	perron	175740,23	466649,54	20,00	1,00	Rechthoek	0,20	2 dB	False
0400	Garage woning 69	175914,63	466919,66	20,00	2,50	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0401	Garage woning 69-1	175911,01	466901,04	20,00	2,50	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0403	woningen 69 - erker	175937,88	466893,26	20,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0405	Woning	175929,65	466905,16	20,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0406	Woning	175931,47	466885,69	20,00	6,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0407	Woning	175933,83	466891,36	20,00	2,90	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0500	Gebouw	175850,17	466833,99	19,13	3,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
0501	Schuur	175878,13	466852,26	19,26	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0502	Schuur	175866,90	466840,70	19,15	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
0503	Woningen	175879,80	466847,22	19,20	6,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
1002	garage woning WW57-noord	175853,34	466809,05	19,00	3,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False
1003	woningen WW57-zuid	175854,29	466779,63	19,00	9,00	Polygoon	0,80	0 dB	False
1004	woningen WW57-noord	175866,28	466801,32	19,00	9,00	Rechthoek	0,80	0 dB	False

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Oppervlak	Bf
001	Half-Hard bodemgebied - A1	174471,54	466267,81	22219,62	0,50
002	Half-Hard bodemgebied - A1	175138,14	466622,19	4227,58	0,50
003	Half-Hard bodemgebied - A1	175271,64	466692,20	2514,71	0,50
004	Half-Hard bodemgebied - A1	175606,06	466843,48	9094,33	0,50
005	Half-Hard bodemgebied - A1	175730,57	466894,27	4865,03	0,50
006	Half-Hard bodemgebied - A1	175729,92	466893,63	4439,62	0,50
007	Half-Hard bodemgebied - A1	175849,47	466969,79	5643,18	0,50
008	Half-Hard bodemgebied - A1	176005,38	467019,83	6215,93	0,50
009	Half-Hard bodemgebied A1	176204,75	467073,48	2553,26	0,50
010	Half-Hard bodemgebied - A1	176285,99	467094,46	6192,52	0,50
011	Half-Hard bodemgebied - A1	176478,87	467126,39	10066,89	0,50
012	Half-Hard bodemgebied - A1	176780,71	467172,56	2804,23	0,50
013	Half-Hard bodemgebied - A1	176784,78	467139,31	7633,96	0,50
014	Half-Hard bodemgebied - A1	177019,47	467190,31	3752,03	0,50
015	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	177089,55	467216,46	1503,09	0,00
016	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176849,82	467180,28	420,23	0,00
017	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176781,38	467180,28	269,28	0,00
018	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176737,80	467189,97	120,89	0,00
019	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176716,49	467198,36	159,60	0,00
020	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176685,39	467215,67	439,98	0,00
021	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176421,34	467351,11	672,37	0,00
022	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176445,87	467379,84	420,13	0,00
023	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176464,92	467380,16	388,46	0,00
024	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176482,03	467373,71	448,86	0,00
025	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176501,40	467359,50	2729,59	0,00
026	Hard bodemgebied A1 op/afrit	176590,50	467273,31	245,04	0,00
027	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176620,20	467240,06	240,56	0,00
028	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176628,27	467214,18	198,59	0,00
029	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176632,15	467189,32	171,18	0,00
030	Hard bodemgebied A1 op/afrit	176620,20	467169,31	174,21	0,00
031	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176600,51	467156,39	226,39	0,00
032	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176571,13	467144,77	313,23	0,00
033	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176523,24	467133,12	285,36	0,00
034	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176484,96	467094,35	522,28	0,00
035	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176418,82	467087,95	308,48	0,00
036	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176381,43	467074,53	213,56	0,00
037	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176357,47	467059,84	167,14	0,00
038	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176345,00	467041,30	130,73	0,00
039	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176340,53	467026,29	158,53	0,00
040	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176341,49	467007,43	151,40	0,00
041	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176349,16	466989,22	160,18	0,00
042	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176362,90	466975,48	133,86	0,00
043	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176377,28	466967,49	155,66	0,00
044	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176396,45	466964,30	189,08	0,00
045	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176419,78	466967,81	143,36	0,00
046	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176439,91	466973,24	819,96	0,00
047	Hard bodemgebied A1 op/afrit	176538,65	467014,14	836,33	0,00
048	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176432,56	466959,50	242,21	0,00
049	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176402,84	466952,15	200,06	0,00
050	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176376,32	466951,20	303,08	0,00
051	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176336,38	466958,23	224,87	0,00
052	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176309,82	466968,13	843,44	0,00
053	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176199,26	467011,91	318,46	0,00
054	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176152,93	467018,94	223,06	0,00
055	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176120,14	467018,30	306,10	0,00
056	Hard bodemgebied - A1 op/afrit	176077,64	467003,60	438,93	0,00
070	Hard bodemgebied - overige wegen	176570,83	466927,79	3599,39	0,00
071	Hard bodemgebied - overige wegen	176482,88	467129,40	3191,60	0,00
072	Hard bodemgebied - overige wegen	176431,27	467312,97	1260,57	0,00
073	Hard bodemgebied - overige wegen	176397,15	467380,19	930,73	0,00
074	Hard bodemgebied - overige wegen	176386,44	467435,74	1086,09	0,00
075	Hard bodemgebied - overige wegen	176344,13	467487,88	293,22	0,00
076	Hard bodemgebied - overige wegen	176338,24	467452,16	208,95	0,00
077	Hard bodemgebied - overige wegen	176328,43	467425,08	167,73	0,00
078	Hard bodemgebied - overige wegen	176317,44	467404,28	164,18	0,00
079	Hard bodemgebied - overige wegen	176304,09	467384,65	194,10	0,00
080	Hard bodemgebied - overige wegen	176249,64	467301,88	3296,45	0,00
081	Hard bodemgebied overige wegen	176279,19	467358,15	423,05	0,00
082	Hard bodemgebied - overige wegen	176128,06	467134,73	138,19	0,00
083	Hard bodemgebied - overige wegen	176165,14	467117,38	30,67	0,00
084	Hard bodemgebied overige wegen	176176,80	467117,08	204,78	0,00
085	Hard bodemgebied - overige wegen	176249,18	467132,93	98,96	0,00
086	Hard bodemgebied - overige wegen	176281,77	467131,44	77,96	0,00
087	Hard bodemgebied - overige wegen	176310,05	467130,24	74,21	0,00
088	Hard bodemgebied - overige wegen	176336,67	467135,03	240,97	0,00
089	Hard bodemgebied - overige wegen	176391,10	467159,85	75,27	0,00
090	Hard bodemgebied - overige wegen	175573,23	466881,46	332,68	0,00
091	Hard bodemgebied - overige wegen	175484,87	466850,79	393,07	0,00
092	Hard bodemgebied - overige wegen	175396,74	466804,27	241,04	0,00
093	Hard bodemgebied - overige wegen	175333,66	466772,92	651,41	0,00
094	Hard bodemgebied - overige wegen	175195,47	466705,90	360,84	0,00
095	Hard bodemgebied - overige wegen	175110,20	466660,56	348,84	0,00
096	Hard bodemgebied - overige wegen	175028,01	466616,68	476,86	0,00
097	Hard bodemgebied - overige wegen	174922,96	466556,40	105,19	0,00
098	Hard bodemgebied - overige wegen	174895,27	466541,90	59,44	0,00
099	Hard bodemgebied - overige wegen	174881,86	466540,58	34,70	0,00
100	Hard bodemgebied - overige wegen	174874,61	466542,34	58,50	0,00
101	Hard bodemgebied - overige wegen	174863,62	466548,05	115,25	0,00
102	Hard bodemgebied overige wegen	174850,21	466567,39	39,63	0,00
103	Hard bodemgebied - overige wegen	174844,28	466569,81	151,67	0,00
104	Hard bodemgebied - overige wegen	174819,66	466569,15	341,83	0,00
105	Hard bodemgebied overige wegen	174741,41	466551,57	56,58	0,00
106	Hard bodemgebied - overige wegen	174728,38	466546,51	442,17	0,00

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Oppervlak	Bf
107	Hard bodemgebied - overige wegen	174612,51	466490,48	35,71	0,00
108	Hard bodemgebied - overige wegen	174605,48	466485,86	413,54	0,00
109	Hard bodemgebied - overige wegen	174519,38	466427,86	413,89	0,00
110	Hard bodemgebied - overige wegen	174782,96	466615,95	263,85	0,00
111	Hard bodemgebied - overige wegen	174830,63	466563,25	295,21	0,00
112	Hard bodemgebied - overige wegen	174893,40	466492,46	360,68	0,00
113	Hard bodemgebied - overige wegen	174952,20	466433,40	60,46	0,00
114	Hard bodemgebied - overige wegen	174960,15	466421,22	187,98	0,00
115	Hard bodemgebied - overige wegen	174966,50	466380,96	1535,42	0,00
116	Hard bodemgebied - overige wegen	174857,65	466634,51	211,77	0,00
117	Hard bodemgebied - overige wegen	174887,31	466591,61	106,92	0,00
118	Hard bodemgebied - overige wegen	174882,01	466556,12	31,99	0,00
119	Hard bodemgebied - overige wegen	175233,15	466727,01	3659,11	0,00
120	Hard bodemgebied - overige wegen	175039,91	467260,24	6347,09	0,00
121	Hard bodemgebied - overige wegen	175617,94	466849,12	763,01	0,00
122	Hard bodemgebied - overige wegen	175713,41	466782,56	370,10	0,00
123	Hard bodemgebied - overige wegen	175767,71	466743,70	123,21	0,00
124	Hard bodemgebied - overige wegen	175783,68	466733,06	135,69	0,00
125	Hard bodemgebied - overige wegen	175806,84	466726,40	138,55	0,00
126	Hard bodemgebied - overige wegen	175829,53	466728,28	179,65	0,00
127	Hard bodemgebied - overige wegen	175861,40	466713,89	166,81	0,00
128	Hard bodemgebied - overige wegen	175861,40	466716,29	234,38	0,00
129	Hard bodemgebied - overige wegen	175868,32	466730,40	208,07	0,00
130	Hard bodemgebied - overige wegen	175862,20	466755,95	187,31	0,00
131	Hard bodemgebied - overige wegen	175872,29	466779,40	691,17	0,00
132	Hard bodemgebied - overige wegen	175949,22	466881,61	833,60	0,00
133	Hard bodemgebied - overige wegen	175870,02	466686,43	1657,53	0,00
134	Hard bodemgebied - overige wegen	175872,13	466481,04	1167,50	0,00
135	Hard bodemgebied - overige wegen	175864,08	466536,25	322,71	0,00
136	Hard bodemgebied - overige wegen	175804,57	466529,93	686,72	0,00
137	Hard bodemgebied - overige wegen	175716,62	466487,80	1106,69	0,00
138	Hard bodemgebied - overige wegen	175823,00	466527,29	649,06	0,00
139	Hard bodemgebied - overige wegen	175828,79	466425,65	513,39	0,00
140	Hard bodemgebied - overige wegen	175867,76	466683,74	775,15	0,00
141	Hard bodemgebied - overige wegen	175864,37	466683,21	996,15	0,00
142	Hard bodemgebied - overige wegen	175617,17	466603,29	1005,89	0,00
143	Hard bodemgebied - overige wegen	175396,10	466527,48	69,50	0,00
144	Hard bodemgebied - overige wegen	175383,39	466516,59	293,76	0,00
145	Hard bodemgebied - overige wegen	175347,53	466463,48	90,87	0,00
146	Hard bodemgebied - overige wegen	175327,10	466453,95	66,88	0,00
147	Hard bodemgebied - overige wegen	175311,37	466453,99	226,20	0,00
148	Hard bodemgebied - overige wegen	175256,61	466473,65	45,91	0,00
149	Hard bodemgebied - overige wegen	175244,44	466475,05	28,42	0,00
150	Hard bodemgebied - overige wegen	175237,42	466472,24	956,83	0,00
151	Hard bodemgebied - overige wegen	175441,28	466151,85	2019,78	0,00
180	Hard bodemgebied - water	174891,49	466419,90	917,01	0,00
181	Hard bodemgebied - water	174905,62	466412,00	222,22	0,00
182	Hard bodemgebied - water	174927,54	466417,79	268,44	0,00
183	Hard bodemgebied - water	174935,88	466423,46	31,14	0,00
184	Hard bodemgebied - water	174934,99	466421,12	4,35	0,00
185	Hard bodemgebied - water	174934,88	466429,91	38,07	0,00
186	Hard bodemgebied - water	174930,77	466438,81	48,95	0,00
187	Hard bodemgebied - water	174918,75	466425,46	73,55	0,00
188	Hard bodemgebied - water	174905,62	466412,00	63,79	0,00
189	Hard bodemgebied - water	174898,83	466413,56	58,67	0,00
190	Hard bodemgebied - water	174890,93	466421,12	10,17	0,00
191	Hard bodemgebied - water	174890,60	466457,95	72,40	0,00
192	Hard bodemgebied - water	174887,93	466451,38	39,38	0,00
193	Hard bodemgebied - water	174897,83	466461,40	41,98	0,00
194	Hard bodemgebied - water	174902,62	466460,95	101,24	0,00
195	Hard bodemgebied - water	174915,75	466455,17	38,81	0,00
196	Hard bodemgebied - water	176366,91	467232,94	2208,70	0,00
197	Hard bodemgebied - water	176345,31	467209,61	1212,19	0,00
198	Hard bodemgebied - water	176262,49	467233,35	170,49	0,00
199	Hard bodemgebied - water	176293,17	467259,26	158,51	0,00
200	Hard bodemgebied - water	176266,43	467228,58	1051,05	0,00
201	Hard bodemgebied - water	176278,04	467237,91	332,80	0,00
202	Hard bodemgebied - water	176323,64	467195,63	92,63	0,00
01	hard bodemgebied	175681,10	466811,64	300,29	0,00
02	hard bodemgebied	175685,96	466808,25	363,81	0,00
03	hard bodemgebied	175706,48	466793,66	350,66	0,00
04	hard bodemgebied	175727,10	466803,98	516,07	0,00
05	hard bodemgebied	175603,49	466665,85	3132,38	0,00
06	hard bodemgebied	175576,81	466668,37	1287,44	0,00
07	hard bodemgebied	175702,80	466713,60	2238,47	0,00
08	hard bodemgebied	175678,16	466669,18	250,91	0,00
09	hard bodemgebied	175653,20	466685,26	744,24	0,00
10	hard bodemgebied	175784,76	466737,99	3623,62	0,00
11	hard bodemgebied	175750,79	466761,00	331,77	0,00
12	hard bodemgebied	175767,70	466744,37	248,04	0,00
13	hard bodemgebied	175731,11	466770,70	528,46	0,00
14	hard bodemgebied	175715,59	466782,06	343,18	0,00
15	hard bodemgebied	175895,10	466805,07	605,40	0,00

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	M-1	H-1	Cp	Zwevend	Refl.L 1k	Refl.R 1k
0600	Garage wolweg 69 - puntdak	175925,86	466908,09	20,00	6,00	2 dB	Nee	0,20	0,20
0601	Garage wolweg 69-1 - puntdak	175916,34	466894,71	20,00	5,00	2 dB	Nee	0,20	0,20
PE1407199	p:1032073373	175774,17	466671,56	19,93	1,00	0 dB	Nee	0,00	0,00
PE1407200	p:1032073374	175589,78	466609,89	19,98	1,00	0 dB	Nee	0,00	0,00
525		176046,01	466991,95	25,49	3,03	0 dB	Ja	0,20	0,20
526		175642,72	466857,39	24,09	4,02	0 dB	Nee	0,20	0,20
554		175631,12	466852,55	24,24	3,84	0 dB	Ja	0,20	0,20
809		175642,72	466857,39	24,09	4,02	0 dB	Nee	0,20	0,20
711		175989,00	466975,17	25,48	3,03	0 dB	Nee	0,20	0,20
947		175992,03	466976,08	25,51	3,00	0 dB	Ja	0,20	0,20
2104		175680,20	466912,51	24,60	3,03	0 dB	Ja	0,20	0,20
3878		175583,00	466832,49	24,03	2,94	0 dB	Nee	0,20	0,20
4525		175603,65	466841,32	23,98	3,04	0 dB	Ja	0,20	0,20
4706		175615,83	466886,90	24,38	2,96	0 dB	Ja	0,20	0,20
4227		175565,52	466865,92	24,13	3,00	0 dB	Ja	0,20	0,20

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	H-1	Lengte
001	spoortaluud	174614,88	466282,72	20,00	365,95
002	spoortaluud	174618,99	466273,94	19,00	364,47
003	spoortaluud	174956,25	466418,12	19,00	364,32
004	spoortaluud	174958,27	466412,73	20,00	365,59
005	spoortaluud	174614,70	466282,67	20,00	9,69
006	spoortaluud	174610,91	466298,76	20,00	5,50
007	spoortaluud	174961,93	466398,92	20,00	7,39
008	spoortaluud	174958,23	466412,72	20,00	5,72
009	spoortaluud	174962,57	466421,57	20,00	365,09
010	spoortaluud	174962,57	466421,61	20,00	383,42
011	spoortaluud	175301,88	466542,42	20,00	18,34
012	spoortaluud	174966,42	466402,98	20,00	744,01
013	spoortaluud	175313,08	466532,81	20,00	1164,10
014	spoortaluud	175318,22	466514,89	20,00	1184,81
015	taluud A1	174472,05	466267,27	19,50	1010,53
016	taluud A1	174456,07	466294,28	19,50	954,57
017	taluud A1	174878,72	466516,78	21,00	885,33
018	taluud A1	174898,22	466494,86	21,00	867,59
019	taluud A1	175269,72	466691,48	23,00	220,50
020	taluud A1	175258,87	466716,56	23,00	214,17
021	taluud A1	175353,72	466732,45	23,00	596,27
022	taluud A1	175341,83	466758,87	23,00	547,00
023	taluud A1	175631,38	466854,18	25,00	230,58
024	taluud A1	175598,98	466875,40	25,00	287,62
025	taluud A1	175728,88	466893,04	25,50	302,14
026	taluud A1	175720,48	466925,17	25,50	305,64
027	taluud A1	175860,89	466936,31	25,50	321,53
028	taluud A1	175850,15	466969,47	25,50	419,68
029	taluud A1	176064,09	467035,82	24,00	482,85
030	taluud A1	176035,66	466990,52	24,00	579,16
031	Taluud A1	176310,81	466966,29	25,00	79,83
032	Taluud A1	176337,20	466956,93	26,00	105,24
033	Taluud A1	176374,34	466950,90	26,00	86,38
034	Taluud A1	176403,10	466951,10	26,50	94,16
035	Taluud A1	176434,05	466958,53	27,00	335,37
036	Taluud A1	176575,69	466971,46	22,00	314,40
037	Taluud A1	176288,55	467095,36	23,00	408,95
038	Taluud A1	176473,25	467142,52	27,00	771,17
039	Taluud A1	176523,95	467101,44	22,00	1555,77
040	Taluud A1	176510,97	467137,13	22,00	174,59
	1 / 61,980 / 62,014 (Rechts)	174474,41	466271,62	19,45	2101,65
	1 / 64,232 / 64,233 (Links)	174457,31	466292,67	19,54	2278,45
	1 / 64,257 / 64,265 (Links)	176120,06	467018,28	25,18	435,54
	1 / 63,760 / 64,216 (Links)	176535,19	467015,25	28,36	334,30
	1 / 63,760 / 64,216 (Rechts)	176494,75	467093,29	28,36	484,92
	1 / 64,073 / 64,125 (Links)	176396,36	467501,48	22,70	569,88
	1 / 64,290 / 64,596 (Links)	176556,28	467146,38	20,70	607,52
	1 / 64,290 / 64,596 (Rechts)	176587,09	467148,68	20,58	367,98
	1 / 61,980 / 62,014 (Rechts)	176507,78	467098,11	21,57	782,30
	1 / 64,232 / 64,233 (Links)	176795,56	467186,56	20,69	485,38
040	Taluud A1	176597,04	467153,20	22,00	327,91
040	Taluud A1	176775,22	467189,54	20,00	1018,64
27559	27559 - 66903243 - 67001997 (Links)	174613,91	466295,73	19,41	2052,14
27549	27549 - 66834340 - 67056998 (Rechts)	174616,60	466287,98	19,38	2052,43
010	Wolweg (N800) (Rechts)	176013,46	466983,07	20,00	312,05
010	Wolweg (N800) (Links)	176018,36	466979,61	20,00	307,69
011	Tolnegenweg (Rechts)	175625,25	466851,89	19,00	287,77
011	Tolnegenweg (Links)	175625,31	466851,89	19,00	272,58
27560		174841,68	466370,20	19,60	23,34
1002		175007,84	466421,13	19,88	23,54
1003		175030,13	466428,69	19,92	1096,42
1007		176069,82	466776,69	20,14	13,84
994		174885,93	466385,00	19,68	1321,29
1000		174939,49	466398,78	19,77	48,40
993		174863,95	466377,20	19,64	23,32
1008		176082,51	466782,23	20,17	13,78
1001		174985,38	466414,17	19,84	23,52
995		176138,46	466805,68	20,27	13,88
1013		176139,00	466804,10	20,27	13,92
999		174917,24	466391,79	19,73	23,33
1006		175030,49	466427,49	19,92	1096,68
1005		175007,84	466421,13	19,88	23,52
1011		176122,72	466796,67	20,24	13,90
998		174894,68	466385,65	19,69	23,37
1004		176069,34	466778,24	20,14	13,77
27550		174895,27	466383,94	19,69	23,33
1012		176135,41	466802,36	20,27	4,00
997		174886,50	466383,39	19,68	8,50
996		174863,95	466377,20	19,64	23,38
973		176122,72	466796,67	20,24	13,76
1010		176109,78	466791,86	20,22	13,80
1009		176095,44	466787,00	20,19	15,14
970		176151,74	466809,71	20,27	13,88
27559		174593,51	466286,30	19,17	261,98
27549		174595,51	466282,60	19,13	316,42
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176416,30	467364,01	22,70	38,02
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176454,13	467367,80	21,97	1,94
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176456,05	467368,11	21,93	8,53
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176464,51	467367,04	21,85	8,62
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176472,92	467365,17	21,71	4,69
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176477,03	467362,89	21,64	0,02
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176477,04	467362,88	21,64	5,05
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176481,46	467360,42	21,55	16,41

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	H-1	Lengte
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176495,26	467351,55	21,32	29,07
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176518,15	467333,64	21,09	26,37
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176539,40	467318,02	20,92	15,92
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176552,22	467308,58	20,86	22,11
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176570,34	467295,92	20,76	NVT
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176570,34	467295,92	20,76	50,43
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176611,69	467267,04	20,62	16,58
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176625,28	467257,54	20,55	74,14
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176685,88	467214,83	20,28	0,65
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176686,41	467214,45	20,29	51,55
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176731,89	467190,19	20,24	12,41
	1 / 64,125 / 64,524 (Rechts)	176743,76	467186,56	20,23	63,63
	1 / 63,763 / 64,128 (Rechts)	176098,48	467009,31	25,45	520,53
	1 / 63,763 / 64,128 (Rechts)	176564,47	466944,19	28,48	19,88
	1 / 63,763 / 64,128 (Rechts)	176562,75	466947,81	28,48	3,99
974		176135,90	466800,61	20,27	451,96
974		176564,47	466944,20	21,34	91,75
971		176164,76	466814,53	20,27	419,71
971		176562,76	466947,82	21,29	90,81
023	taluud A1	175639,96	466844,06	19,00	16,14
021	taluud A1	175618,42	466849,21	19,00	18,17

Model: WEGverkeer+GPP20210526
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	X	Y	Maaiveld	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Gevel
01	noord-oostgevel	175691,26	466786,76	18,99	1,50	4,50	7,50	--	Ja
02	zuid-oostgevel	175693,39	466783,22	18,93	1,50	4,50	7,50	--	Ja
03	zuid-oostgevel	175686,73	466773,82	18,64	1,50	4,50	7,50	--	Ja
04	zuid-westgevel	175682,26	466774,07	18,59	1,50	4,50	7,50	--	Ja
05	noord-westgevel	175680,27	466778,00	18,65	1,50	4,50	7,50	--	Ja
06	noord-westgevel	175687,26	466787,87	18,96	1,50	4,50	7,50	--	Ja

Geluidbelastingen in 2031 tgv rijksweg A1
zonder en na aftrek ex. art. 110g Wgh

Punt	Adres	Hoogte m+mv	zonder aftrek art. 110g Wgh	Bepaling aftrek art. 110 g Wgh	na aftrek art. 110g Wgh
01_A	noord-oostgevel	1,5	53	2	**51**
01_B	noord-oostgevel	4,5	57	4	**53**
01_C	noord-oostgevel	7,5	56	3	**53**
02_A	zuid-oostgevel	1,5	51	2	**49**
02_B	zuid-oostgevel	4,5	54	2	**52**
02_C	zuid-oostgevel	7,5	52	2	**50**
03_A	zuid-oostgevel	1,5	54	2	**52**
03_B	zuid-oostgevel	4,5	53	2	**51**
03_C	zuid-oostgevel	7,5	52	2	**50**
04_A	zuid-westgevel	1,5	54	2	**52**
04_B	zuid-westgevel	4,5	57	4	**53**
04_C	zuid-westgevel	7,5	58	2	**56**
05_A	noord-westgevel	1,5	53	2	**51**
05_B	noord-westgevel	4,5	59	2	**57**
05_C	noord-westgevel	7,5	60	2	**58**
06_A	noord-westgevel	1,5	53	2	**51**
06_B	noord-westgevel	4,5	58	2	**56**
06_C	noord-westgevel	7,5	60	2	**58**

Legenda:

= luwe gevel; maximaal 48 dB
= Hogere grenswaarde nodig (49 dB tot max. 53 dB)
= Hoger dan maximale ontheffing (hoger dan 53 dB)

Rapport: Resultatentabel
Model: WEGverkeer+GPP20210526
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: 3_Tolnegenweg
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	noord-oostgevel	1,50	51	49	42	52
01_B	noord-oostgevel	4,50	51	50	42	52
01_C	noord-oostgevel	7,50	51	49	42	52
02_A	zuid-oostgevel	1,50	47	46	38	48
02 B	zuid-oostgevel	4,50	48	46	39	49
02_C	zuid-oostgevel	7,50	47	46	39	49
03_A	zuid-oostgevel	1,50	40	39	31	41
03_B	zuid-oostgevel	4,50	42	41	33	43
03_C	zuid-oostgevel	7,50	43	41	34	44
04_A	zuid-westgevel	1,50	28	26	19	29
04 B	zuid-westgevel	4,50	28	27	20	30
04_C	zuid-westgevel	7,50	31	30	22	32
05_A	noord-westgevel	1,50	40	39	32	42
05_B	noord-westgevel	4,50	42	40	33	43
05_C	noord-westgevel	7,50	43	41	34	44
06_A	noord-westgevel	1,50	47	46	38	48
06_B	noord-westgevel	4,50	48	46	39	49
06_C	noord-westgevel	7,50	47	46	38	48

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: WEGverkeer+GPP20210526
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: 2_Wolweg N800
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	noord-oostgevel	1,50	34	30	24	34
01_B	noord-oostgevel	4,50	35	31	25	35
01_C	noord-oostgevel	7,50	36	32	26	36
02_A	zuid-oostgevel	1,50	32	28	21	32
02 B	zuid-oostgevel	4,50	33	29	23	33
02_C	zuid-oostgevel	7,50	36	32	26	36
03_A	zuid-oostgevel	1,50	26	22	16	26
03_B	zuid-oostgevel	4,50	30	26	20	30
03_C	zuid-oostgevel	7,50	35	31	25	35
04_A	zuid-westgevel	1,50	23	19	13	23
04 B	zuid-westgevel	4,50	25	21	15	25
04_C	zuid-westgevel	7,50	25	21	15	25
05_A	noord-westgevel	1,50	22	18	12	22
05_B	noord-westgevel	4,50	26	23	16	27
05_C	noord-westgevel	7,50	23	19	13	23
06_A	noord-westgevel	1,50	24	21	14	25
06_B	noord-westgevel	4,50	26	22	16	26
06_C	noord-westgevel	7,50	23	19	13	23

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: WEGverkeer+GPP20210526
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: 4_Stoeërschoolweg
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	noord-oostgevel	1,50	8	5	2	10
01_B	noord-oostgevel	4,50	13	9	6	14
01_C	noord-oostgevel	7,50	14	11	7	16
02_A	zuid-oostgevel	1,50	18	14	11	19
02 B	zuid-oostgevel	4,50	25	21	18	26
02_C	zuid-oostgevel	7,50	27	24	20	29
03_A	zuid-oostgevel	1,50	19	16	12	21
03_B	zuid-oostgevel	4,50	24	21	18	26
03_C	zuid-oostgevel	7,50	28	25	21	29
04_A	zuid-westgevel	1,50	20	16	13	21
04 B	zuid-westgevel	4,50	23	20	16	25
04_C	zuid-westgevel	7,50	27	24	21	29
05_A	noord-westgevel	1,50	14	10	7	15
05_B	noord-westgevel	4,50	18	15	11	19
05_C	noord-westgevel	7,50	18	14	11	19
06_A	noord-westgevel	1,50	13	10	6	15
06_B	noord-westgevel	4,50	16	13	9	18
06_C	noord-westgevel	7,50	17	13	10	18

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: RAILverkeer+GPP20210127
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	noord-oostgevel	1,50	48	47	42	51
01_B	noord-oostgevel	4,50	49	48	44	52
01_C	noord-oostgevel	7,50	50	49	44	53
02_A	oost-zuidgevel	1,50	47	46	41	49
02 B	oost-zuidgevel	4,50	52	52	47	55
02_C	oost-zuidgevel	7,50	55	55	50	58
03_A	oost-zuidgevel	1,50	45	44	39	48
03_B	oost-zuidgevel	4,50	53	53	48	56
03_C	oost-zuidgevel	7,50	56	55	50	59
04_A	zuid-westgevel	1,50	46	46	41	49
04 B	zuid-westgevel	4,50	53	53	48	56
04_C	zuid-westgevel	7,50	55	55	50	58
05_A	noord-westgevel	1,50	43	43	38	46
05_B	noord-westgevel	4,50	48	47	42	50
05_C	noord-westgevel	7,50	44	44	39	47
06_A	noord-westgevel	1,50	44	43	38	47
06_B	noord-westgevel	4,50	47	47	42	50
06_C	noord-westgevel	7,50	44	44	39	47

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rekenmethode Cumulatieve geluidbelasting -
hoofdstuk 2 van bijlage I van het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012"

Naam	Omschrijving	Hoogte	Wegverkeer [1)]		Railverkeer		Cumulatieve waarden		
		m+mv	Lden	L^*_{VL}	Lden	L^*_{RL}	L_{CUM}	$L_{VL,CUM}$	$L_{RL,CUM}$
	Maximale waarde		60,5	60,5	58,6	54,3	**60,6**	60,6	65,1
01_A	noord-oostgevel	1,5	58,8	58,8	50,6	46,7	**59,1**	59,1	63,5
01_B	noord-oostgevel	4,5	60,1	60,1	51,9	47,9	**60,4**	60,4	64,8
01_C	noord-oostgevel	7,5	59,8	59,8	52,7	48,7	**60,1**	60,1	64,6
02_A	zuid-oostgevel	1,5	55,2	55,2	49,3	45,4	**55,6**	55,6	59,9
02 B	zuid-oostgevel	4,5	56,8	56,8	55,2	51,0	**57,8**	57,8	62,2
02_C	zuid-oostgevel	7,5	56,1	56,1	58,0	53,7	**58,1**	58,1	62,4
03_A	zuid-oostgevel	1,5	54,8	54,8	47,7	43,9	**55,1**	55,1	59,4
03 B	zuid-oostgevel	4,5	54,2	54,2	56,2	52,0	**56,2**	56,2	60,5
03_C	zuid-oostgevel	7,5	53,9	53,9	58,6	54,3	**57,1**	57,1	61,4
04_A	zuid-westgevel	1,5	54,3	54,3	49,3	45,4	**54,8**	54,8	59,0
04 B	zuid-westgevel	4,5	57,3	57,3	56,1	51,9	**58,4**	58,4	62,8
04_C	zuid-westgevel	7,5	58,4	58,4	58,0	53,7	**59,7**	59,7	64,1
05_A	noord-westgevel	1,5	54,2	54,2	46,3	42,6	**54,5**	54,5	58,7
05_B	noord-westgevel	4,5	59,0	59,0	50,5	46,6	**59,2**	59,2	63,7
05_C	noord-westgevel	7,5	60,3	60,3	47,2	43,4	**60,4**	60,4	64,9
06_A	noord-westgevel	1,5	56,4	56,4	46,6	42,9	**56,6**	56,6	60,9
06_B	noord-westgevel	4,5	59,4	59,4	50,1	46,2	**59,6**	59,6	64,1
06_C	noord-westgevel	7,5	60,5	60,5	47,0	43,3	**60,6**	60,6	65,1

1) Lden wegverkeer is gecumuleerde geluidbelasting alle wegen, **zonder** aftrek artikel 110g. Wet geluidhinder

SPAWNP
INGENIEURS

Klinkenbergerweg 30a | 6711 MK **EDE** | 0318 614 383
Vrijlandstraat 33-c | 4337 EA MIDDELBURG | 0118 227 466
Hoenderkamp 20 | 7812 VZ EMMEN | 0591 238 110

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

PLANSCHADE ADVIES

met betrekking tot de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in art. 6.1 Wro van [redacted] met betrekking tot het object Tolnegenweg 13 in Stroe.

opdracht	20230487
status	definitief
datum	november 2023
adviseur	[redacted]

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Opdracht 3
1.2 De aanvraag 3
1.3 Procedure en verslag 3
1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn 5
1.5 Conceptadvies 5

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO 6

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE 8

4 NIEUWE PLANOLOGIE 11

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE 14

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS 16
6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid 16
6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd 17
6.3 Beoordeling voorzienbaarheid 17
6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn 17

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING 18
7.1 Selectie van de relevante aspecten 18
7.2 Uitkomst planologische vergelijking 21

8 WAARDERING 23

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 24
9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico 24
9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico 27

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN / SLOTOVERWEGINGEN 28
10.1 Wettelijke rente 28
10.2 Terugbetaling van het betaalde recht 28
10.3 Deskundigenkosten 28

11 CONCLUSIE 29

12 BIJLAGEN 30

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Barneveld heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, verzocht om advies uit te brengen over een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De aanvraag is ingediend door [redacted], hierna samen nader te noemen "aanvrager".

Het dossier is behandeld door de heer [redacted], als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen, nader te noemen "de adviseur". Het advies is intern gevalideerd door de heer [redacted]

1.2 De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaak, plaatselijk bekend als Tolnegenweg 13 in Stroe. Samengevat wordt in de aanvraag gesteld, dat schade in de vorm van waardevermindering van € 40.000,- tot € 50.000,- is geleden door het bestemmingsplan "Tolnegenweg II", dat het mogelijk heeft gemaakt een extra woning te bouwen op het naastgelegen perceel Tolnegenweg 15. Volgens de aanvraag is het woongenot daardoor aangetast, mede door vermindering van uitzicht en een toename van geluidhinder (door weerkaatsing).

De aanvraag en de relevante data daarbij	
Datum ontvangst aanvraag	27 juni 2023
Datum aankoop object	13 februari 2002
Datum eigendomsverkrijging object	29 maart 2002
Datum in werking treden van de betrokken maatregel (de peildatum)	13 mei 2023
Datum onherroepelijk worden van de betrokken maatregel	13 mei 2023

1.3 Procedure en verslag

Op grond van de procedureverordening planschadevergoeding heeft de adviseur de betrokken partijen gelegenheid gegeven een toelichting te geven en aanvullende informatie te verstrekken.

Aanvrager

Tijdens de opname van de woning en de situatie ter plaatse, op 2 oktober 2023, is de aanvraag mondeling behandeld met aanvrager. Daarbij is in hoofdzaak verwezen naar de inhoud van de aanvraag. In aanvulling daarop is benadrukt dat met name gevreesd wordt voor meer geluidhinder (zowel van de weg als van het achterliggende bedrijf) als gevolg van de weerkaatsing op c.q. het 'niet weg kunnen' van geluid door de nieuwe woning. Verder is volgens aanvrager sprake van een meer opgesloten gevoel door het dichterbij komen van bebouwing en van verlies aan zonlicht.

Gemeente

Bij het verzamelen en beoordelen van de voor dit advies benodigde gegevens, waaronder die over de mogelijke voorzienbaarheid, is contact geweest met mevrouw N. Pluim van de gemeente. Deze heeft daarbij geen inhoudelijk standpunt over de aanvraag ingenomen.

Belanghebbende ex artikel 6.4a Wro

De adviseur heeft de [redacted] gezamenlijk als belanghebbende op grond van artikel 6.4a Wro in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven. Van die zijde is van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Verslag

Aangezien met het voorgaande de essentie wordt weergegeven van hetgeen door partijen naar voren is gebracht, merken wij het voorgaande aan als het verslag van de mondelinge c.q. schriftelijke behandeling zoals dat is voorgeschreven in de procedureverordening.

Foto's

Tijdens de opname zijn de volgende foto's gemaakt van het zicht op het plangebied.




Links het zicht vanuit de keuken, rechts vanuit de kantoorruimte.

1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn

De aanvrager stond blijkens de in paragraaf 1.2 weergegeven tabel op de peildatum in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de onroerende zaak en de aanvraag is ingediend binnen vijf jaar nadat de betrokken maatregel onherroepelijk is geworden, zodat er geen belemmeringen zijn om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen.

1.5 Conceptadvies

Op 10 oktober 2023 is een conceptadvies gezonden aan de betrokken partijen. Deze hebben binnen een termijn van 4 weken kunnen reageren op het conceptadvies. Geen van de partijen heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

De verordening schrijft voor, dat het definitieve advies – waarin de zienswijzen van partijen en de reactie van de adviseur daarop zijn verwerkt – aan het college van burgemeester en wethouders wordt uitgebracht. Door de SAOZ wordt derhalve het definitieve advies niet naar de aanvrager en de belanghebbende ex artikel 6.4a Wro gezonden.

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden achtereenvolgens beoordeeld aan de hand van de volgende, in de wetgeving en rechtspraak ontwikkelde criteria:

1. Stond de aanvrager op de datum van het in werking treden in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het betrokken object?

In de gevallen waarin van een zakenrechtelijke rechtsbetrekking op de peildatum geen sprake is, kan de aanvraag zonder verder inhoudelijk onderzoek worden afgewezen. Gelet op het stadium waarin dit onderzoek wordt uitgevoerd is dit criterium momenteel niet relevant (er is immers nog geen “peildatum”).

2. Was de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar ten tijde van aankoop?

Indien en voor zover de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar was ten tijde van aankoop, bestaat geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

3. Heeft de ontwikkeling voor de aanvrager geleid tot planologisch nadeel?

Beoordeeld moet worden of de aanvrager in een nadeliger positie terecht is gekomen, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd. De vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden speelt hierbij geen rol. Alleen wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid moet worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van het hiervoor genoemde uitgangspunt af te wijken.

Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat de vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

4. Heeft het planologisch nadeel geleid tot schade?

Als geconcludeerd wordt dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dan moet naar het tijdstip van het in werking treden van de betrokken planologische maatregel het schadebedrag worden bepaald. Bij vermogensschade is de hoogte van het bedrag afhankelijk van een aantal factoren, waarvan de waarde van de onroerende zaak**,** met inbegrip van de oude maximale planologische mogelijkheden vóór de wijziging, er één is.

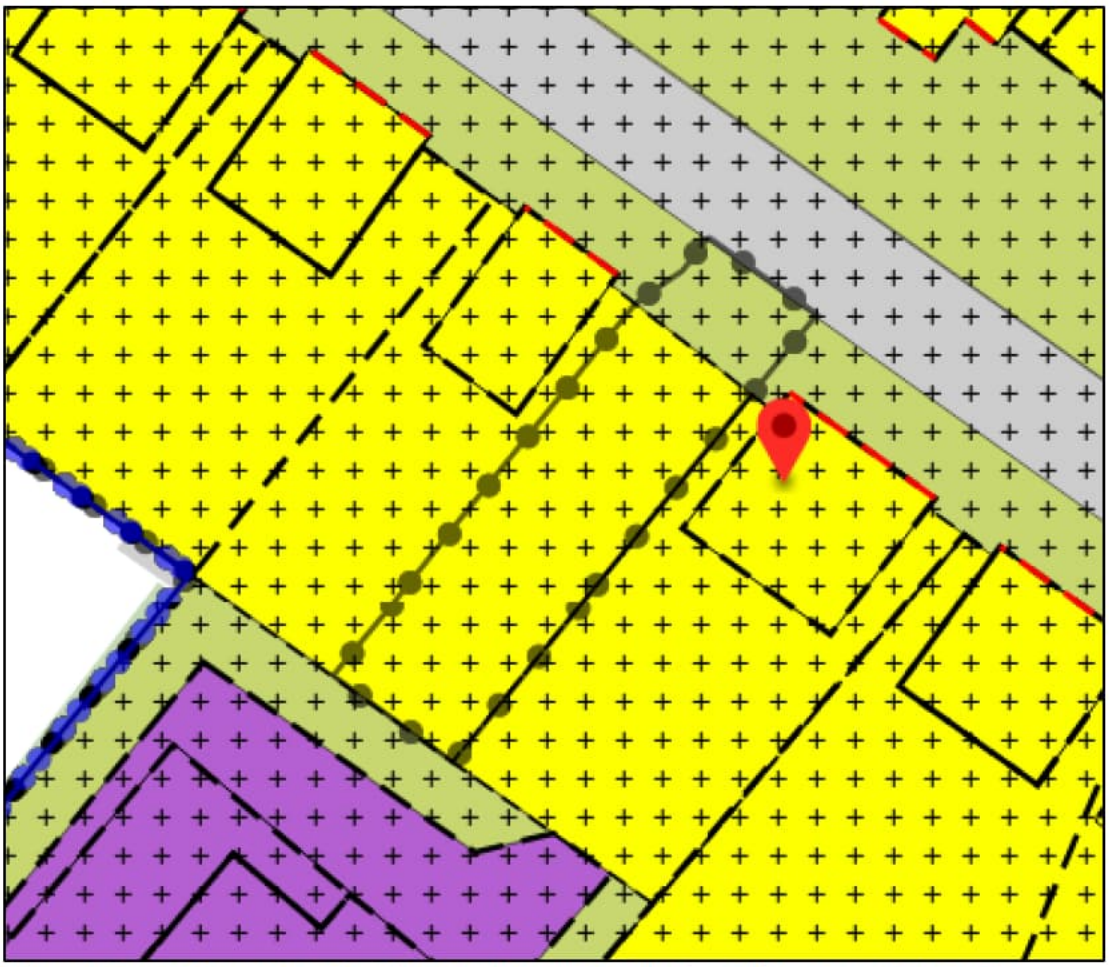
5. In hoeverre behoort de schade tot het normaal maatschappelijk risico van de aanvrager?

De schade komt alleen voor tegemoetkoming in aanmerking, voor zover deze uitstijgt boven hetgeen op grond van artikel 6.2 Wro wegens normaal maatschappelijk risico voor de aanvrager dient te worden gelaten.

In artikel 6.2, tweede lid, Wro is het minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico bij waardevermindering gesteld op 2% van de oorspronkelijke waarde op de peildatum. Uit de rechtspraak blijkt, dat bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico dit percentage onder omstandigheden ook hoger kan zijn.

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE

Volgens de ontvangen gegevens bestaat de voorgaande planologie voor de betreffende locatie uit het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek – Stroe”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2021, in werking getreden op 12 juni 2021 en onherroepelijk geworden op 28 december 2022.



Figuur 1 Fragment van de verbeelding, de rode punt duidt de woning van aanvrager aan.

In dit plan hadden de gronden in kwestie de enkelbestemmingen “Wonen – 1” en “Tuin” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”.

De bestemming “Wonen – 1” was bedoeld voor wonen en aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit met de daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven, parkeerplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op het betreffende terreingedeelte lag geen bouwvlak. Dat lag (en ligt nog steeds) wel op de ten noordwesten

aangrenzende gronden, alwaar een vrijstaande woning van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte toegestaan is.

Buiten het bouwvlak waren bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien vrijstaand, mochten deze een maximale goothoogte van 3,30 m1 hebben en een maximale bouwhoogte van 7 m1. De totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken mocht niet meer bedragen dan 20% van dat bouwperceel, met een maximum van 150 m2. Voorts waren hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Die mochten 2 m1 hoog worden, zij het dat pergola's 2,5 m1 hoog mochten worden, palen en masten 6 m1 en overkappingen (maximaal 18 m2) 3 m1.

De bestemming “Tuin” was bedoeld voor tuinen en verharding, waaronder in- en uitrit en parkeervoorzieningen, zulks met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voor uitbouwen en/of balkons en ondergeschikte bouwdelen van een hoofdgebouw dat op aangrenzende gronden was gelegen.

De diepte van een bijbehorend bouwwerk mocht niet meer bedragen dan 1,5 m1, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd en de diepte van een balkon mocht niet meer bedragen dan 2 m1, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd. De maximale goothoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of balkon was 3 m1. Ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en luifels waren toegestaan, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 1 m1 bedroeg, terwijl de afstand van die ondergeschikte bouwdelen tot de grens met gronden met de bestemmingen “Verkeer” dan wel “Groen”, niet minder dan 1 m1 mocht zijn. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mocht vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 m1 en daarachter 2 m1. Pergola’s mochten maximaal 2,5 m1 hoog zijn, palen en masten 6 m1 en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m1.

De voor “Waarde – Archeologie 1”' aangewezen gronden waren behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Gelet op de betreffende regels vormde de dubbelbestemming geen absolute verhindering voor het kunnen benutten van de mogelijkheden van de enkelbestemmingen. Daarom laten wij dubbelbestemming verder buiten beschouwing.

Het eigen perceel van aanvrager heeft in dit plan de enkelbestemmingen “Wonen – 1” (met een bouwvlak, samen met de het ten zuidoosten aangrenzende perceel, voor twee-aaneen gebouwde woningen van 6 m1 goothoogte en 11 m1 bouwhoogte) en “Tuin”.

Voor een volledige weergave van de relevante regels verwijzen wij naar het bestemmingsplan, zoals te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Voor de betreffende locatie geldt het bestemmingsplan “Tolnegenweg II”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 maart 2023 en in werking getreden en onherroepelijk geworden op 13 mei 2023.



Figuur 2 Fragment van de verbeelding; de rode punt duidt de woning van aanvrager aan.

De gronden in dit plan hebben de enkelbestemmingen “Wonen – 1” en “Tuin”, alsmede de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – ontplofbare oorlogsresten’ en ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting 1’.

De regels van deze bestemmingen zijn praktisch gelijk aan die van de hier voorheen geldende bestemmingen, die beschreven zijn bij de ‘oude planologie’. Relevant verschil is dat thans voorzien is in een bouwvlak voor een vrijstaande woning van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen een maximale goothoogte hebben gelijk aan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,4 m1, terwijl voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken

een maximale goothoogte van 3,40 m geldt. De bouwhoogte hiervan is maximaal 7 m1.

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone – ontplofbare oorlogsresten' geldt dat het verboden is om bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Het bevoegd gezag kan echter bij een omgevingsvergunning afwijken van dat verbod als bedoeld in 9.2.1, mits uit een door de gemeente goedgekeurd onderzoek van een deskundige blijkt dat ter plaatse geen ontplofbare oorlogsresten meer aanwezig zijn. In dat kader is reeds een (bij de plantoelichting gevoegd) onderzoek uitgevoerd. Gezien de uitkomsten daarvan, gaan wij ervan uit dat de genoemde aanduiding geen absolute verhindering voor het gaan benutten van de bouwmogelijkheden vormt.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt dat het gebruik volgens de bestemmingen alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het hier bouwen van een woning, de gronden ingericht worden en blijven overeenkomstig het inrichtingsplan en beheersplan, zoals opgenomen in de bij het plan behorende bijlage 3. Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.



Figuur 3 Tekening van de verplichte inrichting.

Voor een volledige weergave van de relevante regels verwijzen wij naar het bestemmingsplan, zoals te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

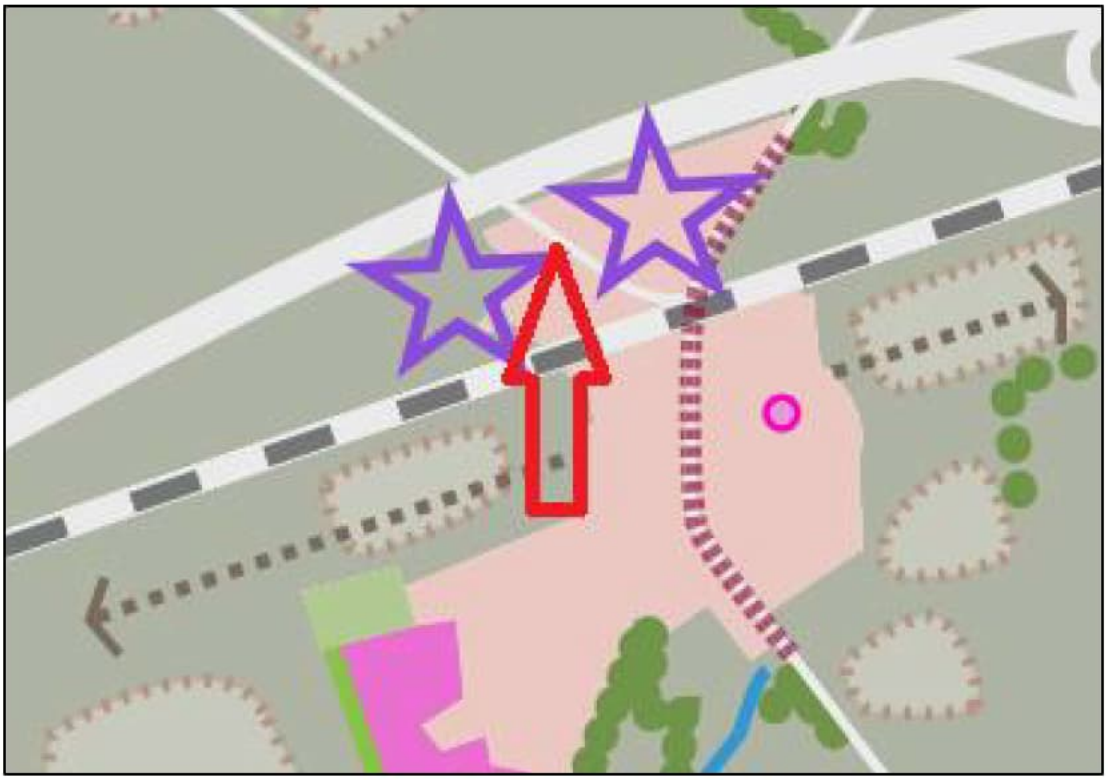
5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

Ten tijde van de aankoop van het woonobject door aanvrager gold ter plaatse en op de omliggende percelen het op 4 oktober 1994 vastgestelde bestemmingsplan “Stroe – dorp 1994”. Hierin was het buurperceel in kwestie, net als het perceel van aanvrager zelf, bestemd tot “Wonen”, waarbij enkel globaal ter plaatse van de bestaande woning een ‘hoofdbouwmassastrook’ was aangeduid. Alleen binnen die strook was een hoofdgebouw (in casu voor een vrijstaande woning) toegestaan.



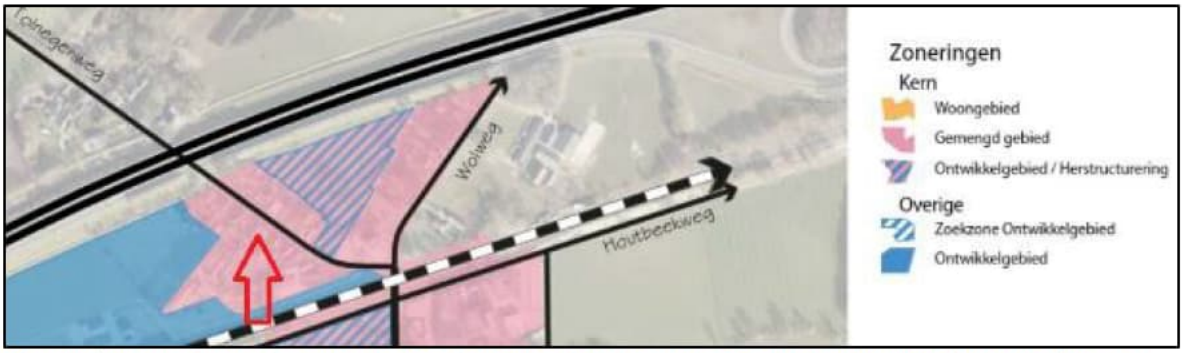
Figuur 4 Fragment van de plankaart van "Stroe – dorp 1994". De gele pijl duidt de woning van aanvrager aan.

De gemeenteraad heeft op 22 november 2011 de "Structuurvisie Kernen Barneveld 2022" vastgesteld. De structuurvisie legt de gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het eigen grondgebied vast. Uit de kaart behorende bij de structuurvisie blijkt dat de planlocatie in bestaand bebouwd gebied ligt. Het plangebied is hierin niet specifiek aangewezen als zoekgebied voor wonen of als inbreidingslocatie, maar in de visie is het belang en vooropstellen van inbreiding van woningbouw benadrukt.



Figuur 5 Fragment van de structuurvisiekaart; de rode pijl duidt globaal het plangebied aan.

De toelichting van het ‘oude’ bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe” bevat als bijlage de 'Ruimtelijke visie Stroe'. Deze beoogt vast te leggen wat de dorpsbewoners, maatschappelijke organisaties en het gemeentebestuur gezamenlijk overeen komen over het ruimtelijk beleid van de kern Stroe en de toekomstige groei daarvan. In deze visie is het plangebied aangeduid als 'Gemengd gebied', zijnde een gebied waarbij wonen wordt gecombineerd met een mix aan gevarieerde functies zoals bedrijvigheid, maatschappelijke functies en centrumfuncties. In algemene zin is aangegeven dat verdichten hier mogelijk is als dat kan zonder aantasting van de woonkwaliteit. Daarnaast is verwoord dat bij woningbouw in het dorp ook gekeken wordt naar inbreidingslocaties.



Figuur 6 fragment van de kaart uit de ruimtelijke visie; de rode pijl duidt globaal het plangebied aan.

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS

6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid

Uit artikel 6.1 Wro vloeit rechtstreeks voort, dat van een tegemoetkoming in planschade alleen sprake kan zijn indien de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Een omstandigheid die volgens de wet en de rechtspraak leidt tot de conclusie dat de schade voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten, is de voorzienbaarheid daarvan op het moment van de aankoop van het object.

Die voorzienbaarheid kan zowel voortvloeien uit ten tijde van de aankoop openbaar bekende ruimtelijke beleidsvoornemens (zoals een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurschets of -visie), als uit een op dat moment al geldend bestemmingsplan.

Het gaat er daarbij om of de aanvrager bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening had kunnen en moeten houden met een ontwikkeling die ongunstiger was dan hetgeen het in deze zaak te beoordelen oude planologische regime mogelijk maakte. Als dat het geval is, dan had hij daar bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening mee kunnen en moeten houden: hij heeft het nadeel dan aanvaard (actieve risicoaanvaarding). Omstandigheden die zich hebben voorgedaan na de aankoop van de onroerende zaak (zoals een tussentijds en achteraf gezien tijdelijk gebleken gunstiger bestemmingsplan) moeten bij de beoordeling van de voorzienbaarheid buiten beschouwing blijven.

Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat beleidsvoornemens een formele status hebben en de plannen in kwestie hoeven zeker niet al volledig te zijn uitgekristalliseerd. Wel moet, om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen. Onder omstandigheden kan ook sprake zijn van voorzienbaarheid als een aanvrager uit anderen hoofde kennis had van de ontwikkeling, bijvoorbeeld uit correspondentie met de gemeente of uit een met hem gesloten overeenkomst.

Om deze reden wordt, voordat tot een planologische vergelijking en een waardering wordt overgegaan, eerst de voorzienbaarheid van het nadeel beoordeeld.

6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd

Nog een reden om schade niet te vergoeden is aan de orde als deze al geacht moet worden op een andere manier al vergoed te zijn, bijvoorbeeld door aankoop, onteigening of op een andere wijze. Dit laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn als de schadeveroorzakende planologische maatregel inmiddels ongedaan gemaakt is of binnen afzienbare termijn zal worden. Ook kan het nadeel op een andere wijze dan in geld of goederen gecompenseerd zijn, door de gemeente dan wel door een derde partij.

6.3 Beoordeling voorzienbaarheid

Voor de beoordeling van het onderwerp voorzienbaarheid hebben wij desgevraagd geen stukken ontvangen die er op wijzen, dat op de dag dat de onroerende zaak werd gekocht, de planologische mutatie op basis van de toentertijd van overheidswege openbaar bekend gemaakte ruimtelijke beleidsvoornemens voldoende concreet te voorzien was.

6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn

Schade kan alleen voor tegemoetkoming in aanmerking komen, als en voor zover deze niet al op een andere manier is verzekerd. Dit kan door aankoop, onteigening of op andere wijze. Bij dit laatste kan gedacht worden aan een uitkering van geld maar ook aan een compensatie in natura. Tot dit laatste kan volgens de jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2645, Waalwijk) onder omstandigheden ook een voor de aanvrager gunstige planologische wijziging worden gerekend.

Uit de ons ter beschikking gestelde stukken is niet gebleken, dat de mogelijk door aanvrager geleden schade (geheel of gedeeltelijk) anderszins is verzekerd.

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

7.1 Selectie van de relevante aspecten

In dit hoofdstuk gaan wij na met welke maximale mogelijkheden van de in de vorige hoofdstukken beschreven oude en nieuwe planologie rekening gehouden moest en moet worden en beoordelen wij of als gevolg van de planwijziging al of niet een planologische verslechtering is opgetreden.

In essentie dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de oude planologische situatie waarbij de “maximale invulling” bestond uit deels met bijbehorende bouwwerken bij een woning te bebouwen tuin en erf bij een verder noordwestelijk gelegen woning en waarbij de “maximale invulling” van de nieuwe planologische situatie bestaat uit een vrijstaande woning met eveneens bijbehorende bouwwerken.

Om de beoordeling zo inzichtelijk mogelijk te maken, zullen wij de belangrijkste aspecten die volgens de rechtspraak bij een planvergelijking aan bod komen, afzonderlijk benoemen.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht**,** is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Onder het vorige bestemmingsplan hadden de gronden in kwestie al een woon- en tuinbestemming. Binnen de woonbestemming konden met name al bijbehorende bouwwerken komen van 3,30 m1 goothoogte en 7 m1 bouwhoogte met een totale oppervlakte van 150 m2, alsmede tot overwegend 2 m1 hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze beperkten het uitzicht van aanvrager in noordwestelijke richting al behoorlijk. Verder noordwestelijk (vanaf circa 15 m1 van het perceel van aanvrager) kon (en kan nog steeds) een vrijstaande woning komen van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft vanaf zo'n 2 m1 naast het perceel van aanvrager een nieuwe vrijstaande woning mogelijk gemaakt van 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte met een diepte van zo'n 15 m1, terwijl naast en achter die woning nog eens bijbehorende bouwwerken kunnen komen van 3,40 m1 goothoogte en 7 m1 bouwhoogte. Langs een deel van de perceelsgrens moet volgens het inrichtingsplan een1 m1 brede en 2 m1 hoge beukenhaag worden geplaatst, terwijl hetzelfde inrichtingsplan zich verzet tegen het overal situeren van bijbehorende bebouwing op het perceel.

De bouwmassa in het plangebied is daarmee flink toegenomen, zowel door de nieuwe woning zelf als door de bijbehorende bouwwerken (welke ook bij de oorspronkelijke woning Tolnegenweg 15 mogelijk zijn en blijven), terwijl de thans dichtbij mogelijke woning ook een 0,7 m1 grotere goothoogte en 2 m1 grotere bouwhoogte heeft dan de hier voorheen toegelaten bebouwing. Het uitzicht van aanvrager op en over het plangebied is hierdoor wat verdergaand beperkt. Gezien echter de voorheen al mogelijke bebouwing, blijft het nadeel hiervan voor aanvrager wel betrekkelijk beperkt.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Als die worden aangetast, kan dat onder omstandigheden leiden tot c.q. bijdragen aan een waardevermindering.

Gezien de situering en maatvoering van de voorheen en thans mogelijke bebouwing zorgt de nieuwbouw voor enige toename van de schaduwhinder, doch het nadeel daarvan blijft betrekkelijk beperkt.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bekijken wij de gevolgen van de wijziging voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

De gronden hadden voorheen al een woon- en tuinbestemming en hier waren al bijbehorende bouwwerken mogelijk. In zoverre is van een functieverandering geen sprake. Het toelaten van een extra woning (met ook bijbehorende bouwwerken) zorgt er wel voor, mede gelet op de korte tussenliggende afstand, dat het woonperceel van aanvrager visueel sterker dan voorheen ingesloten is komen te liggen. Hoofdbebouwing zo dichtbij is daarbij toch van een andere orde dan bijbehorende bebouwing. Dit heeft dan ook naar ons oordeel

tot gevolg dat de situeringswaarde van het object van aanvrager toch, al is in het beperkte mate, is verminderd.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Voorheen was al sprake van een woon- en tuinbestemming, waarbij ook bijbehorende bouwwerken mogelijk waren (o.a. te gebruiken voor een beroep aan huis) vanwaar op korte afstand inkijk mogelijk was, terwijl ook vanuit de verderop gelegen woning enige inkijk mogelijk was.

Het toelaten van een nieuwe woning c.a. op korte afstand neemt de inkijk vanuit die verderop gelegen woning weg, maar leidt ook – en door de korte afstand in veel grotere mate dan voorheen – tot (door die korte afstand ook lastiger af te schermen) inkijk vanuit die nieuwbouw. Enige inkijk vanuit een bijgebouw blijft verder ook mogelijk, zij het minder dan voorheen door de ‘vastgelegde’ situering daarvan in het inrichtingsplan. Per saldo is dan ook duidelijk sprake van een verslechtering van de privacy van aanvrager.

Hinder, waaronder verkeer

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaruit voortvloeiende vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling, kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Ook aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang. Bij de beoordeling van dit alles mag echter volgens de rechtspraak alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie**,** en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren,

verkeerd parkeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke, gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Het toelaten van een extra woning dichtbij leidt ertoe dat aanvrager op kortere afstand dan voorheen van doen krijgt met de aan de hoofdbebouwing van een woning eigen vormen van hinder, zoals geluid, licht en verkeer. Gelet op hetgeen hier voorheen al mogelijk was en door de afschermende werking van de nieuwbouw ten opzichte van de verder noordwestelijk al mogelijke woning, blijft het nadeel echter betrekkelijk beperkt.

Betekenisvol nadeel door mogelijke weerkaatsing van (verkeers)geluid, achten wij niet aan de orde, reeds omdat voorheen planologisch al tot 7 m1 hoge bijbehorende bouwwerken binnen het plangebied mogelijk waren. Een toename van de parkeerdruk doet zich evenmin voor, nu binnen het plangebied zelf in de parkeerbehoefte kan en moet worden voorzien.

Overige aspecten

Andere voor de onderhavige beoordeling mogelijk nog specifiek aan de orde zijnde aspecten zijn in de aanvraag niet gesteld, en daarvan is ons ook niet gebleken.

7.2 Uitkomst planologische vergelijking

Hoewel uit de jurisprudentie volgt dat geen cijfermatige onderbouwing per aspect nodig is, moet wel inzicht worden gegeven in de mate waarin de verschillende schadefactoren hebben bijgedragen aan de weging van de planologische verandering als geheel. Daartoe kwalificeren wij de planologische effecten van de hiervoor beoordeelde aspecten als volgt.

	Neutraal	Gering	Beperkt	Duidelijk	Zwaar	Zeer zwaar
Uitzicht			-			
Schaduw			-			
Karakter			-			
Privacy				-		
Hinder			-			

Effect is neutraal: 0
Effect is voordelig: +
Effect is nadelig: -

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie worden na weging met elkaar verrekend. Voor het object zijn echter alleen nadelen ontstaan. De planologische maatregel heeft derhalve geleid tot een nadeliger positie, waaruit in beginsel op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid.

Alle aspecten in onderlinge samenhang bezien en rekening houdend met het te onderscheiden gewicht dat aan de aspecten toekomt, kwalificeren wij de planologische wijziging per saldo hier als een duidelijke verslechtering.

8 WAARDERING

Het object ontleende, rekening houdende met de maximale mogelijkheden van het oorspronkelijke planologische regime, zijn hoogste waarde aan de hoedanigheid van woonhuis c.a. Deze waarde wordt - de mutatie weggedacht - per peildatum 13 mei 2023 gewaardeerd op:

€ 425.000,--.

Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar het rapport dat als bijlage is aangehecht. Bij het vaststellen van deze waarde is (anders dan bijvoorbeeld de waardevaststelling ingevolge de Wet waardering onroerende zaken het geval is) rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime. In essentie handelt het hier om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als einduitkomst van de hiervoor gemaakte planologische vergelijking. Daarbij is het waardeniveau van het object vóór en ná de planmutatie bepalend. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij waarderingen voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op de waardevermindering. De waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, met name bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie. Wij waarderen het object op basis van het nieuwe planologische regime op:

€ 405.000,--.

Dit betekent, dat de hiervoor genoemde specifieke gevolgen van de planologische wijziging er toe hebben geleid, dat voor een willekeurige gegadigde koper de waarde van het object per peildatum is gedaald met een bedrag van:

€ 20.000,--.

De door ons bepaalde waardevermindering kan niet geheel voor tegemoetkoming in aanmerking komen, aangezien nog een aftrek dient plaats te vinden wegens “normaal maatschappelijk risico”. Hierop gaan wij in het volgende hoofdstuk in.

Onze waardering wijkt af van de door aanvrager zelf in de aanvraag genoemde waardedaling van € 40.000,- tot € 50.000,-. De reden hiervoor is met name gelegen in de omstandigheid, dat aan deze inschatting geen planologische vergelijking ten grondslag ligt waarbij is uitgegaan van de maximale mogelijkheden van de oude planologie.

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico

In het vorige hoofdstuk is de in aanmerking te nemen waardevermindering bepaald. Op deze waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de geleden schade binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak**,** onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade.

Gelet op de door ons vastgestelde waarde van het object per peildatum**,** komt op grond van artikel 6.2, tweede lid, Wro in ieder geval een bedrag gelijk aan 2% hiervan niet wegens “normaal maatschappelijk risico” voor vergoeding in aanmerking. Het “normaal maatschappelijk risico” bedraagt in ieder geval 2% van € 425.000,-- is:

€ 8.500,--.

Aangezien de waardevermindering het forfaitaire minimale normaal maatschappelijk risico overstijgt, dient te worden beoordeeld hoe hoog de aftrek dient te zijn op basis van artikel 6.2, eerste lid Wro. Deze beoordeling geschiedt aan de hand van de in de planschadejurisprudentie ontwikkelde beoordelingscriteria, welke in de uitspraak ABRvS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402, Zundert als volgt zijn verwoord.

Voor het antwoord op de vraag of schade binnen het normale maatschappelijke risico valt, is onder meer van belang of de desbetreffende planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen.

De omstandigheid dat een bepaalde planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling is aan te merken, betekent op zichzelf nog niet dat deze planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. Of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling, wordt namelijk los van de omstandigheden van het geval beoordeeld. Of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag wordt beoordeeld met inachtneming van de omstandigheden van het geval.

Bij de beantwoording van de vraag of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, komt in ieder geval betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past.

Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving èn het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico in dit geval als volgt.

<u>Normale maatschappelijke ontwikkeling?</u>
De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten inbreiding van een woning in de bebouwde kom – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling.

<u>Structuur van de omgeving?</u>
Gelet op de ruimtelijke structuur van de omgeving, zijnde een gemengd gebied met langs het betreffende deel van de Tolnegenweg voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande

woningen, kan de nieuwe ontwikkeling, gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse, in redelijkheid als passend worden aangemerkt. Daarbij wegen wij mee dat van een ongewoon klein nieuw woonperceel of van een afwijkende maatvoering ten opzichte van de woonomgeving geen sprake is.

Langjarig gevoerd beleid?

Bij de beoordeling van dit element, gaat het – anders dan bij de beoordeling van de voorzienbaarheid – niet om de vraag of en zo ja wat er aan beleid bekend was bij aankoop door aanvrager, maar om hetgeen enige jaren voorafgaand aan de planologische maatregel aan beleid is geformuleerd. Een ander belangrijk verschil is dat de ontwikkeling in dat beleid niet altijd concreet, bijvoorbeeld op perceelsniveau, hoeft te zijn aangegeven: het gaat hier immers niet om beoordeling van mogelijke actieve risicoaanvaarding (vergelijk ABRvS 1 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1535 Bernheze). Dit geldt bijvoorbeeld voor beleid omtrent inbreiding. Wel moet uit de betreffende stukken voldoende duidelijk kunnen worden afgeleid dat de ontwikkeling ter plaatse in de rede lag en dat er geen aanwijzingen voor het tegendeel waren (vergelijk ABRvS 11 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:85, Rucphen).

Onder meer in de (in hoofdstuk 5 geschetste) "Structuurvisie Kernen Barneveld 2022" wordt het belang en vooropstellen van inbreiding van woningbouw benadrukt. Hoewel algemeen van aard, moet daarom (gezien de hiervoor genoemde jurisprudentie) worden vastgesteld dat de ontwikkeling past binnen het langjarig door de gemeente gevoerde beleid.

Op grond van voorgaande overwegingen is de ontwikkeling aan te merken als een “normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen lag”. Omdat geheel wordt voldaan aan de relevante indicatoren (“structuur van de omgeving” en “langjarig beleid”)zijn wij van mening dat een aftrek van **5%** recht doet aan de omstandigheden van het geval. Dit betekent, dat wij de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico stellen op een bedrag van:

€ 21.250,--.

Aanvrager geeft in dit verband in de aanvraag aan er moeite mee te hebben dat sprake zou zijn van een ‘eigen risico’ voor een ontwikkeling die enkel de initiatiefnemer tot financieel voordeel strekt. Wij begrijpen dat standpunt terdege, doch wijzen erop dat dit geen element is dat volgens de jurisprudentie in de beoordeling kan en mag worden meegewogen.

Aangezien de door ons bepaalde waardevermindering niet groter is dan de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico, dient tot de conclusie te worden gekomen dat de schade geheel wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager dient te worden gelaten.

9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico

Normaal maatschappelijk risico samengevat	
In aanmerking te nemen waardevermindering	€ 20.000.,--
Normaal maatschappelijk risico volgens artikel 6.2 Wro en jurisprudentie	€ 21.250,--
Tegemoetkoming in planschade	**NIHIL**

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN / SLOTOVERWEGINGEN

10.1 Wettelijke rente

Alleen indien een tegemoetkoming wordt toegekend, wordt vanaf de dag dat de aanvraag bij de gemeente is binnengekomen de wettelijke rente over het bedrag van de tegemoetkoming vergoed. Dit is niet het geval indien een aanvraag is ingekomen vóór de dag van het onherroepelijk worden van de in het geding zijnde planologische maatregel. In dat geval wordt de wettelijke rente vergoed vanaf laatstgenoemde dag. Voor de berekening van de wettelijke rente wordt de wettelijke rente voor niet-handelstransacties gehanteerd.

10.2 Terugbetaling van het betaalde recht

Enkel wanneer op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, zijn burgemeester en wethouders verplicht het door de indiener van de aanvraag op grond van artikel 6.4 Wro betaalde recht terug te storten.

10.3 Deskundigenkosten

Artikel 6.5 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders in het geval van toekenning van een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 Wro de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden. Vergoeding van gemaakte kosten is daarmee pas aan de orde wanneer het redelijkerwijs nodig was om deskundigen in te schakelen om de aanvraag in te dienen en te onderbouwen, terwijl ook de gemaakte kosten redelijk dienen te zijn. Uit de wetsgeschiedenis volgt dat zowel de complexiteit van de zaak als de zwaarte van de eisen die door de gemeente aan de onderbouwing van het verzoek worden gesteld in dat kader van betekenis zijn, terwijl ook rekening gehouden moet worden met de beoordeling van het verzoek door een onafhankelijk deskundige. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak inmiddels bij herhaling heeft uitgemaakt worden onder redelijkerwijs gemaakte kosten niet verstaan de kosten die een aanvrager met betrekking tot de indiening en toelichting van de aanvraag heeft gemaakt. Wel kan een vergoeding van deskundigenkosten worden verstrekt voor het indienen van een zienswijze op het conceptadvies. Daarbij is blijkens de rechtspraak niet van belang, of de zienswijze tot inhoudelijke wijzigingen van het conceptadvies heeft geleid.

Aangezien wij het college van burgemeester en wethouders adviseren de aanvraag af te wijzen, adviseren wij tevens om niet tot vergoeding van deskundigenkosten over te gaan.

11 CONCLUSIE

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld op de door de [redacted] ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als volgt te besluiten:

Onderwerp	Conclusie
Aanvrager gerechtigd op de peildatum	Ja
Aanvraag tijdig ingediend	Ja
Voorzienbaarheid	Nee
Anderszins verzekerd	Nee
Planologisch nadeel	Ja
Waardevermindering	€ 20.000,--
Normaal maatschappelijk risico	€ 21.250,--
Tegemoetkoming in planschade	**NIHIL**
Wettelijke rente	Nee
Terugbetaling van het betaalde recht	Nee
Deskundigenkostenvergoeding	Nee

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

[redacted]

[redacted]

12 BIJLAGEN

Overzicht van de bijlagen:

1. Waarderingsverslag

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

WAARDERINGSVERSLAG

met betrekking tot het object Tolnegenweg 13 in Stroe.

opdracht	20230487
status	definitief
datum	november 2023
opsteller	[redacted]

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3

2 WETTELIJKE TAXATIE 4

3 JURIDISCHE EN MILIEUASPECTEN 6

4 BESCHRIJVING 8

5 OVERWEGINGEN EN WAARDERING 10

6 BIJLAGEN 13

1 INLEIDING

Ten behoeve van de advisering over de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade heeft de planschadedeskundige van SAOZ, in de hoedanigheid van taxateur, beëdigd rentmeester NVR en als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen de onderhavige onroerende zaak geïnspecteerd en gewaardeerd. Voor de opdrachtverlening, de inspectiedatum en de wijze van inspectie verwijzen wij naar het planschadeadvies.

Vastgoedobject
Het te waarderen vastgoedobject ligt in de gemeente Barneveld en is plaatselijk bekend als:

Tolnegenweg 13 in Stroe.

Prijspeil
Volgens de bevindingen van de planschadedeskundige geldt als peildatum:

13 mei 2023.

Doel van de waardering
Het vaststellen van de waarde ten behoeve van de advisering over de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade.

Afbakening van het gebruik
Deze rapportage is onlosmakelijk verbonden met het advies van SAOZ en het daarin geschetste planologische kader, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de waardering, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het rapport niet is bestemd. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

Rapportage en onderzoek
De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de waardering grenzen moeten worden gesteld. Bij de waardering wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren en informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de waardering.

2 WETTELIJKE TAXATIE

Niet-marktwaarde taxatie

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering wijkt dit waarderingsverslag op verschillende onderdelen af. Ook is er sprake van een ander waardebegrip. Bij een reguliere taxatie wordt de marktwaarde geschat. De marktwaarde is “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”. Wij merken op dat er in onderhavige situatie sprake is van een waardering waarbij niet het waardebegrip “markwaarde” is gebruikt.

Bij de bepaling van de waarde in het kader van de beoordeling van planschade is namelijk maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk vóór de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd. In die maatstaf ligt besloten dat in een planschadezaak niet louter de marktwaarde bepalend is voor de bepaling van de waarde van een onroerende zaak. Volgens die maatstaf moet een redelijk denkend en handelend koper bij het bepalen van zijn koopprijs immers rekening houden met de maximale mogelijkheden van het voor de onroerende zaak en de omgeving daarvan geldende planologische regime. Deze maximale planologische mogelijkheden worden in de praktijk bij de bepaling van de “marktwaarde” echter regelmatig niet of onvoldoende onderkend (vergelijk ABRvS 20 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:870, Son en Breugel).

Bijzonder karakter van de waardebepaling

Het hiervoor bedoelde “bijzondere karakter” van een waardebepaling ten behoeve van de advisering over de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade brengt met zich mee dat het juridische kader een zeer belangrijk onderdeel vormt van de waardering. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de jurisprudentie met betrekking tot planschade en periodiek en stelselmatig de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake planschade volgt.

Bij de waardebepaling speelt ook kennis, ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de rechtspraak (en de planschadepraktijk) een geaccepteerd gegeven. In diverse gerechtelijke procedures is dit bevestigd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd.

Deze waardebepaling is zorgvuldig samengesteld conform het voor SAOZ geldende protocol.

Onafhankelijkheid

Met betrekking tot het gewaardeerde object verklaart de deskundige dat de waarde van de woning volledig onafhankelijk is bepaald. Niemand heeft de deskundige beïnvloed of onder druk gezet. De deskundige heeft zich niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de waardering over de uitkomst. De deskundige heeft geen persoonlijk belang bij de waarden in deze waardering. De SAOZ heeft niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen van de huidige opdrachtgever.

Verder merken wij op dat het waarderingsverslag wordt verschaft ter voorbereiding op, of gedurende (besprekingen in het kader van) gemeentelijke besluitvorming en/of gerechtelijke procedures. Partijen kunnen terugvallen op het oordeel van de rechter, waardoor onafhankelijke oordeelsvorming is gewaarborgd.

3 JURIDISCHE EN MILIEUASPECTEN

Kadastrale gegevens

Voor zover niet nader omschreven is, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik. Het vastgoedobject is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Garderen	K	676	530 m2

Het hierboven genoemde vastgoedobject is eigendom van:

Naam	Geboorteplaats	Geboortedatum
De heer M.A. Zoethout (50%)	Barneveld	14 juni 1970
Mevrouw G.G. Donkersteeg (50%)	Barneveld	13 mei 1977

Publiekrechtelijke beperkingen en/of bijzondere aanduidingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen en zijn er ook geen bijzondere aanduidingen.

Akte van levering

De akte bevat een erfdienstbaarheid over en weer voor het pand van aanvrager en het aangebouwde buurpand, bestaande uit in he recht van gemeenschappelijke afvoer van hemel- en menagewater, uit te oefenen op de bestaande wijze.

Zie verder de als bijlage opgenomen kadastrale kaart en de eigendomsinformatie van het kadaster.

Bestemmingsplan

Voor de bestemmingsplangegevens wordt verwezen naar het planschadeadvies waarvan deze waardering deel uitmaakt. Bij de waardering is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan.

Toekomstige ontwikkelingen

Met betrekking tot eventuele toekomstige ontwikkelingen, na de peildatum, wordt eveneens verwezen naar het gestelde in het planschadeadvies, met name wat betreft de thans geldende planologie ter plaatse.

Milieu

In het kader van de waardering is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem of grondwater, of naar materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde kunnen beïnvloeden. Wij hanteren het uitgangspunt dat zich ter plaatse geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die sanering noodzakelijk zou kunnen maken**,** dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke en dat in het gewaardeerde object geen asbesthoudende materialen of andere materialen zijn verwerkt die kunnen leiden tot saneringskosten.

Fundering

In het kader van de waardering is geen onderzoek verricht naar de toestand van de fundering. Wij hanteren het uitgangspunt dat ter plaatse geen funderingsproblemen zijn.

4 BESCHRIJVING

Objectkenmerken

Het vastgoedobject is van binnen en buiten bekeken en aan de hand van deze inspectie omschrijven wij het als volgt.

Omschrijving en kenmerken		
Type woning		2/1-Kapper
Bouwjaar van de woning		1950 (bron: BAG)
Bouwaard	Gevels	Opgetrokken uit steen.
	Vloeren	Beton en hout
	Dak	Zadeldak, gedekt met pannen.
Voorzieningen		Alle gebruikelijke nutsvoorzieningen zijn aanwezig. Verwarming door middel van een gasgestookte cv-ketel en radiatoren met op de begane grond ook vloerverwarming. Warm water door een combiketel. Het object is voorzien van isolerende beglazing. Volgens opgave is dak-, spouw- en vloerisolatie toegepast
Energielabel Bron:		Geen Ep-online.nl/Energylabel
Indeling woning	Kelder	Kelderkast
	Begane grond	Entree, hal, meterkast, woonkamer, keuken met goede inrichting, bijkeuken met witgoedaansluitingen en vaste kastruimte met opstelplaats cv-ketel, toilet.
	1e verdieping	Overloop, 3 slaapkamers, badkamer met douchecabine, toilet en wastafelmeubel.
	2e verdieping	Met vlizotrap bereikbare bergvliering.
Bijgebouwen		Overdekte zithoek. Klein houten dierenverblijf. Overkapte stalling/berging. Ruim geïsoleerd stenen bijgebouw met overheaddeur en pannen dak (bouwjaar 2008) met als indeling: Begane grond: stalling annex werkruimte, toilet.

Omschrijving en kenmerken	
	Ruime kelder ingericht met bar en zitgelegenheid. Verdieping met grote dakkapel, ingericht als ruime kantoorruimte.
Gebruiksoppervlakte volgens de basisadministratie adressen en gebouwen / woonoppervlak zoals ter plaatse opgenomen	100 m² / 78 m² (excl. geïsoleerd stenen bijgebouw)
Staat van onderhoud (het bouwjaar in aanmerking nemend)	Het pand verkeert, voor zover met het blote oog waarneembaar, in een goede staat. De werking van sanitair en installaties is niet gecontroleerd.
Bereikbaarheid	Goed.
Parkeergelegenheid	Eigen terrein.
Omgeving en belendingen	Gelegen binnen de bebouwde kom nabij de snelweg A1. In de directe nabijheid staan soortgelijke en andere typen woningen en zijn er andere bestemmingen.

Met betrekking tot de kwalificatie van de staat van onderhoud merken wij op dat ten behoeve van de waardering op basis van een beperkte visuele inspectie, binnen het tijdsbestek van de opname, het doel van de waardering en de ontvangen gegevens, een beeld van de onderhoudstoestand van het object is gevormd. Dit betekent dat geen oordeel is gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring.

Toestand op peildatum

De bovenstaande omschrijving komt overeen met de situatie op de peildatum.

Gebruik

Tijdens de opname is geconstateerd dat de woning op een gangbare manier is ingedeeld en dien overeenkomstig wordt gebruikt.

De woning wordt door de eigenaar zelf bewoond en dit was ook zo op de peildatum.

Het object wordt zorgvuldig gebuikt. Er is geen ernstige gebruiksschade waargenomen.

5 OVERWEGINGEN EN WAARDERING

Optimale aanwendingsmogelijkheden op de peildatum

Bij elke waardebepaling wordt nagegaan na of het object optimaal wordt aangewend. De vraag is, of de te waarderen onroerende zaak geheel of gedeeltelijk op een andere manier kan worden gebruikt. De alternatieve aanwendingsmogelijkheden dienen wel reëel te zijn en er zullen in de praktijk kosten moeten worden gemaakt.

Gegeven de aard en bestemming van het object alsmede de bestemmingsplangegevens zoals deze zijn weergegeven in het planschadeadvies, hanteren wij het uitgangspunt dat de planologische mogelijkheden (bebouwing en gebruik) in essentie geheel zijn benut. Het object wordt optimaal aangewend. In het kader van de “highest and best use” (HABU) zijn er geen relevante alternatieve aanwendingsmogelijkheden.

Toelichting waarderingsmethode

Er zijn in beginsel drie verschillende waarderingsmethoden die gebruikt kunnen worden voor het waarderen van een vastgoedobject, te weten:

1. de vergelijkende methoden;
2. de inkomstenmethoden;
3. de kostenmethoden;

Het te waarderen vastgoedobject heeft een redelijk gelijksoortig karakter en er is voldoende marktinformatie beschikbaar. Daar past mede de vergelijkende methode bij.

De deskundige maakt specifiek gebruik van de directe vergelijkingsmethode. Deze methode wordt gebruikt om de verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van courante onroerende zaken te bepalen. Hiervoor worden bekende transactiegegevens gebruikt. De gerealiseerde verkopen worden met elkaar vergelijkbaar gemaakt door de gegevens te analyseren. De resultaten van de analyse worden vergeleken met de te waarderen onroerende zaak door middel van de geconstateerde bedragen per m2 of m3. Ook kan in geschikte situaties de te waarderen onroerende zaak direct worden vergeleken met één of meerdere geschikte referenties.

Onzekerheid van de waardering

In het kader van de kwalitatieve gevoeligheidsanalyse beoordelen wij de eventuele

onzekerheidsmarge en schattingsonzekerheid van de waardering als gevolg van:

- Informatievoorziening;
- Gebrek marktinformatie;
- Marktomstandigheden;
- Algemene waarderingsonnauwkeurigheid.

Er is bij een waardebepaling altijd sprake van de gebruikelijke onnauwkeurigheid. Bij dit soort waardebepalingen wijzen we er voor de duidelijkheid op dat “De Prijs” van een woning geen gegeven is. Een bepaalde waarde is een menselijke schatting (van die prijs) waaraan een zekere marge van onzekerheid verbonden is. De onzekerheidsmarge wordt allereerst bepaald door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt zelve, nog zonder dat daarbij de invloed van de menselijke schattingen wordt betrokken. Verder wordt de bandbreedte vergroot door de menselijke factor. In de literatuur worden afwijkingsmarge van +/- 10% genoemd. In casu is er voldoende marktinformatie beschikbaar om op de peildatum binnen een acceptabele bandbreedte een waardeoordeel kunnen geven.

Waardering
De waarde van het vastgoedobject wordt bepaald door factoren zoals de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is.

Rekening houdend met de ontvangen informatie, de in dit rapport genoemde objectieve gegevens en de genoemde overwegingen, bepalen wij de waarde van het in dit rapport gewaardeerde vastgoedobject (de mutatie weggedacht) per peildatum op:

€ 425.000,--
Zegge: vierhonderdvijfentwintigduizend EURO

Deze waardering is zorgvuldig samengesteld. Er is rekening gehouden met diverse informatiebronnen, overwegingen, eventueel van toepassing zijnde berekeningswijzen, wegingsfactoren en dergelijke. Dit alles is in belangrijke mate verwerkt in het rapport.

Aldus opgemaakt te Rotterdam op 3 oktober 2023.

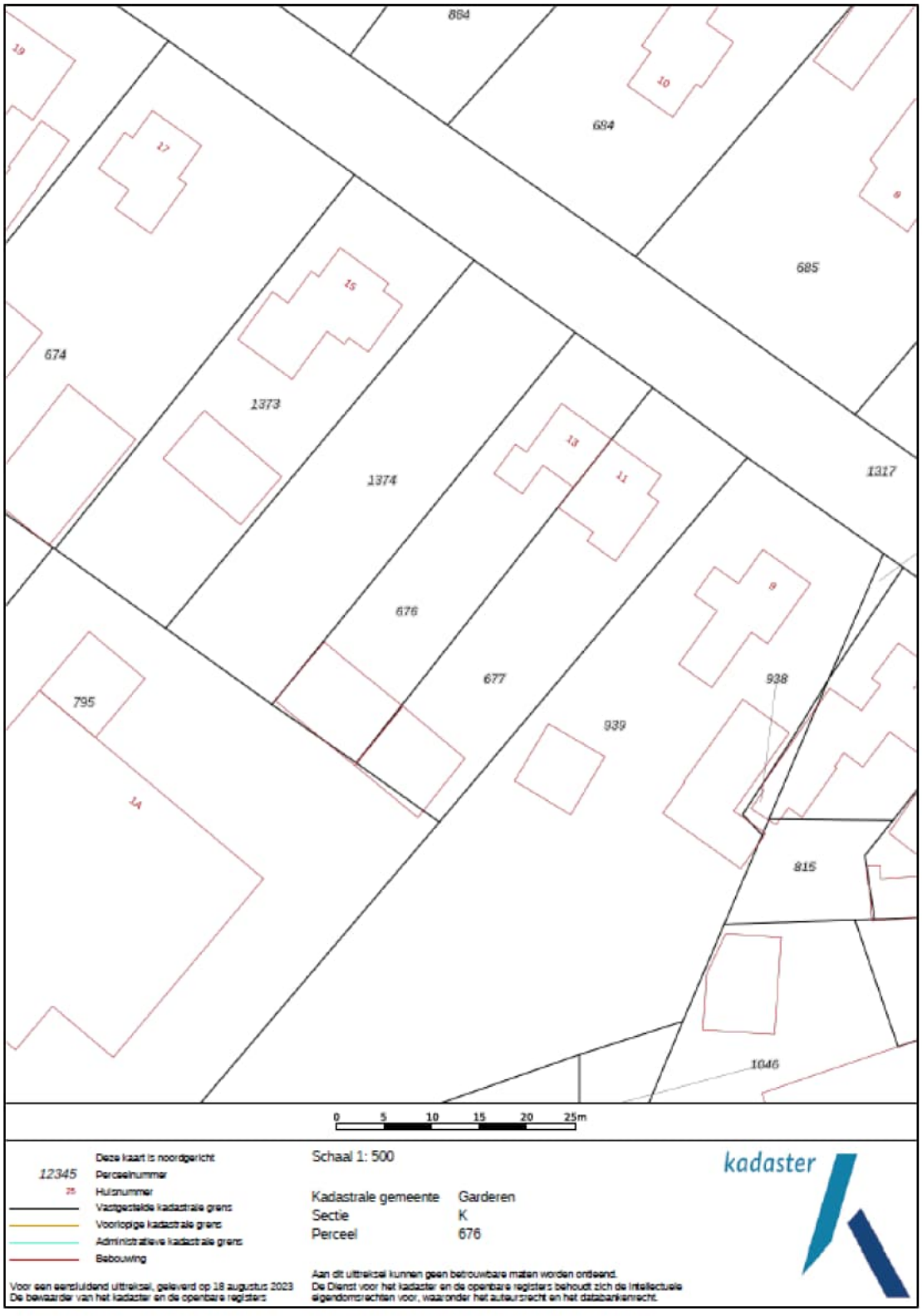
Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

[redacted]

Senior adviseur [redacted]

6 BIJLAGEN

Kadastrale kaart



SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Kadastraal uittreksel

kadaster

BETREFT
Garderen K 676

UW REFERENTIE
pls Barneveld

GELEVERD OP
18-08-2023 - 08:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11159309253

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-08-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-08-2023 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Garderen K 676 Kadastrale objectidentificatie: 080570067670000
Locatie	Tolnegenweg 13 3776 PT Stroe BAG identificatie: 0203010000408630 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	530 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	175683 - 466759
Omschrijving	Wonen
Koopsom	€ 180.000 **Koopjaar** 2002

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 20308/27 Arnhem **Ingeschreven op** 29-03-2002
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Tolnegenweg 13 3776 PT STROE
Geboren	[redacted] **te** [redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 20308/27 Arnhem **Ingeschreven op** 29-03-2002
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Tolnegenweg 13 3776 PT STROE
Geboren	[redacted] **te** [redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Foto’s









SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Barneveld
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

Rotterdam, 15 augustus 2023
Opdracht: 20230487
Adviseur: [redacted] rentmeester NVR
Telefoon: 06-[redacted]
E-mail: [redacted]@saoz.nl
Onderwerp: aanvraag tegemoetkoming planschade

Geacht college,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw brief d.d. 8 augustus 2023, met kenmerk 155412, in behandeling bij mevrouw [redacted]. Het betreft de door [redacted] Tolnegenweg 13 te Stroe, ingediende aanvraag met betrekking tot planschade.

Wij zullen de door u verstrekte opdracht met genoegen uitvoeren overeenkomstig onze met u gesloten raamovereenkomst. [redacted] rentmeester NVR heeft dit dossier in behandeling.

Zijn er in deze planschadeprocedure belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a Wro, waarover wij nog niet zijn geïnformeerd, dan ontvangen wij de relevante gegevens graag binnen twee weken, per brief of e-mail.

Hoogachtend
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@saoz.nl>
Verzonden: dinsdag 15 augustus 2023 09:21
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: 20230487 Bevestigingsbrief - PLS Tolnegenweg 13 te Stroe.
Bijlagen: 20230487 Brief bevestiging.pdf

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@saoz.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Geachte mevrouw [redacted],

Bijgaand ontvangt u onze bevestigingsbrief, naar de inhoud waarvan wij u kortheidshalve verwijzen.

Wij danken u voor de opdracht.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Administratief medewerker

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken
Telefoon: 010-[redacted]
E-mail: [redacted]@saoz.nl
Postadres: Postbus 29196, 3001 GD, Rotterdam
Bezoekadres: Kruisplein 484, 3012 CC, Rotterdam
Website: www.saoz.nl

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

[redacted]
Tolnegenweg 15
3776 PT STROE

Geachte heer [redacted],

Datum:

Ons kenmerk:
155412

Team:
Planologie, Bezwaar en Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
06-[redacted]

email:
[redacted]@barneveld.nl

Onderwerp:
Aanvraag om planschade

Bijlage:
Kopie besluit

Wij deelden u bij brief van 20 juli 2023 mede dat het college van burgemeester en wethouders een aanvraag tegemoetkoming planschade heeft ontvangen. Het betreft het verzoek van de eigenaren van het perceel Tolnegenweg 13 in Stroe. Dit naar aanleiding van het bestemmingsplan “Tolnegenweg II” voor het perceel aan de Tolnegenweg 15 in Stroe. Hierover berichten wij u als volgt.

Wij besloten om de aanvraag om tegemoetkoming in planschade af te wijzen. Een kopie van dit besluit, is als bijlage bij deze brief bijgevoegd. Het bijbehorende advies ontvangt u per e-mail. Als u wilt, kunt u een papieren exemplaar bij ons opvragen.

In het besluit staat uitgelegd waarom de aanvraag is afgewezen. Kortheidshalve verwijzen wij u voor de inhoud hiervan naar de bijgevoegde bijlage.

Tot slot
Indien u het niet eens bent met het genomen besluit, dan kunt u hiertegen bezwaar maken. In het bijgevoegde besluit leest u op welke manier u dit kan doen.

Vragen?
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar en Beroep via telefoonnummer 06-[redacted]

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

W. Wieringa
secretaris

J. van den Tak
burgemeester

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

[redacted]
Tolnegenweg 13
3776 PT STROE

Geachte [redacted],

Datum:
18 december 2023

Ons kenmerk:
155412

Uw brief van:
27 juni 2023

Team:
Planologie, Bezwaar en Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
06-[redacted]

E-mail:
[redacted]@barneveld.nl

Onderwerp:
aanvraag tegemoetkoming in planschade

1 bijlage

Op 27 juni 2023 ontvingen wij uw aanvraag om tegemoetkoming in planschade. U bent van mening dat de waarde van uw woning is gedaald naar aanleiding van het bestemmingsplan “Tolnegenweg II”. Hierover kunnen wij u als volgt informeren.

Deskundigenadvies
Met betrekking tot de aanvraag hebben wij advies gevraagd aan het onafhankelijke bureau SAOZ. Op 10 oktober 2023 ontvingen wij het conceptadvies van dit adviesbureau. Het conceptadvies is ook aan u verzonden. Nadat u, de gemeente en de derde-belanghebbende (de verzoeker van de planologische ontwikkeling, bestemmingsplan “Tolnegenweg II”) in de gelegenheid zijn gesteld om een reactie te geven op het conceptadvies, bracht het adviesbureau op 13 november 2023 het definitieve advies uit. Zij adviseert om de aanvraag om tegemoetkoming in planschade af te wijzen, omdat er geen sprake is van een significante planologische verslechtering.

Uit het advies blijkt dat er sprake is van een waardevermindering van € 20.000,--. Na aftrek van het maatschappelijk risico van 5% blijft er een uit te keren schade over van € 0,--. Ter motivering verwijzen wij naar het bijgevoegde advies van SAOZ van 13 november 2023. Deze is op 5 december 2023 per e-mail aan u toegestuurd. Als u wilt, kunt u een papieren exemplaar bij ons opvragen.

Beslissing
Wij besloten in te stemmen met het definitieve advies van SAOZ. Dit betekent dat wij uw aanvraag om tegemoetkoming in planschade afwijzen.

Bezwaar
U heeft de mogelijkheid om tegen onze beslissing een bezwaarschrift in te dienen. Een bezwaarschrift moet binnen zes weken na de datum van verzending of uitreiking van deze brief zijn ingediend. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage bij deze brief.

Hebt u nog vragen? Neemt u dan contact op met mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar en Beroep via telefoonnummer 06-[redacted] of e-mailadres [redacted]@barneveld.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

W. Wieringa
secretaris

J. van den Tak
burgemeester

gemeente
Barneveld

Vindt u het besluit om bepaalde redenen verkeerd?
Wanneer u het besluit verkeerd vindt, kunt u op basis van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift indienen.

Wanneer kan dat?
Na de bekendmaking heeft u 6 weken de tijd om een bezwaarschrift in te dienen. Deze termijn begint op de dag na de dag van verzending of uitreiking die op het besluit staat vermeld.

Bij wie maakt u bezwaar?
U kunt het bezwaarschrift zenden aan het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders zal na een nieuwe overweging een beslissing nemen over uw bezwaarschrift. Mogelijk wordt u verzocht om uw bezwaren toe te lichten in een hoorzitting van de bezwarencommissie.

Wat moet er in het bezwaarschrift staan?
Het bezwaarschrift moet in elk geval de volgende gegevens bevatten:
a. de naam en het adres van de indiener;
b. de dagtekening (dit is de datum van opstellen);
c. een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Voeg het kenmerk of een kopie van het besluit toe;
d. de redenen van het bezwaar.
Er moet een handtekening onder uw bezwaarschrift staan.

Waarheen stuurt u een bezwaarschrift?
U kunt uw bezwaarschrift sturen aan:

Het college van burgemeester en wethouders van Barneveld
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen via de website van de gemeente Barneveld (http://www.barneveld.nl/). Hiervoor heeft u wel uw DigiD nodig.

Voorlopige voorziening
Wanneer u bij burgemeester en wethouders een bezwaarschrift heeft ingediend, kunt u vragen om een voorlopige voorziening. Een voorlopige voorziening kan getroffen worden door de Voorzieningenrechter van de Rechtbank in Arnhem. Het aanvragen van zo'n voorlopige voorziening kan op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht.

U kunt hierom vragen wanneer u vindt dat spoed nodig is.

Een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Wanneer u de uitvoering van het besluit tegen wilt houden, dient u een voorlopige voorziening aan te vragen.

Waarheen zendt u een verzoek om voorlopige voorziening
Verzoeken voor een voorlopige voorziening moeten in tweevoud gestuurd worden naar:
Rechtbank Gelderland
Locatie Arnhem
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM ARNHEM
U moet een kopie van het bestreden besluit bijvoegen.

U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/Procedures/Paginas/Voorlopig-voorziening.aspx. Gebruik daarbij uw elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Griffierecht verzoek om voorlopige voorziening
Voor het behandelen van een dergelijk verzoek wordt griffierecht geheven. Dit bedraagt € 184,-- voor natuurlijke personen en € 365,-- voor rechtspersonen.

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

SAOZ
[redacted]
Postbus 29196
3001 GD ROTTERDAM

Geachte heer [redacted],

Datum:
4 augustus 2023

Ons kenmerk
155412

Uw kenmerk:
--

Uw brief van:
--

Team:
Planologie, Bezwaar en Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
06-[redacted]

email:
[redacted]**@barneveld.nl**

Onderwerp:
Opdrachtverstrekking planschade Tolnegenweg 13, Stroe

Op 27 juni 2023 ontvingen wij de aanvraag om tegemoetkoming in planschade van de heer [redacted], wonende aan de Tolnegenweg 13, Stroe. Zij stellen schade te lijden als gevolg van het bestemmingsplan Tolnegenweg II (vaststelling 22-03-2023).

Hierbij verstrekken wij u de opdracht om een advies uit te brengen ter zake van deze aanvragen, conform onze overeenkomst zoals getekend 15 februari 2019. Wij wijzen u erop dat de aanvrager en derde belanghebbenden de mogelijkheid hebben om (binnen twee weken) een schriftelijk en gemotiveerd verzoek tot wraking van de adviseur in te dienen bij het college. Deze termijn loopt tot en met vandaag (4 augustus) en vooralsnog hebben wij geen verzoek tot wraking ontvangen. Mocht deze op de laatste dag alsnog binnen komen, dan wordt dit z.s.m. doorgegeven.

De relevante stukken hebben wij u gemaild. Mocht u nog vragen hebben of nog aanvullende informatie willen ontvangen, dan kunt u contact opnemen met mevrouw [redacted] van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer 06-[redacted]

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted]

[redacted]
teamleider Planologie, Bezwaar & Beroep

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

[redacted]
Tolnegenweg 13
3776 PT STROE

Geachte [redacted]

Datum:
24 juli 2023

Ons kenmerk
155412

Uw brief van:
27 juni 2023

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
[redacted]

Telefoonnummer:
06 [redacted]

Onderwerp:
behandelingsbericht

Op 27 juni 2023 ontvingen wij uw brief inzake uw aanvraag om tegemoetkoming in planschade (zaaknummer 155412) voor het perceel Tolnegenweg 13, Stroe als gevolg van het bestemmingsplan Tolnegenweg II, delen wij u het volgende mee.

Voordat wij uw verzoek om tegemoetkoming in planschade in behandeling kunnen nemen, is het noodzakelijk dat u ons een (kopie of scan van) uw eigendomsbewijs van het perceel Tolnegenweg 13, Stroe toestuurt. Deze kunt u per e-mail toesturen naar [redacted]@barneveld.nl of per post versturen naar de gemeente Barneveld onder vermelding van het zaaknummer.

Pas dan hebben wij voldoende gegevens om uw verzoek om tegemoetkoming in planschade te kunnen beoordelen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

[redacted]
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

[redacted]
Tolnegenweg 13
3776 PT STROE

Geachte [redacted],

Datum:
20 juli 2023

Zaaknummer:
155412

Organisatieonderdeel:
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
(06) [redacted]

email:
[redacted]@barneveld.nl

Onderwerp:
Vervolg aanvraag planschadevergoeding

Op 27 juni 2023 is de aanvraag om tegemoetkoming in planschade voor het perceel Tolnegenweg 13 in Stroe als gevolg van het bestemmingsplan Tolnegenweg II, bij ons binnengekomen (zaaknummer 155412). Op 17 juli 2023 hebben wij het drempelbedrag van € 300,-- van u ontvangen. Met deze brief willen wij u op de hoogte brengen van de voortgang van de beoordeling van deze aanvraag.

Wij hebben het voornemen het onafhankelijke adviesbureau SAOZ opdracht te geven om een advies uit te brengen omtrent uw aanvraag. Om een gedegen advies uit te kunnen brengen, zal SAOZ contact met u opnemen om benodigde informatie te verkrijgen [het kan gaan om inkomensderving] en de onroerende zaak te komen bekijken en te taxeren. SAOZ zal een conceptadvies uitbrengen nadat zij u en de gemeente hebben gehoord. Nadat u tijd heeft gehad om op dit conceptadvies te reageren brengen zij een definitief adviesrapport uit.

Zodra wij het definitieve adviesrapport hebben ontvangen, zal ons college een besluit nemen omtrent uw aanvraag.

Wij wijzen erop dat u een schriftelijk en gemotiveerd verzoek tot wraking van de adviseur(s) mag indienen bij het college binnen twee weken na verzending van deze brief. Als wij geen (tijdige) reactie van u ontvangen dan vragen wij SAOZ te adviseren over uw aanvraag.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar & Beroep via telefoonnummer (06) [redacted]

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

[redacted]

[redacted]
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Verzoek om planschade – Tolnegenweg 13, Stroe
Informatie t.b.v. SAOZ

1. Aanvraagformulier en -brief
→ Bijlage 1

2. Geldende bestemmingsplan
→ Kootwijkerbroek-Stroe

3. Planschade veroorzakende maatregel
→ Tolnegenweg II (vastgesteld 2023-03-22)

4. WOZ taxatie
→ Bijlage 2

5. Datum inwerkingtreding
→ 22-03-2023

6. Beroep ingesteld?
→ Nee

7. Verwijzing naar website voor planschadeverordening
→ https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR91233/1

8. Eigendomsbewijs aanvrager
→ Bijlage 3

9. Overeenkomst tot verhaal van planschade met derde
→ Bijlage 4 en 5

10. Extra informatie
→ -

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

[redacted]
Tolnegenweg 15
3776 PT STROE

Geachte heer [redacted]

Datum:
20 juli 2023

Ons kenmerk
155412

Team:
Planologie, Bezwaar en Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
(06) [redacted]

email:
[redacted]@barneveld.nl

Onderwerp:
Aanvraag om planschade Tolnegenweg 13

Wij hebben een aanvraag tegemoetkoming planschade ontvangen voor Tolnegenweg 13 in Stroe. Dit naar aanleiding van een gevoerde bestemmingsplanprocedure aan de Tolnegenweg 15 in Stroe (bestemmingsplan Tolnegenweg II). Conform het gestelde in de "procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011" stellen wij u als belanghebbende op de hoogte van de aanwijzing van de adviseur die gaat adviseren over de aanvraag.

Wij hebben het voornemen bureau SAOZ de opdracht te geven om te adviseren over de aanvraag.

Wij wijzen erop dat u een schriftelijk en gemotiveerd verzoek tot wraking van de adviseur(s) mag indienen bij het college binnen twee weken na verzending van deze brief. Als wij geen (tijdige) reactie van u ontvangen dan vragen wij SAOZ te adviseren over de aanvraag.

De adviseur zal na de wrakingstermijn contact met u opnemen conform de procedureregels waarbij u in de gelegenheid wordt gesteld om eventueel uw standpunt toe te lichten.

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar & Beroep via telefoonnummer (06) [redacted]

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

[redacted]

[redacted]
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

Key2Financiën

Kenmerken

Jaar	2023	Status	Ontvangen
Notanummer	202963	☐ Betalingsregeling	☐ Automatische incasso
Omschrijving nota	Planschaderecht Tolnegenweg 13		☐ Blokkeren aanmaningsproc
		Status invordering	
Rekeningnr		Naam	[redacted]
Debiteurnummer	207218	Adres	Tolnegenweg 13
Aanslagnummer		Woonplaats	3776 PT STROE
Machtigingskenmerk		Telefoonnr	

Rekeningnr

Nota | Debiteur | Tekst | Opvoer | Correctie | Ontvangsten | Termijnschema | Incasso termijnen | Incassovoorstel | Journaalpost

Valuta-datum	Bedrag	Per	Jaar	Betaal-wijze	Dagboek/ doc.nr-2	Doc.nr-2
17-07-2023	300,00	7	2023	B03	31	11194
Totaal	300,00					

Indien uitroepteken zichtbaar, dan is de betaling/ontvangst gecorrigeerd

Record: 1/1

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

[redacted]
Tolnegenweg 13
3776 PT STROE

Geachte [redacted],

Datum:
6 juli 2023

Zaaknummer:
155412

Uw brief van:
19 juni 2023

Organisatieonderdeel:
Planologie, Bezwaar & Beroep

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
(06) [redacted]

Onderwerp:
behandelingsbericht

Wij ontvingen op 27 juni 2023 uw aanvraag om tegemoetkoming in planschade (zaaknummer 155412) voor het perceel Tolnegenweg 13 in Stroe als gevolg van het bestemmingsplan Tolnegenweg II, delen wij u het volgende mee.

Zonder tegenbericht per omgaande gaan wij er van uit dat hierboven de juiste schadeoorzaak is benoemd.

Uw aanvraag is in behandeling genomen door mevrouw [redacted] van het team Planologie, Bezwaar & Beroep bereikbaar via telefoonnummer (06) [redacted] of via e-mail: [redacted]@barneveld.nl.

Voor wij uw aanvraag om tegemoetkoming in planschade daadwerkelijk in behandeling nemen zijn wij ingevolge artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening genoodzaakt om een recht te heffen van € 300,--. U ontvangt hiervoor van ons een nota. Dit bedrag dient u binnen vier weken na ontvangst van de nota aan ons te voldoen.

Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, dan moeten wij uw aanvraag niet-ontvankelijk verklaren.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

[redacted]

[redacted]
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

Routing & opmerkingen Kladblok

ota | Notaregels

lota

nschrijving	Planschaderecht Tolnegenweg 13	Afhandeling	
aam debiteur	[redacted]		

lotaregel

rief		Aantal	
riefcode		Nettobedrag	300,00 ×
nheid		BTW Code	
drag per eenheid		Bedrag BTW	
nschrijving	Planschaderecht Tolnegenweg 13	Totaalbedrag	300,00
ootboeknummer	6072 Bestemmingsplannen		
sten/opbrengstsoort	80505 Inkomsten Overige diverse opbrengsten		

lotaregel(s)

en zoekresultaten gevonden.

[redacted]

Van: Team Verkeer
Verzonden: dinsdag 6 juni 2023 09:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: nieuw formulier Vooronderzoek aanvragen

Hallo [redacted]

Verkeerskundig is dit alleen te maken door de uitrit van nummer 13 te verbreden. Heeft niet de voorkeur, maar zou kunnen.
Maar hoofdargument was dat we als gemeente de ambitie hebben verder te willen vergroenen en verstening tegen te gaan, er 1 boom aan deze kant van de straat staat en precies die ene boom dan weg moet voor het maken van een uitrit. Daar heeft BOR/landschap eerder advies over gegeven toch?
+ naar de buurt toe vind ik het niet getuigen van een net proces, er wordt wat mogelijk gemaakt onder voorwaarden en nadien als het hoofddoel bereikt is (extra woning) worden de spelregels veranderd.



Met vriendelijke groet,

[redacted] | [redacted] | [redacted] |
0342-[redacted] | [redacted]@barneveld.nl | www.barneveld.nl

gemeente
Barneveld

Van: [redacted]



<[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 6 juni 2023 09:34
Aan: Team Verkeer <verkeer@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: nieuw formulier Vooronderzoek aanvragen

Goedemorgen collega,

Afgelopen week had ik meneer [redacted] aan de telefoon. Het plan voor de bouw van een extra woning aan de Tolnegenweg 15 is onlangs onherroepelijk geworden. Hij heeft dan ook de eigen woning in de verkoop staan om zelf een nieuwe woning te bouwen. Bij die verkoop loopt ie er tegenaan dat potentiële kopers afhaken op het punt van de gedeelde inrit. Hij vroeg zich dan ook af waarom hij verplicht de inrit moet delen (ons advies begreep ik) terwijl op andere locaties het nieuwe perceel wel een eigen inrit mag hebben.

Via [redacted] ontving ik het verkeersadvies uit 2020 op basis waarvan inderdaad gekomen is tot een gedeelde inrit. Wat zou de reactie zijn als meneer nu toch een aparte inrit zou aanvragen voor de nieuwe woning conform de eerste aanvraag uit 2020, zie hiernaast?

Overigens verwacht ik dat de buurman op nummer 13 wel bezwaar zal gaan maken. Die onderlinge relatie is niet al te best.

Dank en groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: donderdag 1 juni 2023 12:54
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: nieuw formulier Vooronderzoek aanvragen

Hoi [redacted],

Klopt wat de heer [redacted] aangeeft.
In de bijlagen het advies van Verkeer en de beoordelingsbrief van het vooronderzoek.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 30 mei 2023 11:16
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
CC: servicepuntbwl <servicepuntbwl@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: nieuw formulier Vooronderzoek aanvragen

Goedemorgen [redacted]

2 jaar geleden behandelde jij het bijgevoegde vooronderzoek. Uiteindelijk deed ik het ruimtelijke plan. Dat is net een week of zo onherroepelijk.

Nu belde de initiatiefnemer zojuist. Hij is bezig zijn woning te verkopen om zelf de nieuwe woning te bouwen en te gaan bewoning. Hij geeft aan dat de verkoop van de woning lastig is omdat mensen niet zo happig zijn op de gedeelde inrit. Meneer [redacted] geeft aan dat een idee/verplichting van de gemeente is. Ik zei daar alleen niets van in het dossier. Ik zie alleen de tekening van bij het vooronderzoek (de bijgevoegde gevraagde nieuwe situatie) die gedateerd is op september 2020 waarop al een gedeelde inrit is aangegeven. Weet jij hier nog iets van af? Of het idee van de gedeelde inrit echt bij de gemeente vandaan komt?

Kan jij daarnaast iets aangeven over de aanvraag van toch een aparte inrit tegen het perceel van nummer 13 aan? Maakt ie daar kans op?

Dank en groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: vrijdag 5 maart 2021 15:31
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: nieuw formulier Vooronderzoek aanvragen

intake

Van: noreply@e-inwoner.nl <noreply@e-inwoner.nl>
Verzonden: donderdag 4 maart 2021 12:25

Aan: postregistratie <postregistratie@barneveld.nl>
Onderwerp: nieuw formulier Vooronderzoek aanvragen

Gemeente Barneveld

N. 1161791

04-03-2021

S : ovb Z : 1161788
Afd. RO-PBB

In de bijlage het ingevulde formulier van:

[redacted]@dbl-lunteren.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 februari 2023 10:16
Aan: [redacted]
CC: postregistratie
Onderwerp: FW: Bestemmingsplan wijziging Tolnegenweg 15
Bijlagen: 12 november 2009 uitspraak rechter Arnhem .pdf

Hoi [redacted]

Zie onder.

Groet,
[redacted]

Van: postregistratie <postregistratie@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 09:56
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: Bestemmingsplan wijziging Tolnegenweg 15

Hoi [redacted]

Moet deze mail worden geregistreerd?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 01:08
Aan: Gemeente Barneveld <info@barneveld.nl>
Onderwerp: Bestemmingsplan wijziging Tolnegenweg 15

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted] Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Geachte heer [redacted],

Naar mijn telefoon gesprek met u collega hierbij mijn mail.
Het gaat om het volgende de bestemmingsplan wijziging van mij naaste buren.
Het verbaasd mij dat ik hier geen melding van heb gekregen via de meldingen van mijn overheid.nl
Ik heb in november vorig jaar contact gehad met de gemeente en toen was er niks van bekend en zo als ik het nu begrijp is het al rond zeer verbazingwekkend.
Volgens div. personen binnen de gemeente gaat dit tegen jullie eigen visie in.
Wat voor mij en waarschijnlijk ook voor jullie als gemeente belangrijk is en waarschijnlijk niet gemeld is dat in 2009 de erfgrens gerechtelijk is vast gesteld en niet zoals het kadaster aangeeft.
Het zou mij lichtelijk verbazen als het er door heen gedrukt wordt ik heb voor de zekerheid de uitspraak van de rechters bij gevoegd zodat jullie hier ook van op de hoogte zijn.
Ik hoor graag van u.

Met Vriendelijke groet
[redacted]

Tolnegenweg 13
3776 PT Stroe
06-[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] | Architectenbureau DBL <[redacted]@dbl-lunteren.nl>
Verzonden: donderdag 22 september 2022 07:31
Aan: [redacted] | Architectenbureau DBL
Onderwerp: RE: Tolnegenweg 15 te Stroe - Verkee
Bijlagen: 20-151_2022-09-22_Tolnegenweg 15 Stroe-blad S-2 nieuw.pdf

Hallo [redacted]

Ik heb deze opmerking verwerkt, zie bijgevoegde aangepaste situatieschets.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

DBL

creativiteit
schept ruimte

Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
T 0318[redacted]
E [redacted]@dbl-lunteren.nl
I www.dbl-lunteren.nl

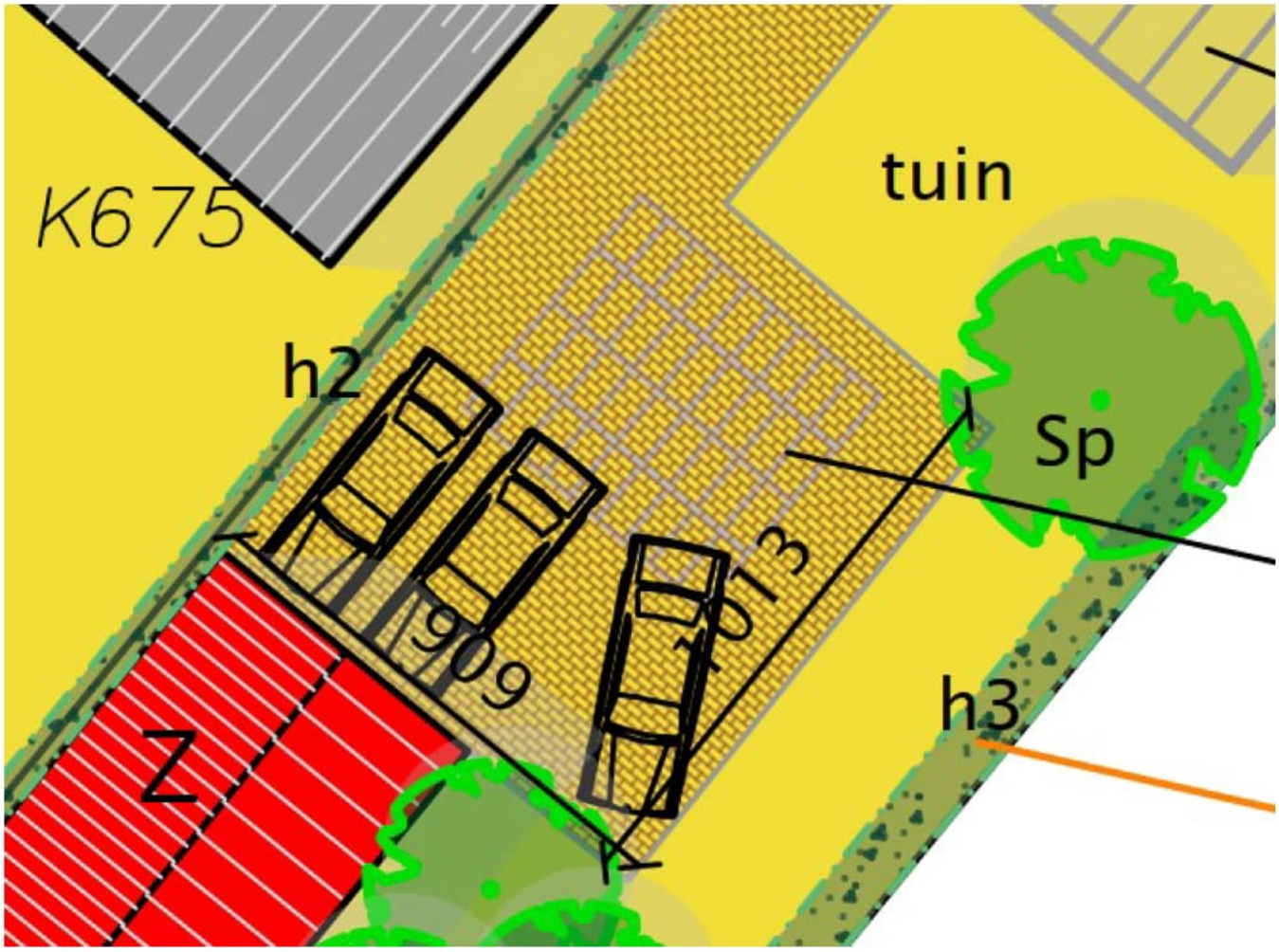
Disclaimer: De informatie in dit e-mailbericht (incl. de eventuele bijlage(n)) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Dit e-mailbericht bevat informatie van vertrouwelijke en/of persoonlijke aard. Het vermenigvuldigen, openbaar maken, verspreiden en/of verstrekken van deze informatie aan derden is verboden. Indien dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. Architectenbureau DBL Lunteren BV is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige fout of gebrek in de inhoud van dit e-mailbericht.

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: woensdag 21 september 2022 14:40
Aan: [redacted] | Architectenbureau DBL <[redacted]@dbl-lunteren.nl>
CC: [redacted] | Architectenbureau DBL <[redacted]@dbl-lunteren.nl>
Onderwerp: Tolnegenweg 15 te Stroe - Verkee

Goedemiddag,

De eerde ontvangen stukken heb ik intern uitgezet voor advies. Van de collega van 'verkeer' kreeg ik het onderstaande door:

- Een parkeervak is minimaal 2,50m x 5,00m en de rijbaan om daar goed in te manoeuvreren 5,5m
- Ik zie op tekening een totaal lengte van 10.13m
- Als dat nog aangepast wordt naar tenminste 10.50m (5,00+5,50m) is het verkeerskundig in orde.



Graag ontvang ik t.z.t. een aangepaste versie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Planologisch juridisch medewerker | ma-di-wo-do
0342 - [redacted] | 06 - [redacted] | [redacted]@barneveld.nl | www.barneveld.nl

gemeente Barneveld

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 september 2022 13:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: 20-151_ aanvullende gegevens t.b.v. principeverzoek Tolnegenweg 15 te Stroe

Hoi [redacted]

Met bijgaande situering kan ik instemmen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Stedenbouwkundige gemeente Barneveld
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Raadhuisplein 2, 3770 AB Barneveld
0342-[redacted] kantoor, 06[redacted] mobiel
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 20 september 2022 08:59
Aan: Stedebouw <stedebouw@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: 20-151_ aanvullende gegevens t.b.v. principeverzoek Tolnegenweg 15 te Stroe

Hoi [redacted]

Bij het afsluiten van de dwg zie ik dat ik iets over het hoofd ziet.
Het lijkt erop dat de voorste lijn de dak-overstek is.
En de derde lijn de woning zelf. Deze ligt dan wel net achter de voorgevel van nummer 13.

DWG is nu wel akkoord

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: Stedebouw
Verzonden: dinsdag 20 september 2022 08:51
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: 20-151_ aanvullende gegevens t.b.v. principeverzoek Tolnegenweg 15 te Stroe

Hoi [redacted]

Technisch lijkt de DWG op orde,
Er is geen omgeving meegeleverd, maar de twee bestaande panden binnen het perceel komen overeen met het bouwplan.
Verder valt de situering van de nieuwe woning op omdat deze verder naar het noorden ligt t.o.v. van de buren.
Ik heb het adviesaanvraag aan STB bekeken en daar ligt de voorgevel wel gelijk, deze lijkt dus aangepast.

Wim moet aangeven of hij akkoord gaat met het nieuwe voorstel van de woning.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 20 september 2022 07:43
Aan: Stedebouw <stedebouw@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: 20-151_ aanvullende gegevens t.b.v. principeverzoek Tolnegenweg 15 te Stroe

Goedemorgen,

Is de bijgevoegde DWG akkoord voor het tekenen van een verbeelding?

Dank en groet,
[redacted]

Van: [redacted] | Architectenbureau DBL <[redacted]@dbl-lunteren.nl>
Verzonden: maandag 19 september 2022 15:33
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
CC: [redacted] | Architectenbureau DBL <[redacted]@dbl-lunteren.nl>
Onderwerp: 20-151_ aanvullende gegevens t.b.v. principeverzoek Tolnegenweg 15 te Stroe

Goedendag heer [redacted],

Hierbij de aanvullende gegevens behorend bij het ingediende principeverzoek voor de locatie Tolnegenweg 15 te Stroe. Ik voeg de stukken bij aan deze mail middels bijlagen (PDF).
De bijlagen bevatten de volgende inhoud:

- Explosievenonderzoek
- Externe Veiligheid
- Planschade Risicoanalyse
- Akoestisch onderzoek (al eerder toegestuurd)
- Puntenlijst natuurinclusief bouwen

- Laatste situatieschets nieuwe situatie
- Situatieschets bouwmassa
- Situatieschets bestaande situatie

Kunt u ons een berichtje sturen ter bevestiging van de ontvangst van de stukken?

Het plan is aangepast n.a.v. de genoemde punten in de principemedewerkingsbrief van de gemeente, kenmerk 1194072, dd. 22 jun 2022.

- Landschappelijke inpassing: De esdoorn aan de weg naast de inrit wordt gehandhaafd. De bestaande inrit blijft ongewijzigd en wordt gezamenlijk gebruikt. De bestaande bomen op het erf zijn in kaart gebracht en worden meest gehandhaafd. Langs de in 2014 aangelegde vijver heeft de eigenaar 2 treurwilgen geplant. Deze zijn echter nog relatief klein en één daarvan wordt verwijderd, de meest zuidelijke treurwilg is in het plan opgenomen. In de bestaande en nieuwe situatie is de aanwezige erfverharding aangegeven. Als erfscheiding tussen beide percelen komt een beukenhaag, langs de weg wordt de bestaande beukenhaag eerst verwijderd, en na realisatie van het bouwplan weer aangeplant. Langs de erfgrens met de buren (nr 13) komt deels een beukenhaag.
  Parkeren gebeurt op eigen perceel, beide woningen hebben 3 pp achter de voorgevel

- Water: voor de locatie is een watertoets doorlopen, hiervan heeft het Waterschap een positief wateradvies afgegeven. De adviezen zijn op de situatieschets verwerkt. Er is een waterberging onder de erfverharding op het achtererf aangegeven. Vuilwaterriolering wordt aangesloten op de aanwezige drukriolering.
- Natuurinclusief bouwen: we hebben de gegevens hiervoor ontvangen van de gemeente Barneveld, en we hebben de natuurinclusieve maatregelen op de situatieschets aangegeven. De volgende punten hebben we toegepast om aan het vereiste puntenaantal te komen:
    - Gevelgroen op de zuidoostelijke gevel, >50% van de gevellengte
    - Plaatsen mussenkasten
    - Bestaand groen handhaven (o.a. groep berken)
    - Aanplant hagen

Verder is de digitale situatieschets van de nieuwe situatie bijgevoegd. Deze is op coördinaten, zonder blocks, schaal 1:1.

Mochten er nog vragen zijn dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

DBL
creativiteit schept ruimte

Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
T 0318[redacted]
E [redacted]@dbl-lunteren.nl
I www.dbl-lunteren.nl

Disclaimer: De informatie in dit e-mailbericht (incl. de eventuele bijlage(n)) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Dit e-mailbericht bevat informatie van vertrouwelijke en/of persoonlijke aard. Het vermenigvuldigen, openbaar maken, verspreiden en/of verstrekken van deze informatie aan derden is verboden. Indien dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. Architectenbureau DBL Lunteren BV is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige fout of gebrek in de inhoud van dit e-mailbericht.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 juni 2022 09:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Hallo [redacted],

Het nieuwe college wil het bomen areaal laten groeien, niet laten krimpen of gezonde bomen kappen als het anders kan.
Dat lijkt me hier het meest bezwaarlijk voor een nieuw goed bereikbare uitrit; dan moet die boom weg.
Maar ook verkeerskundiger wordt het er niet duidelijker op door dat er veel uitritten naast elkaar komen te liggen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Verkeer
Afdeling Vastgoed en Infrastructuur
gemeente Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
[redacted]@barneveld.nl
0342-[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 14 juni 2022 08:56
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Goedemorgen [redacted],

Sorry dat ik al weer mail maar wanneer verwacht je een inhoudelijke reactie te kunnen geven? Er is geen haast bij hoor!!!!! maar het is in verband met mijn planning i.c.m. het feit [redacted]

Dank en groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 juni 2022 12:24
Aan: Team Verkeer <verkeer@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Goedemiddag [redacted]

Toch nog een vraag over dit principeverzoek naar aanleiding van mijn locatiebezoek vanmiddag.

Is het vanuit verkeersoogpunt bezwaarlijk als er ten behoeve van de nieuwe woning toch aan de kant van nummer 13 een extra uitrit komt t.b.v. de nieuwe woning?

Groet,

[redacted]

Van: Team Verkeer <verkeer@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 23 mei 2022 13:18
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Ja prima.

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 23 mei 2022 13:17
Aan: Team Verkeer <verkeer@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Goedemiddag [redacted],

Dank voor je snelle reactie. Klopt mijn samenvatting als ik in de toezeggingenbrief zeg dat ze een aangepaste situatietekening moeten aanleveren met de aangegeven eisen?

Groet,
[redacted]

Van: Team Verkeer <verkeer@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 23 mei 2022 13:03
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Hallo [redacted]

Het lijkt er op dat de uitweg verbreed moet worden. Zonde van die grote boom overigens. Maar verkeerskundig zou dat kunnen. De maat ervan moet wel nog worden aangegeven.
Het parkeren kan ik lastig beoordelen of de oprit voldoet aan minimaal 3,50m breed bij 10,0m diep. (+ de afmetingen van dat haakse vak in de voortuin voor bezoek, minimaal 2,50m x 5,00m moet die zijn).

Verder; zit dit verzoek de komst van het bedrijventerrein Tolnegenweg-West niet in de weg?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Verkeer
Afdeling Vastgoed en Infrastructuur
gemeente Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
[redacted]@barneveld.nl
0342-[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 23 mei 2022 11:41
Aan: archeologie <archeologie@barneveld.nl>; Barneveld Wabo v bodem <bar-wabo-v-bodem@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@vggm.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; ecologie <ecologie@oddevallei.nl>; ODDV

Externe Veiligheid <oddv-externe-veiligheid@oddevallei.nl>; Geluid <geluid@oddevallei.nl>; bar-roadvies-agrarisch <bar-roadvies-agrarisch@oddevallei.nl>; PLANECONOMIE - GEDEELD <planeconomie@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; 'Bar-ROadvies' <bar-roadvies@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; Stedebouw <stedebouw@barneveld.nl>; Team Verkeer <verkeer@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; Water <water@barneveld.nl>
Onderwerp: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Beste collega's,

Bijgaand treffen jullie aan een verzoek om een woning te bouwen op het perceel Tolnegenweg 15 in Stroe. Het perceel heeft weliswaar al de bestemming 'Wonen-1' maar er is naast de bestaande woning geen bouwvlak aanwezig voor een extra woning. Het verzoek betreft dus het toevoegen van een bouwvlak ten behoeve van een nieuwe/extra woning.

Bijlagen
De bestanden tref je aan als bijlage bij deze e-mail en ook via W:\RO\[redacted]\Tolnegenweg 15

Aan jullie de vraag om de stukken – binnen tien werkdagen (uiterlijk op 8 juni, iets langer in verband met Hemelvaart en Pinksteren) – te beoordelen op diverse aspecten, zoals hieronder gespecificeerd.

Stedenbouw en Landschap
Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Kootwijkerbroek-Stroe vanwege het ontbreken van een bouwvlak (het perceel heeft wel de juiste bestemming 'Wonen-1' en 'Tuin'). In artikel 19.7, lid 1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan een nieuw/extra bouwvlak opgenomen kan worden.

Stedenbouw
Graag jullie beoordeling van het nu ingediende plan op deze aspecten:
- Rooilijnen
- Zichtlijnen
- Relatie met bebouwde omgeving
- Gevolgen persoonlijke levenssfeer van derden
- Gevolgen leefbaarheid van omgeving
- Beeldkwaliteitsplan: geef aan of er in dit geval een beeldkwaliteitsplan is vereist. Zo ja, stelt stedenbouw of initiatiefnemer deze dan op? Indien stedenbouw dit oppakt dan dient hier in de planning rekening mee gehouden te worden.

Landschap
Graag jullie beoordeling van het nu ingediende plan op deze aspecten:
- Waardevolle elementen / houtopstanden (al dan niet in de zin van de Wet natuurbescherming en/of APV)
- Moet een Bomen Effect Analyse uitgevoerd worden door de initiatiefnemer?
- Eventuele compensatie
- Landschappelijke inpassing
- Voldoet bijgevoegde tekening om op basis daarvan de voorwaardelijke verplichting voor de landschapsinrichting op te leggen of moet hiervoor een uitgebreider inrichtingsplan worden gemaakt?
- Is een waarborgsom nodig en kan in dit geval dan worden volstaan met de standaard waarborgsom van €5.000,-? Zo nee, welke hoogte stel je voor?

Volkshuisvesting
- Woningbouwprogramma
- Woonvisie
- Ladder voor duurzame verstedelijking (*bij woningbouw; actuele regionale behoefte (o.a. kwalitatief woningbouwprogramma 2010-2019*))

Monumenten
- Is het bewuste pand aangewezen als monument?

- Is de ontwikkeling van invloed op een monument in de omgeving?

Archeologie / Cultuurhistorie
- Wat is de archeologische waarde van het gebied?
- Is actie vereist?
- Vormt cultuurhistorie een belemmering? Stuur je advies ook aan [redacted].

Verkeer
- Bereikbaarheid
- Verkeersveiligheid
- Parkeren
- GVVP
- Stuur je advies ook naar [redacted]

Brandweer
- Brandweertechnische zaken alsmede veiligheids- en gezondheidsrisico's?

Waterhuishouding
- Waterbeheersing
- Riolering
- Wel / niet naar het waterschap toesturen?
- Stuur je advies ook naar [redacted]

Grondzaken
- kostenverhaal / grondexploitatie / economisch uitvoerbaarheid van het plan. Kun je aangeven of er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Zo ja, is er sprake van artikel 6.12, tweede lid Wro, artikel 6.2.1a, onder a Bro, artikel 6.2.1a, onder b Bro of artikel 6.2.1a, onder c Bro (**mailen naar: planeconomie@barneveld.nl**)
- moet er een plankostenscan gemaakt worden?
- bovenwijkse investeringen / voorzieningen

Milieuaspecten
Is nader onderzoek noodzakelijk?
- Spoor- en/of wegverkeerslawaainormen, **specifiek: voldoet het bijgevoegde onderzoek?**;
- Industrie-/bedrijfslawaai;
- Trillinghinder:
- Luchtkwaliteit (verkeer/industrie);
- Luchtkwaliteit (agrarisch):
- Geurcontouren / agrarisch;
- Geef ook aan of er een melding en/of een milieuvergunning(en) is/zijn? En moet de op dit perceel geldende milieuvergunning(en) en/of melding worden ingetrokken?
- Milieuzonering bedrijven; geef hierbij dan ook aan om welke bijlage van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' het moet gaan (bij het toevoegen van de bijlage bij het bestemmingsplan) en (indien van toepassing) geef aan welke sbi-code van toepassing is;
- Bodem;
- Ontplofbare oorlogsresten;
- Ecologie/flora en Fauna (soorten- en gebiedsbescherming);
- Externe veiligheid.

Beheer en onderhoud
Alle aspecten die vanuit afdeling BOR (en landschap) een rol spelen bij dit verzoek, waarbij te denken valt aan:
- Consequenties voor bestaande openbare ruimte / inrichting openbaar gebied (spelen, honden uitlaatgebied, groen, verlichting, verharding, meubilair en afvalinzameling)
- Is er sprake van gebruik gemeentegrond

- Wegverlegging
- Consequenties voor beheer of eventueel (toekomstige) beheerstaak voor BOR
- Consequenties van grondruil
- Voldoende gebruiksgroen in de buurt
- Speel en recreatievoorzieningen
- Andere aspecten
- Stuur je advies ook naar [redacted]

Indien je van mening bent dat het plan in het planatelier besproken moet worden, dan hoor ik het graag even. Kun je dan ook aangeven welke disciplines er dan ook bij moeten zijn.
Mocht je van mening zijn dat er raakvlakken met één of meer andere disciplines zijn, wil je dan een gezamenlijk advies uitbrengen?

Alvast bedankt voor de reacties.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Planologisch juridisch medewerker
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

☎ 0342 - [redacted] | ☎ 06 - [redacted]
✉ [redacted]@barneveld.nl

gemeente Barneveld

Denk aan het milieu - moet dit bericht wel geprint worden?

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 juni 2022 19:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning-AM

Hoi [redacted],

Stedenbouwkundig advies; **Akkoord, mits**
d.d. 13-06-2022

Betreft een inbreiding van een woning in het bebouwingslint aan de Tolnegenweg. De kavelmaten van de bestaande woning en de nieuwe woning voldoen aan de gestelde eisen voor deze locatie. Een voorwaarde is wel dat de voorgestelde woning qua inrichting anders wordt gerealiseerd, zodanig dat de dakkapel voor de badkamer aan de andere zijde komt te liggen, dus aan de zijde van de entree bij de gedeelde entree met nummer 15. Hiermee wordt de eigen privacy van nummer 15 iets aangetast en niet die van anderen. Aan de zijde van nummer 13 is geen dakkapel gewenst, ook niet vergunningsvrij. De situering van de woning is van de PDF niet exact te meten, maar dient een minimum afstand aan te houden van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens met nummer 13 en kan evenwijdig liggen aan die perceelsgrens, dus iets schuin van de andere bestaande woningen.

De nieuwe woning van 15 meter diepte is alleen mogelijk als de serre niet wordt gerekend als het oorspronkelijk hoofdgebouw, maar als een directe aanbouw van 3 meter aan het hoofdgebouw. De overige woningen aan deze zijde van het woonlint kunnen ook uitbreiden tot een diepte van 15 meter.

Ook is instemming van Verkeer en andere disciplines noodzakelijk.
Qua beeldkwaliteit wordt het bestaande bebouwingslint in de Amsterdamse School stijl als referentie gegeven.

Met de medewerking aan dit plan wordt tevens het doel bereikt om meer inbreidingen van woningen in de kernen mogelijk te maken. Qua bezonning, uitzicht, ontsluiting en privacy wordt voldoende rekening gehouden met de omgeving en is het nadelig effect minimaal en in verhouding. De uitrit dient men te delen met nummer 15, de aanvrager van een extra woning, een dakkapel is daarom alleen aan de zijde van nummer 15 gewenst.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Stedenbouwkundige gemeente Barneveld
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Raadhuisplein 2, 3770 AB Barneveld
0342-[redacted] kantoor, 06[redacted] mobiel
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 23 mei 2022 11:41
Aan: archeologie <archeologie@barneveld.nl>; Barneveld Wabo v bodem <bar-wabo-v-bodem@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; Johan de Vries <[redacted]@vggm.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; ecologie <ecologie@oddevallei.nl>; ODDV Externe Veiligheid <oddv-externe-veiligheid@oddevallei.nl>; Geluid <geluid@oddevallei.nl>; bar-roadvies-agrarisch <bar-roadvies-agrarisch@oddevallei.nl>; PLANECONOMIE - GEDEELD <planeconomie@barneveld.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; 'Bar-ROadvies' <bar-roadvies@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; Stedebouw <stedebouw@barneveld.nl>; Team Verkeer <verkeer@barneveld.nl>;

[redacted] <[redacted]@barneveld.nl>; Water <water@barneveld.nl>
Onderwerp: Principeverzoek Tolnegenweg 15 in Stroe, toevoegen woning

Beste collega's,

Bijgaand treffen jullie aan een verzoek om een woning te bouwen op het perceel Tolnegenweg 15 in Stroe. Het perceel heeft weliswaar al de bestemming 'Wonen-1' maar er is naast de bestaande woning geen bouwvlak aanwezig voor een extra woning. Het verzoek betreft dus het toevoegen van een bouwvlak ten behoeve van een nieuwe/extra woning.

Bijlagen
De bestanden tref je aan als bijlage bij deze e-mail en ook via W:\RO\[redacted]\Tolnegenweg 15

Aan jullie de vraag om de stukken – binnen tien werkdagen (uiterlijk op 8 juni, iets langer in verband met Hemelvaart en Pinksteren) – te beoordelen op diverse aspecten, zoals hieronder gespecificeerd.

Stedenbouw en Landschap
Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Kootwijkerbroek-Stroe vanwege het ontbreken van een bouwvlak (het perceel heeft wel de juiste bestemming 'Wonen-1' en 'Tuin'). In artikel 19.7, lid 1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan een nieuw/extra bouwvlak opgenomen kan worden.

Stedenbouw
Graag jullie beoordeling van het nu ingediende plan op deze aspecten:

- Rooilijnen
- Zichtlijnen
- Relatie met bebouwde omgeving
- Gevolgen persoonlijke levenssfeer van derden
- Gevolgen leefbaarheid van omgeving
- Beeldkwaliteitsplan: geef aan of er in dit geval een beeldkwaliteitsplan is vereist. Zo ja, stelt stedenbouw of initiatiefnemer deze dan op? Indien stedenbouw dit oppakt dan dient hier in de planning rekening mee gehouden te worden.

Landschap
Graag jullie beoordeling van het nu ingediende plan op deze aspecten:

- Waardevolle elementen / houtopstanden (al dan niet in de zin van de Wet natuurbescherming en/of APV)
- Moet een Bomen Effect Analyse uitgevoerd worden door de initiatiefnemer?
- Eventuele compensatie
- Landschappelijke inpassing
- Voldoet bijgevoegde tekening om op basis daarvan de voorwaardelijke verplichting voor de landschapsinrichting op te leggen of moet hiervoor een uitgebreider inrichtingsplan worden gemaakt?
- Is een waarborgsom nodig en kan in dit geval dan worden volstaan met de standaard waarborgsom van €5.000,-? Zo nee, welke hoogte stel je voor?

Volkshuisvesting

- Woningbouwprogramma
- Woonvisie
- Ladder voor duurzame verstedelijking (*bij woningbouw; actuele regionale behoefte (o.a. kwalitatief woningbouwprogramma 2010-2019*))

Monumenten

- Is het bewuste pand aangewezen als monument?
- Is de ontwikkeling van invloed op een monument in de omgeving?

Archeologie / Cultuurhistorie

- Wat is de archeologische waarde van het gebied?

- Is actie vereist?
- Vormt cultuurhistorie een belemmering? Stuur je advies ook aan [redacted]

Verkeer
- Bereikbaarheid
- Verkeersveiligheid
- Parkeren
- GVVP
- Stuur je advies ook naar [redacted]

Brandweer
- Brandweertechnische zaken alsmede veiligheids- en gezondheidsrisico's?

Waterhuishouding
- Waterbeheersing
- Riolering
- Wel / niet naar het waterschap toesturen?
- Stuur je advies ook naar [redacted]

Grondzaken
- kostenverhaal / grondexploitatie / economisch uitvoerbaarheid van het plan. Kun je aangeven of er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Zo ja, is er sprake van artikel 6.12, tweede lid Wro, artikel 6.2.1a, onder a Bro, artikel 6.2.1a, onder b Bro of artikel 6.2.1a, onder c Bro (**mailen naar: planeconomie@barneveld.nl**)
- moet er een plankostenscan gemaakt worden?
- bovenwijkse investeringen / voorzieningen

Milieuaspecten
Is nader onderzoek noodzakelijk?
- Spoor- en/of wegverkeerslawaainormen, **specifiek: voldoet het bijgevoegde onderzoek?**;
- Industrie-/bedrijfslawaai;
- Trillinghinder:
- Luchtkwaliteit (verkeer/industrie);
- Luchtkwaliteit (agrarisch):
- Geurcontouren / agrarisch;
- Geef ook aan of er een melding en/of een milieuvergunning(en) is/zijn? En moet de op dit perceel geldende milieuvergunning(en) en/of melding worden ingetrokken?
- Milieuzonering bedrijven; geef hierbij dan ook aan om welke bijlage van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' het moet gaan (bij het toevoegen van de bijlage bij het bestemmingsplan) en (indien van toepassing) geef aan welke sbi-code van toepassing is;
- Bodem;
- Ontplofbare oorlogsresten;
- Ecologie/flora en Fauna (soorten- en gebiedsbescherming);
- Externe veiligheid.

Beheer en onderhoud
Alle aspecten die vanuit afdeling BOR (en landschap) een rol spelen bij dit verzoek, waarbij te denken valt aan:
- Consequenties voor bestaande openbare ruimte / inrichting openbaar gebied (spelen, honden uitlaatgebied, groen, verlichting, verharding, meubilair en afvalinzameling)
- Is er sprake van gebruik gemeentegrond
- Wegverlegging
- Consequenties voor beheer of eventueel (toekomstige) beheerstaak voor BOR
- Consequenties van grondruil
- Voldoende gebruiksgroen in de buurt

- Speel en recreatievoorzieningen
- Andere aspecten
- Stuur je advies ook naar [redacted]

Indien je van mening bent dat het plan in het planatelier besproken moet worden, dan hoor ik het graag even. Kun je dan ook aangeven welke disciplines er dan ook bij moeten zijn.
Mocht je van mening zijn dat er raakvlakken met één of meer andere disciplines zijn, wil je dan een gezamenlijk advies uitbrengen?

Alvast bedankt voor de reacties.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Planologisch juridisch medewerker
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

☎ 0342 - [redacted] | ☎ 06 - [redacted]
✉ [redacted]@barneveld.nl

gemeente Barneveld

Denk aan het milieu - moet dit bericht wel geprint worden?



N

Z

kadastraal bekend
gemeente : Garderen
sectie : K
nummer : 1374
schaal : 1:250

PTA Midden Nederland
ARCHITECTUUR & ADVIES
tel: 06 344 669 39 e-mail: info@ptamiddennederland.nl

Situatie

Revisie		
Nr	Omschrijving	Datum
A		23-01-2025

Project: Nieuwbouw woning	Getekend: [redacted]	Datum: 22-11-2024
Opdrachtgever:	Formaat: A3	Schaal: 1:250 | 1:100
Adres: Tolnegenweg naast nr. 15 3776 PT Stroe	Werk: 24060	Blad: SO-01

Omgevingsdienst
De Vallei

Project Teken Advies Midden Nederland B.V.
[redacted]
De Spil 6A
3774 SE KOOTWIJKERBROEK

Onderwerp
Bouwmelding geaccepteerd

Datum
11 maart 2025

Ons kenmerk
2025M0450

Nummer omgevingsloket
2025031100514

Behandeld door
[redacted]
088 - 116 [redacted]
[redacted]@oddevallei.nl

Kopie aan

Project Teken Advies Midden Nederland B.V.
[redacted]@ptamiddennederland.nl

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 11 maart 2025 een bouwmelding gedaan voor bouwmelding, bouwen van een woning op het adres Tolnegenweg 13 A in Stroe. Wij hebben uw bouwmelding beoordeeld.

Uw bouwmelding is geaccepteerd
Uw melding voldoet aan de indieningsvereisten van artikel 2.19 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dat betekent dat u mag beginnen met bouwen.

Belangrijke informatie voordat u gaat bouwen
U moet ons over het volgende informeren (informatieplicht) via info@oddevallei.nl:

- De start van de werkzaamheden (ook als u start met graven): minimaal twee werkdagen van te voren.
- Als u klaar bent met de werkzaamheden: uiterlijk op de eerstvolgende werkdag erna. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als u ons daarover niet heeft geïnformeerd.

U moet ons het volgende melden (gereedmelding) via www.omgevingswet.overheid.nl:

- Uiterlijk twee weken voordat u het bouwwerk in gebruik neemt. Bij deze gereedmelding voegt u het 'dossier bevoegd gezag' bij.

Meer informatie over de plichten tijdens en na de bouw vindt u in bijlage 1.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 – 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Let op:
- Mogelijk moet u naast deze bouwmelding ook een omgevingsvergunning aanvragen (bijvoorbeeld voor een omgevingsplanactiviteit). U kunt dit controleren via de vergunningcheck op www.omgevingswet.overheid.nl.
- Wijken de bouwwerkzaamheden af van de bouwmelding, neem dan direct contact met ons op.

Heeft u vragen?
Neem contact op met de heer [redacted]. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:
- Bel naar: 088 - 116 [redacted]
- Stuur een e-mail naar: [redacted]@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2025M0450 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld,

[redacted]

Bij deze brief is toegevoegd:
- Uw bouwmelding
- Bijlage 1: Belangrijke informatie

Bijlage 1: Belangrijke informatie over uw melding

1. Informatieplicht tijdens de bouw
Tijdens de bouwwerkzaamheden moet volgens artikel 7.8 van het Bbl de volgende informatie aanwezig zijn op de bouwplaats:
- deze bouwmelding
- de actuele planning van de bouwwerkzaamheden
- de risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens over het borgen van de veiligheid en gezondheid in de directe omgeving. Het gaat om bijvoorbeeld de bouwplaatsinrichting, de bouwmethode en de monitoring ter voorkoming van schade
- de naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator directe omgeving
- als het van toepassing is: maatwerkvoorschriften
- andere informatie die voor het bouwen van belang is. Denk hierbij onder andere aan de door de kwaliteitsborger goedgekeurde constructie-, installatie-, BENG-gegevens.

2. Kwaliteitsborger
Tijdens de bouw voert de kwaliteitsborger het borgingsplan uit en ziet hij toe op het bouwplan. Bij strijdigheden informeert de kwaliteitsborger de aannemer en de opdrachtgever. Ontstaan problemen die onopgelost blijven? Dan moet de kwaliteitsborger ook ons informeren (artikel 3.86, lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)). Wij kunnen dan de bouw stil te leggen totdat het probleem is opgelost.

Vindt de kwaliteitsborger na de bouw dat alles in orde is? Dan geeft de kwaliteitsborger een verklaring af (artikel 3.86, lid 2 Bkl).

3. Gereedmelding
Vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk moet u eerst een gereedmelding doen. Dit moet ten minste twee weken voor het in gebruik nemen van het bouwwerk (artikel 2.21 Bbl).

Met een gereedmelding controleren wij of de kwaliteitsborging is uitgevoerd volgens de regels. En dat het bouwwerk naar het oordeel van de kwaliteitsborger voldoet aan de bouwtechnische regels van het Bbl.

Let op: een gebouw is niet per se af als u de gereedmelding doet. Het is 'Bbl-klaar'. Misschien zijn er nog werkzaamheden (zoals schilderwerk of andere afwerking) die plaatsvinden voor de oplevering en in de twee weken voor ingebruikname worden gedaan.

Omgevingsdienst
De Vallei

De heer/mevrouw [redacted]
[redacted]

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
6 februari 2025

Ons kenmerk
2024W02135

Nummer omgevingsloket
2024112201270

Behandeld door
[redacted]
088 - 116 [redacted]
[redacted]@oddevallei.nl

Kopie aan
Project Teken Advies Midden Nederland B.V.
[redacted]@ptamiddennederland.nl

Geachte heer/mevrouw [redacted],

U heeft op 22 november 2024 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het adres Tolnegenweg 0 naast nr. 15 in Stroe. Wij hebben een besluit genomen over uw aanvraag.

U krijgt een omgevingsvergunning
Bij deze brief vindt u de omgevingsvergunning.

Belangrijke informatie voordat u uw plan uitvoert
Bij de omgevingsvergunning horen voorschriften, tekeningen en andere stukken. De voorschriften leest u in bijlage 1. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gebruikt. Er is ook andere belangrijke informatie waarmee u rekening moet houden als u uw plan uitvoert. Deze informatie staat in bijlage 2.

Andere vergunningen of meldingen
Bouwmelding
In ieder geval moet u minimaal vier weken voor het uitvoeren van uw plan een bouwmelding op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) doen. Hoe u dat doet, staat in bijlage 2.

Let op! Het is mogelijk geen compleet overzicht. U bent zelf verantwoordelijk voor het hebben van alle nodige vergunningen of voor het doen van de juiste meldingen.

Bezwaar maken
Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar maken tegen uw omgevingsvergunning. In bijlage 2 leest u daarover meer informatie. Ook kunt u zelf bezwaar maken. In bijlage 3 staat hoe u dat doet.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 – 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Ingangsdatum van de omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning gaat in op de dag nadat de vergunning is verstuurd. U ziet de verzenddatum rechts bovenaan deze brief. Meer uitleg hierover leest u in bijlage 2.

Kosten
Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Barneveld. Het bedrag bestaat uit:

Bouwactiviteit (omgevingsplan)	€	5.135,01
Vermindering na omgevingsoverleg 2024VP00608	€	-348,00
Totaalbedrag leges	*€*	*4.787,01*

U krijgt binnenkort de rekening van de gemeente Barneveld.

Hoe is het bedrag voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) berekend?
Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag. De vastgestelde bouwkosten zijn € 195.644,25 exclusief btw.

Waarom zijn de bouwkosten anders dan u heeft opgegeven?
Wij berekenen de bouwkosten met het online rekenprogramma 'Casadata'. De vastgestelde bouwkosten kunnen daardoor hoger of lager zijn dan u heeft opgegeven. Grondkosten, inrichtingskosten en extra kosten rekenen wij niet mee.

Heeft u vragen?
Neem contact op met de heer [redacted] Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:
- Bel naar: 088 - 116 [redacted]
- Stuur een e mail naar: [redacted]@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2024W02135 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld,

[redacted]
[redacted] Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:
- Uw omgevingsvergunning en de stukken die erbij horen
- Bijlage 1: Voorschriften bij uw omgevingsvergunning
- Bijlage 2: Belangrijke informatie over uw omgevingsvergunning
- Bijlage 3: Informatie over bezwaar maken

Omgevingsvergunning

Kenmerk 2024W02135

Omgevingsvergunning voor:
het bouwen van een woning
locatie Tolnegenweg 0 naast nr. 15 in Stroe
kadastraal bekend gemeente Garderen, sectie K, nummer 1374.

6 februari 2025

Besluit
U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Wij leggen nu uit waarom u een omgevingsvergunning krijgt.

Beoordeling
U heeft een aanvraag gedaan voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen. Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 5.21 van de Omgevingswet. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het ‘Omgevingsplan gemeente Barneveld’.

In een omgevingsplan staat onder andere wat iemand mag doen met een locatie en wat er op die locatie gebouwd mag worden. In het omgevingsplan zijn de geldende bestemmingsplannen opgenomen. Deze bestemmingsplannen zijn vanaf 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het omgevingsplan.

Dat betekent dat wij uw plan hebben getoetst aan de regels van het bestemmingsplan ‘Tolnegenweg II’. De locatie waarover uw aanvraag gaat, heeft de functies ‘Wonen - 1’ en ‘Tuin’.

Uw aanvraag voldoet niet aan alle regels van het omgevingsplan. Dit leggen wij hieronder uit.

Bouw en gebruiksregels
In het omgevingsplan staan regels die gelden voor het bouwen en voor het gebruiken van bouwwerken. Uw bouwplan voldoet op één punt niet aan de planregels:

Op grond van artikel 9.2.1 van het omgevingsplan is het ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - ontplofbare oorlogsresten' verboden om bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. De te bouwen woning komt in deze zone.

Het omgevingsplan biedt de mogelijkheid om voor deze afwijkingen een omgevingsvergunning te verlenen. Die mogelijkheid staat in artikel 9.2.2 van het bestemmingsplan ‘Tolnegenweg II’.

Waarom maken wij gebruik van deze mogelijkheid?
Van het verbod in artikel 9.2.1 kan in dit geval worden afgeweken, omdat via een deskundig opsporingsbedrijf is aangegeven welke grondlagen verdacht en niet verdacht zijn. De omgevingsvergunning kan worden verleend, nu blijkt dat niet in verdachte grondlagen wordt gegraven voor de bouw.

Als het wel nodig blijkt om in verdachte grondlagen te graven zal vooraf opsporing en vrijgave van ontplofbare oorlogsresten nodig zijn. Deze opsporingswerkzaamheden mogen uitsluitend worden uitgevoerd door opsporingsbedrijven die in bezit zijn van een geldig certificaat volgens het Certificatieschema voor het Opsporen van Ontplofbare Oorlogsresten (CS-OOO). Deze opsporingsbedrijven zijn te vinden op: www.vomes.nl/certificatie/certificaatregister-cs-ooo-raadplegen/

Welstandsregels
De gemeente Barneveld heeft verschillende regels opgesteld voor een prettige woonomgeving. Eén daarvan is het welstandsbeleid. Dit beleid bepaalt hoe gebouwen en andere bouwwerken eruit mogen zien en hoe ze in de omgeving passen. Dat zijn de redelijke eisen van welstand.

Op 10 december 2024 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

Kwaliteit van de bodem
De locatie van uw bouwplan is een bodemgevoelige locatie. Dit staat in paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). U moet daarom een bodemonderzoeksrapport opsturen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport opgestuurd.

Wij geven u vrijstelling van de verplichting om een bodemonderzoeksrapport op te sturen, omdat:
- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2022'.

Er is gekeken naar de geschiedenis van de locatie en uit dit onderzoek komen geen aanwijzingen dat de locatie mogelijk een (erg) vervuilde bodem heeft.

Bouwen op een locatie zonder dat er eerst een bodemonderzoek is gedaan geeft een risico dat later wordt ontdekt dat de grond toch vervuild is. Wij vinden dit risico te klein om u geen vrijstelling te geven. De gemeente is niet aansprakelijk als later wordt ontdekt dat de waarop u heeft gebouwd vervuild is. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wilt laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

Conclusie
Uw bouwplan voldoet niet aan alle regels van het omgevingsplan. Maar wij verlenen u de vergunning omdat uw plan voldoet aan de criteria voor afwijking die in het omgevingsplan zijn opgenomen.

Bijlage 1: Voorschriften

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. U moet zich daarbij houden aan de volgende voorschriften:

1. Voorwaardelijke verplichting
   Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens de bestemming(en) alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning, zoals bedoeld in Artikel 4, de gronden binnen deze bestemming zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan en beheersplan. Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.

   Het inrichtingsplan is bij de omgevingsvergunning toegevoegd, 'Inrichtingsplan_voorwaardelijke verplichting 1'.

2. De gewaarmerkte stukken maken deel uit van deze vergunning. Bij de uitvoering van uw plan mag u daar niet van afwijken.

3. U moet het volgende melden via de website omgevingswet.overheid.nl/aanvragen:
   - de start van de werkzaamheden: minimaal twee werkdagen van tevoren
   - als u klaar bent met de werkzaamheden: uiterlijk op de eerstvolgende werkdag erna. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als u ons daarover niet heeft geïnformeerd.

4. U moet de aanwijzingen van de toezichthouder altijd opvolgen.

5. Voor het uitzetten van de bouw moet u tijdig contact opnemen met de toezichthouder. Dit kan via info@oddevallei.nl.

6. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.

Bijlage 2: Belangrijke informatie over uw omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Het is belangrijk dat u de informatie in deze bijlage leest. Dit moet u doen voordat u begint met het uitvoeren van uw plan.

Algemeen

Bekendmaking van het besluit

Het besluit over uw omgevingsvergunning maken wij bekend op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt. Dat doen wij zodat belanghebbenden weten dat dit besluit is genomen.

Wie is belanghebbende?

Als aanvrager van de omgevingsvergunning bent u belanghebbende. Ook anderen kunnen belanghebbende zijn. Een belanghebbende is iemand die betrokken is bij een besluit of geschil en daar (direct) belang bij heeft. De voorwaarden staan in de wet en rechterlijke uitspraken. Met deze voorwaarden bepaalt de rechter of iemand belanghebbende is wanneer diegene bezwaar maakt. Voldoet iemand aan de voorwaarden? Dan wordt het bezwaar inhoudelijk behandeld.

Bezwaar maken: zes weken de tijd

De omgevingsvergunning is niet meteen onherroepelijk (definitief). Belanghebbenden kunnen hiertegen bezwaar maken. Dat kunnen zij doen tot zes weken nadat de omgevingsvergunning naar u is verstuurd.

Belanghebbenden kunnen aan de rechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen. Doet de rechter dit? Dan kunt u in het uiterste geval de omgevingsvergunning niet gebruiken. Begint u binnen deze zes weken met het uitvoeren van uw plan? Dan is dat op uw eigen risico.

Wilt u zelf bezwaar maken? Bijvoorbeeld omdat u het niet eens bent met een voorschrift? Hoe u bezwaar maakt, leest u in bijlage 3.

Rechten van anderen

U heeft altijd rechten en plichten tegenover anderen. Bijvoorbeeld tegenover de gemeente of uw buren. Uw rechten en plichten veranderen niet door deze omgevingsvergunning. U kunt daarbij denken aan eigendomsrechten. Wilt u bijvoorbeeld bouwen óp de erfgrens? Dan heeft u toestemming nodig van uw buren.

Uw plan aanpassen

Wilt u uw plan veranderen? Dan heeft u misschien een nieuwe omgevingsvergunning nodig. Neem hierover zo snel mogelijk contact op met team Vergunningverlening. U kunt bellen naar het telefoonnummer 088 - 116 99 84.

Andere vergunningen of meldingen

Bouwmelding

In ieder geval moet u minimaal vier weken voor het uitvoeren van uw plan een bouwmelding op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) doen. Deze melding doet u op de website omgevingsloket.overheid.nl/aanvragen.

Let op! Het is mogelijk geen compleet overzicht. U bent zelf verantwoordelijk voor het hebben van alle nodige vergunningen of voor het doen van de juiste meldingen.

Toestemmingen voor andere werkzaamheden

U heeft een omgevingsvergunning gekregen voor de werkzaamheden die in de vergunning staan genoemd. De vergunning geldt niet voor andere werkzaamheden. Het kan zijn dat u voor andere werkzaamheden ook andere toestemmingen nodig hebt. Misschien moet u nog een vergunning aanvragen of moet u een melding doen. Hieronder leest u meer informatie.

Openbaar gebied gebruiken

Moet u openbaar gebied gebruiken om uw plan uit te voeren? Wilt u bijvoorbeeld bouwmateriaal op de stoep zetten? Of een machine op de weg parkeren? Misschien heeft u hiervoor aparte toestemming nodig. Dit moet u zo snel mogelijk navragen bij uw gemeente.

Rioolaansluiting

Wilt u een rioolaansluiting aanvragen? Of wilt u hier informatie over? Neem hiervoor contact op met uw gemeente.

Grond afvoeren

Komt er meer dan 25 m³ grond vrij bij de bouwwerkzaamheden? En moet u deze grond afvoeren? Dan valt dit onder de milieubelastende activiteit graven. U moet ons informeren over de kwaliteit van de grond. Dit moet u uiterlijk één week doen voordat u de grond afvoert. U stuurt de informatie via de website omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

Waarschijnlijk kunt u deze grond zonder extra keuring gebruiken op een andere plek in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen). Dit geldt wanneer de grond volgens zintuiglijke waarneming niet vervuild is, of als uit beperkt bodemonderzoek blijkt dat het schoon is.

Blijkt uit onderzoek dat de grond niet schoon is? Dan moet u extra onderzoek (laten) doen: een partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit. Dit extra onderzoek bepaalt wat er met deze grond kan worden gedaan.

Wilt u vrijgekomen, niet sterk verontreinigde, grond van de bouwwerkzaamheden opnieuw gebruiken op hetzelfde terrein? Dat is zonder verdere melding mogelijk.

Grond aanvoeren

Wilt u meer dan 25 m³ grond vanuit een andere locatie aanvoeren bij de bouwwerkzaamheden? Dit valt onder de milieubelastende activiteit 'toepassen grond'. Dit moet u melden via omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

Voor meer informatie over de bodemactiviteiten ga naar iplo.nl/thema/bodem/bodembescherming/melden-bodemactiviteiten-via-dso.

Bescherming van de natuur
Bij het uitvoeren van de werkzaamheden gelden er mogelijk ook andere regels uit de Omgevingswet, de regels voor 'flora- en fauna-activiteiten'. Dat zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. U bent zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan die regels, zoals bijvoorbeeld de specifieke zorgplicht. Ook kan een vergunningplicht gelden.

Voor meer informatie over de 'flora- en fauna-activiteit' ga naar iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/activiteiten-natuur/flora-en-fauna-activiteit/rijksregels/.

Maak binnen een jaar gebruik van de vergunning
In de wet staat dat wij de vergunning kunnen intrekken als u binnen een jaar nadat u de vergunning heeft gekregen, geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning. Maar wij trekken de vergunning niet zomaar in. Als wij dit van plan zijn, dan sturen wij u eerst een brief. U kunt daarop dan uw reactie geven. Heeft u goede redenen om nog niet te beginnen? Dan blijft de vergunning geldig.

Bijlage 3: Informatie over bezwaar maken

Ik ben het niet eens met het besluit. Hoe kan ik bezwaar maken?
U kunt bezwaar maken door een brief te schrijven naar:

Gemeente Barneveld
College van burgemeester en wethouders
Postbus 63
3770 AB Barneveld

Kan ik met mijn DigiD digitaal bezwaar maken?
Dat kan in sommige gevallen. Kijk op de website van uw gemeente, www.barneveld.nl, of dit kan.

Wat zet ik in mijn bezwaarschrift?
In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:
uw naam, adres, telefoonnummer en e mailadres
- de datum
- het kenmerk: 2024W02135
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
  een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt (als dit mogelijk is)
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- uw handtekening

Kan iemand anders bezwaar voor mij maken?
Ja, dat kan. U moet dan wel een schriftelijke machtiging meesturen. Dat is een brief waarin u toestemming geeft dat iemand anders namens u bezwaar maakt. Onder deze brief moet u uw handtekening zetten.

Hoeveel tijd heb ik om bezwaar te maken?
U heeft zes weken de tijd om bezwaar te maken. De periode begint op de eerste dag na het versturen van de brief waar deze bijlage bij hoort. U ziet de verzenddatum rechts bovenaan de brief. Op de laatste dag van de periode moet uw brief binnen zijn bij het college van burgemeester en wethouders. Anders bent u te laat en kunnen wij het bezwaar niet in behandeling nemen.

Hoe weet ik dat mijn bezwaarschrift is aangekomen?
U krijgt een ontvangstbevestiging. Ook krijgt u dan informatie hoe het verdergaat.

Ik kan echt niet wachten op de uitkomst van het bezwaar. Wat nu?
Het besluit blijft geldig wanneer u bezwaar maakt. Heeft u een dringende reden waarom u niet kunt wachten op de uitkomst van het bezwaar? Bij een spoedeisende situatie kunt u bij de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dit betekent dat u vraagt om een tijdelijke beslissing van de rechter.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur een brief naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening aanvragen. Dat kunt u doen via de website www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Let op: u kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u eerst bezwaar heeft gemaakt.

Wat kost het om bezwaar te maken?
Bezwaar maken is gratis.

Wat kost het om een voorlopige voorziening aan te vragen?
Voor een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. De hoogte van dit bedrag verschilt. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Ik heb nog een andere vraag over bezwaar maken.
Op de website van de gemeente leest u nog meer informatie: www.barneveld.nl. Wilt u extra vragen stellen? Op deze website vindt u daarvoor de contactgegevens.

Omgevingsdienst
De Vallei

De heer/mevrouw [redacted]

Onderwerp
Ontvangstbevestiging

Datum
25 november 2024

Nummer omgevingsloket
2024112201270

Kopie aan
Project Teken Advies Midden Nederland B.V.
[redacted]@ptamiddennederland.nl

Geachte heer/mevrouw [redacted],

Op 22 november 2024 heeft u via het Omgevingsloket een project ingediend op het adres Tolnegenweg naast nr. 15 in Stroe. Hierbij bevestigen wij dat wij de volgende onderdelen van het project hebben ontvangen. Een project kan uit meerdere onderdelen bestaan: een aanvraag omgevingsvergunning, een melding of een informatieplicht.

Hoe gaat het verder?
Wij gaan ermee aan de slag. U krijgt van ons binnenkort een reactie. Misschien hebben wij nog extra gegevens van u nodig. Dan laten wij u dat weten.

Eén of meerdere onderdelen?
Hieronder ziet u uit welke onderdelen uw project bestaat:

Onderdeel	*Kenmerk*
het bouwen van een woning	2024W02135

Als uw project bestaat uit meerdere onderdelen, dan is het mogelijk dat wij u per onderdeel apart zullen informeren. Ook is het mogelijk dat u te maken krijgt met verschillende contactpersonen.

Heeft u vragen?
Neem dan contact met ons op. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:
- Bel naar: 088 – 116 99 00
- Stuur een e-mail naar: info@oddevallei.nl

Met vriendelijke groet,

Omgevingsdienst De Vallei

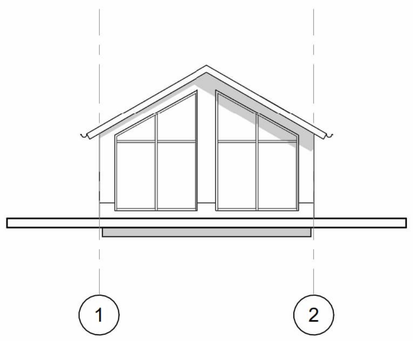
Deze brief is automatisch aangemaakt. Daarom is hij niet ondertekend.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 – 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

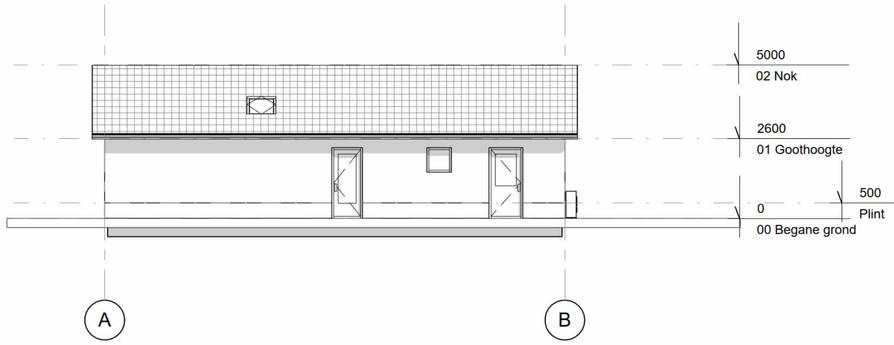
KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:
gemeente Barneveld · ede · gemeente Nijkerk · Gemeente Scherpenzeel · gemeente Wageningen · provincie Gelderland



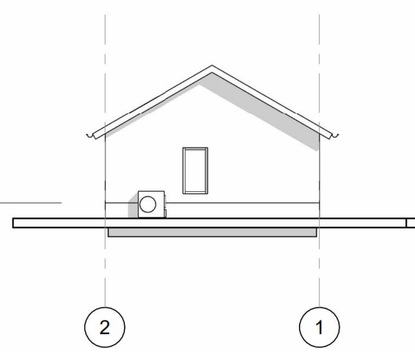
Voorgevel

schaal 1 : 100



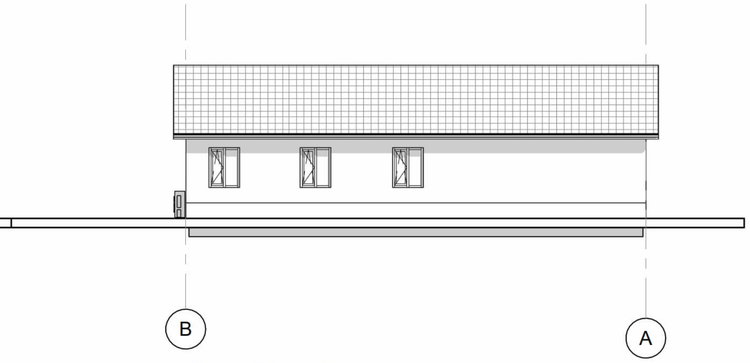
Rechter Zijgevel

schaal 1 : 100



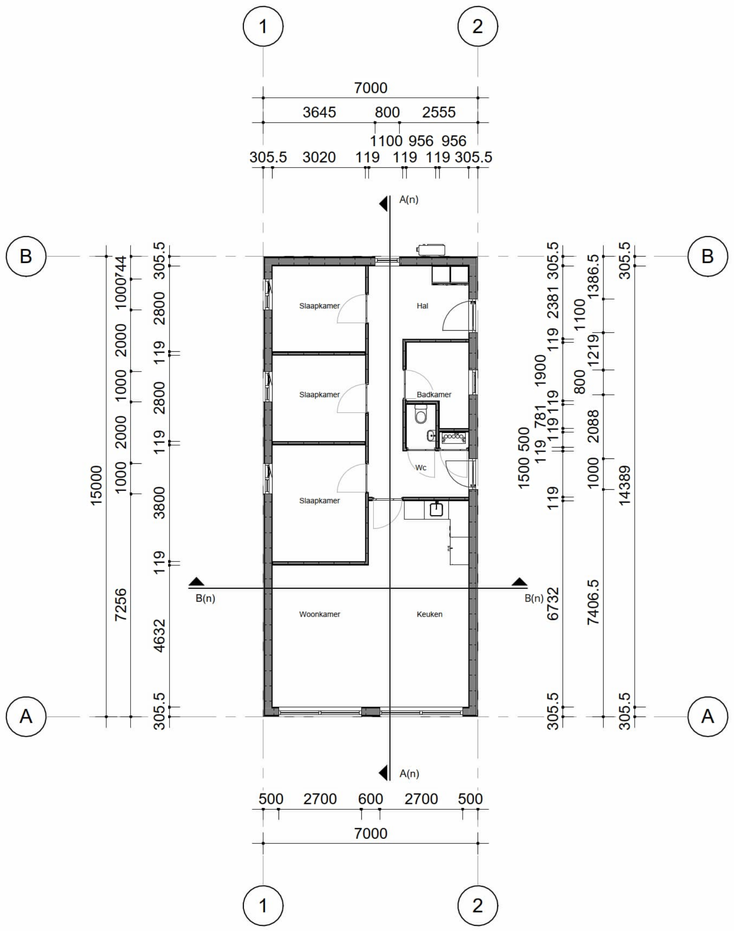
Achtergevel

schaal 1 : 100



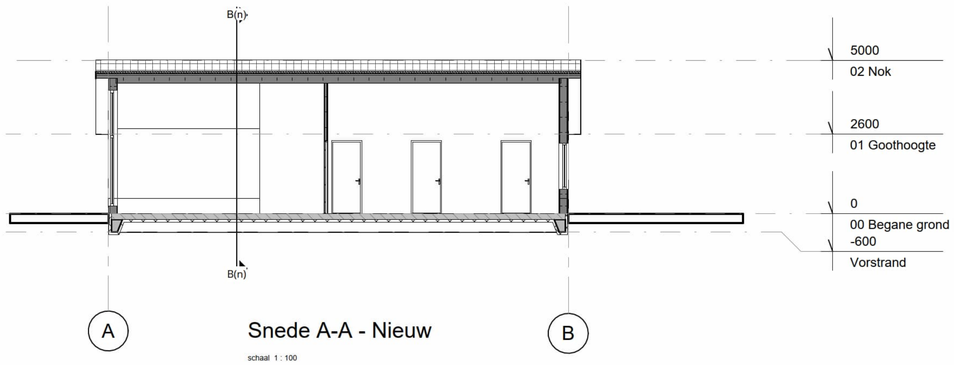
Linker Zijgevel

schaal 1 : 100



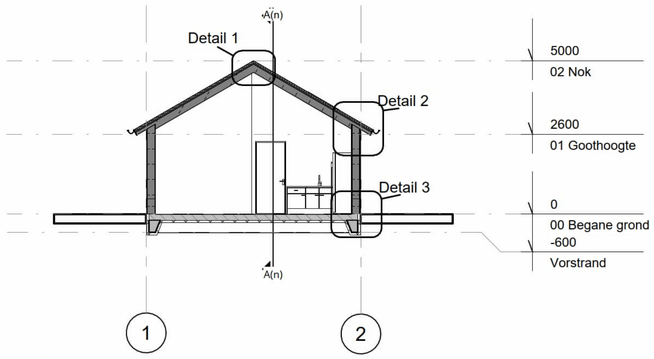
Begane grond

schaal 1 : 100



Snede A-A - Nieuw

schaal 1 : 100



Snede B-B - Nieuw

schaal 1 : 100

Omschrijving

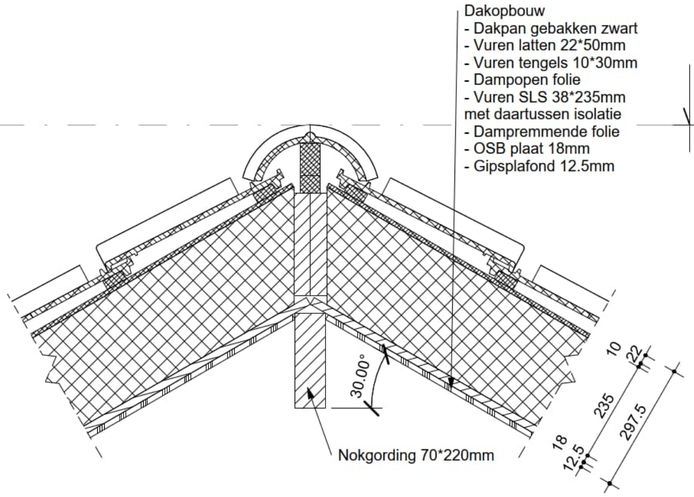
- Buiten gevel	wit
- Plint	grijs
- Kozijnen	grijs
- Overstek	grijs
- Goot	zink
- Dakpan	gebakken zwart

Behoort bij besluit van Omgevingsdienst De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Dambouw vof
Prefab mantelzorg- en woningbouw

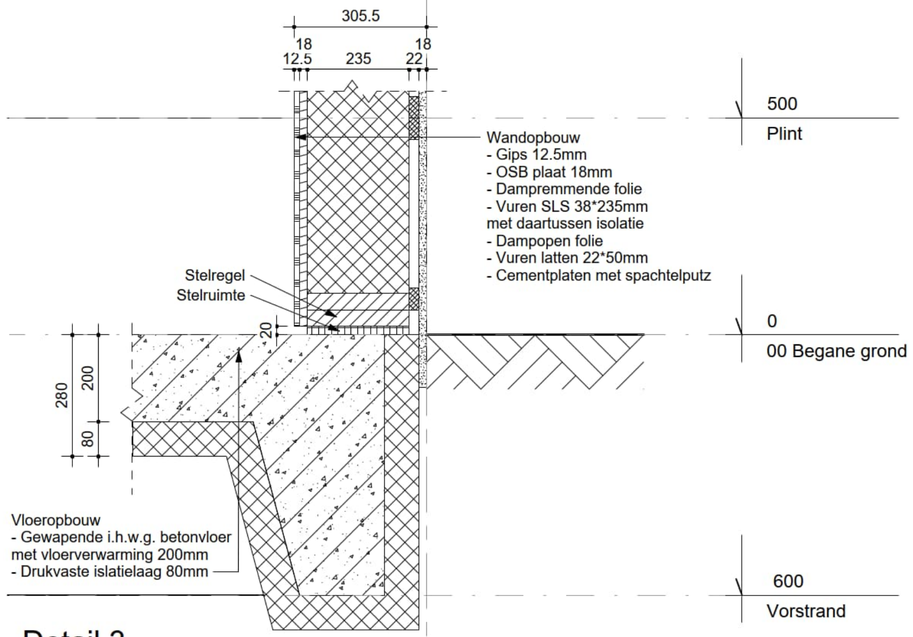
Revisie		
Nr	Omschrijving	Datum

Project: Woning	Getekend:	Datum: 22-01-25
Opdrachtgever:	Formaat: A1	Schaal: 1 : 100
Adres:	Werk: 24-04	Blad: A101



Detail 1

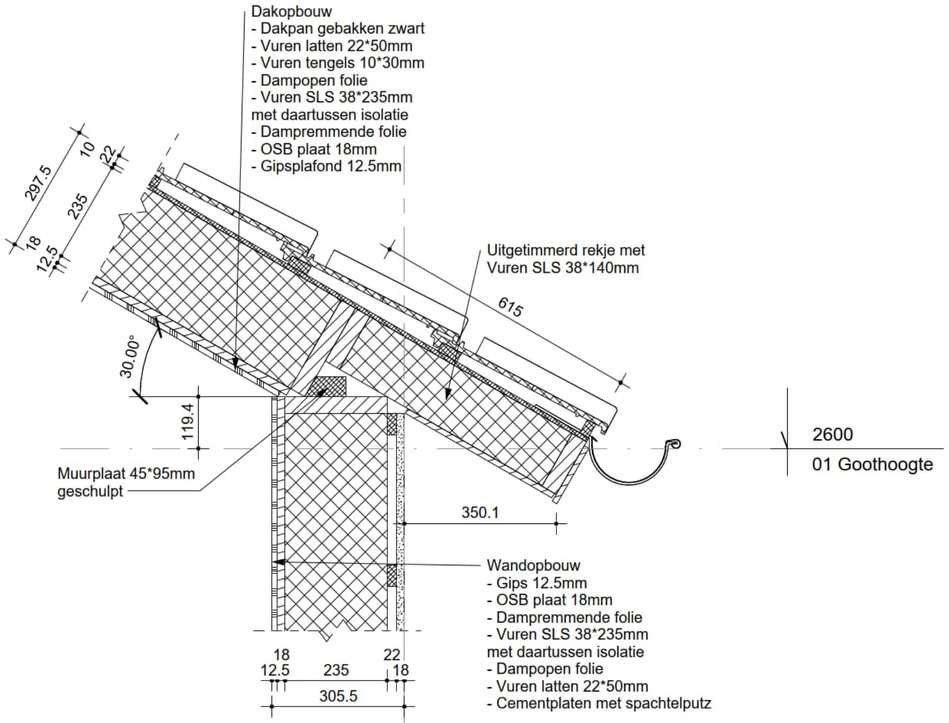
schaal 1 : 10



Detail 3

schaal 1 : 10

2



Detail 2

schaal 1 : 10

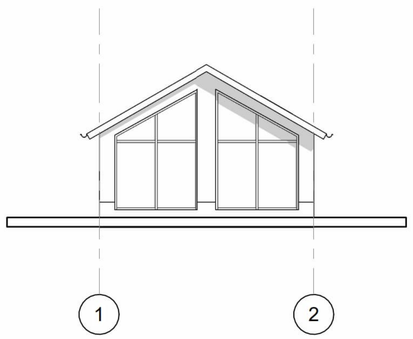
2

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Dambouw
Prefab mantelzorg- en woningbouw
vof

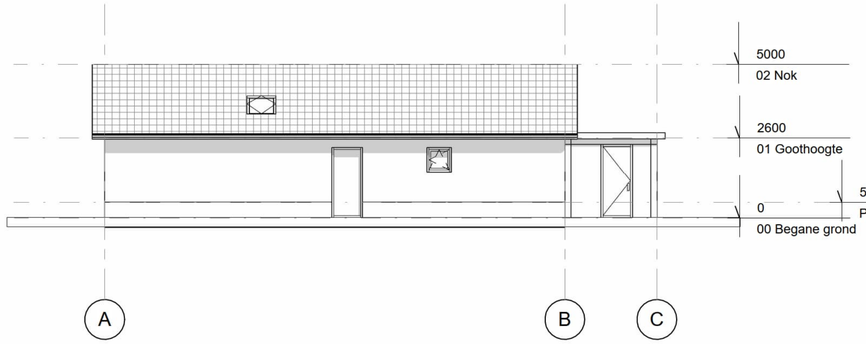
Revisie		
Nr	Omschrijving	Datum

Project: Woning	Getekend:	Datum: 22-01-25
Opdrachtgever:	Formaat: A2	Schaal: 1 : 10
Adres:	Werk: 24-04	Blad: A102



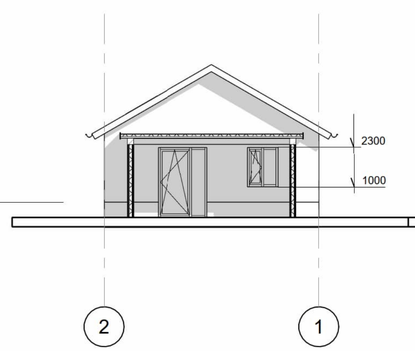
Voorgevel

schaal 1 : 100



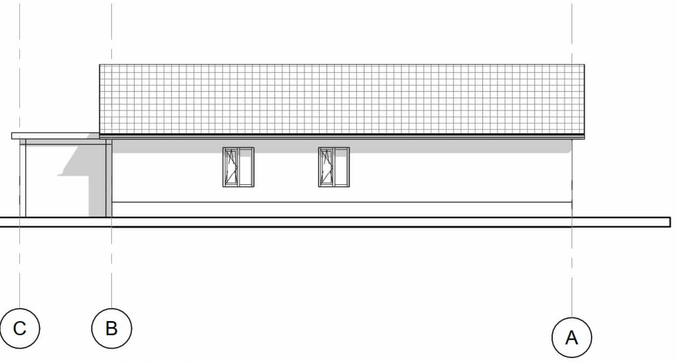
Rechter Zijgevel

schaal 1 : 100



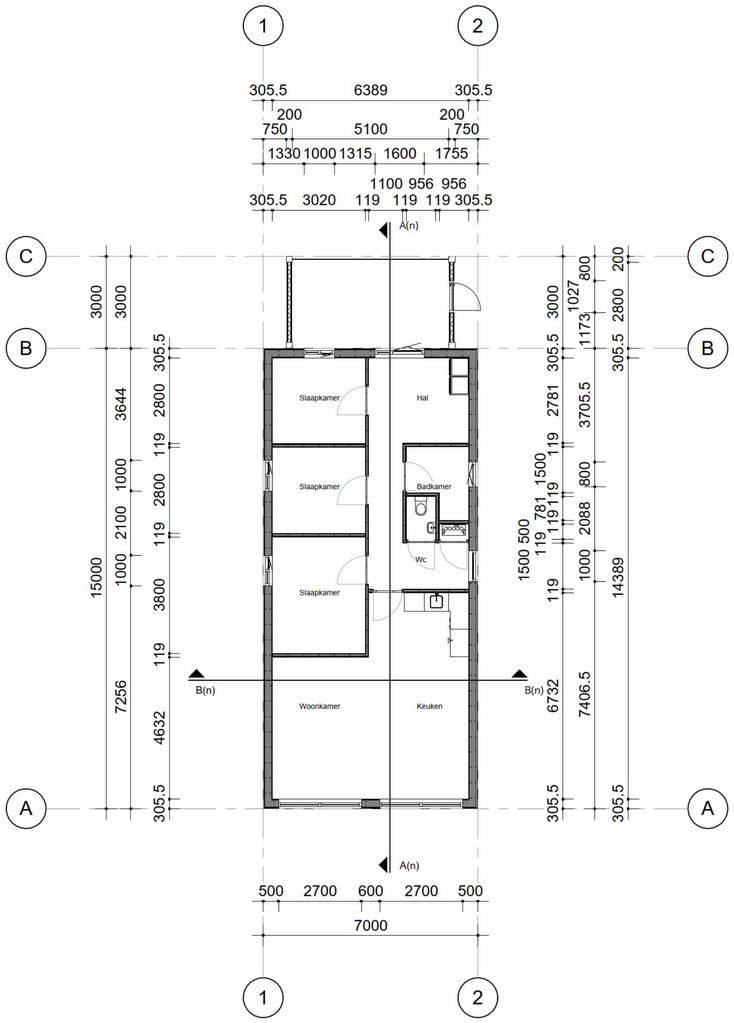
Achtergevel

schaal 1 : 100



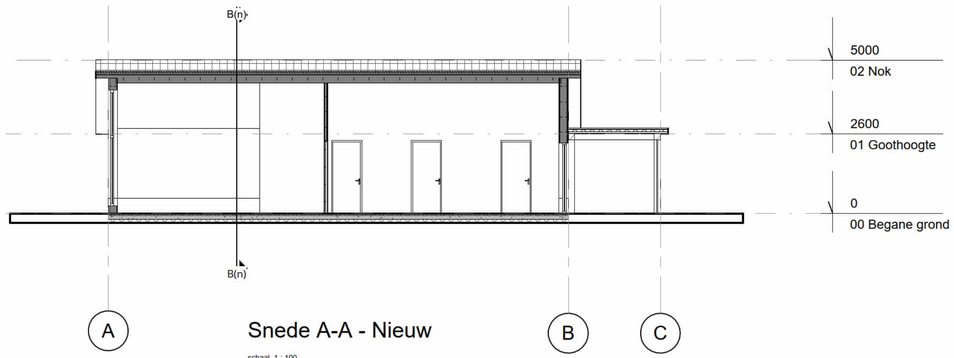
Linker Zijgevel

schaal 1 : 100



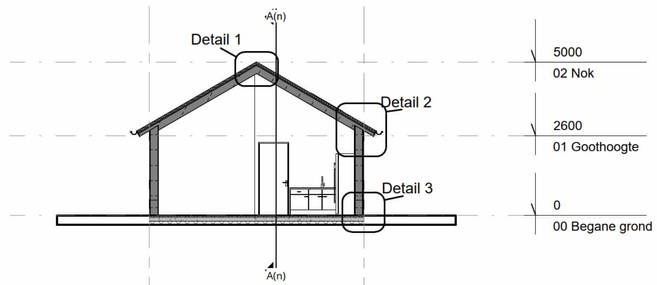
Begane grond

schaal 1 : 100



Snede A-A - Nieuw

schaal 1 : 100



Snede B-B - Nieuw

schaal 1 : 100

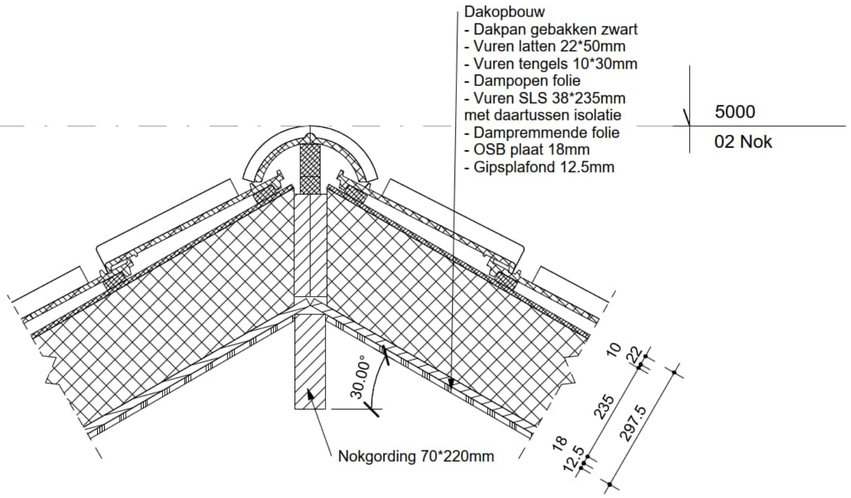
Omschrijving

- Buiten gevel	wit
- Plint	grijs
- Kozijnen	grijs
- Overstek	grijs
- Goot	zink
- Dakpan	gebakken zwart

Dambouw vof
Prefab mantelzorg- en woningbouw

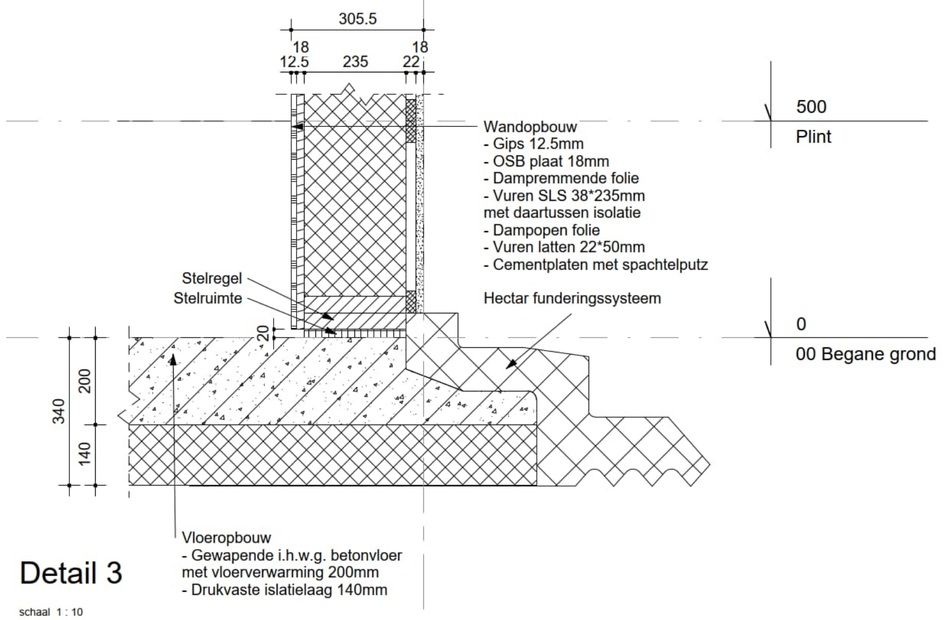
Revisie		
Nr	Omschrijving	Datum

Project: Woning	Getekend:	Datum: 12-11-2024
Opdrachtgever:	Formaat: A1	Schaal: 1 : 100
Adres:	Werk: 24-04	Blad: A101



Detail 1

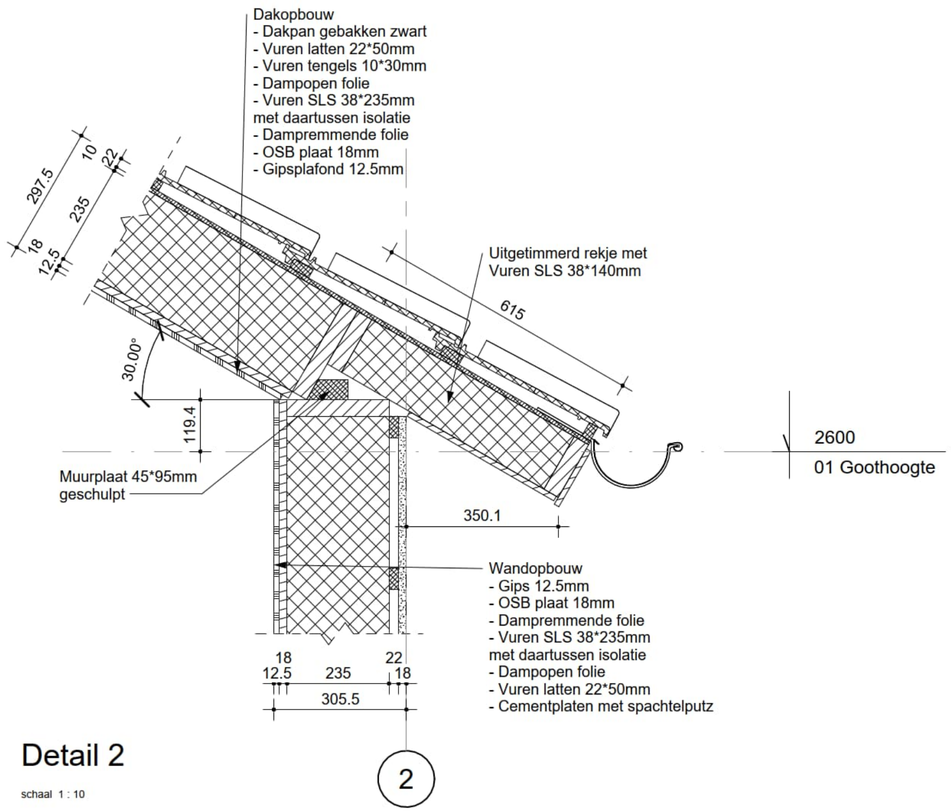
schaal 1 : 10



Detail 3

schaal 1 : 10

2



Detail 2

schaal 1 : 10

2

Revisie		
Nr	Omschrijving	Datum

Dambouw
Prefab mantelzorg- en woningbouw

Project: Woning	Getekend:	Datum: 12-11-24
Opdrachtgever:	Formaat: A2	Schaal: 1 : 10
Adres:	Werk: 24-04	Blad: A102

Nieuwbouw woning - Tolnegenweg Stroe publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	**Gemeente Barneveld**
Behandeld door	**Omgevingsdienst de Vallei**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20241122 01270 000 (ingediend op 22-11-2024)

Project

Naam van dit project
Nieuwbouw woning - Tolnegenweg Stroe

Projectomschrijving
Nieuwbouw woning aan de Tolnegenweg (naast nr. 15) te Stroe

Behoort bij besluit van Omgevingsdienst De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Locatie

Kadastraal nummer
GDR03 K 1374

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Contact met anderen over uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?
Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam
Nieuwbouw woning - Tolnegenweg Stroe

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer
geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.
Ja

Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.
geen openbare informatie

Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.
geen openbare informatie

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer
58215387
Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam
Project Teken Advies Midden Nederland B.V.
Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN
852927538
Vooraf ingevuld antwoord.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam
De Spil
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
6
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
A
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
3774SE
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats
Kootwijkerbroek
Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?
Ja
Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was 'Nee'.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer

Voorletters
geen openbare informatie

Voorvoegsel
geen openbare informatie

Achternaam
geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer

Straatnaam
geen openbare informatie

Huisnummer
geen openbare informatie

Huisletter
geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging
geen openbare informatie

Postcode
geen openbare informatie

Plaats
geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?
Ja

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Contactpersoon

Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?
Ja

Functie contactpersoon
gemachtigde

Voorletters
geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?
binnenlands adres

Straatnaam
geen openbare informatie

Huisnummer
geen openbare informatie

Huisletter
geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging
geen openbare informatie

Postcode
geen openbare informatie

Plaats
geen openbare informatie

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.
Bouwen van een nieuwe woning

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.
Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?
Ja

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?
175000

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.
N.v.t.

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?
Nee

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?
Iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.
N.v.t.

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?
Ja

Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?
Wonen

Gaat u de gebruiksoppervlakte van de woning veranderen?
Ja

Geef aan hoeveel gebruiksoppervlakte (in m2) er bij komt of er af gaat.
105

Woningen

U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.
Bouwen van een nieuwe woning

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?
Nee

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?
Ja

Wat is het aantal koopwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?
0

Wat is het aantal koopwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?
1

Wat is het aantal koopwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?
0

Wat is het aantal koopwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?
1

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?
Ja

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
105

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.
N.v.t.

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
410

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.
N.v.t.

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
Elders

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.
Op het terrein

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
Ja

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
105

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?
-

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.
-

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?
-

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?
Ja

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?
Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?
Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?
Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
24-04 Vrijstaande woning [redacted]pdf	Nee
24060_SO-01_Situatie.pdf	Nee

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.



Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2024W02135
Datum: 06-02-2025

N
Z

kadastraal bekend
gemeente : Garderen
sectie : K
nummer : 1374
schaal : 1:250

PTA Midden Nederland
ARCHITECTUUR & ADVIES
tel: 06 344 669 39 e-mail: info@ptamiddennederland.nl

Situatie

Revisie		
Nr	Omschrijving	Datum
A		23-01-2025

Project: Nieuwbouw woning	Getekend: [redacted]	Datum: 22-11-2024
Opdrachtgever:	Formaat: A3	Schaal: 1:250 | 1:100
Adres: Tolnegenweg naast nr. 15 3776 PT Stroe	Werk: 24060	Blad: SO-01

Omgevingsdienst
De Vallei

De heer/mevrouw [redacted]
[redacted]

Onderwerp
Beoordeling conceptverzoek

Datum
24 oktober 2024

Ons kenmerk
2024VP00608

Behandeld door
[redacted]
088 - 116 [redacted]
[redacted]@oddevallei.nl

Kopie aan
Project Teken Advies Midden Nederland B.V.
[redacted]@Ptamiddennederland.nl

Geachte heer/mevrouw [redacted],

Op 20 september 2024 heeft u een conceptverzoek ingestuurd voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het adres Tolnegenweg 15 in Stroe. In deze brief leest u onze beoordeling.

Wij beoordelen uw plan positief
Dit betekent dat wij denken dat uw plan haalbaar is. U kunt voor uw plan een omgevingsvergunning aanvragen. Het bouwplan is vergunningsplichtig.

In bijlage 1 leest u de beoordeling van uw conceptverzoek.

Deze beoordeling is geen officieel besluit
De resultaten van deze beoordeling zijn alleen bedoeld om u te informeren over uw kansen op een omgevingsvergunning. Het is geen officieel besluit. U kunt daarom geen bezwaar maken tegen deze beoordeling.

Vraagt u een omgevingsvergunning aan, dan kan toch nog duidelijk worden dat wij u geen vergunning kunnen verlenen. Wij hebben uw plan beoordeeld naar hoe de situatie nu is. Wetten, regels of omstandigheden kunnen veranderen. Daardoor kan onze definitieve beoordeling van een aanvraag anders zijn dan deze beoordeling.

Voor welke activiteit moet u een vergunning aanvragen?
Om de werkzaamheden te mogen uitvoeren heeft u voor deze activiteiten een vergunning nodig. Het gaat om de volgende activiteiten:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
  Activiteit werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Wij raden u aan om deze vergunningen gelijktijdig aan te vragen, maar u kunt er ook voor kiezen om ze apart aan te vragen.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 – 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Let op! Dit zijn activiteiten waarvan wij weten dat ze vaak worden vergeten. Het is geen compleet overzicht. U bent zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van alle activiteiten.

Meldingsplicht
Uw bouwplan valt onder gevolgklasse 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). U moet daarom minimaal vier weken voordat u gaat bouwen een melding doen voor de (technische) bouwactiviteit. U doet deze melding via het Omgevingsloket.

Vergeet deze gegevens niet bij uw aanvraag
Gaat u een omgevingsvergunning aanvragen? Dan moet u hiervoor verschillende gegevens meesturen. Deze gegevens staan genoemd in de Omgevingsregeling en het omgevingsplan.

Vergeet niet om de volgende gegevens mee te sturen:
- Ontplofbare oorlogsresten: Een vrijgave na opsporing, een Proces-Verbaal van Oplevering. Of uit nader onderzoek zou moet blijken dat er geen blindgangers meer aanwezig kunnen zijn binnen de locatie.
- Aangepaste tekening of akoestisch onderzoek (zie advies geluid).
- Rioleringsplan volgens eisen van de Gemeente.

Let op: dit zijn gegevens waarvan wij weten dat ze vaak niet meteen worden meegestuurd. Het is geen compleet overzicht. U bent zelf verantwoordelijk voor het doen van een complete aanvraag. Weet u niet zeker wat u moet meesturen? Neem dan contact met ons op.

Informeer omwonenden over uw plan
Uw plan heeft invloed op de leefomgeving van mensen die in de buurt wonen. Wij vinden het daarom belangrijk dat u hen op tijd informeert over uw plannen. Dit is ook voor u van belang. Vooraf mensen informeren zorgt voor meer draagvlak voor uw plan. De kans dat iemand bezwaar maakt tegen uw plan wordt kleiner. Daardoor gaat de vergunningprocedure sneller. Hoe u uw buurt het beste kunt informeren, kunt u lezen op de website van de gemeente Barneveld via https://www.barneveld.nl/meedoen/participatie.

Kosten
Het behandelen van uw conceptverzoek kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van gemeente Barneveld, de legesverordening. Het bedrag bestaat uit:

Vooroverleg/conceptaanvraag	€	348,00
Totale kosten	*€*	*348,00*

U krijgt binnenkort de rekening van de gemeente Barneveld.

Let op: vraagt u binnen twaalf maanden na deze brief een omgevingsvergunning aan? Dan halen wij het bedrag dat u nu betaalt af van de kosten die u dan voor de aanvraag van de omgevingsvergunning moet betalen.

Heeft u vragen?
Neem contact op met de heer [redacted] Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:
- Bel naar: 088 - 116 [redacted]
- Stuur een e-mail naar: [redacted]@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2024VP00608 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van gemeente Barneveld,

[redacted]
[redacted]Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:
- Bijlage 1: Beoordeling van uw conceptverzoek

Bijlage 1: Beoordeling van uw conceptverzoek

Kenmerk 2024VP00608
het bouwen van een woning
locatie Tolnegenweg 15 in Stroe

Hoe hebben wij uw plan beoordeeld?
Wij hebben uw plan getoetst aan:
- het omgevingsplan

In deze bijlage leest u per onderdeel de beoordeling.

Omgevingsplan
In een omgevingsplan staat onder andere wat iemand mag doen met een locatie en wat er op die locatie gebouwd mag worden. Het omgevingsplan geeft de locatie waarover uw conceptverzoek gaat, de functie 'Wonen - 1'. Dit staat in het voormalige bestemmingsplan 'Tolnegenweg II'. Dit bestemmingsplan is met ingang van 1 januari 2024 automatisch onderdeel geworden van het omgevingsplan.

Het omgevingsplan bestaat uit een aantal onderdelen. Dit zijn de bouwregels, gebruiksregels en welstandregels. Uw plan voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan.

Bouwregels
In het omgevingsplan staan regels die gelden voor het bouwen. Uw bouwplan voldoet hier niet aan.

Op grond van artikel 9.2.1 van de regels van het omgevingsplan is het verboden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - ontplofbare oorlogsresten' om bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. De te bouwen woning wordt gebouwd in deze zone.

Wij kunnen van het omgevingsplan afwijken. Dat kunnen wij doen volgens artikel 9.2.2. Dit kan mits uit een door de gemeente goedgekeurd onderzoek van een deskundige blijkt dat in het gebied met de aanduiding 'Overige zone - ontplofbare oorlogsresten' geen ontplofbare oorlogsresten meer aanwezig zijn.
Daarom moet u de 'activiteit werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden' aanvragen

Om te kunnen afwijken moet u een vrijgave na opsporing, een Proces-Verbaal van Oplevering aanleveren. Of uit nader onderzoek zou moet blijken dat er geen blindgangers meer aanwezig kunnen zijn binnen de locatie.

Geluid
In het omgevingsplan, artikel 7.2.1, staat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dat het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige objecten uitsluitend toegestaan als de gevel(s) ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' worden gebouwd en in stand te worden gehouden als een dove gevel - conform het akoestisch onderzoek. Het akoestisch onderzoek is meegezonden bij dit plan, zie document "Akoestisch onderzoek".

Uw plan is daarom ter beoordeling voorgelegd aan de geluidsadviseur.

De rechter zijgevel (ingang hal en badkamer) en achtergevel (slaapkamer en achteringang hal) moeten zijn uitgevoerd als dove gevel, dat is nu niet het geval. Extra toelichting: als er sprake is van een dove gevel mogen daarin geen te openen delen worden aangebracht. Het maakt daarbij niet uit welke ruimte zich achter die gevel bevindt. Een uitzetraam in bijvoorbeeld een toilet, badkamer, zolder of bijkeuken is daarmee taboe. Eveneens ontbreekt op tekening een geluidsluwe buitenruimte in de vorm van de eerder aangegeven serre, zie inrichtingstekening.

Er zijn twee opties:
- De gevels uitvoeren als dove gevels.
- Afwijken van de dove gevels. Dat kan middels artikel 7.2.2 in het omgevingsplan. Er kan dan worden toegestaan dat één of meer gevels niet als dove gevel(s) worden gerealiseerd. Mits door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat er uit akoestisch oogpunt geen noodzaak is voor een dove gevel. Er zal dus een (nieuw) aangepast akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt, om nog wat meer geluidruimte te vinden, om aansluiting bij de Omgevingswet.

Voor vragen daarover zou u contact kunnen opnemen middels mailadres geluid@oddevallei.nl

Gebruiksregels
In het omgevingsplan staan regels over het gebruik van de locatie. Uw plan voldoet daaraan.

In het omgevingsplan staat ook de volgende voorwaardelijke verplichting waaraan u zich moet houden:
Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens de bestemming(en) alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning, zoals bedoeld in Artikel 4, de gronden binnen deze bestemming zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan en beheersplan, zoals opgenomen in Bijlage 3; Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.

De bijlage is meegezonden bij dit plan, zie document "Inrichtingsplan voorwaardelijke verplichting 1".

Welstandsregels
Op 22 oktober 2024 is uw bouwplan getoetst aan de welstandsregels. Uw bouwplan voldoet daaraan.

Bodem
De locatie van uw bouwplan is een bodemgevoelige locatie. Dit staat in paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). U moet daarom een bodemonderzoeksrapport opsturen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport opgestuurd.

Wij geven u vrijstelling van de verplichting om een bodemonderzoeksrapport op te sturen, omdat:

- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2022'.

Er is gekeken naar de geschiedenis van de locatie en uit dit onderzoek komen geen aanwijzingen dat de locatie mogelijk een (erg) vervuilde bodem heeft.

Bouwen op een locatie zonder dat er eerst een bodemonderzoek is gedaan geeft een risico dat later wordt ontdekt dat de grond toch vervuild is. Wij vinden dit risico te klein om u geen vrijstelling te geven. De gemeente is niet aansprakelijk als later wordt ontdekt dat de waarop u heeft gebouwd vervuild is. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wilt laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

SPAWNP
INGENIEURS

Rapport 22200398.r01

Woningbouw Tolnegenweg 15 in Stroe
Onderzoek externe veiligheid

Rapport 22200398.r01

Woningbouw Tolnegenweg 15 in Stroe
Onderzoek externe veiligheid

Datum:
18 augustus 2022

Opdrachtgever: Architectenbureau D.B.L. Lunteren B.V.
[redacted]
Meulunterseweg 34
6741 HN LUNTEREN
[redacted]@dbl-lunteren.nl

Auteur/adviseur:
[redacted]

Goedgekeurd:
[redacted]

DENKKRACHT IN BOUW - MILIEU - RUIMTE

Klinkenbergerweg 30a | 6711 MK **EDE** | 0318 614 383
Vrijlandstraat 33-c | 4337 EA **MIDDELBURG** | 0118 227 466
Hoenderkamp 20 | 7812 VZ **EMMEN** | 0591 238 110
info@SPAWNP.nl | **SPAWNP**.nl
ISO 9001:2015 | kvk 0909.2661
| btw NL8053.02.530.B01

INHOUD **PAGINA**

1. INLEIDING 3
   - 1.1 Aanleiding en doel 3
   - 1.2 Huidige situatie 3
   - 1.3 Toekomstige situatie 3
   - 1.4 Reikwijdte onderzoek 4

2. BELEIDSKADER 4
   - 2.1 Plaatsgebonden risico 5
   - 2.2 Groepsrisico 5
   - 2.3 Plasbrandaandachtsgebied 5
   - 2.4 Verantwoordingsplicht 6

3. RISICO'S DOOR VERVOER OVER WEG, WATER OF SPOOR 7
   - 3.1 Algemeen 7
   - 3.2 Inventarisatie 7
   - 3.3 Beoordeling 8

4. VERANTWOORDINGSPLICHT GROEPSRISICO 11
   - 4.1 Algemeen 11
   - 4.2 Maatgevende scenario's 11
   - 4.3 Bevt, artikel 7 11

5. CONCLUSIES EN AANBEVELING 12

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem/haar worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld. Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of van SPA WNP ingenieurs. Kwaliteit en verbetering van product en proces zijn bij SPA WNP ingenieurs gewaarborgd middels een kwaliteitsmanagementsysteem dat is gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO 9001:2015.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In opdracht van Architectenbureau D.B.L. Lunteren B.V. is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De aanleiding daarvoor is de ruimtelijke procedure, die nodig is om één woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe te realiseren.

Het doel van dit onderzoek is om een uitspraak te kunnen doen of voor het initiatief knelpunten zijn op het vlak van externe veiligheid. De beoordeling richt zich specifiek op het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor. Op basis van de verzamelde informatie is een inschatting gegeven van knelpunten en mogelijke vervolgacties. De bevindingen zijn in dit rapport weergegeven.

1.2 Huidige situatie

In afbeelding 1 is de situering van het plangebied en de directe omgeving te zien. Het betreft een overwegend landelijk gebied waarin woningen en enkele bedrijven aanwezig zijn. In het plangebied bevindt zich al een bestaande woning. De Rijksweg A1 bevindt zich ten noorden van het plangebied. Ten zuiden ligt de spoorlijn.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (geel omlijnd)



1.3 Toekomstige situatie

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling betreft het realiseren van één woning. Hiervoor wordt de bestaande woonbestemming gesplitst, waardoor er een nieuw bouwvlak ontstaat. Door de ontwikkeling is er beperkt sprake van een verhoging van de personendichtheid om de nacht-periode. Vanwege dit aspect is in ieder geval de invloed op de hoogte van het groepsrisico van belang voor het onderzoek. Afbeelding 2 geeft een weergave van de beoogde situatie.

Afbeelding 2: Beoogde situatie



1.4 Reikwijdte onderzoek

Door de opdrachtgever is om een onderzoek van de externe veiligheid in relatie tot de snelweg en de spoorlijn gevraagd. Uitgangspunt daarbij is dat alleen een kwalitatieve analyse wordt uitgevoerd. Ook wordt voorzien in het aanleveren van elementen voor het invullen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

2. BELEIDSKADER

Het beoordelingskader externe veiligheid richt zich op gevaarlijke stoffen en kan naar risicobron grofweg als volgt ingedeeld worden:

1. inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
2. buisleidingen;
3. vervoer over weg, water of spoor;
4. luchtverkeer;
5. fysiek veiligheid (windmolens en hoogspanning, overstroming weide/bos brand).

Dit onderzoek richt zich uitsluitend op de risico's van vervoer over de weg en het spoor. In het veiligheidsbeleid wordt gewerkt met afstanden of gebieden. Daarbij zijn de volgende basisbegrippen van belang:

- plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar: gebied waar plaatsgebonden risiconormen (PR) gelden en getoetst moeten worden;
- invloedsgebied: gebied waar beoordeling en verantwoording van het groepsrisico (GR) nodig is;
- plasbrandaandachtsgebied: het gebied (PAG) waarin rekening gehouden moet worden met de effecten van een plasbrand.

2.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Dit zijn lijnen die punten met een zelfde risico met elkaar verbinden op een topografische kaart. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bepaalde bedrijfsgebouwen). De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Naast de grenswaarde voor kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risico contour 10^{-6} per jaar ook als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

2.2 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het GR voor transport is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in een keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute.

De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). De oriëntatiewaarde kan gezien worden als een soort ijkpunt, waarmee de hoogte van het groepsrisico vergeleken kan worden. De verantwoording van het groepsrisico is een plicht voor het bevoegd gezag om naast de omvang van het groepsrisico ook andere aspecten, zoals de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, mee te wegen in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het groepsrisico.

Het GR wordt meestal weergegeven in een FN-curve grafiek, waarin op de horizontale as het aantal doden N staat en op verticale as de cumulatieve kans F per jaar op een ongeval waarbij N of meer doden vallen.

2.3 Plasbrandaandachtsgebied

Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is het gebied waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof uit een schip of tankwagen. In de Regeling Basisnet zijn de afstanden van het PAG voor weg, spoor en water vastgelegd.

Een PAG geldt alleen voor nieuwe (nog te bouwen) kwetsbare objecten. Indien zich bestaande kwetsbare objecten binnen het PAG bevinden, hoeven deze niet te worden gesaneerd. Bij bouwplannen, die binnen een PAG vallen, zal specifiek moeten worden ingegaan op de effecten van een plasbrand (motivatie verplicht). Hier zouden bijvoorbeeld extra (bouwkundige) maatregelen kunnen volgen. Het PAG is verankerd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

2.4 Verantwoordingsplicht

Berekeningen van het groepsrisico geven inzicht in de mate van maatschappelijke ontwrichting. Met de uitkomsten van een dergelijke berekening kan daarom bewuster met risico's worden omgegaan. Het is bij de beoordeling van dit groepsrisico de vraag welke omvang van ramp of ontwrichting aanvaardbaar is.

Hoe er met de verantwoording van het groepsrisico omgegaan dient te worden, verschilt per risicobron. Ten aanzien van inrichtingen wordt de verantwoording geregeld via het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), ten aanzien van buisleidingen is dit geborgd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt hiervoor het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Bevt

Beperkte verantwoording
Het Bevt schrijft voor dat voor alle ruimtelijke plannen binnen de invloedssfeer van een transportroute aandacht moet worden geschonken aan:

1. mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
2. zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt kwetsbare objecten.

Volledige verantwoording
Wanneer het ruimtelijk plan binnen 200 meter van een transportroute gelegen is, dient ook aandacht te worden geschonken aan de volgende aspecten:

1. dichtheid van personen en de verwachte veranderingen;
2. hoogte van het groepsrisico;
3. maatregelen ter beperking van het groepsrisico (waaronder stedenbouwkundige opzet, bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte);
4. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Er is echter sprake van een uitzondering wanneer:

1. het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde;
2. het groepsrisico niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.
3. het plangebied op meer dan 200 meter afstand van een transportroute ligt.

In dat geval kan volstaan worden met een beperkte verantwoording.

3. RISICO'S DOOR VERVOER OVER WEG, WATER OF SPOOR

3.1 Algemeen

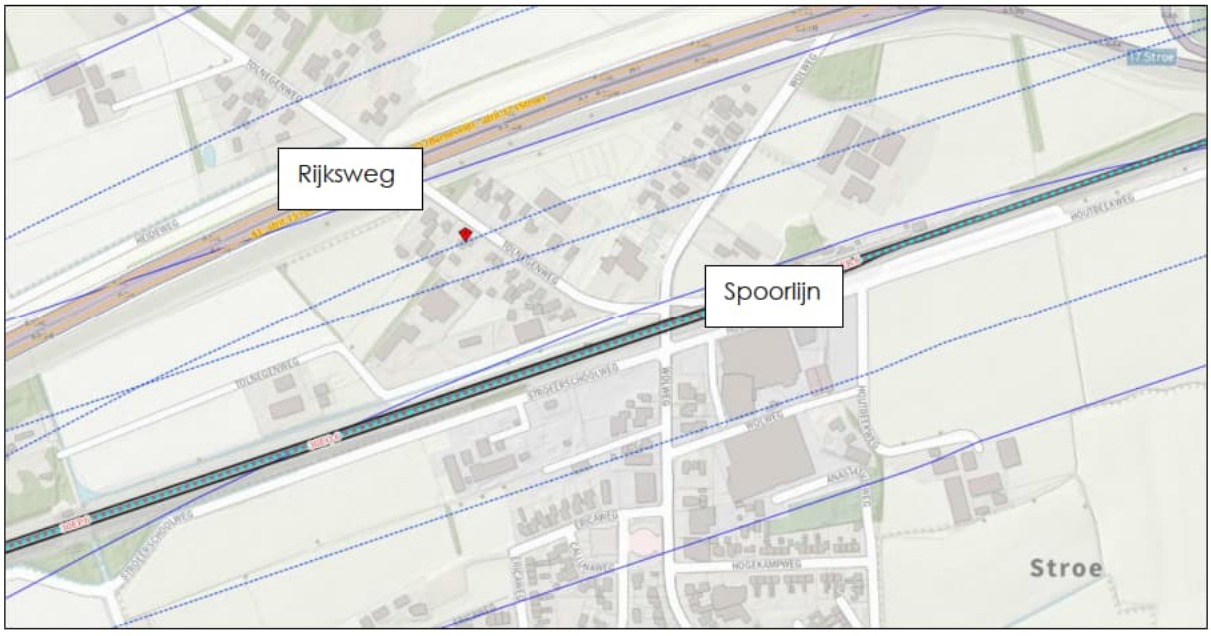
Het beleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg is opgenomen in het Basisnet. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

De wetgeving over het Basisnet wordt ook wel "Wet Basisnet" genoemd. De "Wet Basisnet" is een stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben in verschillende gebieden. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Wvgs) de belangrijkste wet en die is aangepast aan het Basisnet. Voor ruimtelijke ordening, in relatie tot de transportroutes, is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) ontstaan. Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer. In de Regeling Basisnet is opgenomen waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling.

3.2 Inventarisatie

Op basis van de EV-signaleringskaart en de regeling Basisnet is gebleken dat in de omgeving van het plangebied over de Rijksweg A1 en de spoorlijn Barneveld – Apeldoorn gevaarlijke stoffen met een relevante intensiteit worden vervoerd.

Afbeelding 3: Plangebied (marker) en Bevt



Rijksweg

De rijksweg ligt op 90 meter afstand van het plangebied. Op basis hiervan ligt het plangebied binnen de 200 meter zone van de weg en binnen het invloedsgebied van de gevaarlijke stoffen die over de weg worden vervoerd. Het maximaal aantal GF3-transporten over de Rijksweg zijn overgenomen uit bijlage I van de regeling Basisnet, zie tabel 1. In tabel 2 zijn de vervoerscijfers van de Rijksweg weergeven. Ook deze gegevens zijn overgenomen uit bijlage I van de regeling Basisnet.

Tabel 1: Basisnet Rijksweg A1

Wegvak	Naam basisnetweg	PAG	GF3 max
G63	A1: afrit 15 (Barneveld) – afrit 17 (Stroe)	Ja	4000

Tabel 2: Vervoerscijfers Rijksweg A1

LF1	LF2	LT1	LT2	LT3	GF1	GF2	GT2	GT3	GT4	GT5
4301	5274	61	113	0	0	0	0	0	0	0

Spoorlijn

Het plangebied ligt op 100 meter van de spoorlijn. Op basis hiervan ligt het plangebied binnen de 200 meter zone van de weg en binnen het invloedsgebied van de gevaarlijke stoffen die over de spoorlijn worden vervoerd. De vervoersstatistieken voor de spoorlijn zijn overgenomen uit bijlage II van de regeling Basisnet.

Tabel 3: Vervoerstatistieken spoorlijn

	PR 10^{-6} contour	PR 10^{-7} contour	PR 10^{-8} contour	PAG	Vervoershoeveelheden (in ketelwagenequivalenten)					
					Stofcategorieën					
Naam + trajectnummer	(afstand in meters)				A	B2	B3	C3	D3	D4
Barneveld aansl.-Apeldoorn ER	0	0	15	Nee	10	0	0	400	0	0

3.3 Beoordeling

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt niet binnen de 10^{-6} contouren van de transportroutes. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee géén belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Groepsrisico rijksweg

In het HART zijn vuistregels opgenomen om te bepalen of een risicoberekening noodzakelijk is. Voor de Rijksweg en de omgeving van het plangebied geldt dat er sprake is van:

- een autosnelweg, waarbij een maximum snelheid geldt van 100 km/uur of hoger;
- tweezijdige bebouwing ter hoogte van het plangebied.

Op basis van het HART zijn voor de weg de volgende vuistregels opgenomen voor toetsing van de oriëntatiewaarde:

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen), pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde, zoals aangegeven in het bijlagenrapport van de HART tabel 1-4 (eenzijdige bebouwing) of tabel 1-5 (tweezijdige bebouwing), wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Voor de toetsing aan 10% van het groepsrisico zijn onderstaande vuistregels van toepassing:

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen), pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in het bijlagenrapport van de HART tabel 1-4 (eenzijdige bebouwing) of tabel 1-5 (tweezijdige bebouwing), wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde
Voor de realisatie van één woning geldt dat het aantal personen op basis van het kengetal (2,4) toeneemt met afgerond twee personen in de dagperiode en drie personen in de nachtperiode.

Over de weg worden geen stofcategorieën LT3, GT4 of GT5 vervoerd. Voor het plangebied en de omgeving is dit aangesloten bij de Handreiking verantwoordingsplicht (VROM, november 2007). In deze handreiking wordt voor een woongebied uitgegaan van maximaal 70 personen per hectare (drukke woonwijk). Dit uitgangspunt wordt als worstcase beschouwd, omdat er ter plaatse geen sprake is van een 'drukke woonwijk'.

Op basis van de afstand van de plangrens tot aan de as van de weg (90 meter) en een dichtheid van 70 personen per hectare geldt op basis van het HART een drempelwaarde van 8.010 GF3 transporten. Het maximale aantal GF3 transporten over de Rijksweg bedraagt 4.000. Hiermee is het aantal GF3 transporten ruim lager dan de drempelwaarde. Dit betekent dat het aantal personen te laag is om 10% van de oriëntatiewaarde te overschrijden. Het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen dient, conform artikel 7 van het Bevt, een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd. Elementen voor deze verantwoording zijn opgenomen in het volgende hoofdstuk van deze rapportage.

<u>*Groepsrisico spoorlijn*</u>

Voor de spoorlijn en de omgeving van het plangebied geldt dat er sprake is van:

- een baanvak met een hoge snelheid;
- tweezijdige bebouwing ter hoogte van het plangebied.

Op basis van het HART zijn voor de spoorlijn de volgende vuistregels opgenomen voor toetsing van de oriëntatiewaarde:

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in ketelwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën B3 (ongeacht de aantallen), pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer A kleiner is dan 50 en D4 of B2 maken deel uit van de vervoersstroom, pas dan RBM II toe als binnen het baanvak aanwezigheidsdichtheden voorkomen van meer dan 200 per hectare.

Vuistregel 3: Wanneer A minder is dan 10 maal de drempelwaarde, zoals aangegeven in het bijlagenrapport van de HART tabel 16 (eenzijdige bebouwing) of tabel 17 (tweezijdige bebouwing), wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Voor de toetsing aan 10% van het groepsrisico zijn onderstaande vuistregels van toepassing:

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen), pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer A kleiner is dan 50 en D4 of B2 maken deel uit van de vervoersstroom, pas dan RBM II toe als binnen het baanvak aanwezigheidsdichtheden voorkomen van meer dan 200 per hectare.

Vuistregel 3: Wanneer A minder is dan de drempelwaarde, zoals aangegeven in het bijlagenrapport van de HART tabel 16 (eenzijdige bebouwing) of tabel 17 (tweezijdige bebouwing), wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde
Voor de realisatie van één woning geldt dat het aantal personen op basis van het kengetal (2,4) toeneemt met afgerond twee personen in de dagperiode en drie personen in de nachtperiode.

Over de spoorlijn worden geen gevaarlijke stoffen met stofcategorie B3, D4 of B2 vervoerd. Voor het plangebied en de omgeving is dit aangesloten bij de Handreiking verantwoordingsplicht (VROM, november 2007). In deze handreiking wordt voor een woongebied uitgegaan van maximaal 70 personen per hectare (drukke woonwijk). Dit uitgangspunt wordt als worstcase beschouwd, omdat er ter plaatse geen sprake is van een 'drukke woonwijk'.

Op basis van de afstand van de plangrens tot aan de as van het baanvak (100 meter) en een dichtheid van 70 personen per hectare geldt op basis van het HART een drempelwaarde van 440 A transporten. Het aantal A transporten over de spoorlijn bedraagt 10. Hiermee is het aantal A transporten ruim lager dan de drempelwaarde. Dit betekent dat het aantal personen te laag is om 10% van de oriëntatiewaarde te overschrijden. Het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen dient, conform artikel 7 van het Bevt, een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd. Elementen voor deze verantwoording zijn opgenomen in het volgende hoofdstuk van deze rapportage.

4. VERANTWOORDINGSPLICHT GROEPSRISICO

4.1 Algemeen

In het kader van het Besluit externe veiligheid transportroutes, die voor het beschouwde project relevant is, moet elke verandering (toename) van het groepsrisico verantwoord worden. De verantwoordingsplicht geldt ook als het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft.

Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van de transportroutes. Doordat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde, volstaat conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Verder dient advies gevraagd te worden aan de Veiligheidsregio.

4.2 Maatgevende scenario's

De maatgevende scenario´s voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en toxische vloeistoffen/gassen ligt, zijn een wolkbrandexplosie en een toxische wolk.

4.3 Bevt, artikel 7

In de toelichting bij een bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning wordt, voor zover het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval ingegaan op:

1. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;

2. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen, indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.

Ad 1: Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet vindt voornamelijk plaats bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden zijn, gezien de afstand tot de bron nabij het plangebied, niet aannemelijk. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Het plangebied en de bron zijn vanuit diverse richtingen goed bereikbaar voor de brandweer.

Ad 2: Binnen het plangebied zijn er mogelijkheden voor personen om zich, in tegenovergestelde richting van de transportroutes, buiten het invloedsgebied te begeven. Er kan van uit worden gegaan dat volwassenen in het plangebied afdoende zelfredzaam zijn en er voldoende volwassenen aanwezig zijn, die voor begeleiding van de kinderen kunnen zorgen.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELING

In opdracht van Architectenbureau D.B.L. Lunteren B.V. is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De aanleiding daarvoor is de ruimtelijke procedure, die nodig is voor het plan de realisatie van één woning aan de Tolnegenweg 15 in Stroe. Samenvattend wordt het volgende geconcludeerd:

1. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

2. De hoogte van het groepsrisico is onderzocht. Op basis van de vuistregels in de Handleiding risico Analyse Transport (HART) is bepaald dat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde.

3. Het plangebied ligt wel binnen de invloedgebieden van gevaarlijke stoffen, die over de transportroutes worden vervoerd. Doordat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde, volstaat conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In deze rapportage zijn elementen hiervoor aangeleverd.

Aanbevolen wordt, ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico, deze rapportage aan de Veiligheidsregio voor te leggen.

SPA WNP ingenieurs

DBL
creativiteit
schept ruimte

Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
info@dbl-lunteren.nl
www.dbl-lunteren.nl

Gemeente Barneveld
F N. 1182832
11-01-2021
S : Z : 1182231
Afd. RO-PBB

Postbus 65
3770AB Barneveld

zaaknr is 1182831

Ons kenmerk: 20-151
Betreft: principeverzoek voor bestemmingsplanwijziging aan de Tolnegenweg 15 te Stroe
E-Mail: [redacted]@dbl-lunteren.nl
cc: [redacted]@chello.nl

Lunteren, 10 januari 2022

Geachte dames en heren,

Namens onze opdrachtgever, dhr. [redacted] Tolnegenweg 15 3776PT Stroe, verzoek ik u het bestemmingsplan aan te passen op het perceel Tolnegenweg 15 te Stroe, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie K nr. 675.

De bestaande bestemming van het perceel is 'Wonen' met in de noordwesthoek een bouwblok rondom de bestaande woning. De toegang tot het perceel ligt oostelijk van de bestaande woning. Langs de zuidoostgrens ligt een weitje en moestuin. De afstand tussen de woning nr 15 en de naastgelegen woning nr 13 biedt ruimte voor het toevoegen van een woning in het lint langs de Tolnegenweg.
In het nieuwe plan wordt het bestaande woonbestemmingsvlak gesplitst en wordt een nieuw bouwblok voor een woning toegevoegd. De afmeting van dit nieuwe bouwblok is 7 x 15 m. Voor de maximale goot- en bouwhoogte wordt resp. 4m en 9m aangehouden, overeenkomstig de overige woningen langs de Tolnegenweg.
Voor dit plan is een vooronderzoek doorlopen bij de gemeente, met kenmerk 1163627. Hierin geeft de gemeente aan wel mogelijkheden te zien voor het toevoegen van een woning op het perceel.

Het perceel Tolnegenweg 15 ligt in de kern van het dorp Stroe. Het perceel heeft nu de bestemming 'Wonen-1' met de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Verder ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' op het perceel.
In de nieuwe situatie zullen er twee bouwblokken op het perceel aanwezig zijn, 1 rond de bestaande woning (ongewijzigd) en 1 nieuwe. Het perceel wordt kadastraal gesplitst in 2 kavels. De twee percelen zijn bereikbaar via een gezamenlijke inrit tussen beide woningen; de bestaande inrit dient hiervoor iets westelijk verschoven te worden.

Het dorp Stroe ligt ingeklemd tussen de rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Deze verkeersaders geven een hoge geluidsbelasting op de omgeving. Om te bekijken of een nieuwe woning voldoende woon- en leefklimaat heeft is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SPAWNP, rapportnr. 22100253.r01. Hierin is getoetst of de woning voldoet aan de wet- en regelgeving omtrent geluid, en of er voldoende woon- en leefklimaat te behalen is:

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Men heeft het voornemen om een nieuwe (extra) woning te realiseren aan de Tolnegenweg 15 in Stroe. Nabij het plangebied liggen enkele drukke (spoor-)wegen. Voor de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie

Op al onze aanbiedingen, adviezen, overeenkomsten en door ons uit te voeren werkzaamheden is De Nieuwe Regeling 2011, herziening 2013 van toepassing. Een exemplaar wordt op uw verzoek kosteloos toegezonden.

beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied, voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante weg- en railverkeer.

De nieuwe woning ligt binnen de bebouwde kom. Er is sprake van de aanwezigheid van een auto(snel)weg, zodat er in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een:
· buiten stedelijk gebied voor de rijksweg A1;
· stedelijk gebied voor de Tolnegenweg, Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg.
De nieuwe woning ligt in de geluidzones van de rijksweg A1, de Tolnegenweg, de Wolweg (N800), de Stroeërschoolweg en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn.

Beoordeling Wet geluidhinder
De geluidbelasting(en) op de nieuwe woning vanwege het verkeer op de:
· rijksweg A1, is hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB, zoals deze geldt voor deze weg. Om de nieuwe woning te kunnen realiseren moeten maatregelen getroffen worden om de geluidbelasting, vanwege het verkeer op deze weg, te reduceren tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting of de voorkeurswaarde.
· Tolnegenweg, is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale te ontheffen waarde van 63 dB.
· Wolweg (N800) en de Stroeërschoolweg zijn ruim lager dan de voorkeurswaarde. De geluidbelastingen vanwege het verkeer op deze wegen vormen geen belemmering voor de realisatie van deze nieuwe woning.
· Spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn, is hoger dan de voorkeurswaarde van 55 dB, maar ruim lager dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 68 dB.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege het weg- en railverkeer bedraagt maximaal 61dB.

Beoordeling gemeentelijk geluidbeleid
Er wordt niet voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid:
· De woning beschikt niet over een geluidluwe gevel (geluidbelasting ≤ 48 dB) voor elk van de te onderscheiden bronnen.
· De woning beschikt niet over buitenruimte die gelegen is aan de geluidluwe zijde. De geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte is echter niet meer dan 5 dB hoger dan bij een geluidluwe gevel (48 dB + 5 dB = 53 dB).
· De woning beschikt niet over een slaapkamer aan de geluidluwe zijde (woningindelingseisen).
Gezien de situatie en de berekende waarden, zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woning te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde) of 53 dB (maximale ontheffingswaarde die geldt voor de geluidbelasting vanwege de rijksweg A1). Daar waar de geluidbelastingen ten gevolge van de rijksweg A1 hoger zijn dan 53 dB, zullen de gevels doof uitgevoerd moeten worden.

Door de opdrachtgever is aangeven dat er aan de achterzijde (zuidwestgevel) van de woning een serre wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt op de begane grond aan deze gevel een slaapkamer gerealiseerd. Met de realisatie van deze serre en slaapkamer aan deze zijde wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid ten aanzien van de geluidluwe buitenruimte, gevel en de woningindelingseisen.

Voor de nieuwe woning geldt dat deze wordt gerealiseerd op een open plek tussen al aanwezige woningen en gebouwen.

Om de nieuwe woning te kunnen realiseren:
· dienen de noordwestgevel op de eerste en tweede verdieping en de zuidwestgevel op de tweede verdieping, uitgevoerd te worden als dove gevels;

Op al onze aanbiedingen, adviezen, overeenkomsten en door ons uit te voeren werkzaamheden is De Nieuwe Regeling 2011, herziening 2013 van toepassing. Een exemplaar wordt op uw verzoek kosteloos toegezonden.

· dient de gemeente Barneveld hogere waarden ten gevolge van het weg- en railverkeerslawaai vast te stellen en vast te leggen in het kadaster, overeenkomstig de waarden zoals genoemd in onderstaande tabel 5.

Tabel5: Vast te stellen hogere grenswaarden in dB

Geluidbron	Vast te stellen hogere waarde in dB
Rijksweg A1	53
Tolnegenweg	52
Spoorlijn Apeldoorn-Amersfoort	59

Voor de nieuwe woning is een globaal ontwerp opgezet waarbij rekening is gehouden met de uitgangspunten uit het akoestisch onderzoek.
De massa van de woning is een 'standaard' woning bestaande uit 1 laag met een kap. De noordwestgevel zal uitgevoerd worden als dove gevel waarbij geen gevelopeningen naar verblijfsruimtes worden gerealiseerd. Aan de zuidoostzijde (achtergevel) wordt een serre gerealiseerd welke aansluit op de keuken en een slaapkamer (begane grond). Hiermee wordt voldaan aan het geluidsbeleid van de gemeente om een geluidsluwe buitenruimte te creëren, en daarmee een geluidsluwe gevel waar een slaapkamer aan grenst.

Op bijgevoegde situatieschetsen zijn de huidige en gewenste situaties van het perceel aan de Tolnegenweg 15 aangegeven (2x PDF-bestand). Op tekening blad S-2 nieuw is naast de nieuwe situatie ook de bouwmassa van de nieuwe woning en een globale indeling van de woning aangegeven. Tevens is het akoestisch onderzoek bijgevoegd.

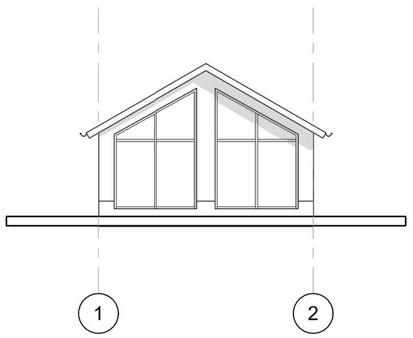
Graag verzoeken wij u de bestemming op het perceel Tolnegenweg 15 Stroe te wijzigen zoals in de bijgevoegde situatieschetsen aangegeven. Indien er aanvullende onderzoeken benodigd zijn zullen wij deze laten uitvoeren en aanvullen bij dit principeverzoek.
Mochten er verder vragen of opmerkingen zijn dan horen we dat graag.

Mochten er verder vragen of opmerkingen zijn dan horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,
namens [redacted]

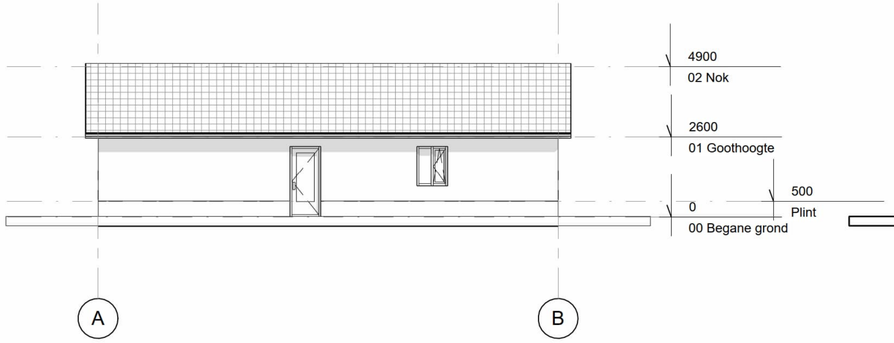
Bijlagen:
- Situatieschetsen 20-151 blad S-1 en S-2
- Akoestisch rapport SPAWNP nr. 22100253.r01

Op al onze aanbiedingen, adviezen, overeenkomsten en door ons uit te voeren werkzaamheden is De Nieuwe Regeling 2011, herziening 2013 van toepassing. Een exemplaar wordt op uw verzoek kosteloos toegezonden.



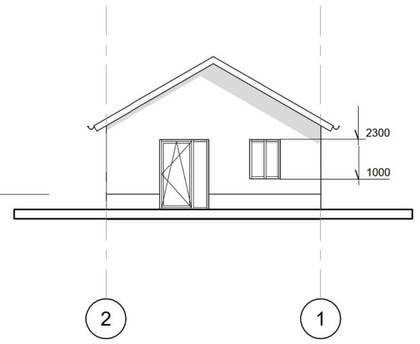
Voorgevel

schaal 1 : 100



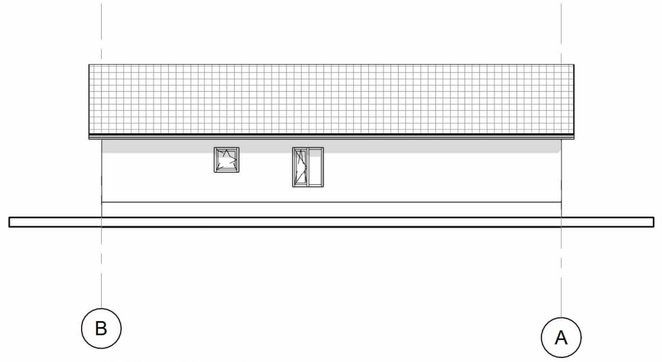
Rechter Zijgevel

schaal 1 : 100



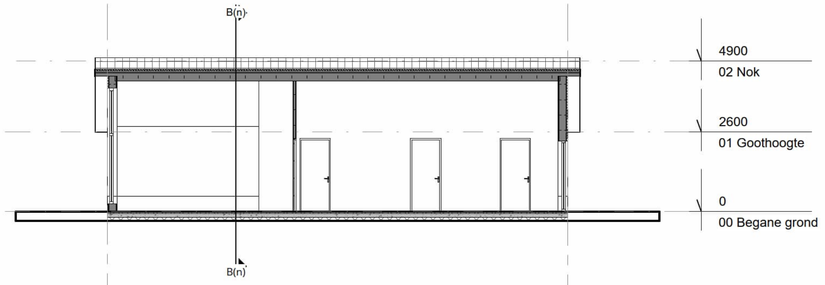
Achtergevel

schaal 1 : 100



Linker Zijgevel

schaal 1 : 100



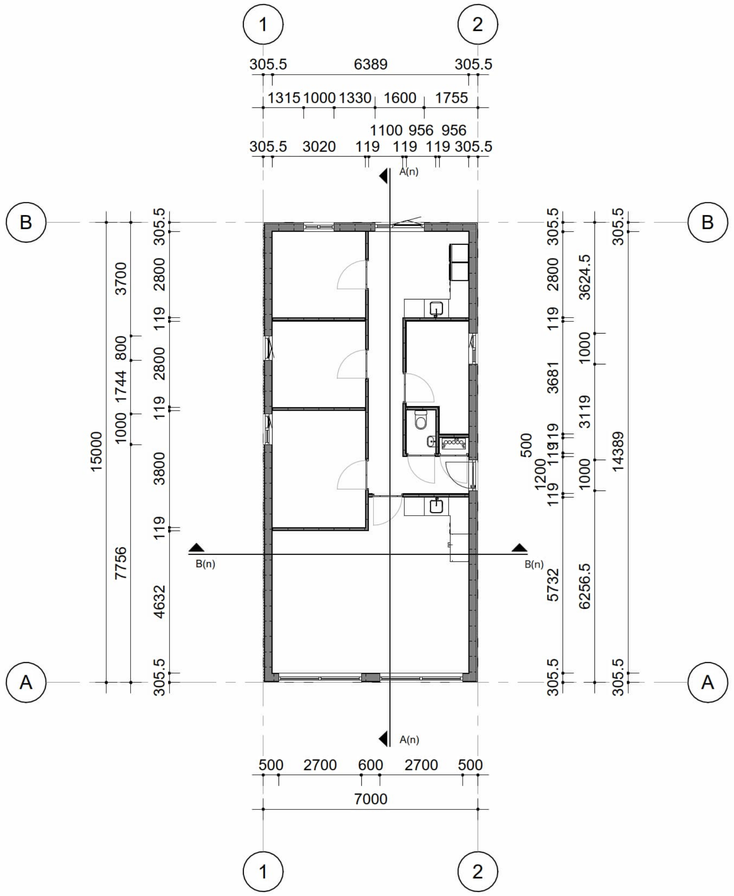
Snede A-A - Nieuw

schaal 1 : 100



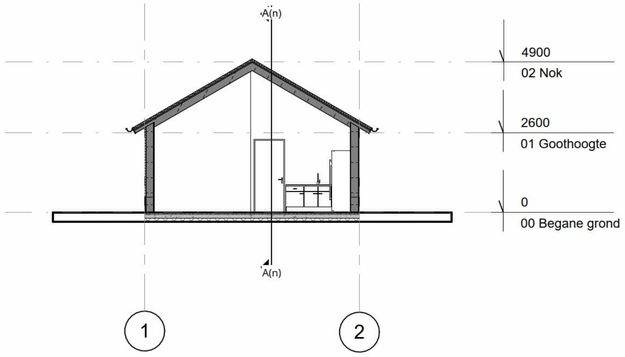
3D1

schaal



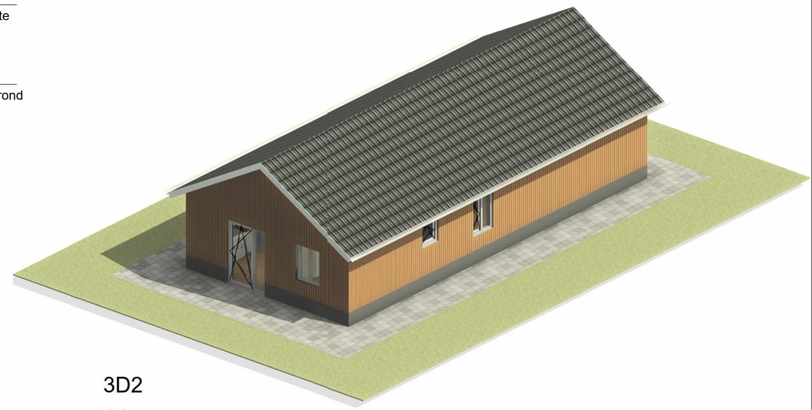
Begane grond

schaal 1 : 100



Snede B-B - Nieuw

schaal 1 : 100



3D2

schaal

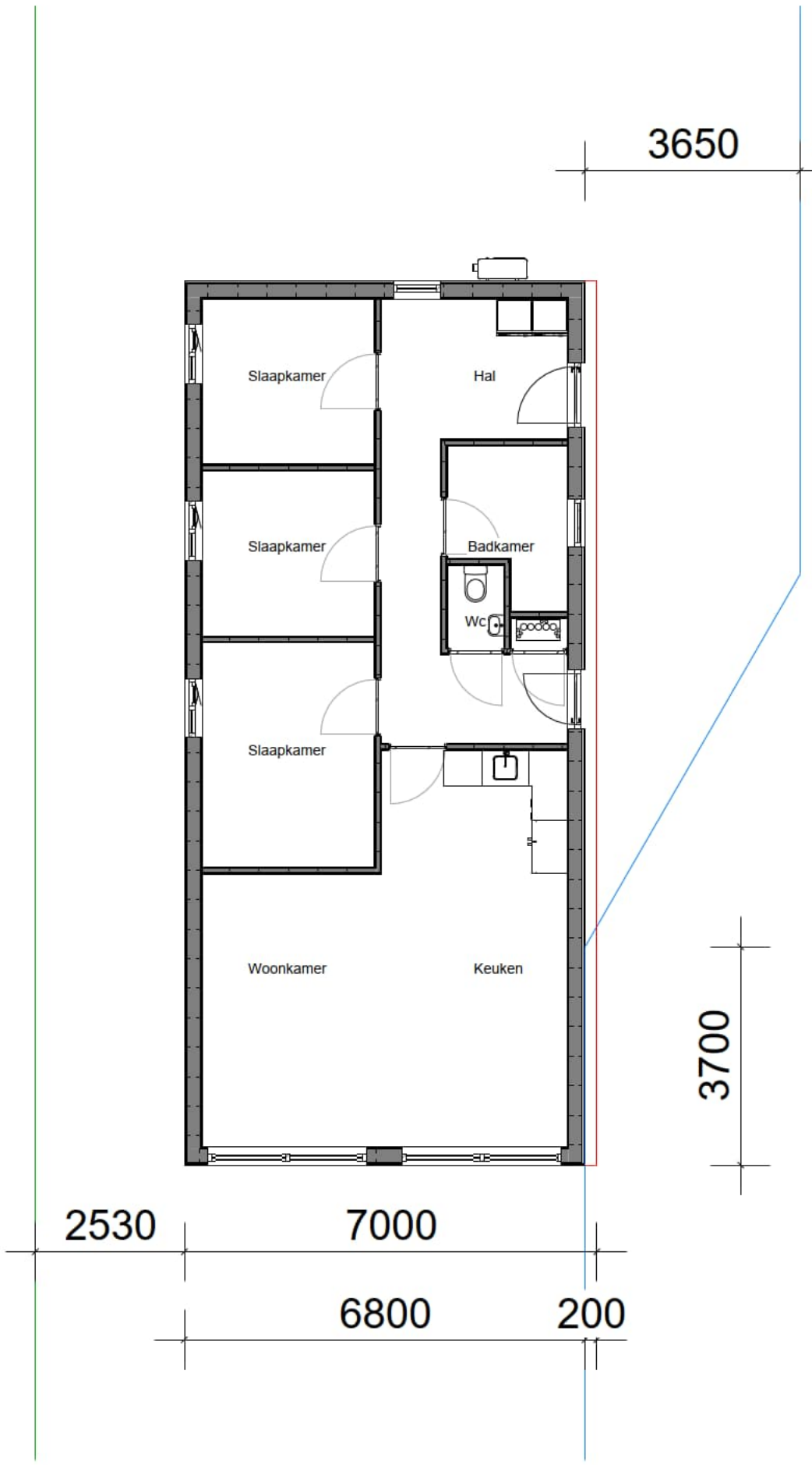
Dambouw
Mantelzorg- en woningbouw

Revisie

Nr	Omschrijving	Datum

Project: Woning	Getekend:	Datum: 10-9-2024
Opdrachtgever:	Formaat: A1	Schaal: 1 : 100
Adres:	Werk: 24-04	Blad: A101

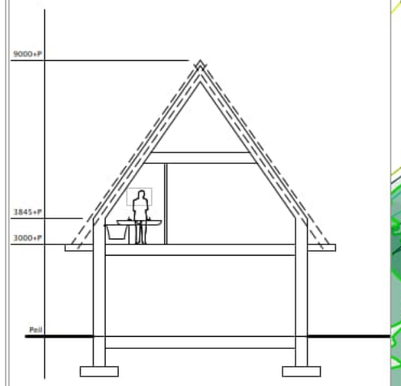
10-9-2024 20:31:30 C:\Users\Administrator\OneDrive - Hoornbeeck College\Documenten\DamBouw\24-04 Mantelzorgwoning Gemeente\GM_Vergunning Gemeente_R24.rvt



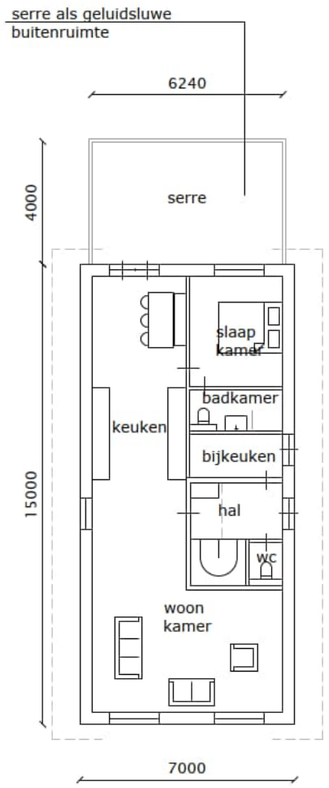
Dambouw
Prefab mantelzorg- en woningbouw
vof

Revisie		
Nr	Omschrijving	Datum

Project: Woning	Getekend: [redacted]	Datum: 02-05-2025
Opdrachtgever: [redacted]	Formaat: A3	Schaal: 1 : 100
Adres:	Werk: 24-04	Blad: A105

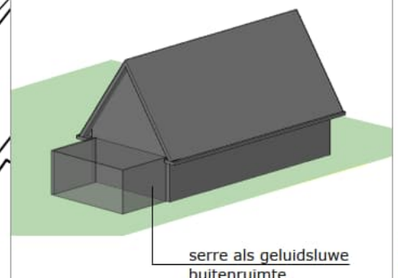


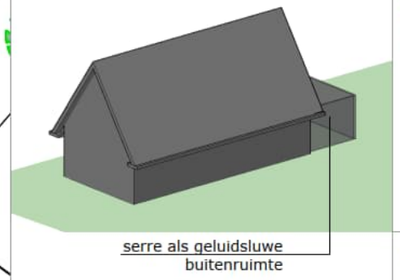
Doorsnede

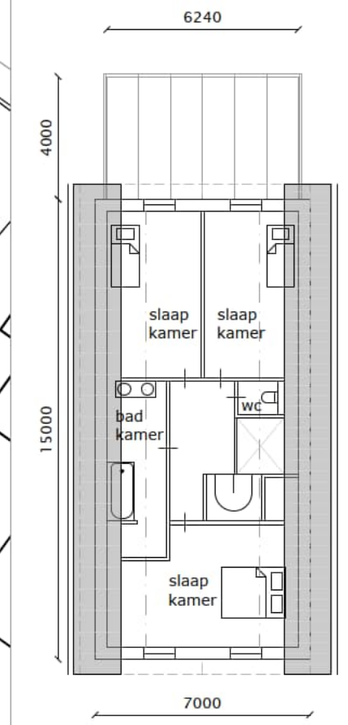


Begane grond









Verdieping

RENVOOI

- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen/groen
- nieuwe bomen/bosplantsoen
- nieuwe haag
- bestemming Wonen
- bestemming Tuin
- erfverharding

Aanwezige bebouwing

15	woning	
A	Schuur	70 m²

Nieuwe bebouwing

Y	Nieuwe woning	
	Goothoogte	4 m
	Bouwhoogte	9 m
	Bouwblok	7,0 x 15,0 m[1]
	serre	26 m²
Z	Bijgebouw	34 m²

Totaal bijgebouwen max. 60m²
Vergund en vergunningsvrij mogelijk tot maximaal 104m²

Uitgangspunten:

- bestaande esdoorn bij inrit handhaven
- gezamenlijke inrit
- aan te bouwen serre als geluidsluwe buitenruimte voor de nieuwe woning
- 3 pp op eigen terrein

TOLNEGENWEG 15

N.

0 5 10 15 20 25 m

PROJECT

Splitsing a/d Tolnegenweg 15 te Stroe
NIEUWE SITUATIE

SITUATIE

adres: Tolnegenweg 15 Stroe,
kad. bekend gem. Barneveld,sectie: K, nr.: 675

gewijzigd:
a. 26-02-2021
b. 18-10-2021
c. 15-11-2021
d. 14-12-2021
e. 10-01-2022
f. 11-07-2022
g. 23-08-2022
h. ...

DBL
creativiteit schept ruimte

Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
www.dbl-lunteren.nl

GETEKEND:	DATUM:	PROJEKTNR	TEKENINGNR
	18-09-2020	20-151	S-1

Deze tekening blijft eigendom van architectenbureau DBL Lunteren BV - auteursrecht voorbehouden

PLANTLIJST					
CODE	SOORTNAAM	PL.AFST		MAAT	AANTAL
h1	Fagus sylvatica, 1m hoog	4/m¹	beuk (haag)	80-100	80 st
h2,h3	Fagus sylvatica, 2m hoog	4/m¹	beuk (haag)	80-100	160 st
Ap	Acer pseudoplatanus (bestaand)	solitair	esdoorn	-	1 st
Sp	Salix pendula (bestaand)	solitair	treurwilg	-	1 st
NATUURINCULSIEVE MAATREGELEN					
	aanbrengen gevelgroen	oostzijde woning, >50% gevellengte			ca. 8m
HMK	huismusnestkast	tbv huismus populatie			3 st
h2	beukenhaag 2m hoog	tbv vogels als nest- en schuilplek			ca. 24m¹
-	bestaande bomen handhaven	tbv handhaven bestaande groenstructuren			-

Waterparagraaf:

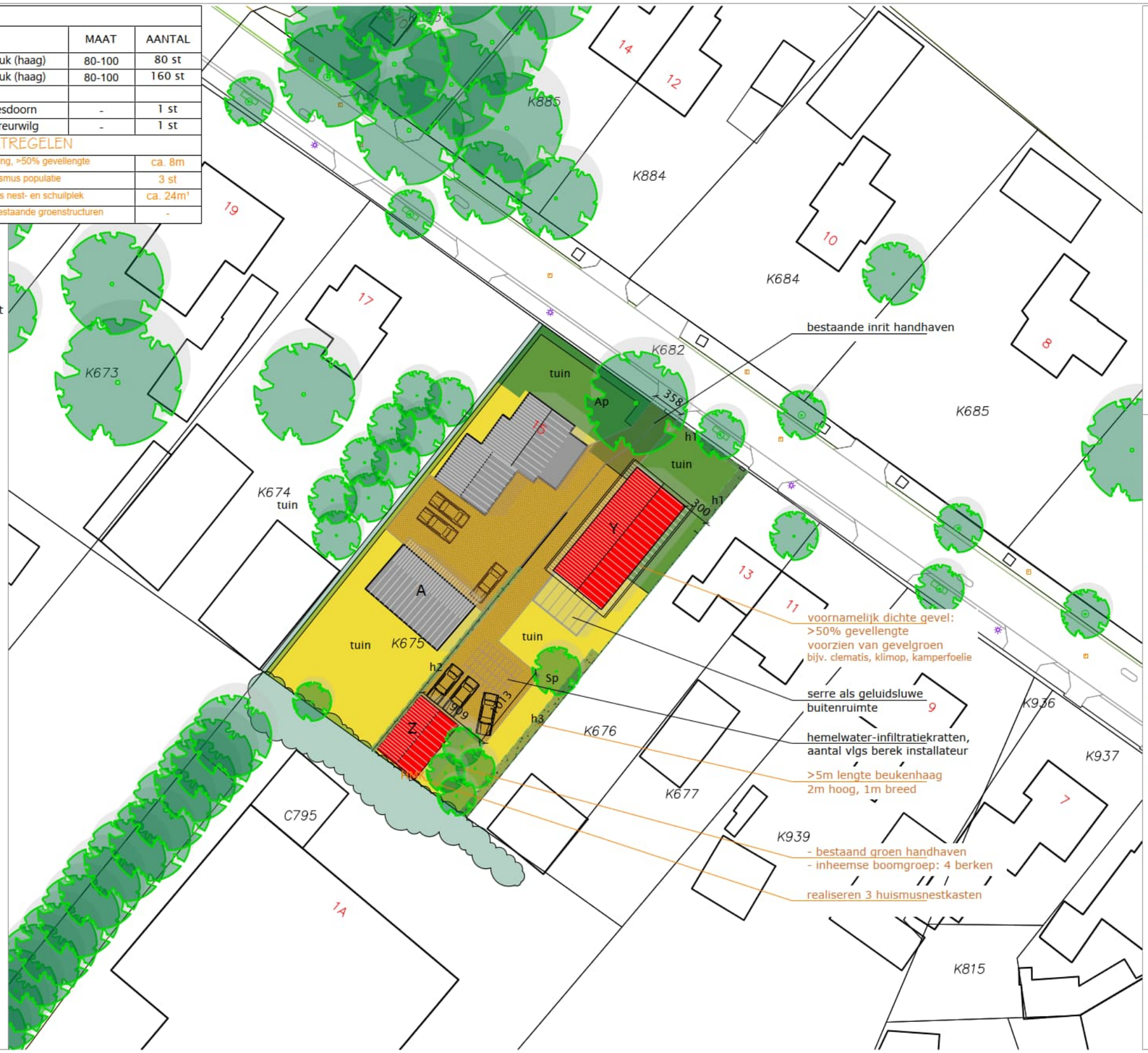
Er is een Watertoets uitgevoerd voor de betreffende locatie en een korte procedure opgestart bij het Waterschap Vallei en Veluwe. Het initiatief raakt het waterbelang 'grondwaterfluctuatiezone': In de toekomst verwacht het waterschap een stijging van de grondwaterstand langs de flank van de Veluwe. Bij ontwikkelingen dient hiermee rekening gehouden te worden.

Vuilwaterriolering van de nieuwe woning aansluiten op de aanwezige drukriolering voor het huishoudelijk vuilwater aan de Tolnegenweg. Hierover zal contact opgenomen worden met de gemeente.

Er mogen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) toegepast worden in de bouwplannen. Indien deze toch worden toegepast, dienen ze gecoat te worden om diffuse verontreiniging te voorkomen.

Het verhard oppervlakte neemt toe met ca 180m² erfverharding en ca. 165m² bebouwing. Hemelwater van bebouwd oppervlak en verhard terrein meest infiltreren op eigen terrein, overloop van de infiltratie naar de straat.

Benodigde capaciteit infiltratie:
- 30mm per m² verhard oppervlak
- verhard oppervlak: ca. 345m²
- vereiste capaciteit: 30mm x 345m² = 10,3m³
- capaciteit per krat: 0,3m³ (Wavin 06x1,2=0,72m²)
- benodigd aantal: 10,3/0,3 = 35 kratten



RENVOOI

- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen/groen
- nieuwe bomen/bosplantsoen
- nieuwe haag
- bestemming Wonen
- bestemming Tuin
- erfverharding

Aanwezige bebouwing

15	woning	
A	Schuur	70 m²

Nieuwe bebouwing

Y	Nieuwe woning	
	Goothoogte	4 m
	Bouwhoogte	9 m
	Bouwblok	7,0 x 15,0 m¹
	serre	26 m²
Z	Bijgebouw	34 m²

Totaal bijgebouwen max. 60m²
Vergund en vergunningsvrij mogelijk tot maximaal 104m²

Uitgangspunten:

- bestaande esdoorn bij inrit handhaven
- gezamenlijke inrit
- aan te bouwen serre als geluidsluwe buitenruimte voor de nieuwe woning
- 3 pp op eigen terrein

TOLNEGENWEG 15

N.

0 5 10 15 20 25 m

PROJECT

Splitsing a/d Tolnegenweg 15 te Stroe
NIEUWE SITUATIE

SITUATIE

adres: Tolnegenweg 15 Stroe,
kad. bekend gem. Barneveld,sectie: K, nr.: 675

gewijzigd:
a. 26-02-2021
b. 18-10-2021
c. 15-11-2021
d. 14-12-2021
e. 10-01-2022
f. 11-07-2022
g. 05-08-2022
h. ...
i. ...

DBL
creativiteit schept ruimte
Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
www.dbl-lunteren.nl

GETEKEND:	DATUM:	PROJEKTNR	TEKENINGNR
	18-09-2020	20-151	S-1

Deze tekening blijft eigendom van architectenbureau DBL Lunteren BV - auteursrecht voorbehouden



RENVOOI

- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen/groen
- nieuwe bomen/bosplantsoen
- nieuwe haag
- bestemming Wonen
- bestemming Tuin
- erfverharding

Aanwezige bebouwing

15	woning	
A	Schuur	70 m^2

TOLNEGENWEG 15

N.

0 5 10 15 20 25 m

PROJECT

Splitsing a/d Tolnegenweg 15 te Stroe
BESTAANDE SITUATIE

SITUATIE

adres: Tolnegenweg 15 Stroe,
kad. bekend gem. Barneveld,sectie: K, nr.: 675

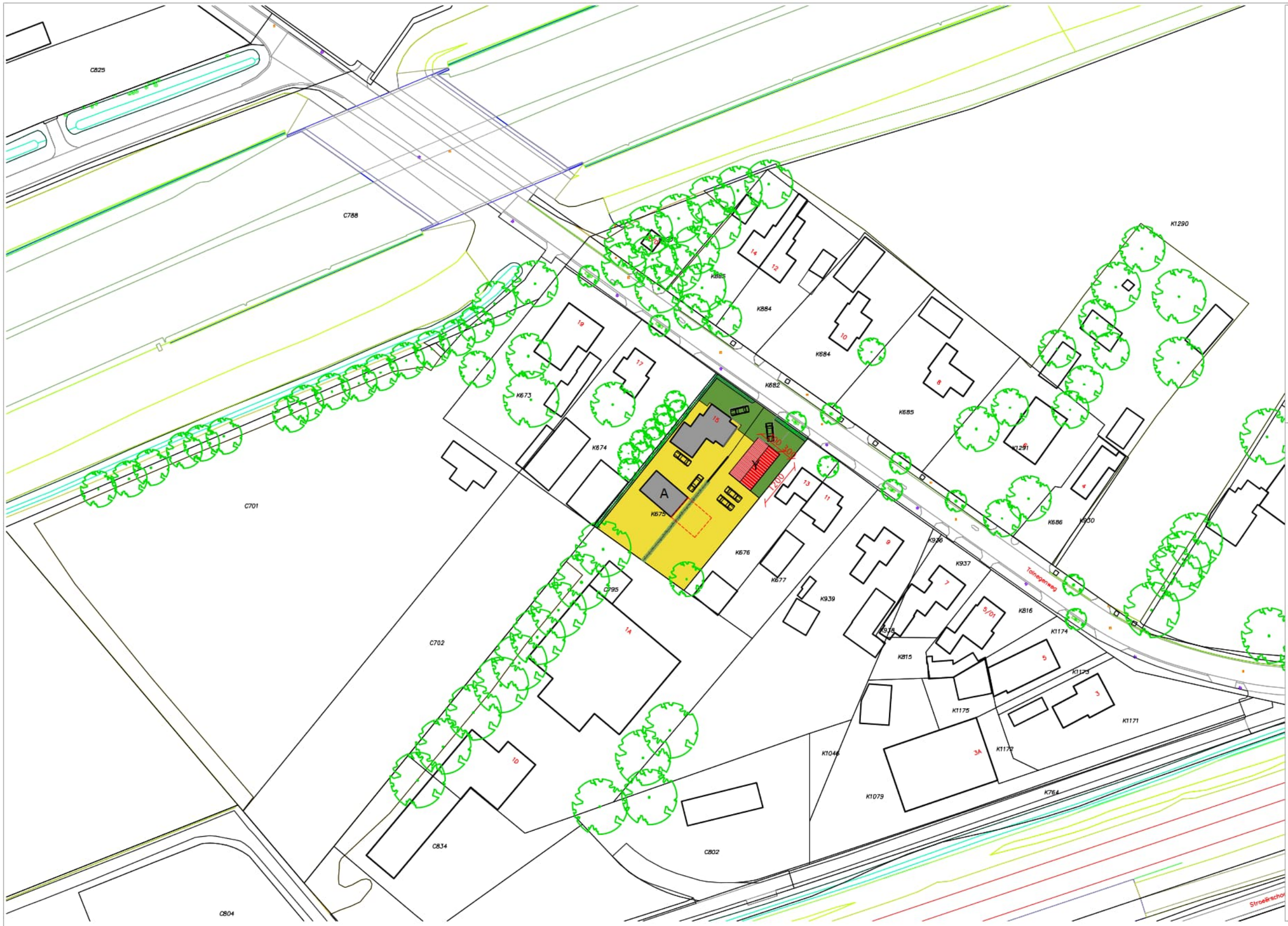
gewijzigd: a. 11-07-2022
b. 26-07-2022
c. ...

DBL
creativiteit schept ruimte

Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
www.dbl-lunteren.nl

GETEKEND:	DATUM:	PROJEKTNR	TEKENINGNR
	01-09-2020	20-151	S-1

Deze tekening blijft eigendom van architectenbureau DBL Lunteren BV - auteursrecht voorbehouden



RENVOOI

- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen/groen
- nieuwe bomen/bosplantsoen
- nieuwe haag
- bestemming Wonen
- bestemming Tuin
- bestemming Bedrijf
- bestemming Agrarisch

Aanwezige bebouwing

15	woning	
A	Schuur	70 m^2

Nieuwe bebouwing

Y	Nieuwe woning	
	Goothoogte	4 m
	Bouwhoogte	9 m
	Bouwblok	7,0 x 12,0 m^1
	Bijgebouw max.	60 m^2

Uitgangspunten:

- gezamenlijke inrit
- in de toekomst via aan te bouwen garages mogelijk te schakelen met nieuwe woning op plek van de bestaand woning
- bijgebouw voor Y mogelijk via verlengen van bijgebouw A, zodat 1 gekoppeld bijgebouw ontstaat?
- 3 pp op eigen terrein

TOLNEGENWEG 15

N.

0 10 20 30 40 50 m

PROJECT

Splitsing a/d Tolnegenweg 15 te Stroe
NIEUWE SITUATIE

SITUATIE

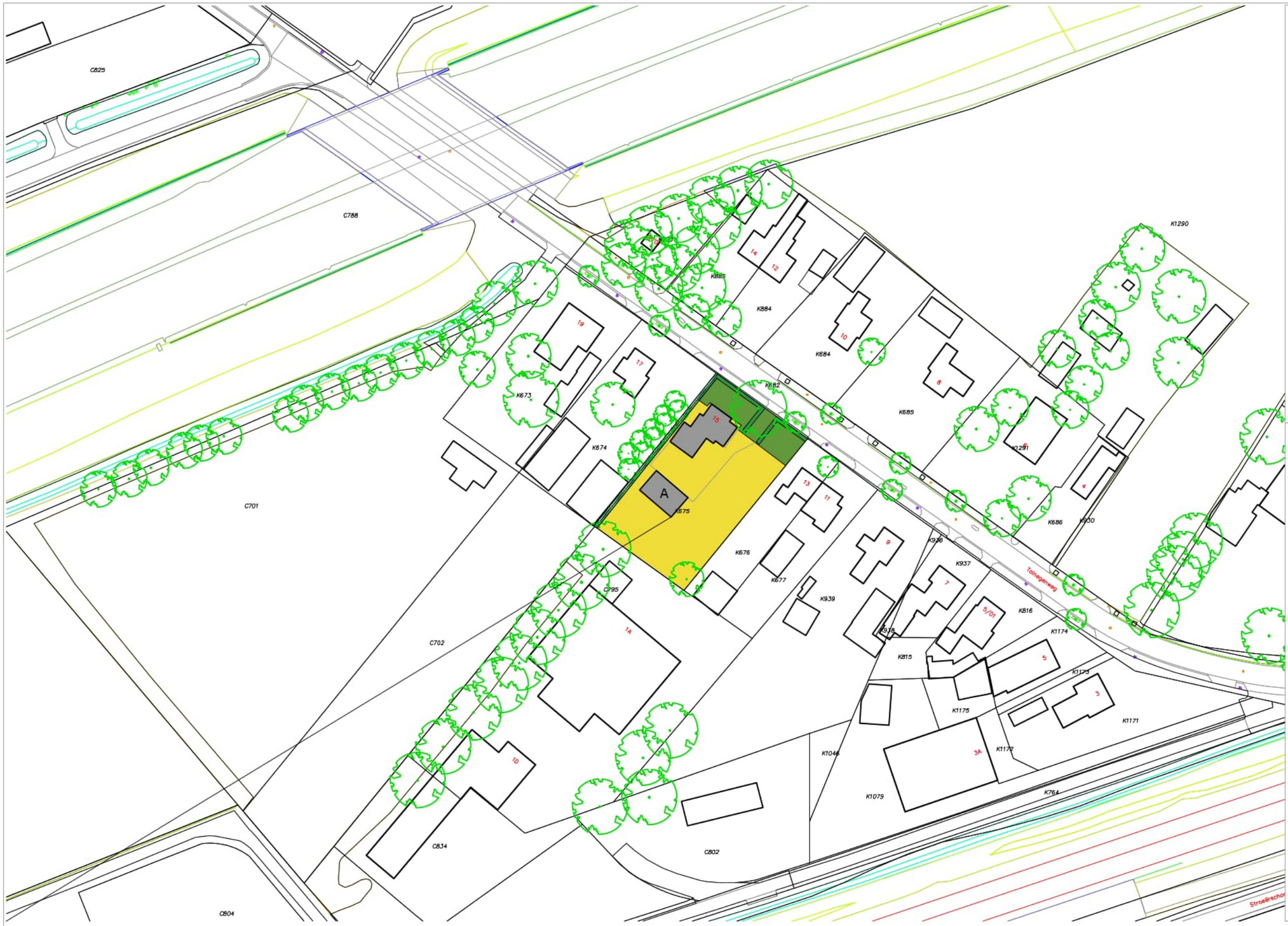
adres: Tolnegenweg 15 Stroe,
kad. bekend gem. Barneveld,sectie: K, nr.: 675

gewijzigd: a. 26-02-2021
b. ...
c. ...

dbl architecten bureau
Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
www.dbl-lunteren.nl

GETEKEND:	DATUM:	PROJEKTNR	TEKENINGNR
	18-09-2020	20-151	S-1

Deze tekening blijft eigendom van architectenbureau DBL Lunteren BV - auteursrecht voorbehouden



RENVOOI

- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen/groen
- nieuwe bomen/bosplantsoen
- nieuwe haag
- bestemming Wonen
- bestemming Tuin
- bestemming Bedrijf
- bestemming Agrarisch

Aanwezige bebouwing

15	woning	
A	Schuur	70 m^2

TOLNEGENWEG 15

N.

0 10 20 30 40 50 m

PROJECT

Splitsing a/d Tolnegenweg 15 te Stroe
BESTAANDE SITUATIE

SITUATIE

adres: Tolnegenweg 15 Stroe,
kad. bekend gem. Garderen, sectie K, nr. 675

gewijzigd: a. ...
b. ...

dbl architecten bureau
Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
www.dbl-lunteren.nl

GETEKEND:	DATUM:	PROJEKTNR	TEKENINGNR
	01-09-2020	20-151	S-1

Deze tekening blijft eigendom van architectenbureau DBL Lunteren BV - auteursrecht voorbehouden

Natuur-inclusief ontwerpen

werknummer: 20-151
adres: Tolnegenweg 15 Stroe
omschrijving: toevoegen woning

Puntensysteem

wijktype: Woonwijk
omvang project: kleinschalig <1ha <15m

vereist aantal punten:	4	2	10	0	16
maatregel:	Gebouw	Verblijf	Omgeving	Infrastructuur	TOTAAL
Gevelgroen	3	0	0	0	3
extra: >50% gevellengte	1	0	0	0	1
Plaatsen 3 huismusnestkasten	0	2	0	0	2
bestaande berkgroepje op perceel	0	0	3	0	3
extra: groepje heeft 4 berken	0	0	1	0	1
aanplant haag, 2m hoog	0	0	3	0	3
extra: >5m lengte	0	0	1	0	1
behoud bestaand groen	0	0	2	0	2
					16

Besluitenlijst Burgemeester en Wethouders

Dossiernummer	3172
Extern Zaak ID	155412
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	12 december 2023
Agendapunt	3
Titel	Voorstel over aanvraag tegemoetkoming in planschade Tolnegenweg 13 in Stroe (RO-Plu)
Organisatieonderdeel	Leefomgeving (RO)

Geagendeerd	Vergaderdatum
B&W Barneveld	12 december 2023
Besluitenlijst Burgemeester en Wethouders	**12 december 2023**

Besluit

1. In te stemmen met het bijgevoegde advies van SAOZ van 13 november 2023 in de zaak Tolnegenweg 13, Stroe;
2. De aanvraag af te wijzen.

Postbus 75
4140 AB Leerdam
Prins Mauritsstraat 17
4141 JC Leerdam
T +31 88 99 04 800

ADVIESRAPPORT OO

Tolnegenweg 15 Stroe



Ref.: EES1401NL-001
5 augustus 2022

Afbeelding: de projectlocatie op een luchtfoto van 15 maart 1945 (bron: WUR 4/1978: 4075).

Postbus 75
4140 AB Leerdam
Prins Mauritsstraat 17

Adviesrapport ontplofbare oorlogsresten

Definitief 5-8-2022

Paraaf voor akkoord

[redacted] vooronderzoeken OO Auteur	[redacted]	2-8-2022
[redacted] Namens [redacted]	[redacted]	2-8-2022
[redacted]	[redacted]	4-8-2022

Gemaakt door:

RPS EES NL

[redacted]

Postbus 75, Prins Mauritsstraat 17
4140 AB Leerdam

T +31 6 [redacted]
E [redacted]@rps.nl

Uitgevoerd voor:

De heer [redacted]

Tolnegenweg 15
3774 PT Stroe

E [redacted]

Dit rapport is vertrouwelijk. Geen enkel deel van dit rapport mag aan derden openbaar worden gemaakt zonder schriftelijke toestemming van RPS en van de opdrachtgever. Alleen aan het originele complete rapport kunnen rechten worden ontleend. Dit rapport mag UITSLUITEND in zijn geheel worden gereproduceerd.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Probleemstelling 3
1.3 Doelstelling 3
1.4 Projectgebied 3

2 ANALYSE 5
2.1 Vooronderzoek 5
2.2 Naoorlogse bodemingrepen 6
2.3 Voorgenomen werkzaamheden 8
2.4 Advies voor werkzaamheden 9

3 CONCLUSIE EN ADVIES 11
3.1 Conclusie 11
3.2 Advies voor werkzaamheden 11

BIJLAGEN

1. Advieskaart
2. Protocol toevalsvondst
3. CS-VROO certificaat
4. CS-OOO certificaat

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

RPS Explosives Engineering Services (RPS) is door de heer [redacted] benaderd om een adviesrapport op te stellen over het risico op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten (OO) in het kader van het project Tolnegenweg 15 te Stroe.

1.2 Probleemstelling

Binnen het projectgebied vinden diverse grondroerende werkzaamheden plaats. Eventuele ontplofbare oorlogsresten in de bodem kunnen een risico vormen voor de openbare veiligheid en resulteren in een stagnatie van de werkzaamheden. Om de veiligheid van het personeel en de omgeving te waarborgen en extra kosten te voorkomen, is het daarom van belang om het risico op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten vast te stellen.

1.3 Doelstelling

Het doel van het adviesrapport is om eerder uitgevoerde onderzoeken te analyseren en vast te stellen wat de conclusies betekenen voor het projectgebied en de voorgenomen werkzaamheden. Van de onderzoeken wordt gecontroleerd of de conclusie betrouwbaar is en of ze voldoen aan de huidige richtlijnen (CS-VROO). Waar nodig worden de conclusies aangevuld. Vervolgens wordt een passend advies gegeven voor het veilig en efficiënt uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

1.4 Projectgebied

Het projectgebied is gesitueerd aan de Tolnegenweg 15 te Stroe, gemeente Barneveld. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied is tevens weergegeven op de advieskaart in bijlage 1.



figuur 1.1: projectgebied

Het onderzoeksgebied is gebaseerd op een door de opdrachtgever aangeleverde tekening. Aangezien er geen trillingsproducerende werkzaamheden zijn gepland, is hier geen buffer aan toegevoegd.

2 ANALYSE

2.1 Vooronderzoek

Voor de gemeente Barneveld is door Expload een gemeentebreed vooronderzoek uitgevoerd (1662183-VO-03-ROZ-138, 19-4-2019). Dit onderzoek is uitgevoerd volgens het WSCS-OCE, dat in 2021 is vervangen door het CS-VROO (zie bijlage 3 voor het certificaat van RPS). Gezien de door de opdrachtgever aangeleverde informatie en de wijzigingen van de CS-VROO ten opzichte van de WSCS-OCE wordt echter niet verwacht dat de conclusie significant zal veranderen vanwege de nieuwe regelgeving. Het onderzoek is uitgevoerd door een erkende partij en wordt gehanteerd door het bevoegd gezag. Derhalve wordt het onderzoek als betrouwbaar ingeschat.

Volgens het gemeentebreed vooronderzoek van Barneveld is het projectgebied geheel verdacht op de onderstaande ontplofbare oorlogsresten:

Soort OO	Subsoort (kaliber)	Verschijningsvorm	Verticale afbakening
Geschutmunitie Duits	Diverse (7,5 cm t/m 15 cm)	Weggeslingerd	N.N.T.B.
Afwerpmunitie Geallieerd	Brisant (250 lbs – 1000 lbs)	Afgeworpen	N.N.T.B.

In het onderzoek is geen verticale afbakening opgenomen en de ontsteker en aantallen van de afwerpmunitie zijn niet gespecificeerd.

Er zijn geen sonderingen beschikbaar waarmee de verticale afbakening van de afwerpmunitie kan worden vastgesteld. De verwachting is dat de verticale afbakening dieper uit zou vallen dan de maximale werkdiepte, die 3,5m -mv bedraagt. Derhalve wordt ervan uitgegaan dat ten minste de gehele werkdiepte verdacht is.

De te verwachten geschutmunitie is weggeslingerd bij de ontploffing van een munitietrein. Gezien de verwachte kalibers en de bodemopbouw ter plaatse (zand) wordt verwacht dat de verwachte weggeslingerde geschutmunitie niet dieper dan 0,5m -mv zal indringen.

Aangezien er geen trillingsproducerende werkzaamheden zijn gepland, is de trillingsgevoeligheid van de ontstekers op de afwerpmunitie voor dit project niet van toepassing.

Het vaststellen van het aantal te verwachten afwerpmunitie zou gepaard gaan met een grote onderzoeksinspanning. Zeker gezien de grootte van het projectgebied wordt niet verwacht dat de kosten van een dergelijke inspanning opwegen tegen de baten. Hier wordt dus geen nader onderzoek naar gedaan.

Uit het voorgaande blijkt dat binnen het projectgebied de volgende ontplofbare oorlogsresten kunnen worden verwacht:

Soort OO	Subsoort (kaliber)	Verschijningsvorm	Verticale afbakening
Geschutmunitie Duits	Diverse (7,5 cm t/m 15 cm)	Weggeslingerd	Tot 0,5m -mv WOII
Afwerpmunitie Geallieerd	Brisant (250 lbs – 1000 lbs)	Afgeworpen	Ten minste gehele werkdiepte

2.2 Naoorlogse bodemingrepen

Om een goed en realistisch advies te verlenen is het belangrijk om eventuele naoorlogse bodemingrepen te analyseren. Naoorlogs geroerde grond kan als onverdacht worden beschouwd en eventuele naoorlogs opgehoogde of afgegraven grond kan gevolgen hebben voor de uiteindelijke verticale afbakening.

Uit informatie van Omgevingsdienst de Vallei die RPS van de opdrachtgever heeft ontvangen, kan de bovenste 0,3m -mv als onverdacht worden beschouwd vanwege grondroering bij landbouwactiviteiten. Op onderstaande luchtfoto en historische kaart is te zien dat de projectlocatie tijdens de oorlog landbouwgrond was.



figuur 2.1: de projectlocatie op een historische kaart van rond 1940 (boven) en een luchtfoto van 15 maart 1945 (onder) (bron: resp. Kadaster en WUR 4/1978: 4075)

Hieronder is de projectlocatie in de huidige situatie weergegeven:



figuur 2.2: de projectlocatie op een recente kaart en luchtfoto (bron: Esri)

Om te controleren of de locatie sinds de oorlog is opgehoogd of afgegraven zijn historische maaiveldhoogtes vergeleken met gegevens uit het Actueel Hoogtebestand Nederland. De historische maaiveldhoogtes zijn afkomstig van het bestand TophoogteMD van Rijkswaterstaat en zijn ingemeten in 1957.
Uit deze vergelijking blijkt dat de maaiveldhoogtes overeenkomen. Het huidige maaiveld (19m +NAP) is dus ongeveer gelijk aan dat van de Tweede Wereldoorlog. Dit resulteert in de volgende verticale afbakening:

Soort OO	Subsoort (kaliber)	Verschijningsvorm	Verticale afbakening
Geschutmunitie Duits	Diverse (7,5 cm t/m 15 cm)	Weggeslingerd	Van 0,3 tot 0,5m -mv WOII Van 18,7 tot 18,5m +NAP
Afwerpmunitie Geallieerd	Brisant (250 lbs – 1000 lbs)	Afgeworpen	Van 0,3m -mv / 18,7m +NAP tot ten minste gehele werkdiepte

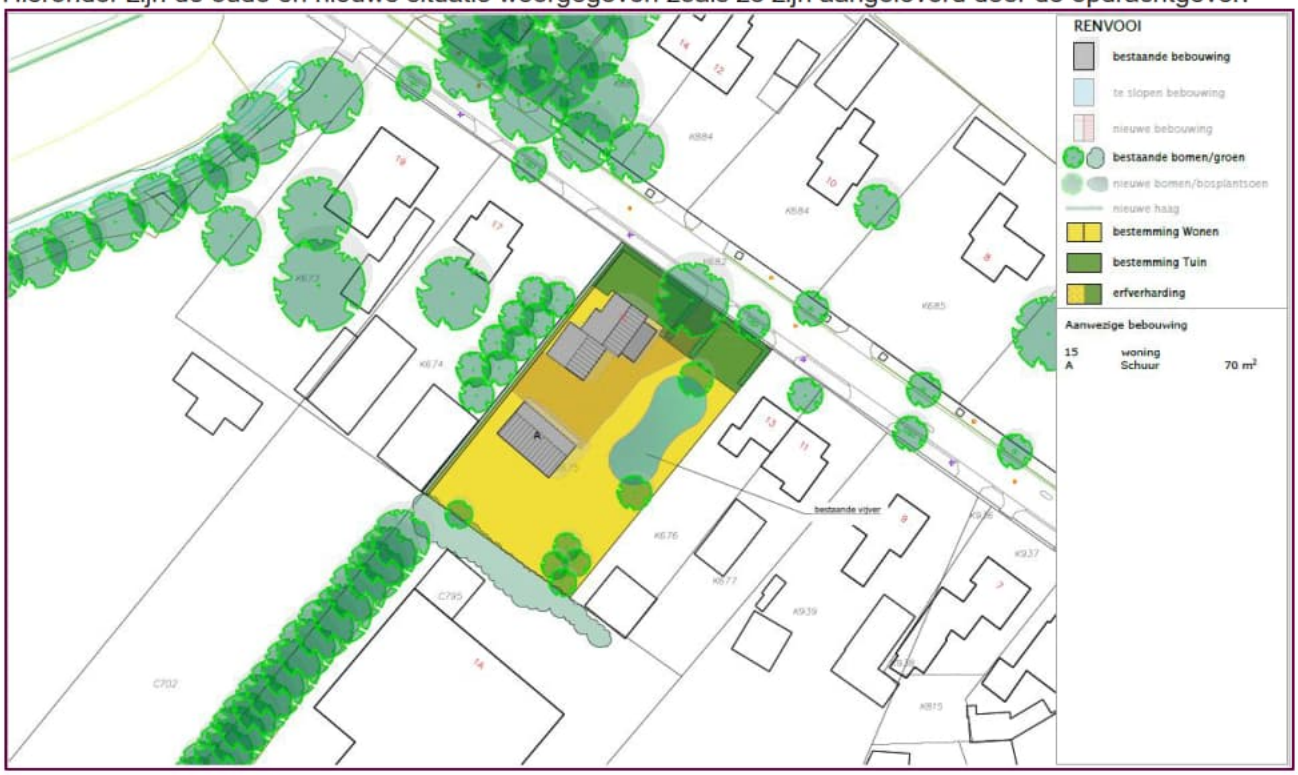
In het projectgebied is rond 2014-2015 een vijver aangelegd, waarbij de zwarte grond tot de witte zandlaag is afgegraven. Deze vijver is ongeveer 1 tot 1,5m diep. De contouren van deze vijver kunnen als onverdacht worden beschouwd.

2.3 Voorgenomen werkzaamheden

De voorgenomen werkzaamheden bestaan uit:

- Het dempen van de vijver.
- Het verwijderen van een treurwilg bij de vijver.
- Het realiseren van een nieuw gebouw en een bijgebouw. Voor het hoofdgebouw wordt een grondlaag afgegraven van 2,5m rond het geprojecteerde gebouw, tot 3,5m -mv vanwege de mogelijke aanleg van een kelder. Ook onder het bijgebouw komt mogelijk een kelder, waarvoor ook 3,5m -mv moet worden afgegraven. Ter plaatse van de serre bij het hoofdgebouw wordt tot 1m -mv ontgraven. De gebouwen worden op een strokenfundering geplaatst.
- Het plaatsen van nieuwe erfverharding tot het witte zand.
- Het aanleggen van nutsvoorzieningen tot 1,5m -mv. De exacte locatie hiervan is nog niet bekend.
- Het verwijderen van de beukenhaag langs de weg t.b.v. de bereikbaarheid van het perceel. Later zal hier weer een haag geplant worden.

Hieronder zijn de oude en nieuwe situatie weergegeven zoals ze zijn aangeleverd door de opdrachtgever.





figuur 2.3: de oude situatie (boven) en de nieuwe situatie (onder) (bron: DBL Architecten, 20-151, wijz. 26-7-2022)

2.4 Advies voor werkzaamheden

Hieronder worden advies verleend voor het veilig en efficiënt uitvoeren van de bovenstaande werkzaamheden.

Wat betreft de vijver is al vermeld dat de contouren ervan onverdacht kunnen worden beschouwd. Wel dient de vijver bij voorkeur al drooggelegd te zijn voordat de opsporingswerkzaamheden beginnen. Het is waarschijnlijk wel mogelijk om de verwachte ontplofbare oorlogsresten vanaf het grondoppervlak te detecteren, maar als een significante verstoring onder de vijver benaderd moet worden, is dit niet mogelijk als deze vol water staat.

De te verwijderen treurwilg bij de vijver is naoorlogs geplant, maar het is mogelijk dat de wortels om eventueel aanwezige ontplofbare oorlogsresten zijn gegroeid. Voor de verwijdering van (de wortels van) deze boom dient de grond eerst vrijgegeven te worden. Hier geldt wel dat de bovenste 30cm onverdacht is.

Voor het realiseren van het hoofdgebouw dient 2,5m rondom de geprojecteerde contouren van 0,3 tot 3,5m -mv vrijgegeven te worden. Indien onder het bijgebouw een kelder wordt aangelegd, dient hier ook van 0,3 tot 3,5m -mv vrijgegeven te worden. Onder de serre moet een grondlaag van 0,3 tot 1m -mv vrijgegeven worden.

Voor het plaatsen van de terreinverharding dient de te roeren grond vanaf 0,3m -mv vrijgegeven te worden.

Het tracé van de aan te leggen nutsvoorzieningen dient vanaf 0,3m -mv vrijgegeven te worden. Binnen het tracé van reeds bestaande kabels en leidingen kan ervan uit worden gegaan dat deze grond naoorlogs geroerd is en hier hoeft geen opsporing plaats te vinden.

Indien de wortels van de haag dieper liggen dan 0,3m -mv, geldt hier hetzelfde als bij de treurwilg; voor het verwijderen dient hier eerst opsporingsonderzoek plaats te vinden.

Het een en ander is ook ingetekend in de advieskaart in bijlage 1. De nutsvoorziening en de haag zijn hier niet op ingetekend.

3 CONCLUSIE EN ADVIES

3.1 Conclusie

Voor dit adviesrapport heeft RPS het gemeentebrede vooronderzoek van Barneveld geraadpleegd (Expload, 1662183-VO-03-ROZ-138, 19-4-2019). Volgens dit onderzoek is de gehele projectlocatie verdacht op ontplofbare oorlogsresten. RPS heeft de verticale afbakening vastgesteld, wat resulteert in de volgende ter plaatse te verwachten ontplofbare oorlogsresten:

Soort OO	Subsoort (kaliber)	Verschijningsvorm	Verticale afbakening
Geschutmunitie Duits	Diverse (7,5 cm t/m 15 cm)	Weggeslingerd	Van 0,3 tot 0,5m -mv WOII Van 18,7 tot 18,5m +NAP
Afwerpmunitie Geallieerd	Brisant (250 lbs – 1000 lbs)	Afgeworpen	Van 0,3m -mv / 18,7m +NAP tot ten minste gehele werkdiepte

3.2 Advies voor werkzaamheden

Hieronder wordt advies verleend voor het veilig en efficiënt uitvoeren van de bovenstaande werkzaamheden. Voor de hele projectlocatie geldt dat de eerste 30cm -mv onverdacht is vanwege naoorlogse grondroering bij landbouwactiviteiten. Hier hoeft geen opsporing plaats te vinden, maar hier geldt het protocol toevalsvondst, dat is bijgevoegd als bijlage 2.

De contouren van de vijver kunnen als onverdacht worden beschouwd. Wel dient de vijver bij voorkeur al drooggelegd te zijn voordat de opsporingswerkzaamheden beginnen. Het is waarschijnlijk wel mogelijk om de verwachte ontplofbare oorlogsresten vanaf het grondoppervlak te detecteren, maar als een significante verstoring onder de vijver benaderd moet worden, is dit niet mogelijk als deze vol water staat.

De te verwijderen treurwilg bij de vijver is naoorlogs geplant, maar het is mogelijk dat de wortels om eventueel aanwezige ontplofbare oorlogsresten zijn gegroeid. Voor de verwijdering van (de wortels van) deze boom dient de grond eerst vrijgegeven te worden. Hier geldt wel dat de bovenste 30cm onverdacht is.

Voor het realiseren van het hoofdgebouw dient 2,5m rondom de geprojecteerde contouren van 0,3 tot 3,5m -mv vrijgegeven te worden. Indien onder het bijgebouw een kelder wordt aangelegd, dient hier ook van 0,3 tot 3,5m -mv vrijgegeven te worden. Onder de serre moet een grondlaag van 0,3 tot 1m -mv vrijgegeven worden.

Voor het plaatsen van de terreinverharding dient de te roeren grond vanaf 0,3m -mv vrijgegeven te worden.

Het tracé van de aan te leggen nutsvoorzieningen dient vanaf 0,3m -mv vrijgegeven te worden. Binnen het tracé van reeds bestaande kabels en leidingen kan ervan uit worden gegaan dat deze grond naoorlogs geroerd is en hier hoeft geen opsporing plaats te vinden.

Indien de wortels van de haag dieper liggen dan 0,3m -mv, geldt hier hetzelfde als bij de treurwilg; voor het verwijderen dient hier eerst opsporingsonderzoek plaats te vinden.

Het een en ander is ook ingetekend in de advieskaart in bijlage 1. De haag en de nutsvoorziening zijn hier niet op ingetekend. Opsporingsonderzoek dient uitgevoerd te worden door een CS-OOO gecertificeerd bureau. Zie bijlage 4 voor het CS-OOO certificaat van RPS.

Bijlage

1. Advieskaart

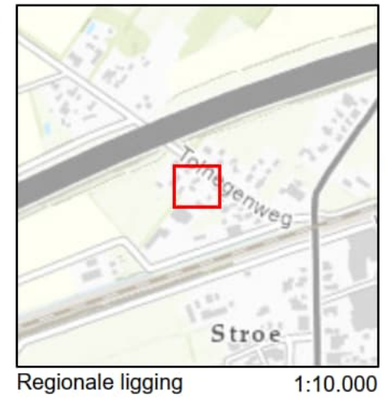
175650 175675 175700

466800 466775 466750

17 15 13 11

Legenda

- Projectgebied
- Te verwijderen boom
- Opsporingsgebied gebouwen (van 0,3m - 3,5m -mv)
- Opsporingsgebied erfverharding (vanaf 0,3m -mv)
- Opsporingsgebied serre (van 0,3m - 1m -mv)





N

Regionale ligging 1:10.000

Coördinaten in RD

Project:
Adviesrapport OO Tolnegenweg 15 Stroe

Opdrachtgever:
[redacted]

Omschrijving:
Advieskaart ontplofbare oorlogsresten

Gecontroleerd door: [redacted]

Functie controleur: Operationeel directeur

Handtekening:
[redacted]

Explosives Engineering Services
Prins Mauritsstraat 17, 4141 JC Leerdam
Postbus 75, 4140 AB Leerdam
T +31 88 - 99 04 800
W www.rpsgroup.com

Projectnummer:	EES1401NL
Auteur:	[redacted]
Fase:	Adviesrapport OO

Formaat:	A3
Schaal:	1:250
Status:	Definitief
Datum:	2-8-2022
Blad:	1 van 1
Nummer:	EES1401NL-001
Wijz:	

© Underground Esri Nederland Community Map Contributors

Q:\GO!6 Teams\OCE\0. Projecten\4. Open projecten\EES1401NL Advies OO Tolnegenweg 15 Stroe\2 Werkdossier\2. Tekeningen\EES1401NL - Advieskaart.mxd

MAKING COMPLEX EASY

Bijlage

2. Protocol toevalsvondst

Protocol toevalsvondst OO

1. GA ER ALTIJD VAN UIT DAT HET OBJECT GEVAARLIJK IS



2. **NIET AANRAKEN** OF BEROEREN



3. WERKZAAMHEDEN EN TRILLINGEN STOPPEN



4. MARKEER DE LOCATIE



5. WAARSCHUW ANDEREN



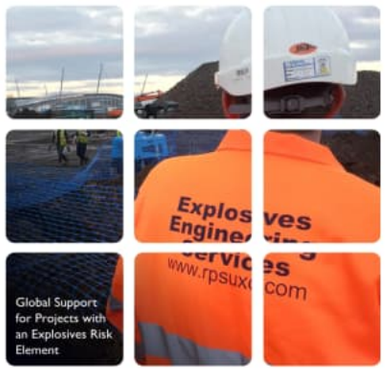
6. EVACUEER 200M (LIEFST WINDOPWAARTS)



7. INFORMEER POLITIE VIA PROJECTLEIDING (0900-8844)



8. NEEM CONTACT OP MET RPS EES NL



DENK ALTIJD AAN

"DE GOUDEN REGEL"



WAT HOUDT EEN TOEVALSVONDST VAN VERMOEDELIJKE ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN (OO) IN?

Een toevalsvondst houdt in dat er een (vermoedelijk) OO wordt aangetroffen op een locatie en/of tijdstip dat niet in de risico beoordeling is voorzien. Een toevalsvondst kan plaatsvinden in gebieden die als "onverdacht" zijn aangemerkt, maar ook binnen gebieden die als "verdacht" zijn aangemerkt maar waar op dat moment geen geplande grondroerende en/of opsporingswerkzaamheden plaatsvinden.

Neem contact op met

[redacted]
RPS Explosives Engineering Services
T: +31(0)6 [redacted]
E: [redacted]@rps.nl

MAKING COMPLEX EASY

Bijlage

3. CS-VROO certificaat

RPS Energy Limited
Explosives Engineering Services

Prins Mauritsstraat 17, 4141 JC Leerdam
KvK-nummer: 01465554 te Abingdon

Dit certificaat is afgegeven op basis van het Certificatieschema
Vooronderzoek en Risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten, vastgesteld d.d. 29 januari 2021,
waarmee voldaan wordt aan de kaderbepalingen van het Arbeidsomstandighedenbesluit.

Certificaat

Vooronderzoek en Risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten

Evaluatie van het kwaliteitssysteem heeft plaatsgevonden volgens
het certificatiereglement van TÜV Nederland voor het toepassingsgebied:

Deelgebied: Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten.
Deelgebied: Risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten.

Deze certificatie is onderworpen aan een jaarlijkse evaluatie door TÜV Nederland.

TÜV Nederland verklaart dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het door de **RPS Energy Limited Explosives Engineering Services** gehanteerde kwaliteitssysteem voldoet aan de eisen uit het bovengenoemde certificatieschema.

De eisen in dit certificatieschema hebben betrekking op het kwaliteitssysteem van het bedrijf inzake het Vooronderzoek en de Risicoanalyse van ontplofbare oorlogsresten.

Registratienummer:	26249-4.1
Ingangsdatum certificaat:	18-01-2022
Certificaat geldig tot:	18-01-2025
Datum eerste certificaat:	18-01-2022

[redacted]

TÜV Nederland
Ekkersrijt 4401
5692 DL Son en Breugel
T: +31 (0) 499 – 339 500
E: info@tuv.nl
W: www.tuv.nl

MAKING COMPLEX EASY

Bijlage

4. CS-OOO certificaat

RPS Energy Limited
Explosive Engineering Services

Prins Mauritsstraat 17
4141 JC, Leerdam

KvK-nummer: 01465554 te Abingdon

Dit systeemcertificaat is afgegeven op basis van het Certificatieschema
Opsporen ontplofbare Oorlogsresten d.d. 15 oktober 2020,
waarmee voldaan wordt aan artikel 4.10, vijfde lid van het Arbeidsomstandighedenbesluit.

Systeemcertificaat

Opsporen ontplofbare oorlogsresten

Evaluatie van het managementsysteem heeft plaatsgevonden volgens
het certificatiereglement van TÜV Nederland voor het toepassingsgebied:

Deelgebied A: Opsporing ontplofbare oorlogsresten.
Deelgebied B: Civieltechnische ondersteuning.

Deze certificatie is onderworpen aan een jaarlijkse evaluatie door TÜV Nederland.

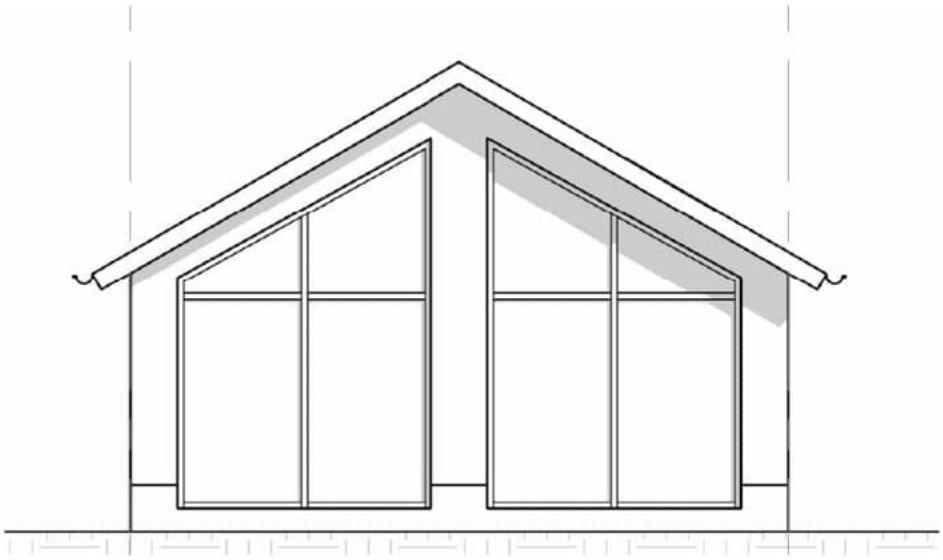
TÜV Nederland verklaart dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het door de **RPS Energy Limited** gehanteerde managementsysteem bij voortduring voldoet aan de eisen uit het bovengenoemde certificatieschema.
De eisen in dit managementsysteem hebben betrekking op het managementsysteem van het opsporingsbedrijf inzake het opsporen van ontplofbare oorlogsresten.

Registratienummer:	26249-3.3
Ingangsdatum certificaat:	30-04-2021
Certificaat geldig tot:	28-03-2023
Datum eerste certificaat:	28-03-2017

[redacted]

TÜV Nederland
Ekkersrijt 4401
5692 DL Son en Breugel
T: +31 (0) 499 – 339 500
E: info@tuv.nl
W: www.tuv.nl

Aanwijzingsbeschikking Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid onder nummer: 2014-0000086668
Degenen die gebruik maken van de diensten van deze certificaathouder kunnen de geldigheid controleren door het certificaatregister te raadplegen op de website van de Stichting Veilig Omgaan met Explosieve Stoffen (www.vomes.nl).



Borgingsplan & Risicobeoordeling

Woonhuis Tolnegenweg te Stroe

Referentiebouwwerk FV25.375, gemeente Barneveld

Datum: 06-03-2025

Uitvoering kwaliteitsborging
Stichting Bureau KwaliteitsBorging
Emiclaerseweg 11B
3822EW Amersfoort
Coördinatie: [redacted]

[redacted]

BKapp Instrument voor kwaliteitsborging, versie 3.4

Dit document is opgemaakt volgens de procedures van het BKapp instrument.
Het BKapp instrument is opgenomen in het Register Kwaliteitsborging onder registratienummer INS-2003, geldig per 20 juni 2024.

Het BKapp instrument wordt aangeboden door Apexion, https://apexion.nl

Inhoudsopgave

Totstandkoming van dit borgingsplan 4
Integrale beoordeling kwaliteitsborger 4
Informatieverstrekking 5
Totstandkoming gerechtvaardigd vertrouwen 5
Classificatie risicobeoordeling 6
Duiding risiconiveau's 6
Opvolging risico's 6
Hoofdaannemer 7
Kwaliteitsborging 7
Uitvoerende personen 7
Projectgegevens 8
Projectfases 8
Projectrisico's en maatregelen 9
Gegevens van het referentiebouwwerk 14
Adressenlijst 14
Resultaat bouwplantoetsing 15
Bewijsverzoeken voor dit bouwwerk 16
Gecontroleerde projectdocumenten 18

Totstandkoming van dit borgingsplan

Ondergetekende verklaart dat dit borgingsplan tot stand is gekomen door toepassing van het kwaliteitsborgingsinstrument BKapp. Er is toestemming verleend door de aanbieder van dit instrument om dit instrument toe te passen.

De technische uitwerking van het bouwproject is na toetsing door kwaliteitsborgers die voldoen aan de accreditatie-eisen van het instrument in lijn bevonden met de technische eisen zoals die zijn gesteld in hoofdstuk 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de op de bouwactiviteit van toepassing zijnde maatwerkvoorschriften en maatwerkregels en bijzondere lokale omstandigheden. Er is een risicoanalyse voor het project opgesteld. Er zijn risico-mitigerende maatregelen opgesteld en gepland. Er is getoetst of deze maatregelen het aannemelijk maken dat de risico's zich hierdoor niet zullen voordoen. Er is een inspectieplan opgesteld waarmee door een onafhankelijke kwaliteitsborger kan worden vastgesteld dat de kans dat het bouwproject afwijkt van voorgenoemde eisen nihil is.

Indien van toepassing zijn in dit inspectieplan ook kwaliteitsborgingsactiviteiten opgenomen ten behoeve van het borgen van kwaliteitseisen uit andere bronnen.

Integrale beoordeling kwaliteitsborger

Bij het uitvoeren van dit borgingsplan wordt in samenhang beoordeeld of het bouwwerk integraal voldoet aan de eisen op de volgende wijze:

- Controleren van de volledigheid en de samenhang van de onderdelen van het bouwplan
- Vaststellen dat de referentieobjecten die getoetst en beoordeeld worden de variaties binnen het bouwplan voldoende reflecteren
- Vaststellen dat de risico-inventarisatie en risico-classificatie volledig is en overeenkomstig is voor alle domeinen en dat die risico's ook daadwerkelijk van toepassing zijn op de de bouwdelen en gehanteerde bouwmethodes in de bouwplannen en de uitvoering
- Vaststellen dat zowel de controle als uitvoering van de beheersmaatregelen een representatief beeld geven van de risico-mitigatie binnen het project voor alle domeinen, zowel voorafgaand als tijdens de uitvoering en dat de activiteiten samenhangen met de bouwplannen en met de uitvoering
- Een bezoek aan de bouwplaats om met een steekproef van een naar eigen inzicht te bepalen aantal bouwelementen een juiste samenhang tussen de bouwplannen en de uitvoering van de bouwwerkzaamheden vast te stellen
- Het controleren en vaststellen van de volledigheid en de samenhang van de onderdelen van het dossier voor het bevoegd gezag (het borgingsplan en bijbehorende bewijslast)

Wanneer inspecties in het werk uitwijzen dat het bouwproject niet voldoet aan de eisen of afwijkt van de technische uitwerking of wanneer de technische uitwerking van het bouwproject zo wijzigt dat er extra bouwwerkzaamheden dienen plaats te vinden, dan zal dit borgingsplan worden geactualiseerd. Daarom dienen bij de bouw betrokken partijen een afwijking van de bouwplannen zo spoedig mogelijk bij de verantwoordelijke kwaliteitsborger te melden.

Informatieverstrekking

Om de voortgang van het proces van kwaliteitsborging en de bouwactiviteiten niet te hinderen, dient de informatievoorziening door de aannemer aan de kwaliteitsborgers correct te verlopen. De verstrekking van de informatie komt tot stand door de onderstaande gegevens in te laden of aan te passen in de BKapp software op de volgende momenten:

- Bij aanvang van het project: Omschrijving en gegevens over het bouwproject en de bouwwerken zoals opgenomen onder 3.3.5 voor zover die bekend zijn.
- Bij aanvang van de plantoetsing op de bouwtechnische voorschriften: De laatste versie van de bouwplannen (de technische uitwerking) zoals omschreven onder 4.3 van het instrument, tenzij uitgestelde gegevensverstrekking (onder 3.3.9 van het instrument) van toepassing is.
- Bij het vaststellen van het borgingsplan (uiterlijk vier weken voor start van de bouw): Alle benodigde bouwplannen en projectgegevens, en de (globale) bouwplanning, zodat er een volledig borgingsplan kan worden opgesteld.
- Bij wijzigingen in het bouwplan of in het werk: Alle bouwplannen waar de wijziging op van toepassing is.
- Bij het doen van een bevinding in het bouwplan of in het werk: Alle bouwplannen waar de bevinding op van toepassing is (ook wanneer die als gevolg daarvan wijzigen) en een omschrijving en verklaring waarom er niet aan de eisen zal worden voldaan met de bestaande plannen.
- Voor de aanvang van een bouwactiviteit die is aangemerkt voor een bewijslast, wanneer de situatie nog omkeerbaar is (dus bij het vastleggen van een bewijslast door de aannemer): De bewijslast in de vorm van een afbeelding/ foto of een document en (eventueel) een toelichting.

Totstandkoming gerechtvaardigd vertrouwen

Door de maatregelen in het borgingsplan uit te voeren, de bewijslast daarvan aan het borgingsplan toe te voegen en de ondertekende verklaring ‘Bijlage IVK Formulier verklaring kwaliteitsborger’ behorende bij artikel 3.54 van de Omgevingsregeling toe te voegen aan dit borgingsplan, komt een gerechtvaardigd vertrouwen in de kwaliteit van het bouwproject waarop dit borgingsplan van toepassing is tot stand.

Classificatie risicobeoordeling

Het instrument kent een vijftal niveaus om het risico dat het bouwwerk niet zal voldoen aan de eisen te classificeren. Er is een hoge, gemiddelde of lage kans op een risico. En een risico heeft een hoge, gemiddelde of lage impact. Dit levert onderstaande risicomatrix op.

		IMPACT		
		Laag	Midden	Hoog
KANS	Laag	1	2	3
	Midden	2	3	4
	Hoog	3	4	5

Duiding risiconiveau's

De kans wordt bepaald zodat het volgende geldt:

- Lage kans: dit risico kan zich mogelijk voordoen maar dit gebeurt zelden tot nooit.
- Gemiddelde kans: dit risico wordt veelal vermeden in andere bouwprojecten, maar kan zonder risicomitigatie toch geregeld voorkomen.
- Hoge kans: dit risico doet zich geregeld voor in andere bouwprojecten.

De impact wordt bepaald zodat het volgende geldt:

- Lage impact: de kosten wanneer het risico zich voordoet zijn zeer laag.
- Gemiddelde impact: De kosten wanneer het risico zich voordoet zijn aanzienlijk en zijn groter dan de kosten voor het mitigeren van het risico.
- Hoge impact: Er is een mogelijkheid op ernstig lichamelijk letsel, tijdens of na de bouw.

Opvolging risico's

Overeenkomstig met onderstaande tabel worden risico's opgevolgd.

Risiconiveau	Omschrijving
Risiconiveau 1	Opvolging in de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden naar eigen inzicht.
Risiconiveau 2	Bewijs van inspectie juiste uitvoering overleggen (als maatregel).
Risiconiveau 3	Als niveau 2.
Risiconiveau 4	Maatregel treffen voor risicomitigatie. Bewijs van uitvoering maatregel overleggen.
Risiconiveau 5	Als niveau 4.

Hoofdaannemer

[redacted]

Contactgegevens

[redacted]@janssen-admin.nl

0318-[redacted]

Kwaliteitsborging

Stichting Bureau KwaliteitsBorging

Emiclaerseweg 11B

3822EW Amersfoort

KVK: 93582730

Contactpersoon

[redacted]

info@bureaukb.nl

033-[redacted]

Uitvoerende personen

Naam	Functieomschrijving	Expertise	Contact
[redacted]	Coördinator kwaliteitsborging	Constructieve veiligheid; Coördinatie; Bouwplaatsinspecties; Brandveiligheid; Algemeen Bouwkundig; Risicobeoordeling; Installaties; Bouwfysica;	[redacted]@bureaukb.nl
[redacted]	Coördinator Kwaliteitsborging	Constructieve veiligheid; Coördinatie; Bouwplaatsinspecties; Brandveiligheid; Algemeen Bouwkundig; Risicobeoordeling; Installaties; Bouwfysica;	[redacted]@bureaukb.nl

Projectgegevens

Projectnaam: Woonhuis Tolnegenweg te Stroe
Projectcode: FV25.375
Plaats: Stroe
Gemeente: Barneveld
GPS-coördinaten: 52.188275, 5.691834

Aantal referentiebouwwerken: 1
Aantal bouwwerken: 1
Gevolgklasse: GK1A
Projectomschrijving: Vrijstaand woonhuis (nieuwbouw)

Projectfases

Fase omschrijving	Startdatum fase	Einddatum fase
Looptijd project	01-04-2025	01-11-2025
Ruwbouw	01-04-2025	01-08-2025
Afbouw	01-08-2025	01-10-2025
Oplevering	01-10-2025	01-11-2025

Projectrisico's en maatregelen

In de tabel zijn risico's opgenomen die van toepassing zijn op het bouwproject in zijn geheel. Deze risico's zijn onderverdeeld in bouwdeelrisico's, bouwprocesrisico's en risico's met betrekking tot lokale (maatwerk) eisen. Risicobeheersmaatregelen en bewijslasten om aan te tonen dat risico's zich niet hebben voorgedaan zijn eveneens opgenomen in de tabel.

Risico	RB100-M01	Grondwerk	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB100-M01	Controle uitvoering grondwerkzaamheden	
Bewijslast	RB100-M01-F01	Grondwerk: Maak een alomvattende foto van de bouwput na ontgraven	Type: foto
Bewijslast	RB100-M01-F02	Grondwerk: Controleer de drukweerstand d.m.v. een handsondering	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle [redacted]

Risico	RB403-M01	Fundatievloer met vorstrand	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB403-M01	Controle uitvoering en wapening fundatievloer met vorstrand	
Bewijslast	RB403-M01-F01	Fundatievloer met vorstrand: Controleer de plaats, aantal en diameter van de wapening.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB430-M01	Riolering/HWA fundatie	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB430-M01	Controle riolering/HWA fundatie	
Bewijslast	RB430-M01-F03	Riolering/HWA fundatie: Controleer diameters, afschot, beugeling, en ontluchting volgens tekening/berekening.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB631-M02	Binnenspouwbladen HSB	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB631-M02	Controle uitvoering binnenspouwbladen HSB	
Bewijslast	RB631-M02-F04	HSB binnenspouwblad: Controleer wijze van bevestiging aan ondergrond en controleer of wanddoorbrekingen zijn uitgevoerd conform tekening.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB999-M02	Gevelisolatie (wol)	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 1

Maatregel	RB999-M02	Controle uitvoering isolatie gevels	
Bewijslast	RB999-M02-F02	Gevelisolatie: Controleer in het werk of de juiste isolatie wordt toegepast (producent, type en Rd-waarde).	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle[redacted]

Risico	RB1010-M04	Gevelbekleding	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB1010-M04	Controle uitvoering gevelbekleding (buitenbeplating)	
Bewijslast	RB1010-M04-F02	Gevelbekleding: Controleer de verticale en/of horizontale aansluitingen.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle:[redacted]

Risico	RB1050-M02	Kozijnen, ramen en deuren	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB1050-M02	Controle uitvoering kozijnen, ramen en deuren	
Bewijslast	RB1050-M02-F03	Kozijnen, ramen/deuren: Toon aan dat de kozijnen, ramen en deuren voldoen conform de vereiste U-waarde die vastgesteld is in de BENG berekening	Type: foto
Bewijslast	RB1050-M02-F04	Kozijnen, ramen/deuren: Toon aan dat de kozijnen volgens richtlijnen van de leverancier zijn gemonteerd en het juiste type glas is toegepast.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle:[redacted]

Risico	RB1099-M02	Muurplaat	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB1099-M02	Controle uitvoering muurplaat	
Bewijslast	RB1099-M02-F04	Muurplaat: Controleer de afmeting van de muurplaat en controleer of de juiste type verankering (bv. F-ankers) is toegepast.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle:[redacted]

Risico	RB1101-M02	Sporenkap	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB1101-M02	Controle uitvoering hellend dak	
Bewijslast	RB1101-M02-F08	Sporenkap: Controleer of de juiste bevestigingsmiddelen en verankeringen zijn toegepast en meet de kopmaten van de sporen.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle[redacted]

Risico	RB1103-M02	Nokgording	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3

Maatregel	RB1103-M02	Controle uitvoering dragende nokbalk	
Bewijslast	RB1103-M02-F04	Nokbalk: Controleer de afmeting van de nokbalk en controleer de oplegging en wijze van bevestiging.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB1120-M02	Dakpannen	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB1120-M02	Controle uitvoering dakpannen	
Bewijslast	RB1120-M02-F01	Dakpannen: Maak een overzichtsfoto van de dakpannen	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB1134-M01	Dakramen	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB1134-M01	Controle uitvoering dakramen	
Bewijslast	RB1134-M01-F01	Dakramen: Controleer of de voorgeschreven type dakramen zijn toegepast.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB1140-M01	HWA en goten	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB1140-M01	Controle HWA en dakgoten	
Bewijslast	RB1140-M01-F02	HWA/Goten: Controleer of de HWA afvoeren zijn aangebracht conform tekening. Lever bij gebruik van koper, lood of zink het CE-certicaat aan waaruit blijkt dat uitloging wordt voorkomen.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle [redacted]

Risico	RB1250-M01	Verdiepingshoogte	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 1
Maatregel	RB1250-M01	Controle verdiepingshoogte	
Bewijslast	RB1250-M01-F01	Controleer de vrije hoogte van de verblijfsruimte: Meet in het werk de verdiepingshoogte op vanaf cementdekvloer tot plafond.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB1260-M01	Vrije doorgang	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 1
Maatregel	RB1260-M01	Controle afmetingen vrije doorgang	
Bewijslast	RB1260-M01-F02	Vrije doorgang: Controleer de deurmaat aangrenzend aan de buitenruimte, bijvoorbeeld een tuin of dakterras.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025

		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB1270-M01	Brandwerende voorzieningen/vluchtroute	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB1270-M01	Controle kwaliteit materiaal brandwerende voorzieningen	
Bewijslast	RB1270-M01-F01	Brandwerende voorzieningen: Lever de gegevens van de brandwerende voorzieningen en de voorschriften van de fabrikant aan en controleer plaats en type rookmelders.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB1280-M01	Inbraakwerendheid	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB1280-M01	Controle inbraakwerende voorzieningen op bereikbare plaatsen	
Bewijslast	RB1280-M01-F01	Inbraakwerendheid: Controleer de weerstandklasse van sloten en maak foto`s van keurmerken (b.v. SKG of SKH) en toon aan dat de kozijnen voldoen aan de NEN5096 inbraakwerendheid eisen.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle [redacted]

Risico	RB1300-M01	Installaties algemeen	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB1300-M01	Controle algemene installaties	
Bewijslast	RB1300-M01-F02	Installaties algemeen: Controleer of dat de juiste warmtepomp (type) en het juiste voorraadvat is aangebracht en controleer sparingen voor leidingwerk op afdichting.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle: [redacted]

Risico	RB1310-M02	Waterinstallatie	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB1310-M02	Controle uitvoering waterinstallatie	
Bewijslast	RB1310-M02-F01	Waterinstallatie: Controleer de afstand tussen de koud- en warmwaterleidingen en de overige warmte producerende leidingen zoals bijvoorbeeld vloerverwarming en controleer de diameters van de waterleidingen.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle [redacted]

Risico	RB1330-M02	Elektrische installatie	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 3
Maatregel	RB1330-M02	Controle uitvoering elektra installatie	

Bewijslast	RB1330-M02-F02	Elektrische installatie: Toon aan dat de elektraleidingen conform tekening zijn uitgevoerd en verzamel bewijslasten waaruit blijkt dat de elektrische installatie voldoet aan de NEN 1010.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle [redacted]

Risico	RB1340-M01	Ventilatie installatie	Bouwdeelrisico
		Dit risico betreft een algemeen risico.	Risiconiveau 2
Maatregel	RB1340-M01	Controle kwaliteit ventilatie installatie	
Bewijslast	RB1340-M01-F01	Ventilatie installatie: Toon aan dat het verloop van de kanalen conform tekening zijn uitgevoerd d.m.v een overzichtsfoto en controleer de diameter/afmetingen en verbindingen van de kanalen.	Type: foto
		Fase: Looptijd project	Datum: 01-04-2025
		Uitvoering: Aannemer	Controle [redacted]

Gegevens van het referentiebouwwerk



Bouwwerkcode: FV25.375
Adres: Tolnegenweg te Stroe
Kadastrale aanduiding: Tolnegenweg, Stroe
Omschrijving van het bouwwerk: Woonhuis (mantelzorgwoning), nieuwbouw

Adressenlijst

Dit borgingsplan is op bouwwerken aan de volgende adressen van toepassing:
Tolnegenweg naast nr. 15, 3776 PT Stroe

Resultaat bouwplantoetsing

De bouwplannen zijn getoetst aan de eisen van het Besluit Bouwwerken leefomgeving, op de bouwactiviteit van toepassing zijnde maatwerkvoorschriften en maatwerkregels en bijzondere lokale omstandigheden die van invloed zijn op de bouwtechnische regels in hoofdstuk 4 en 5 van het Bbl. De versie van het Bbl die hiervoor is gebruikt is de versie van het Bbl die geldig is per 01-01-2025.

Status	Aantal artikelen	Toelichting
Uitgestelde gegevensverstrekking	0/457	Voor deze artikelen zijn er aanvullende gegevens noodzakelijk. De risico's die samenhangen met de ontbrekende gegevens zijn wel bekend.
Voldoet wel	113/457	Voor deze artikelen wordt op basis van de bouwplantoets voldaan aan de eisen. Er zijn mogelijk nog wel risico’s voor de uitvoering waarvoor bewijslast vereist is.
Niet van toepassing	344/457	Niet van toepassing voor dit bouwwerk.

Bewijsverzoeken voor dit bouwwerk

Om een gerechtvaardigd vertrouwen in de kwaliteit van het referentiebouwwerk en de daaraan gekoppelde bouwwerken vast te stellen, dient onderstaande bewijslast te worden overgedragen.

Bewijslastnummer	Omschrijving	Risiconiveau	Uitvoering
RB100-M01-F01	Grondwerk: Maak een alomvattende foto van de bouwput na ontgraven	Risiconiveau 2	Aannemer
RB100-M01-F02	Grondwerk: Controleer de drukweerstand d.m.v. een handsondering	Risiconiveau 2	Aannemer
RB403-M01-F01	Fundatievloer met vorstrand: Controleer de plaats, aantal en diameter van de wapening.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB430-M01-F03	Riolering/HWA fundatie: Controleer diameters, afschot, beugeling, en ontluchting volgens tekening/berekening.	Risiconiveau 2	Aannemer
RB631-M02-F04	HSB binnenspouwblad: Controleer wijze van bevestiging aan ondergrond en controleer of wanddoorbrekingen zijn uitgevoerd conform tekening.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB999-M02-F02	Gevelisolatie: Controleer in het werk of de juiste isolatie wordt toegepast (producent, type en Rd-waarde).	Risiconiveau 1	Aannemer
RB1010-M04-F02	Gevelbekleding: Controleer de verticale en/of horizontale aansluitingen.	Risiconiveau 2	Aannemer
RB1050-M02-F03	Kozijnen, ramen/deuren: Toon aan dat de kozijnen, ramen en deuren voldoen conform de vereiste U-waarde die vastgesteld is in de BENG berekening	Risiconiveau 2	Aannemer
RB1050-M02-F04	Kozijnen, ramen/deuren: Toon aan dat de kozijnen volgens richtlijnen van de leverancier zijn gemonteerd en het juiste type glas is toegepast.	Risiconiveau 2	Aannemer
RB1099-M02-F04	Muurplaat: Controleer de afmeting van de muurplaat en controleer of de juiste type verankering (bv. F-ankers) is toegepast.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1101-M02-F08	Sporenkap: Controleer of de juiste bevestigingsmiddelen en verankeringen zijn toegepast en meet de kopmaten van de sporen.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1103-M02-F04	Nokbalk: Controleer de afmeting van de nokbalk en controleer de oplegging en wijze van bevestiging.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1120-M02-F01	Dakpannen: Maak een overzichtsfoto van de dakpannen	Risiconiveau 2	Aannemer
RB1134-M01-F01	Dakramen: Controleer of de voorgeschreven type dakramen zijn toegepast.	Risiconiveau 2	Aannemer
RB1140-M01-F02	HWA/Goten: Controleer of de HWA afvoeren zijn aangebracht conform tekening. Lever bij gebruik van koper, lood of zink het CE-certicaat aan waaruit blijkt dat uitloging wordt voorkomen.	Risiconiveau 2	Aannemer
RB1250-M01-F01	Controleer de vrije hoogte van de verblijfsruimte: Meet in het werk de verdiepingshoogte op vanaf cementdekvloer tot plafond.	Risiconiveau 1	Aannemer
RB1260-M01-F02	Vrije doorgang: Controleer de deurmaat aangrenzend aan de buitenruimte, bijvoorbeeld een tuin of dakterras.	Risiconiveau 1	Aannemer

RB1270-M01-F01	Brandwerende voorzieningen: Lever de gegevens van de brandwerende voorzieningen en de voorschriften van de fabrikant aan en controleer plaats en type rookmelders.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1280-M01-F01	Inbraakwerendheid: Controleer de weerstandklasse van sloten en maak foto`s van keurmerken (b.v. SKG of SKH) en toon aan dat de kozijnen voldoen aan de NEN5096 inbraakwerendheid eisen.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1300-M01-F02	Installaties algemeen: Controleer of dat de juiste warmtepomp (type) en het juiste voorraadvat is aangebracht en controleer sparingen voor leidingwerk op afdichting.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1310-M02-F01	Waterinstallatie: Controleer de afstand tussen de koud- en warmwaterleidingen en de overige warmte producerende leidingen zoals bijvoorbeeld vloerverwarming en controleer de diameters van de waterleidingen.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1330-M02-F02	Elektrische installatie: Toon aan dat de elektraleidingen conform tekening zijn uitgevoerd en verzamel bewijslasten waaruit blijkt dat de elektrische installatie voldoet aan de NEN 1010.	Risiconiveau 3	Aannemer
RB1340-M01-F01	Ventilatie installatie: Toon aan dat het verloop van de kanalen conform tekening zijn uitgevoerd d.m.v een overzichtsfoto en controleer de diameter/afmetingen en verbindingen van de kanalen.	Risiconiveau 2	Aannemer

Gecontroleerde projectdocumenten

Het bouwplan bevat onderstaande projectdocumenten. In de tabel hieronder zijn de documenten weergegeven die zijn gebruikt voor de borging van de kwaliteit van het referentiebouwwerk.

Bestandsnaam	Documenttype	Uploaddatum
24060_SO-03_Details.pdf	Detailtekeningen	06-03-2025
2025-9417_Rapportage_BBL_BENG_MPG_berekening.pdf	BENG	06-03-2025
2025-9417_Rapportage_BBL_PLUS.pdf	Bbl berekeningen	06-03-2025
23848_Hoofdberekening_Constructie_20250127.pdf	Constructieberekening	06-03-2025
24060_SO-01_Situatie.pdf	Situatie	06-03-2025
24060_SO-02_Mantelzorg-_en_woningbouw.pdf	Bouwtekeningen	06-03-2025
24060_SO-04_Funderingstekening.pdf	Funderingstekening	06-03-2025
24060_SO-05_VG-__GO-blad.pdf	Bbl berekeningen	06-03-2025
Bewijslast_BENG_-_energielabel.pdf	Energielabel	06-03-2025

[redacted]

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 25 maart 2025 15:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: bezwaar tegen leges omgevingsvergunning Tolnegenweg 13A
Bijlagen: bezwaar tegen leges omgevingsvergunning Tolnegenweg 13A.pdf; Bouwkosten_2024W02135_Tolnegenweg.pdf

Beste [redacted]

Volgens de legesverordening moeten wij de bouwkosten berekenen aan de hand van het programma CASA DATA.
Staat in artikel 2.1.1.3.3, zie link https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR704028
Deze hebben wij overgenomen en daarvan kunnen wij niet afwijken.

De bouwkosten die zijn berekend staan in de bijlage en kloppen. Daaruit komen de volgende legeskosten:

Leges
2024W02135, het bouwen van een woning, Tolnegenweg 13 A, Stroe
Totaal 4.787,01

Legessoort	Bedrag	Gemeente	Omschrijving	Exportdatum	Voor onderdeel
B013 Vermindering na omgeving	-348,00	0203	Vermindering na omgevingsoverleg 2024	14-02-2025	
B021 Bouwactiviteit (ruimtelijke c	5.135,01	0203	B021 Bouwactiviteit (ruimtelijke deel)	14-02-2025	Bouwactiviteit (omgev
	4.787,01				

Kun je met deze gegevens verder?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 25 maart 2025 08:53
Aan: Admin ODDV <admin-oddv@oddevallei.nl>
Onderwerp: bezwaar tegen leges omgevingsvergunning Tolnegenweg 13A

Goedemorgen,

Wil je dit bezwaar tegen de leges naar de juiste collega doorzetten voor advies? Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Allround medewerker Belastingen, Team Belastingen

T: 14 0342
✉ [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: donderdag 6 maart 2025 11:48
Aan: [redacted] (OddV)
CC: [redacted] (OddV); [redacted] (OddV)
Onderwerp: FW: Bezwaar Tolnegenweg 0 naast nr. 15 in Stroe (kenmerk: 2024W02135)
Bijlagen: Bezwaarschrift [redacted] pdf; Bezwaarschrift [redacted] pdf

Hoi [redacted]

Ter info.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116 [redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 maart 2025 11:44
Aan: [redacted] ; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Bezwaar Tolnegenweg 0 naast nr. 15 in Stroe (kenmerk: 2024W02135)

Hoi [redacted]

Er zijn twee bezwaarschriften ontvangen (zie bijlagen) gericht tegen het besluit van 6 februari 2025 waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een woning op het adres Tolnegenweg 0 naast nr. 15 in Stroe (kenmerk: 2024W02135). De bezwaarschriften zijn door mij in behandeling genomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Planologie, Bezwaar en Beroep

T: +31(0) 342[redacted]
E: [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl



De medewerkers van Team Planologie, Bezwaar en Beroep van gemeente Barneveld besteden aandacht en zorg aan een goede dienstverlening. Toch kan het zijn dat informatie uit e-mails niet juist of volledig is. U kunt aan deze e-mail en de bijlagen geen rechten ontlenen.
Dit is alleen anders als een uitdrukkelijk zo aangemerkte beschikking is gevoegd bij de e-mail. In artikel 1:3, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht staat wat een 'beschikking' is.
Gemeente Barneveld gaat geen verplichtingen aan via e-mail. Bindende afspraken met de gemeente Barneveld gaan via schriftelijke, ondertekende overeenkomsten.

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 11 maart 2025 12:09
Aan: [redacted] (OddV); [redacted] (OddV)
Onderwerp: FW: bouwkavel Tolnegenweg11
Bijlagen: 2025-03-10 aanvullend bezwaarschrift [redacted] (536923).pdf

Nu met bijlagen…

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 maart 2025 12:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bouwkavel Tolnegenweg

Hoi [redacted]

Dankjewel. Ik zie de aanvulling ook in ons systeem. Bijgaand voor de volledigheid de aanvulling incl. bijlagen (zie bijlagen).

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Planologie, Bezwaar en Beroep

T: +31(0) 342 [redacted]
E: [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl



De medewerkers van Team Planologie, Bezwaar en Beroep van gemeente Barneveld besteden aandacht en zorg aan een goede dienstverlening. Toch kan het zijn dat informatie uit e-mails niet juist of volledig is. U kunt aan deze e-mail en de bijlagen geen rechten ontlenen.
Dit is alleen anders als een uitdrukkelijk zo aangemerkte beschikking is gevoegd bij de e-mail. In artikel 1:3, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht staat wat een 'beschikking' is.
Gemeente Barneveld gaat geen verplichtingen aan via e-mail. Bindende afspraken met de gemeente Barneveld gaan via schriftelijke, ondertekende overeenkomsten.

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 11 maart 2025 11:38
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>

CC: [redacted] (OddV) <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: FW: bouwkavel Tolnegenweg

Hai [redacted],

Deze stukken stuur ik even naar je door. Volgens mij heb je die van 2 maart 2025 zelf naar ons gestuurd. Heb je ook de aanvulling van 10 maart 2025 al?

met vriendelijke groet,

[redacted] | juridisch adviseur
Omgevingsdienst De Vallei | team Juridisch Advies
088 - 11 6[redacted] [redacted]@oddevallei.nl

Omgevingsdienst
De Vallei

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 11 maart 2025 11:21
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>; [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: FW: bouwkavel Tolnegenweg

Hoi hoi,

Deze twee bezwaren kreeg ik van [redacted]. Hebben jullie deze al gehad? Anders stuur ik ze nog even naar Barneveld.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Tel:** (088) 116 [redacted] | **Mail:** [redacted]@oddevallei.nl
Juridisch adviseur handhaving
[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede | info@oddevallei.nl
Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl | www.gelderseomgevingsdiensten.nl

---

Van: [redacted] <[redacted]n@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 11 maart 2025 11:19
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: FW: bouwkavel Tolnegenweg

Hallo [redacted]

Ik weet niet of deze al via de officiële weg zijn binnen gekomen, maar bij deze.

Groet

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@yahoo.com>
Verzonden: dinsdag 11 maart 2025 11:06
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: Fw: bouwkavel Tolnegenweg

Hierbij nog de bijlage van de bezwaren.

Mvg [redacted]

Yahoo Mail - E-mail vereenvoudigd

----- Doorgestuurd bericht -----
Van: "[redacted]" <[redacted]@yahoo.com>
Aan: "[redacted]" <[redacted]@outlook.com>
Cc:
Verzonden: di, mrt 11, 2025 om 11:02
Onderwerp: Fw: bouwkavel Tolnegenweg

Yahoo Mail - E-mail vereenvoudigd

----- Doorgestuurd bericht -----
Van: "[redacted]" <[redacted]@yahoo.com>
Aan: "[redacted]@oddevallei.nl" <[redacted]@oddevallei.nl>
Cc:
Verzonden: ma, mrt 10, 2025 om 16:14
Onderwerp: bouwkavel Tolnegenweg

Beste [redacted]

Van [redacted] mijn partner heb ik begrepen dat jullie elkaar telefonisch gesproken hebben over de bouwkavel Tolnegenweg.

Bij deze de ontvangstbevestiging van ons bezwaar. Ik begreep dat u nog niet op de hoogte was van zowel ons bezwaar, als dat van de buren van nr. 13. We hebben vandaag een tweede bezwaar ingediend i.v.m. de gedeelde inrit waarvan de eigendomsgrens middeldoor loopt.

Ik begreep dat de luchtfoto aangeleverd was door de architect. Zoals ik kan zien heeft de architect de gedeelde oprit bij de bouwkavel aangetrokken. In ons koopcontract, - inclusief kadastrale gegevens, staat nadrukkelijk omschreven dat de eigendomsgrens van de gedeelde inrit middendoor loopt

Mocht u vragen hebben of het koopcontact willen inzien, hoor ik dit uiteraard graag.

Met vriendelijke groeten, [redacted]

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 27 februari 2025 15:36
Aan: 'info@mazoethout.nl'
Onderwerp: FW: Tekeningen
Bijlagen: 2024W02135_Situatie.pdf; 2024W02135_Vrijstaande woning_Plat-Gev-Dsn_2025-01-22.pdf

Geachte heer [redacted],

Hierbij stuur ik u zoals telefonisch aangegeven de vergunde bouwtekeningen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 februari 2025 10:42
Aan: 'info@mazoethout.nl' <info@mazoethout.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: Tekeningen

Geachte heer [redacted]

Uw vraag kreeg ik doorgestuurd door mevrouw [redacted]. Daarom reageer ik op uw mail.

Er is onlangs een vergunning verleend voor het bouwen van een woning.

Op de onderstaande afbeelding kunt u het perceel waarvoor de vergunning is verleend zien. Op de zwarte stippellijn wordt de afstand weergegeven van het bouwvlak tot aan de erfgrens van uw perceel. De afstand vanaf het bouwvlak tot aan de erfgrens is 2,5 meter. De vergunde woning wordt binnen het bouwvlak gebouwd en komt op 2,5 meter van de erfgrens. Volgens het geldende bestemmingsplan is dit ook toegestaan.



De maatvoeringen voor een woning worden gemeten vanaf de grond. Dit betekent dat er nog wel een overstek van de woning (uitstekend gedeelte van het dak) over het bouwvlak uit kan steken. Dat is circa 0,5 meter. Dit past ook binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

De gevel van de woning moet dus op maximaal 2,5 meter van uw perceelgrens worden gebouwd.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerk[redacted] Vergunningverlening
088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 24 februari 2025 09:37
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: FW: Tekeningen

Goedemorgen [redacted]

Ik kreeg onderstaande mail. Volgens mij heb jij de vergunning daarvoor gedaan.
Zou jij daarop even willen reageren? Voor zover ik kan zien wordt er binnen het bouwvlak gebouwd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Planologisch juridisch baliemedewerker
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

E: [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl

De medewerkers van Team Planologie, Bezwaar en Beroep van gemeente Barneveld besteden aandacht en zorg aan een goede dienstverlening. Toch kan het zijn dat informatie uit e-mails niet juist of volledig is. U kunt aan deze e-mail en de bijlagen geen rechten ontlenen.
Dit is alleen anders als een uitdrukkelijk zo aangemerkte *beschikking* is gevoegd bij de e-mail. In artikel 1:3, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht staat wat een 'beschikking' is.
Gemeente Barneveld gaat geen verplichtingen aan via e-mail. Bindende afspraken met de gemeente Barneveld gaan via schriftelijke, ondertekende overeenkomsten.

Van: info@mazoethout.nl <info@mazoethout.nl>
Verzonden: zondag 23 februari 2025 16:04
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Tekeningen

Goedemorgen [redacted]

Op donderdag 2 januari ben ik bij uw aan de balie geweest in het gemeentehuis en hebben we samen de plannen doorgenomen over de bouw van een woning naast ons huis de Tolnegenweg 13 in Stroe.
Daarin staat dat er 3 meter ruimte tussen de erfgrens en het nieuw te bouwen huis moet zijn.
Ik kan daar mee leven en heb verder niks ondernomen en heb het toekennen van de vergunning lans zien komen nu zeggen de nieuwe eigenaren dat ze toestemming hebben van de gemeente om de nieuw te bouwen woning op twee meter van de erfgrens mogen bouwen.
Nu is mijn vraag klopt dit en zo ja dan kan ik daar absoluut niet mee akkoord gaan.
Het zaak nummer is 2024W02135
Ik verneem graag uw reactie.



Met vriendelijke groet,

[redacted]

Contactgegevens:
Telefoon: 0342-[redacted] <> Mobiel: +31 6 [redacted]
info@mazoethout.nl <> www.mazoethout.nl

M.A. Zoethout
MAATVOERING

Tolnegenweg 13 <> 3776PT <> Stroe

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: donderdag 2 januari 2025 16:10
Aan: info@mazoethout.nl
Onderwerp: FW: Tekeningen

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Planologisch juridisch baliemedewerker
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

E: [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl

De medewerkers van Team Planologie, Bezwaar en Beroep van gemeente Barneveld besteden aandacht en zorg aan een goede dienstverlening. Toch kan het zijn dat informatie uit e-mails niet juist of volledig is. U kunt aan deze e-mail en de bijlagen geen rechten ontlenen.
Dit is alleen anders als een uitdrukkelijk zo aangemerkte *beschikking* is gevoegd bij de e-mail. In artikel 1:3, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht staat wat een 'beschikking' is.
Gemeente Barneveld gaat geen verplichtingen aan via e-mail. Bindende afspraken met de gemeente Barneveld gaan via schriftelijke, ondertekende overeenkomsten.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 januari 2025 16:03
Aan: info@mazoethout.nl
Onderwerp: Tekeningen

Beste heer [redacted],

In de bijlagen de gevraagde tekeningen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Planologisch juridisch baliemedewerker
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

E: [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl

De medewerkers van Team Planologie, Bezwaar en Beroep van gemeente Barneveld besteden aandacht en zorg aan een goede dienstverlening. Toch kan het zijn dat informatie uit e-mails niet juist of volledig is. U kunt aan deze e-mail en de bijlagen geen rechten ontlenen.
Dit is alleen anders als een uitdrukkelijk zo aangemerkte *beschikking* is gevoegd bij de e-mail. In artikel 1:3, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht staat wat een 'beschikking' is.

Gemeente Barneveld gaat geen verplichtingen aan via e-mail. Bindende afspraken met de gemeente Barneveld gaan via schriftelijke, ondertekende overeenkomsten.

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.
Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 6 mei 2025 07:08
Aan: [redacted] (OddV); [redacted] (OddV)
CC: [redacted] (OddV)
Onderwerp: FW: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe
Bijlagen: 24-04 Revisie.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hallo [redacted],

Betreffende tekening lijkt mij niet voldoende.
Ik ben van mening dat er ook een voor en achtergevel op tekening moet komen.
Daarnaast zou ik ook een schriftelijke bevestiging van de buren (nr. 15) willen dat deze akkoord zijn.

Groet

[redacted]

Van: Kantoor Janssen ([redacted])
Verzonden: vrijdag 2 mei 2025 09:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Geachte heer [redacted]

Vraag: is bijgaande revisie voldoende?

Met vriendelijke groet,

ADMINISTRATIEKANTOOR
JANSSEN

[redacted]
T 0318-[redacted]

De informatie in dit e-mail bericht, inclusief attachments, is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde bent, gelieve u zich te onthouden van verspreiding van deze e-mail. Indien deze e-mail per vergissing naar u is verzonden, verzoeken wij u onverwijld contact met ons op te nemen en deze e-mail te vernietigen. Onze privacyverklaring kan desgewenst op ons kantoor opgevraagd worden.

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: donderdag 1 mei 2025 11:55
Aan: [redacted] PTA Midden Nederland B.V.' <[redacted]@ptamiddennederland.nl>; Kantoor Janssen ([redacted] <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Geachte heren,

Hierbij de tekening van het uitzetten, conform vergunning/bouwblok bestemmingsplan

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Toezichthouder
Omgevingsdienst De Vallei
Mail: [redacted]@oddevallei.nl
Telefoon 088 - 116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

Van: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V. <[redacted]@ptamiddennederland.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 12:49
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>; [redacted]@solcon.nl; Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Goedemiddag,

Hierbij de situatietekening volgens de vergunningstekening.

Het uitzetten vind as woensdag plaats.

Graag even onderling contact met de aannemer voor de afspraak:
[redacted]
06-[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PTA Midden Nederland
Project Teken Advies
PTA Midden Nederland B.V.
M • 06-[redacted]
W • www.ptamiddennederland.nl

De inhoud van dit e-mailbericht is bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, verspreiding of verstrekking aan derden is niet in alle gevallen toegestaan en geschiedt onder verantwoordelijkheid van degene die daartoe overgaat. Indien dit e-mailbericht niet voor u is bestemd verzoeken wij u het bericht aan de afzender te retourneren en het origineel alsmede eventuele kopieën te vernietigen.

De Omgevingsdienst de Vallei staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Uitsluitend de door de bevoegde persoon of het bevoegde bestuursorgaan getekende documenten zijn bindend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: donderdag 8 mei 2025 12:57
Aan: [redacted] (OddV)
Onderwerp: FW: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe1
Bijlagen: Verslag overleg buurtbemiddeling op 29-04-2025.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hallo [redacted]

Staat ook in de vergunning map bezwaar

Groet

[redacted]

Van: Kantoor Janssen ([redacted])
Verzonden: donderdag 8 mei 2025 11:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Geachte heer [redacted]

Bijgaand de vanmorgen ontvangen e-mail van de heer [redacted] van Buurtbemiddeling. Misschien handig dat u ook een en ander kortsluit met de heer [redacted] Zo kunnen wij mogelijk twee vliegen vangen in één klap.

Met vriendelijke groet,

ADMINISTRATIEKANTOOR
JANSSEN

[redacted]
T 0318-[redacted]

De informatie in dit e-mail bericht, inclusief attachments, is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde bent, gelieve u zich te onthouden van verspreiding van deze e-mail. Indien deze e-mail per vergissing naar u is verzonden, verzoeken wij u onverwijld contact met ons op te nemen en deze e-mail te vernietigen. Onze privacyverklaring kan desgewenst op ons kantoor opgevraagd worden.

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 6 mei 2025 13:04
Aan: Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Geachte heer [redacted]

Ik heb even overleg gehad.
Wij willen graag ook de aangepaste geveltekeningen en de verklaring op papier van de buren nr. 15 dat zij akkoord gaan met de oplossing richting hun perceel.

Daarnaast is er een verzoek binnen gekomen via de Gemeente Barneveld (wij kunnen niet achterhalen van wie, buren of belanghebbenden), deze persoon vraag om alle stukken die betrekking hebben op deze zaak.
Wellicht bij de gemeente informeren wie dit is om een inschatting te maken van mogelijke vervolg/nieuwe stappen die men wil ondernemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Toezichthouder
Omgevingsdienst De Vallei
Mail: [redacted]@oddevallei.nl
Telefoon 088 - 116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

Van: Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Verzonden: vrijdag 2 mei 2025 09:11
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: RE: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Geachte heer [redacted],

Vraag: is bijgaande revisie voldoende?

Met vriendelijke groet,

ADMINISTRATIEKANTOOR
JANSSEN

[redacted]
T 0318-[redacted]

De informatie in dit e-mail bericht, inclusief attachments, is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde bent, gelieve u zich te onthouden van verspreiding van deze e-mail. Indien deze e-mail per vergissing naar u is verzonden, verzoeken wij u onverwijld contact met ons op te nemen en deze e-mail te vernietigen. Onze privacyverklaring kan desgewenst op ons kantoor opgevraagd worden.

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: donderdag 1 mei 2025 11:55

Aan: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V.' [redacted]@ptamiddennederland.nl>; Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Geachte heren,

Hierbij de tekening van het uitzetten, conform vergunning/bouwblok bestemmingsplan

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Toezichthouder
Omgevingsdienst De Vallei
Mail: [redacted]@oddevallei.nl
Telefoon 088 - 116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

Van: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V. <[redacted]@ptamiddennederland.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 12:49
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>; [redacted]@solcon.nl; Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: Uitzetting - Tolnegenweg te Stroe

Goedemiddag,

Hierbij de situatietekening volgens de vergunningstekening.

Het uitzetten vind as woensdag plaats.

Graag even onderling contact met de aannemer voor de afspraak:
[redacted]
06-[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PTA Midden Nederland
Project Teken Advies
PTA Midden Nederland B.V.
M • 06-[redacted]
W • www.ptamiddennederland.nl

De inhoud van dit e-mailbericht is bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, verspreiding of verstrekking aan derden is niet in alle gevallen toegestaan en geschiedt onder verantwoordelijkheid van degene die daartoe overgaat. Indien dit e-mailbericht niet voor u is bestemd verzoeken wij u het bericht aan de afzender te retourneren en het origineel alsmede eventuele kopieën te vernietigen.

De Omgevingsdienst de Vallei staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Uitsluitend de door de bevoegde persoon of het bevoegde bestuursorgaan getekende documenten zijn bindend.

PLANTLIJST					
CODE	SOORTNAAM	PL.AFST		MAAT	AANTAL
h1	Fagus sylvatica, 1m hoog	4/m¹	beuk (haag)	80-100	80 st
h2,h3	Fagus sylvatica, 2m hoog	4/m¹	beuk (haag)	80-100	160 st
Ap	Acer pseudoplatanus (bestaand)	solitair	esdoorn	-	1 st
Sp	Salix pendula (bestaand)	solitair	treurwilg	-	1 st
NATUURINCULSIEVE MAATREGELEN					
	aanbrengen gevelgroen	oostzijde woning, >50% gevellengte			ca. 8m
HMK	huismusnestkast	tbv huismus populatie			3 st
h2	beukenhaag 2m hoog	tbv vogels als nest- en schuilplek			ca. 24m¹
-	bestaande bomen handhaven	tbv handhaven bestaande groenstructuren			-

Waterparagraaf:

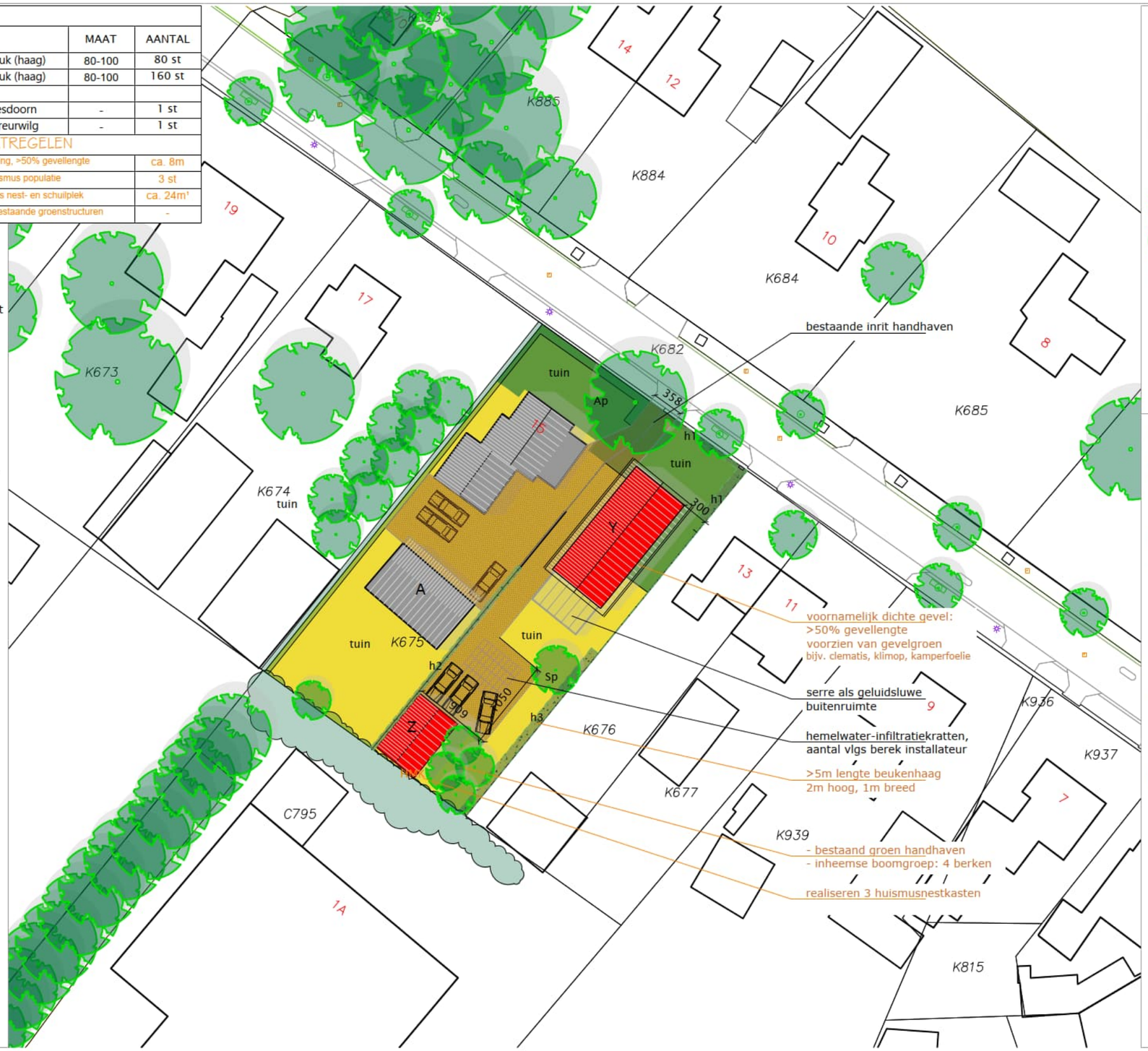
Er is een Watertoets uitgevoerd voor de betreffende locatie en een korte procedure opgestart bij het Waterschap Vallei en Veluwe. Het initiatief raakt het waterbelang 'grondwaterfluctuatiezone': In de toekomst verwacht het waterschap een stijging van de grondwaterstand langs de flank van de Veluwe. Bij ontwikkelingen dient hiermee rekening gehouden te worden.

Vuilwaterriolering van de nieuwe woning aansluiten op de aanwezige drukriolering voor het huishoudelijk vuilwater aan de Tolnegenweg. Hierover zal contact opgenomen worden met de gemeente.

Er mogen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) toegepast worden in de bouwplannen. Indien deze toch worden toegepast, dienen ze gecoat te worden om diffuse verontreiniging te voorkomen.

Het verhard oppervlakte neemt toe met ca 180m² erfverharding en ca. 165m² bebouwing. Hemelwater van bebouwd oppervlak en verhard terrein meest infiltreren op eigen terrein, overloop van de infiltratie naar de straat.

Benodigde capaciteit infiltratie:
- 30mm per m² verhard oppervlak
- verhard oppervlak: ca. 345m²
- vereiste capaciteit: 30mm x 345m² = 10,3m³
- capaciteit per krat: 0,3m³ (Wavin 06x1,2=0,72m²)
- benodigd aantal: 10,3/0,3 = 35 kratten



RENVOOI

- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen/groen
- nieuwe bomen/bosplantsoen
- nieuwe haag
- bestemming Wonen
- bestemming Tuin
- erfverharding

Aanwezige bebouwing

15	woning	
A	Schuur	70 m²

Nieuwe bebouwing

Y	Nieuwe woning	
	Goothoogte	4 m
	Bouwhoogte	9 m
	Bouwblok	7,0 x 15,0 m
	serre	26 m²
Z	Bijgebouw	34 m²

Totaal bijgebouwen max. 60m²
Vergund en vergunningsvrij mogelijk tot maximaal 104m²

Uitgangspunten:

- bestaande esdoorn bij inrit handhaven
- gezamenlijke inrit
- aan te bouwen serre als geluidsluwe buitenruimte voor de nieuwe woning
- 3 pp op eigen terrein

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst De Vallei
Kenmerk 2024W02133
Datum 06-02-2025

TOLNEGENWEG 15

N.

0 5 10 15 20 25 m

PROJECT

Splitsing a/d Tolnegenweg 15 te Stroe
NIEUWE SITUATIE

SITUATIE

adres: Tolnegenweg 15 Stroe,
kad. bekend gem. Barneveld,sectie: K, nr.: 675

gewijzigd:
a. 26-02-2021
b. 18-10-2021
c. 15-11-2021
d. 14-12-2021
e. 10-01-2022
f. 11-07-2022
g. 05-08-2022
h. 22-09-2022
i. ...

DBL
creativiteit schept ruimte
Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
www.dbl-lunteren.nl

GETEKEND:	DATUM:	PROJEKTNR	TEKENINGNR
	18-09-2020	20-151	S-1

Deze tekening blijft eigendom van architectenbureau DBL Lunteren BV - auteursrecht voorbehouden

gemeente Barneveld

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Internet www.barneveld.nl
Whatsapp 0342495902

Administratiekantoor Janssen
A.G. Wijersweg 10
6733AS Wekerom

Datum:
20 maart 2025

Ons kenmerk:
549654

Uw bericht van:

Organisatieonderdeel:
Team DIV

Behandeld door:
Postregistratie

Telefoonnummer:
140342

Onderwerp:
Ontvangstbevestiging

Beste lezer,

We hebben uw bezwaar op 20-03-2025 ontvangen. Dit bezwaar heeft zaaknummer 549654. We gaan ermee aan de slag.

Verandert er iets? Dan ontvangt u bericht van ons.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact met ons op. Dit kan via telefoonnummer 140342. Vermeld in het gesprek uw zaaknummer.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Barneveld

Planschaderisicoanalyse

Ten behoeve van de herontwikkeling van perceel Tolnegenweg 15 te Stroe voor de realisatie van een extra woning

In opdracht van de heer [redacted]



Tog Nederland BV

Dossierkenmerk:	30861294_Tolnegenweg 15 te Stroe
Status:	PRA
Datum:	1 september 2022

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding ... 3
1.1 Opdracht ... 3
1.2 Juridisch kader ... 3
1.3 Onderzoek ... 3
1.4 Peildatum ... 3
2. Plangebied en risicogevoelige objecten ... 5
2.1 Plangebied ... 5
2.2 Inventarisatie risicogevoelige objecten ... 6
3. Planologische situatie ... 7
3.1 Vigerende planologische regime ... 7
3.2 Gewenste (nieuwe) planologische regime ... 9
4. Analyse van de schade ... 11
4.1 Algemeen ... 11
4.2 Wijziging van de gebruiksmogelijkheden ... 11
4.3 Wijziging van de bebouwingsmogelijkheden ... 11
4.4 Schadefactoren ... 12
4.5 Invloed schadefactoren op de schadegevoelige woonobjecten ... 14
5. Schadebeoordeling en NMR ... 15
5.1 Schadebeoordeling ... 15
5.2 Schade categorieën ... 15
5.3 Normaal maatschappelijk risico (NMR) ... 16
5.4 Voor vergoeding in aanmerking komende planschade ... 17
6. Conclusie ... 18
7. Bijlagen ... 19

1. Inleiding

1.1 Opdracht

De heer [redacted] is bezig met de ontwikkeling van zijn perceel gelegen aan Tolnegenweg 15 te Stroe, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie K, nummer 675. De opgave voor het perceel is het kadastraal splitsen waarbij er een nieuw bouwblok voor een extra woning wordt toegevoegd.

In opdracht van de heer [redacted] heeft Tog Nederland b.v. onderzocht met welke eventuele schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) rekening gehouden dient te worden indien voorgenoemde herontwikkeling planologisch wordt verankerd.

1.2 Juridisch kader

Ingevolge artikel 6.1 Wro lid 1 kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in lid 2 genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Dit betekent dat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft:

a. schade in de vorm van een inkomensderving gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
b. schade in de vorm van een vermindering gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Op grond van artikel 6.3 Wro is bepaald dat het college bij haar beslissing op de aanvraag in ieder geval dient te betrekken:

a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
b. de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

1.3 Onderzoek

Het doel van deze planschaderisicoanalyse is het verkrijgen van inzicht of zich planschade voordoet, alsmede het verkrijgen van een indicatie omtrent de hoogte van deze schade.

Uitdrukkelijk dient te worden vermeld dat het in deze planschaderisicoanalyse gaat om een indicatie van de mogelijke planschade. Pas na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel en de ontvangst van eventuele aanvragen om tegemoetkoming in de planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro, kan een formele aanvraag worden ingediend en worden beoordeeld of zich daadwerkelijk planschade voordoet en voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.

In het kader van deze planschaderisicoanalyse is er alleen een bureaustudie gedaan (geen onderzoek ter plaatse) en voor het onderzoek naar de waardevermindering is de WOZ-waarde per schadegevoelig object als uitgangspunt gehanteerd.

1.4 Peildatum

In het algemeen geldt als peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade de datum waarop de schadeveroorzakende maatregel in werking is getreden.

Nu nog slechts sprake is van een voornemen tot herontwikkeling en tot op heden geen planologisch besluit voorhanden is, is deze datum nog onbekend. Als peildatum wordt daarom in deze planschaderisicoanalyse de datum van het opstellen van deze planschaderisicoanalyse gehanteerd.

2. Plangebied en risicogevoelige objecten

2.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Tolnegenweg 15 te Stroe, in de kern van het dorp Stroe, nabij de rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Het plangebied wordt enkel omsloten door de Tolnegenweg.

Onderstaand is een uitsnede van de luchtfoto opgenomen, waarbij het plangebied - bij benadering - rood omkaderd is.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (bron: PDOK Viewer)

2.2 Inventarisatie risicogevoelige objecten

Op basis van het onder 2.1 omschreven plangebied is een inventarisatie gemaakt van de objecten waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans is op noemenswaardig planologisch nadeel.

De risicogevoelige objecten zijn in onderstaand overzicht opgenomen:

Straat	Nummer(s)
Tolnegenweg	1A*, 8, 10, 13

* Ten aanzien van dit risicogevoelige object wordt het volgende opgemerkt.

Bedrijfsobject

Tolnegenweg 1A te Stroe, gelegen direct grenzend ten zuidwesten van het plangebied, betreft geen woning maar een bedrijf en is ook als 'Bedrijf' bestemd. Ten aanzien van bedrijfsmatige objecten geldt dat de waarde in hoge mate wordt ontleend aan de aanwendingsmogelijkheden ervan. De planschadefactoren zullen daardoor in het algemeen geen invloed hebben op de waarde van deze objecten. Eventuele schade voor het object Tolnegenweg 1A is derhalve niet te verwachten.

3. Planologische situatie

3.1 Vigerende planologische regime

De huidige planologische situatie is opgenomen in het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe”, welk plan is vastgesteld op 21 april 2021 door de raad van de gemeente Barneveld en nadien geheel in werking is getreden. Hoewel dit plan nog niet onherroepelijk in werking is getreden wordt dit plan voor deze risicoanalyse aangemerkt als het vigerende planologische regime.



Figuur 2: Fragment plankaart “Kootwijkerbroek-Stroe”

Het plangebied kent op grond van het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe” de enkelbestemmingen ‘Wonen-1’ en ‘Tuin’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’.

De als **‘Wonen-1’** op de verbeelding aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor wonen in niet gestapelde woningen, met daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven, parkeerplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij zijn tevens aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Het plangebied kent één bouwvlak voor het bouwen van een vrijstaande woning met een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 en 4 meter, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel. Een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 100% per bouwperceel.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dat de hoogte van het vloerpeil dat de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter.

De goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,3 meter.

De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 7 meter en de totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van dat bouwperceel, met een maximum van 150 m².

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- De maximale bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,5 meter;
- De maximale bouwhoogte van palen en masten bedraagt 6 meter;
- Op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 18 m². De maximale goot- en bouwhoogte van overkappingen bedragen 3 meter.
- De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 2 meter.

De als **'Tuin'** op de verbeelding aangewezen gronden (groen) zijn bestemd voor tuinen en verharding, waaronder in- en uitrit en parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitbouwen en/of balkons en ondergeschikte bouwdelen van een hoofdgebouw dat op aangrenzende gronden is gelegen.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen van het hoofdgebouw op aangrenzende gronden, gelden de volgende bepalingen:

- de diepte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 1,5 meter, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
- de diepte van een balkon mag niet meer bedragen dan 2 meter, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
- de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of balkon mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en luifels zijn toegestaan, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt en de afstand van die ondergeschikte bouwdelen tot de grens met gronden met de bestemming 'Verkeer' dan wel 'Groen', niet minder mag bedragen dan 1 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

De tevens voor **'Waarde-Archeologie 1'** aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Deze gronden kennen in bepaalde situaties afwijkende bouwregels, waar in het kader van deze planschaderisicoanalyse rekening mee is gehouden.

Bovenstaande is een samenvatting van de hier van belang zijnde regels op hoofdzaken. Voor de volledige omschrijving van de planregels wordt hier verwezen naar ruimtelijkeplannen.nl. Bij de schadebeoordeling zijn de planregels integraal betrokken.

3.2 Gewenste (nieuwe) planologische regime

Men heeft het voornemen om een nieuwe (extra woning) te realiseren op perceel Tolnegenweg 15 te Stroe, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie K, nr. 675. Om de bouw- en gebruiksmogelijkheden te realiseren die volgens het huidige bestemmingsplan niet zijn toegestaan is namens de opdrachtgever, de heer [redacted], een verzoek om een bestemmingsplanwijziging ingediend bij de gemeente Barneveld. De wijziging betreft het splitsen van het bestaande woonbestemmingsvlak waardoor er een nieuw bouwblok voor een extra woning wordt toegevoegd.

In deze fase is een (ontwerp) bestemmingsplan hiertoe ten tijde van dit onderzoek nog niet beschikbaar. Derhalve vormen de bijgevoegde situatieschetsen van de bestaande- en de nieuwe situatie het uitgangspunt voor deze planschaderisicoanalyse.



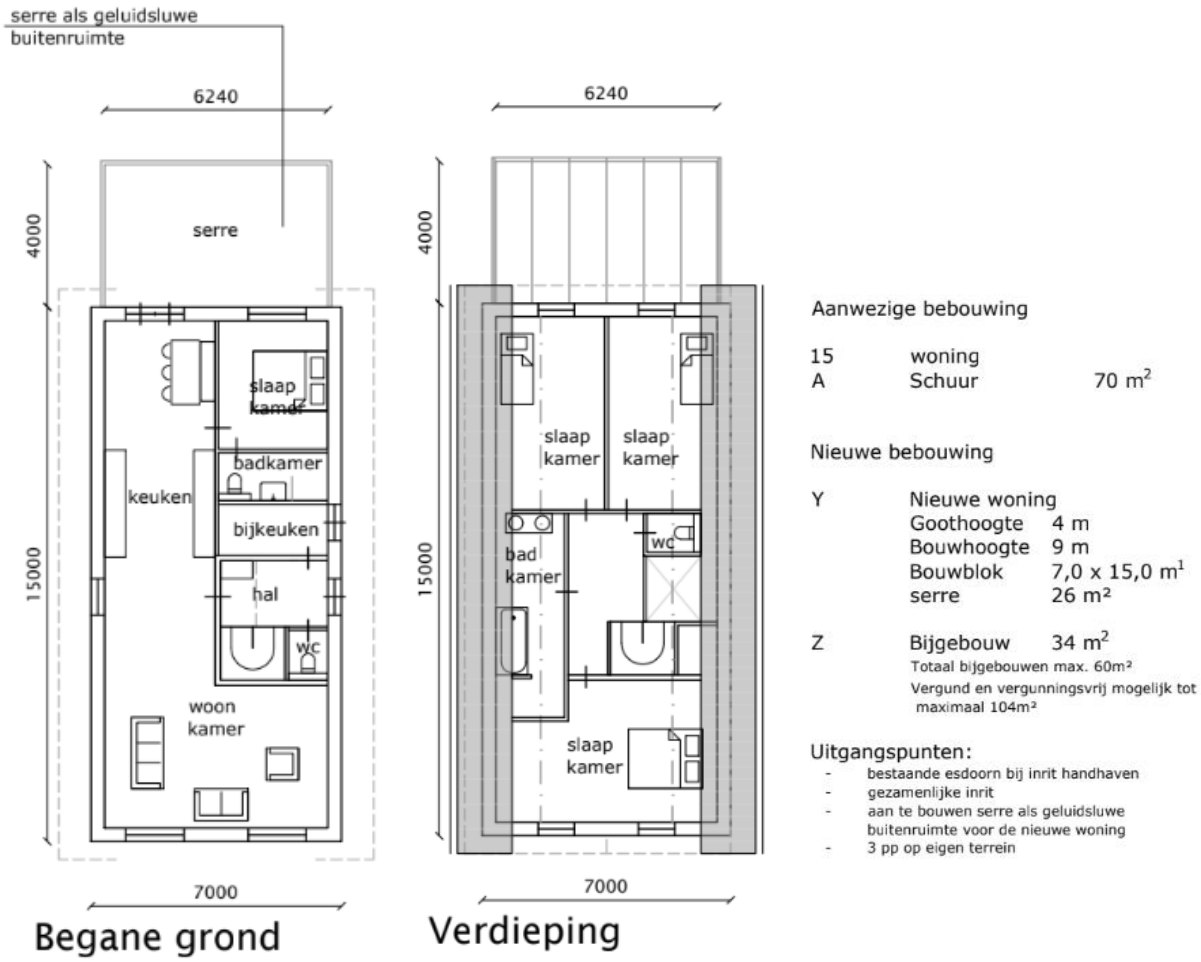
Figuur 3: Fragment situatieschets nieuwe situatie (bron: DBL Architecten)

Het plangebied behoudt op grond van dit ontwerp de enkelbestemmingen ‘Wonen-1’ en ‘Tuin’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’. Zodoende zal er geen sprake zijn van een functiewijziging van de gronden. De voor ‘Tuin’ bestemde gronden worden met het voorliggende nieuwe plan iets verruimd langs de oostelijke kant van het nieuwe bouwvlak.

In het nieuwe plan wordt het bestaande woonbestemmingsvlak gesplitst en wordt een nieuw bouwblok voor een woning toegevoegd. De afmeting van dit nieuwe bouwblok is 7x15 meter. Voor de maximale goot- en bouwhoogte wordt respectievelijk 4 en 9 meter aangehouden, overeenkomstig de overige

woningen langs de Tolnegenweg. De massa van de woning is een ‘standaard’ woning bestaande uit één laag met een kap.

In de nieuwe situatie zullen er aldus twee bouwblokken op het perceel aanwezig zijn: één rond de bestaande woning welke ongewijzigd blijft en een nieuwe. Het perceel zal kadastraal worden gesplitst in twee kavels. De twee percelen zullen bereikbaar zijn via een gezamenlijke inrit tussen beide woningen; hiertoe wordt de bestaande inrit behouden. Aan de zuidoostzijde (achtergevel) wordt een serre gerealiseerd.



Figuur 4: Fragment situatieschets nieuwe situatie (bron: DBL Architecten)

Bovenstaande is een samenvatting van de hier van belang zijnde regels op hoofdzaken. Voor de volledige beschikbare informatie aangaande de nieuwe planologische situatie wordt verwezen naar bijlage 1. Bij de schadebeoordeling zijn deze stukken integraal betrokken.

4. Analyse van de schade

4.1 Algemeen

Bij de beoordeling van planschade in het kader van een planschaderisicoanalyse moet worden onderzocht of er sprake is van een nadelige wijziging van de planologische situatie. Daartoe moet een planologische vergelijking op de peildatum worden gemaakt tussen de maximale mogelijkheden in de vigerende planologische situatie en de maximale mogelijkheden die in de beoogde planologische situatie komen te ontstaan.

Indien beide regimes met elkaar worden vergeleken dan volgt daaruit dat er sprake kan zijn van een wijziging van de gebruiksmogelijkheden en/of een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden welke (per saldo) een nadelig effect kunnen hebben op het woongenot van omliggende woonobjecten (schadegevoelige objecten zoals genoemd in paragraaf 2.2).

4.2 Wijziging van de gebruiksmogelijkheden

In de huidige, vigerende planologische situatie is het plangebied met name bestemd voor ‘wonen’ met in de noordwesthoek één bouwvlak voor een vrijstaande woning en in beperkte mate voor ‘tuin’.

In de beoogde planologische situatie zal het plangebied de enkelbestemmingen ‘Wonen-1’en ‘Tuin’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’ behouden. Zodoende zal er geen sprake zijn van een functiewijziging van de gronden. De voor ‘tuin’ bestemde gronden worden met het voorliggende nieuwe plan wel iets verruimd langs de oostelijke kant van het nieuwe bouwvlak.

De gebruiksmogelijkheden zullen enkel in die zin veranderen dat voorheen het plangebied kon worden gebruikt door één huishouden en met het beoogde plan zal dit toenemen naar twee huishoudens. Door deze gebruikswijziging zal sprake zijn van een intensiever gebruik van de planlocatie. Hiervoor achten wij met name redengevend dat onder het voorgenomen regime de gebruiksmogelijkheden zijn verruimd in de vorm van woningbouw. Het permanente karakter van woningbouw maakt dat een intensiever gebruik van het plangebied te verwachten is. 24 uur per dag, 7 dagen per week zal dan ‘overlast’ worden ervaren inherent aan het gebruik van de planlocatie door een extra huishouden. Hierbij kan worden gedacht aan privacy aantasting, uitzichtbelemmeringen, geluid- en lichthinder en toenemende parkeer- en verkeeroverlast.

De omgeving is onder het huidige planologische regime echter niet gevrijwaard van deze vormen van overlast. Het plangebied ligt gelegen tussen andere woningen in de kern van het dorp Stroe en kan reeds gebruikt worden voor één huishouden, wat reeds overlast geeft in de zin van privacy aantasting, uitzichtbelemmeringen, geluid- en lichthinder en verkeer- en parkeeroverlast. Tevens bevinden zich op korte afstand van het plangebied de rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Deze verkeersaders geven reeds een hoge geluidsbelasting in de omgeving.

4.3 Wijziging van de bebouwingsmogelijkheden

Op grond van de huidige, vigerende planologische situatie is het in het plangebied, binnen het aanwezige bestemmingsvlak voor ‘Wonen-1’, toegestaan om één vrijstaande woning op te richten met een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 en 4 meter, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel. Een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt

maximaal 100% per bouwperceel. Het bouwvlak hiertoe bevindt zich in de noordoosthoek van het plangebied en kent een grootte van circa 105 m².

Daarnaast dient in de huidige situatie binnen deze bestemming rekening te worden gehouden met de oprichting van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dat de hoogte van het vloerpeil dat de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter.
De goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,3 meter.

De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 7 meter en de totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van dat bouwperceel, met een maximum van 150 m².

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- De maximale bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,5 meter;
- De maximale bouwhoogte van palen en masten bedraagt 6 meter;
- Op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 18 m². De maximale goot- en bouwhoogte van overkappingen bedragen 3 meter;
- De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 2 meter.

Als gevolg van het beoogde nieuwe bestemmingsplan wijzigen bovenstaande bebouwingsmogelijkheden in die zin dat een bouwvlak wordt toegevoegd ten behoeve van de realisatie van een (extra) vrijstaande woning. De afmeting van dit nieuwe bouwblok is 7x15 meter (105 m²). Voor de maximale goot- en bouwhoogte wordt respectievelijk 4 en 9 meter aangehouden. De massa van de woning is een 'standaard' woning bestaande uit één laag met een kap.

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de nieuwe (toekomstige) planologische situatie sprake is van een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden. Het bebouwingsoppervlak van de hoofdbouwmassa op de planlocatie neemt sterk toe ten behoeve van de realisatie van een extra vrijstaande woning. Dit kan een nadelig effect hebben op de woningen in de directe omgeving vanwege uitzichtverslechtering en/of vermindering van de zon- dan wel daglicht.

(Afstanden en oppervlakten zijn bij benadering gemeten op www.ruimtelijkeplannen.nl.)

4.4 Schadefactoren

Bij de beantwoording van de vraag of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van het beoogde planologische regime in een nadeliger positie zullen komen te verkeren, spelen blijkens vaste jurisprudentie onder meer de volgende factoren een rol:

1. Privacy;
2. Uitzicht;
3. Geluid- en lichtoverlast;
4. Schaduwwerking;
5. Verkeer- en parkeeroverlast;
6. Situeringswaarde.

Ad 1. Privacy
De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid die een woning en de bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Door de mogelijkheid van zodanige bebouwing dat op deze (waardebepalende) privacy inbreuk wordt gemaakt, zal in het algemeen schade ontstaan. Deze inbreuk dient van ingrijpende aard te zijn. Op grond van jurisprudentie is pas sprake van een verlies van privacy bij inkijk biedende bebouwing op een zodanige afstand, dat van daaruit een goed onderscheidend, onbelemmerd zicht in een risicogevoelig object ontstaat. Hierbij dient gedacht te worden aan een afstand van niet meer dan enkele tientallen meters. In het algemeen kan daarbij worden gesteld dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen inkijk in de woning en inkijk in de voor- of achtertuin, waarbij inkijk in de voortuin in principe als minder ernstig wordt ervaren.

Ten aanzien van het aspect privacy is in casu het volgende meegewogen. Het bouwvlak van Tolnegenweg 10, gelegen recht tegenover de nieuw te realiseren woning, ligt op een kortste afstand van circa 31,5 meter van het nieuwe bouwvlak. Het bouwvlak van Tolnegenweg 8, gelegen schuin tegenover de nieuw te realiseren woning, ligt op een kortste afstand van circa 38,5 meter van het nieuwe bouwvlak.
Het nieuwe bouwvlak ligt op een kortste afstand van circa 2 a 3 meter van de zijdelingse perceelgrens en op circa 4,5 meter van het naastgelegen bouwvlak waar de woning op Tolnegenweg 13 is gelegen.

Ad 2. Uitzicht
Door aantasting van een waardebepalend (fraai) uitzicht kan schade ontstaan. Ten aanzien van het aspect uitzicht dient extra te worden benadrukt dat voor een planschade beoordeling niet de feitelijke situatie van belang is, maar hetgeen maximaal op grond van het huidige en toekomstige planologische regime is toegestaan. Niet relevant is bijvoorbeeld of een vrij uitzicht teniet zou kunnen worden gedaan door (feitelijk aanwezige) opgaande beplanting. Derhalve gaat het vooral om een ingrijpende beperking van waardebepalend vrij uitzicht door de planologische mogelijkheid van bebouwing.

Als gevolg van toevoeging van de nieuwe woning zal het uitzicht voor de schadegevoelige objecten aan Tolnegenweg 10 en 13 ten nadele worden gewijzigd. Onder het huidige planologische regime was op de betreffende plek geen (hoofd)bebouwing mogelijk. Door de bestaande bouwmogelijkheden van de huidige woningen gaat het hier echter om een beperkt nadeel.

Ad 3. Geluid- en lichtoverlast
Zoals reeds in paragraaf 3.2 is vermeld zal met het nieuwe plan sprake zijn van een intensiever gebruik van de planlocatie door de realisatie van een extra woning. Het permanente karakter van woningbouw maakt dat 24 uur per dag, 7 dagen per week ‘overlast’ kant worden ervaren inherent aan het gebruik van de planlocatie door een extra woning. Hier staat echter tegenover dat het plangebied gelegen ligt tussen andere woningen in de kern van het dorp Stroe en het reeds gebruikt kan worden voor één huishouden, wat reeds overlast geeft in de zin van privacy aantasting, uitzichtbelemmeringen, geluid- en lichthinder en verkeer- en parkeeroverlast. Daarbij wordt het perceel gesplitst. Dat betekent dat de buren van Tolnegenweg 13 zowel in de huidige als in de nieuwe planologische situatie te maken hebben met één huishouden als buren. Tevens bevinden zich op korte afstand van het plangebied de rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Deze verkeersaders geven reeds een hoge geluidsbelasting in de omgeving.

Ad. 4 Schaduwwerking
Ten aanzien van het aspect zonlichttoetreding/schaduwwerking dient, evenals ten aanzien van het aspect uitzicht, extra te worden benadrukt dat voor een planschade beoordeling niet de feitelijke situatie van belang is, maar hetgeen maximaal op grond van het huidige en toekomstige planologische regime is toegestaan.

Door de toevoeging van de woning zal enkel voor de naastgelegen woning aan de Tolnegenweg 13 sprake zijn van schaduwwerking, gelet op de afstand en de zuidwestelijke ligging van het nieuwe bouwvlak ten opzichte van de betreffende naastgelegen woning.

Ad 5. Verkeer- en parkeeroverlast
De verkeerssituatie zal door de ontwikkeling zeer minimaal veranderen. Door de realisatie van één extra woning ten behoeve van één huishouden zal het aantal verkeersbewegingen in en rondom het plangebied niet noemenswaardig toenemen. Bovendien kent de nieuw te realiseren woning een eigen inrit waardoor de parkeerdruk in de directe omgeving naar verwachting niet zal toenemen.

Tevens dient ten aanzien van dit aspect wederom in ogenschouw te worden genomen dat de rijksweg A1 dicht op de planlocatie en de omliggende woonobjecten is gesitueerd. De schadegevoelige objecten ondervinden daar in de huidige situatie reeds de nodige hinder van.

Ad 5. Situeringswaarde
Ten aanzien van de schadefactor 'zelfstandig verminderde situeringswaarde' wordt het volgende opgemerkt. De vraag die bij deze schadefactor beantwoord moet worden is of het nieuwe bestemmingsplan een nadelige invloed heeft op de situeringswaarde van de schadegevoelige woningen. Met een nadelige situeringswaarde wordt bedoeld of een redelijk handelend koper voor de betreffende woning minder zal willen betalen enkel en alleen door de realisatie van één extra woning in de nabijheid. Wij zijn van oordeel dat dat hier niet het geval is. Hiertoe is overwogen dat de schadegevoelige objecten zijn gelegen in een woongebied in de kern van het dorp Stroe. De omgevingskarakteristiek verandert aldus hier niet door de toevoeging van één enkele woning.

4.5 Invloed schadefactoren op de schadegevoelige woonobjecten

In onderstaand overzicht is voor de schadegevoelige woonobjecten per schadefactor de mate van invloed op de waarde van het object bepaald.

Object	Privacy	Uitzicht	Geluid, licht, geur	Schaduw-werking	Verkeer / parkeer	Situerings-waarde	Conclusie
Tolnegenweg 8	0	0	0	0	0	0	Geen planschade
Tolnegenweg 10	+	+	0	0	0	0	Lichte planschade
Tolnegenweg 13	+	+	0	+	0	0	Lichte tot middelzware planschade

+ beperkt ++ gemiddeld +++ ernstig verslechtering

0 niet aanwezig/geen verslechtering

- verbetering

5. Schadebeoordeling en NMR

5.1 Schadebeoordeling

Planschade dient gewaardeerd te worden door het waardeverschil van een schadeobject te taxeren, te weten het verschil tussen de waarde van een schadeobject onmiddellijk vóór en onmiddellijk na de peildatum.

De waardebepaling onmiddellijk vóór de peildatum, dus voorafgaand aan de wijziging van het planologische regime, geschiedt met inachtneming van de maximale invulling van het 'oude planologische regime'.

De waardebepaling onmiddellijk na de peildatum, dus na de wijziging van het planologische regime, is vastgesteld met de fictie van een willekeurige redelijk denkende en handelende koper, die de in de planvergelijking geconstateerde schadefactoren meeneemt en betrekt in een lagere waarde waarmee de schade inzichtelijk wordt gemaakt. De motivering (en de hoogte) van de schade vloeit aldus rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking.

Na verrekening van de planologische voor- en nadelen blijft per saldo voor twee in het kader van deze opdracht onderzochte risicogevoelige objecten schade over. In onderstaand overzicht is per schadegevoelig woonobject de waardedaling opgenomen op basis van een afweging van de schadefactoren, alsmede de WOZ-waarde op de peildatum.

Object	**Waarde voor = WOZ waarde (geïndexeerd naar peildatum)**	**Waarde na**	**Geraamde Planschade**
Tolnegenweg 10	€ 610.967	€ 600.967	€ 10.000
Tolnegenweg 13	€ 380.206	€ 365.206	€ 15.000
		Totaal	**€ 25.000**

Wij merken op dat dit slechts een indicatie voor de hoogte van de planschade is aangezien de werkelijke datum inwerkingtreding van het schadeveroorzakende besluit thans nog niet bekend is en bij een formeel planschadeverzoek per schadegevoelig object de marktwaarde per peildatum zal worden vastgesteld door een erkend taxateur.

5.2 Schade categorieën

In de praktijk wordt bij de taxatie van een planologisch nadeel vaak gebruikgemaakt van controlepercentages die een indicatie kunnen geven over de waardedaling. Het gebruik van controlepercentages is voor het eerst toegestaan in een uitspraak van de Afdeling van 28 april 2004 (ABRS 28 april 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AO84921).

Controlepercentages zijn volgens de rechtspraak geen vaststaande normen, maar dienen louter ter controle van de taxatie van een planologisch nadeel: de controlepercentages tonen of de waarden juist benaderd zijn (ABRS 31 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:566). Uitgangspunt is dat de waardevermindering voortvloeit uit de getaxeerde waarden vóór en na de peildatum. Een diversiteit aan gekwalificeerde schadecategorieën wordt gehanteerd. De onderverdeling: enigszins nadeliger (0-5%), zwaar nadeliger (5-10%) en bovenmatig nadeliger (> 10%) wordt vaak gehanteerd. Ook bekend is de onderverdeling: licht nadelig (0-4%), middelzwaar nadelig (4-7%), zwaar nadelig (tot 10%) en bovenmatig nadelig (> 10%). Van lichte planschade is sprake wanneer zich een of twee

schadefactoren in niet al te ingrijpende mate voordoen. Hierbij wordt dan uitgegaan van een waardevermindering tot circa 4%. Van een middelzware schade wordt gesproken ingeval zich meer dan enkele schadefactoren manifesteren, waarvan ten minste één in dominante mate (circa 4-7%). Van zware planschade wordt gesproken in geval van een reeks schadefactoren, waarvan enkel in dominante mate (tot circa 10%). Van bovenmatige schade is sprake als een waardevermindering van meer dan 10% wordt geconstateerd. Het wordt niet verlangd dat de totale waardevermindering per afzonderlijke schadefactor wordt gekwantificeerd.

5.3 Normaal maatschappelijk risico (NMR)

Op grond van artikel 6.2, lid 2, sub b, van de Wro bedraagt bij indirecte schade het normaal maatschappelijk risico in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade. Deze drempel is een minimum-forfait, dat geldt voor alle gevallen waarin is verzocht om vergoeding van indirecte planschade in de vorm van waardevermindering, ongeacht de vraag of de beweerdelijke schadeveroorzakende planologische maatregel als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Bij directe planschade geldt dit minimum forfait niet.

Op grond van artikel 6.2 eerste lid van de Wro moet worden beoordeeld of, en zo ja in hoeverre, de schade als gevolg van de planologische ontwikkeling tot het normale maatschappelijke risico behoort. Uit de jurisprudentie blijkt dat de vraag of schade binnen het normale maatschappelijke risico valt, als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval, zie ABRS d.d. 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582.

Recent is de Afdeling in haar uitspraak van 3 november 2021 nader ingegaan op de wijze waarop de omvang van het normaal maatschappelijk risico bij planschade moet worden vastgesteld (ABRS 3 november 2021, ECLI:RVS:2021:2402). Van belang is onder meer of de betreffende ontwikkeling als (1) een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd (2) waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling – geheel of gedeeltelijk – in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen.

De eerste vraag – of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling – dient los van de omstandigheden van het geval te worden beoordeeld. Indien die vraag bevestigend wordt beantwoord, dan moet bij de tweede vraag – of die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag – worden gekeken naar alle omstandigheden van het geval. In ieder geval is van belang in welke mate de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen (a) de ruimtelijke structuur van de omgeving en (b) het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijk beleid past.

De Afdeling geeft vervolgens heldere richtlijnen voor de bepaling van de toepasselijke drempel. Is géén sprake van een normale maatschappelijke ontwikkeling, dan geldt de drempel van 2%. Is wél sprake van een normale maatschappelijk ontwikkeling, dan moet worden beoordeeld in welke mate de ontwikkeling naar haar aard en omvang past binnen (a) de ruimtelijke structuur van de omgeving en (b) het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Indien een ontwikkeling naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving én het gedurende een reeks van jaren gevoerd ruimtelijke beleid past, mag een drempel van 5% als normaal maatschappelijk risico worden gehanteerd;

- Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4% in beginsel aangewezen;
- Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3% in beginsel aangewezen;
- Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van het minimumforfait van 2% in beginsel aangewezen.

De Afdeling noemt vervolgens nog twee omstandigheden die van belang zouden kunnen zijn: de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Hierbij komt aan de afstand geen zelfstandige betekenis toe; de afstand is enkel relevant voor de beoordeling van de twee eerder genoemde indicatoren, omdat de afstand reeds in de waardevermindering van de onroerende zaak is verdisconteerd.

Wij merken hier op dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is dat daarbij beoordelingsruimte toekomt. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren (zie uitspraak ABRS d.d. 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:281 (r.o. 7.1).

In het kader van deze opdracht is geen nader onderzoek gedaan naar de vraag in hoeverre de onderhavige ontwikkeling kan worden gekwalificeerd als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarvoor een hoger percentage dan 2% geldt.

5.4 Voor vergoeding in aanmerking komende planschade

In onderstaand overzicht is per schadegevoelig woonobject de voor vergoeding in aanmerking komende planschade opgenomen op basis van de WOZ-waarde per peildatum, rekening houdend met een normaal maatschappelijk risico van 2%.

Object	Waarde voor = WOZ waarde (geïndexeerd naar peildatum)	Waarde na	Geraamde Planschade	NMR	Voor vergoeding in aanmerking
Tolnegenweg 10	€ 610.967	€ 600.967	€ 10.000	€ 12.219	€ 0
Tolnegenweg 13	€ 380.206	€ 365.206	€ 15.000	€ 7.604	€ 7.396
		Totaal	**€ 25.000**	**€ 19.823**	**€ 7.396**

6. Conclusie

Op grond van het voorgaande concludeert ondergetekende dat indien de voorgenomen wijziging planologisch wordt verankerd, er een planologische wijziging ontstaat welke een relevant nadeel met zich meebrengt.

Rekening houdend met een NMR van 2% hebben de eigenaren van de volgende objecten een reële kans op lichte tot middelzware planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro:

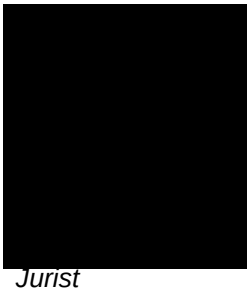
- Tolnegenweg 13 te Stroe.

De totale voor vergoeding in aanmerking komende planschade voor dit object is begroot op € 7.396,- op basis van de WOZ-waarde op de peildatum.

Dit advies kan enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade. Ondergetekende acht zich dan ook niet aansprakelijk voor de eventuele nadelige gevolgen voor de opdrachtgever als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.

Sint Oedenrode, 1 september 2022,

Tog Nederland b.v.
Namens,



Jurist

7. Bijlagen

1. Situatieschetsen bestaande en nieuwe planologische situatie Tolnegenweg 15 Stroe

Protocol Toevalstreffer Ontplofbare Oorlogsresten (OO)

De volgende stappen worden genomen als een verdacht object wordt aangetroffen:

-werknemers informeren en direct werk stilleggen;

-object niet bewegen of verplaatsen;

-toeschouwers en omwonenden op afstand houden;

-politie informeren (09008844);

-gemeente informeren, medewerker Openbare Orde en Veiligheid (OOV);

Politie beoordeelt ter plaatse of het mogelijk een OO betreft en meldt het door aan de EODD.

De EODD maakt het OO onschadelijk en voert het af.

De gemeente geeft aan of verder onderzoek naar OO noodzakelijk is naar aanleiding van het aangetroffen object.

[redacted]

Van: Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Verzonden: maandag 12 mei 2025 08:23
Aan: [redacted] (OddV)
Onderwerp: RE: 2024W02135

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Goedemorgen mevrouw [redacted]

Dat is prima.

Met vriendelijke groet,

ADMINISTRATIEKANTOOR
JANSSEN

[redacted]
T 0318-[redacted]

De informatie in dit e-mail bericht, inclusief attachments, is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde bent, gelieve u zich te onthouden van verspreiding van deze e-mail. Indien deze e-mail per vergissing naar u is verzonden, verzoeken wij u onverwijld contact met ons op te nemen en deze e-mail te vernietigen. Onze privacyverklaring kan desgewenst op ons kantoor opgevraagd worden.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 mei 2025 07:46
Aan: Kantoor Janssen ([redacted])
Onderwerp: RE: 2024W02135

Geachte heer [redacted]

Komt het uit dat ik u vanmiddag rond 15:00 uur even bel? Ik heb in de ochtend een aantal afspraken staan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur vergunningen
T: 088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede | info@oddevallei.nl
Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl | www.gelderseomgevingsdiensten.nl

Van: Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Verzonden: vrijdag 9 mei 2025 09:58
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: 2024W02135

Geachte mevrouw [redacted],

Zou u mij willen bellen naar aanleiding van de lopende bezwaren tegen het bouwplan van [redacted]. Uw naam heb ik via de heer [redacted] van buurtbemiddeling van Welzijn Barneveld doorgekregen, die uw naam heeft doorgekregen van [redacted] van de gemeente Barneveld.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

ADMINISTRATIEKANTOOR
JANSSEN

[redacted]
T 0318-[redacted]

De informatie in dit e-mail bericht, inclusief attachments, is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde bent, gelieve u zich te onthouden van verspreiding van deze e-mail. Indien deze e-mail per vergissing naar u is verzonden, verzoeken wij u onverwijld contact met ons op te nemen en deze e-mail te vernietigen. Onze privacyverklaring kan desgewenst op ons kantoor opgevraagd worden.

De inhoud van dit e-mailbericht is bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, verspreiding of verstrekking aan derden is niet in alle gevallen toegestaan en geschiedt onder verantwoordelijkheid van degene die daartoe overgaat. Indien dit e-mailbericht niet voor u is bestemd verzoeken wij u het bericht aan de afzender te retourneren en het origineel alsmede eventuele kopieën te vernietigen.

De Omgevingsdienst de Vallei staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Uitsluitend de door de bevoegde persoon of het bevoegde bestuursorgaan getekende documenten zijn bindend.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 5 februari 2025 13:30
Aan: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V.'
CC: [redacted]@hotmail.com'; 'Kantoor Janssen [redacted]
Onderwerp: RE: Aanvullende gegevens aanvraag omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe

Goedemiddag [redacted],

Intern heb ik overlegd en blijkt dat de activiteit werk, geen bouwwerk zijnde niet nodig is. Dus deze blijft buiten beschouwing.
Intussen heb ik van iedereen een akkoord. Deze week/begin volgende week zal de vergunning worden verleend.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

Aanwezig op maandag t/m donderdag

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V. <[redacted]@ptamiddennederland.nl>
Verzonden: donderdag 23 januari 2025 09:12
Aan: [redacted]@oddevallei.nl>
CC: [redacted]@hotmail.com; Kantoor Janssen [redacted] <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Aanvullende gegevens aanvraag omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe

Goedemorgen [redacted],

Hierbij de tekeningen.

De activiteit werk, geen bouwwerk zijde mag toegevoegd worden inderdaad dan.

Graag horen wij als er meer nieuws is over de oorlogsresten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PTA Midden Nederland
Project Teken Advies
PTA Midden Nederland B.V.

M • 06-[redacted]
W • www.ptamiddennederland.nl

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: maandag 20 januari 2025 08:32
Aan: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V. <[redacted]@ptamiddennederland.nl>
CC: [redacted]@hotmail.com; Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Aanvullende gegevens aanvraag omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe

Beste [redacted],

Van de geluidsadviseur heb ik inmiddels een reactie.
De noordwestgevel van de woning op de begane grond hoeft niet als een dove gevel te worden uitgevoerd.
Zou je daarop de tekening willen aanpassen. Inclusief de andere onderdelen die ik in de mail van 8 januari had aangegeven.

Over de ontplofbare oorlogsresten, daar ben ik nog mee in gesprek met de adviseur.
Kan ik de activiteit "werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden" bij de aanvraag toevoegen?
Want deze is wel nodig.

Zou je alvast de tekeningen willen aanpassen, dan kan ik daar onder andere mee door.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

Aanwezig op maandag t/m donderdag

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 januari 2025 14:27
Aan: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V.' <[redacted]@ptamiddennederland.nl>
CC: [redacted]@hotmail.com; Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Aanvullende gegevens aanvraag omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe

Goedemiddag [redacted],

Zelf heb ik er al naar kunnen kijken.
Van de geluidsadviseur heb ik te horen gekregen dat hij er deze dagen naar gaat kijken.

Betreffende de oorlogsresten, daar ben ik ook achteraan aan het gaan bij de adviseur.

Als ik een reactie heb ontvangen dan laat ik je dat zo spoedig mogelijk weten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

Aanwezig op maandag t/m donderdag

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V. <[redacted]@ptamiddennederland.nl>
Verzonden: woensdag 15 januari 2025 11:44
Aan: [redacted]@oddevallei.nl>
CC: [redacted]@hotmail.com; Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Aanvullende gegevens aanvraag omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe

Goedemorgen [redacted],

Heb jij hier al naar kunnen kijken?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PTA Midden Nederland
Project Teken Advies
PTA Midden Nederland B.V.
M • 06-[redacted]
W • www.ptamiddennederland.nl

Van: [redacted] \ PTA Midden Nederland B.V.
Verzonden: maandag 13 januari 2025 12:39
Aan: [redacted]@oddevallei.nl>
CC: [redacted]@hotmail.com; Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Onderwerp: RE: Aanvullende gegevens aanvraag omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe

Beste [redacted],

Dank voor je bericht.

We hebben nog even onderzoek gedaan naar hoe het zit met de geluidluwe(dove) gevel. Het lijkt erop, gezien van het omgevingsplan, dat de zuidwest en noordwest gevel beide als dove gevels uitgevoerd dienen te worden. We zijn echter tot de ontdekking gekomen vanuit het akoestisch onderzoek dat er een specificatie/verschil wordt gemaakt in de bouwlagen. In het rapport van SPA – WNP met als kenmerk: Rapport 22100253.r01 wordt op pagina 16 omschreven dat, zie punten hieronder:

Om de nieuwe woning te kunnen realiseren: ·

- *dienen de noordwestgevel op de eerste en tweede verdieping en de zuidwestgevel op de tweede verdieping, uitgevoerd te worden als dove gevels;*
- *dient de gemeente Barneveld hogere waarden ten gevolge van het weg- en railverkeerslawaai vast te stellen en vast te leggen in het kadaster, overeenkomstig de waarden zoals genoemd in onderstaande tabel 5.*

Het lijkt er dus op dat de noordwestgevel van de woning op de begane grond niet als een dove gevel hoeft uitgevoerd te worden.

Kan jij bovenstaande bevestigen? Dan passen wij de tekeningen daarop aan.

Weet jij ondertussen ook al wat meer over de oorlogsresten?

We horen graag van je en bedankt tot dusver!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PTA Midden Nederland
Project Teken Advies
PTA Midden Nederland B.V.
M • 06-[redacted]
W • www.ptamiddennederland.nl

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: woensdag 8 januari 2025 15:43
Aan: [redacted]\ PTA Midden Nederland B.V. <[redacted]@ptamiddennederland.nl>
CC: [redacted]@hotmail.com' < >
Onderwerp: Aanvullende gegevens aanvraag omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe

Beste [redacted],

Voor de familie [redacted] heb je voor het bouwen van een woning een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit voor op het adres Tolnegenweg 0 naast nr. 15 te Stroe.
Naar aanleiding van deze aanvraag vragen wij om aanvullende gegevens. Dit is per onderdeel in deze mail uitgewerkt.

<u>Situatietekening</u>
Graag de situatietekening aanpassen, de woning staat namelijk gekeerd ten opzichte van de plattegrond.
Daarnaast staan op de situatietekening weer twee keukenblokken. Ook staat er nog een deur bij de hal, zijgevel. De tekening komt niet overeen met de plattegrond.

<u>Riolering</u>
Op de tekeningen ontbreken de overstort en leidingwerk vwa en dwa.

<u>Geluid</u>
Het advies van de geluidsadviseur is niet volledig overgenomen. Het advies is als volgt:

De rechter zijgevel (badkamer) en achtergevel (slaapkamer en achteringang hal) moeten zijn uitgevoerd als dove gevel, dat is nu niet het geval. Extra toelichting: als er sprake is van een dove gevel mogen daarin
geen te openen delen worden aangebracht. Het maakt daarbij niet uit welke ruimte zich achter die gevel bevindt. Een uitzetraam in bijvoorbeeld een toilet, badkamer, zolder of bijkeuken is daarmee taboe.

Er zijn twee opties:
- De gevels uitvoeren als dove gevels. Dat is nu niet het geval!
- Afwijken van de dove gevels. Dat kan middels artikel 7.2.2 in het omgevingsplan. Er kan dan worden toegestaan dat één of meer gevels niet als dove gevel(s) worden gerealiseerd. Mits door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat er uit akoestisch oogpunt geen noodzaak is voor een dove gevel. Er zal dus een (nieuw) aangepast akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.
Geadviseerd wordt, om nog wat meer geluidruimte te vinden, om aansluiting bij de Omgevingswet.

Voor vragen daarover zou je contact kunnen opnemen middels mailadres geluid@oddevallei.nl

Ontplofbare oorlogsresten
De volgende activiteit ontbreekt bij de aanvraag "Activiteit werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden". Was ook aangegeven in de afsluitende brief van het vooroverlegplan, zie bijlage. Is het goed als ik deze activiteit nog bij deze aanvraag toevoeg?

Dit mailtje wilde ik wat later sturen, omdat ik nog in afwachting ben van het advies van de adviseur betreffende de ontplofbare oorlogsresten.
Daar hoop ik binnenkort meer over te horen. Voor de snelheid kun je alvast bovenstaande punten verder uitwerken.

Naar aanleiding voor bovenstaande zien wij graag aanvullende/aangepaste gegevens tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

Aanwezig op maandag t/m donderdag

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

De inhoud van dit e-mailbericht is bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, verspreiding of verstrekking aan derden is niet in alle gevallen toegestaan en geschiedt onder verantwoordelijkheid van degene die daartoe overgaat. Indien dit e-mailbericht niet voor u is bestemd verzoeken wij u het bericht aan de afzender te retourneren en het origineel alsmede eventuele kopieën te vernietigen.

De Omgevingsdienst de Vallei staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Uitsluitend de door de bevoegde persoon of het bevoegde bestuursorgaan getekende documenten zijn bindend.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 29 april 2025 21:54
Aan: [redacted] (OddV)
Onderwerp: RE: Antw: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Oh top, helemaal goed!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur vergunningen
T: 088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede | info@oddevallei.nl
Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl | www.gelderseomgevingsdiensten.nl

---

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 29 april 2025 20:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: Antw: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Hee hee,

Klopt. [redacted] heeft er eerst een TI zaak van gemaakt en gaat morgen eerst controleren en dan zet hij hem meteen om en verdeel ik hem!

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Datum: 29 april 2025 om 10:31:43 CEST
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: FW: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Heee,

Ik zie in Wave dat er nog geen hh-dossier is aangemaakt voor het hh-verzoek. Klopt dit? Lijkt me goed dat deze zaak wel z.s.m. wordt opgepakt/toegewezen aan een van de handhavingsjuristen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur vergunningen
T: 088-116 [redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede | info@oddevallei.nl
Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl | www.gelderseomgevingsdiensten.nl

---

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 09:24
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: FW: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Van: [redacted] <[redacted]@arag.nl>
Verzonden: vrijdag 25 april 2025 10:51
Aan: Gemeente Barneveld <info@barneveld.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënten, [redacted] vraag ik uw aandacht voor de bijgesloten brief. Een exemplaar volgt ook per aangetekende brief.

Op het bouwperceel is vergunninghouder voornemens te bouwen buiten het bouwvlak. Gisteren was de aannemer ter plaatse is het bouwvlak gemarkeerd middels paaltjes. Inmiddels is de aannemer ook begonnen met graafwerkzaamheden. Dit is in strijd met de verleende omgevingsvergunning en de planregels. In de bijgesloten brief licht ik de situatie toe en verzoek ik u namens cliënten over te gaan tot handhaving en

indien nodig om een bouwstop. Bij voorkeur verzoek ik dat de omgevingsdienst op korte termijn ter plaatse aanwezig is.

Gisteren sprak ik hierover met heer [redacted]. Ik neem u daarom ook mee in de CC.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist

T (06) [redacted]
F (033) [redacted]
E [redacted]@arag.nl

Telefonisch contact
Bij voorkeur werk ik met belafspraken. Dat werkt wel zo efficiënt, zowel voor u als voor mij. Klik hier voor het maken van een afspraak. [redacted]

Reactietermijn
Het is fijn vooraf te weten hoe snel ARAG reageert. Voor binnenkomende post / e-mail die van een (re)actie dient te worden voorzien, streeft ARAG naar een reactietermijn van uiterlijk 10 werkdagen.

ARAG juridisch probleemoplossers
Kastanjelaan 2 | 3833 AN Leusden
Postbus 230 | 3830 AE Leusden
033 434 23 42 | www.ARAG.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 maart 2025 11:33
Aan: 'info@barneveld.nl' <info@barneveld.nl>
Onderwerp: Omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënten, [redacted], vraag ik uw aandacht voor de bijgesloten brief en bijlagen. Een exemplaar volgt ook per aangetekende brief.

Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist

T (06) [redacted]
F (033) [redacted]
E [redacted]@arag.nl

Telefonisch contact
Bij voorkeur werk ik met belafspraken. Dat werkt wel zo efficiënt, zowel voor u als voor mij. Klik hier voor het maken van een afspraak. [redacted]

Reactietermijn
Het is fijn vooraf te weten hoe snel ARAG reageert. Voor binnenkomende post / e-mail die van een (re)actie dient te worden voorzien, streeft ARAG naar een reactietermijn van uiterlijk 10 werkdagen.



www.arag.nl

ARAG SE Nederland is gevestigd te Leusden en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 55794173.
disclaimer

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 09:54
Aan: servicepuntbwl; [redacted] (OddV)
CC: [redacted] (OddV)
Onderwerp: RE: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Hoi [redacted]

Bedankt voor je bericht. [redacted] heeft dit handhavingsverzoek inmiddels al laten inboeken als nieuwe hh-zaak bij de OddV. Bij de gemeente Barneveld loopt een tweetal bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning. Deze bezwaarschriften heb ik in behandeling.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Planologie, Bezwaar en Beroep

T: +31(0) 342 [redacted]
E: [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl

De medewerkers van Team Planologie, Bezwaar en Beroep van gemeente Barneveld besteden aandacht en zorg aan een goede dienstverlening. Toch kan het zijn dat informatie uit e-mails niet juist of volledig is. U kunt aan deze e-mail en de bijlagen geen rechten ontlenen.
Dit is alleen anders als een uitdrukkelijk zo aangemerkte beschikking is gevoegd bij de e-mail. In artikel 1:3, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht staat wat een 'beschikking' is.
Gemeente Barneveld gaat geen verplichtingen aan via e-mail. Bindende afspraken met de gemeente Barneveld gaan via schriftelijke, ondertekende overeenkomsten.

Van: servicepuntbwl
Verzonden: maandag 28 april 2025 09:50
Aan: [redacted] (OddV)
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Beste [redacted]

Zie onderstaande e-mail met bijgaande brief. Mag ik dit naar jou doorsturen ter behandeling?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Planologie, Bezwaar & Beroep

E: [redacted]@barneveld.nl
[redacted]

Gemeente Barneveld
Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld
Postbus 63, 3770 AB Barneveld
www.barneveld.nl

gemeente Barneveld

De medewerkers van Team Planologie, Bezwaar en Beroep van gemeente Barneveld besteden aandacht en zorg aan een goede dienstverlening. Toch kan het zijn dat informatie uit e-mails niet juist of volledig is. U kunt aan deze e-mail en de bijlagen geen rechten ontlenen.
Dit is alleen anders als een uitdrukkelijk zo aangemerkte beschikking is gevoegd bij de e-mail. In artikel 1:3, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht staat wat een 'beschikking' is.
Gemeente Barneveld gaat geen verplichtingen aan via e-mail. Bindende afspraken met de gemeente Barneveld gaan via schriftelijke, ondertekende overeenkomsten.

Van: Gemeente Barneveld <info@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 09:22
Aan: servicepuntbwl <servicepuntbwl@barneveld.nl>
Onderwerp: FW: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Van: [redacted] <[redacted]@arag.nl>
Verzonden: vrijdag 25 april 2025 10:51
Aan: Gemeente Barneveld <info@barneveld.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: PREVENTIEF HANDHAVINGSVERZOEK - Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënten, [redacted] vraag ik uw aandacht voor de bijgesloten brief. Een exemplaar volgt ook per aangetekende brief.

Op het bouwperceel is vergunninghouder voornemens te bouwen buiten het bouwvlak. Gisteren was de aannemer ter plaatse is het bouwvlak gemarkeerd middels paaltjes. Inmiddels is de aannemer ook begonnen met graafwerkzaamheden. Dit is in strijd met de verleende omgevingsvergunning en de planregels. In de bijgesloten brief licht ik de situatie toe en verzoek ik u namens cliënten over te gaan tot handhaving en indien

nodig om een bouwstop. Bij voorkeur verzoek ik dat de omgevingsdienst op korte termijn ter plaatse aanwezig is.

Gisteren sprak ik hierover met heer [redacted]. Ik neem u daarom ook mee in de CC.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist

T (06) [redacted]
F (033) [redacted]
E [redacted]@arag.nl

Telefonisch contact
Bij voorkeur werk ik met belafspraken. Dat werkt wel zo efficiënt, zowel voor u als voor mij. Klik hier voor het maken van een afspraak. [redacted]

Reactietermijn
Het is fijn vooraf te weten hoe snel ARAG reageert. Voor binnenkomende post / e-mail die van een (re)actie dient te worden voorzien, streeft ARAG naar een reactietermijn van uiterlijk 10 werkdagen.



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 maart 2025 11:33
Aan: 'info@barneveld.nl' <info@barneveld.nl>
Onderwerp: Omgevingsvergunning Tolnegenweg 0 - uw kenmerk 2024W02135 - ARAG 01717775

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënten, [redacted] vraag ik uw aandacht voor de bijgesloten brief en bijlagen. Een exemplaar volgt ook per aangetekende brief.

Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist

T (06) [redacted]
F (033) [redacted]
E [redacted]@arag.nl

Telefonisch contact
Bij voorkeur werk ik met belafspraken. Dat werkt wel zo efficiënt, zowel voor u als voor mij. Klik hier voor het maken van een afspraak. Woensdagmiddag ben ik afwezig.

Reactietermijn
Het is fijn vooraf te weten hoe snel ARAG reageert. Voor binnenkomende post / e-mail die van een (re)actie dient te worden voorzien, streeft ARAG naar een reactietermijn van uiterlijk 10 werkdagen.



www.arag.nl

ARAG SE Nederland is gevestigd te Leusden en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 55794173.
disclaimer

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 20 maart 2025 16:07
Aan: 'Kantoor Janssen ([redacted])'
Onderwerp: RE: Tolnegenweg 13A

Geachte heer [redacted],

Het plan is getoetst aan het bestemmingsplan Tolnegenweg II.

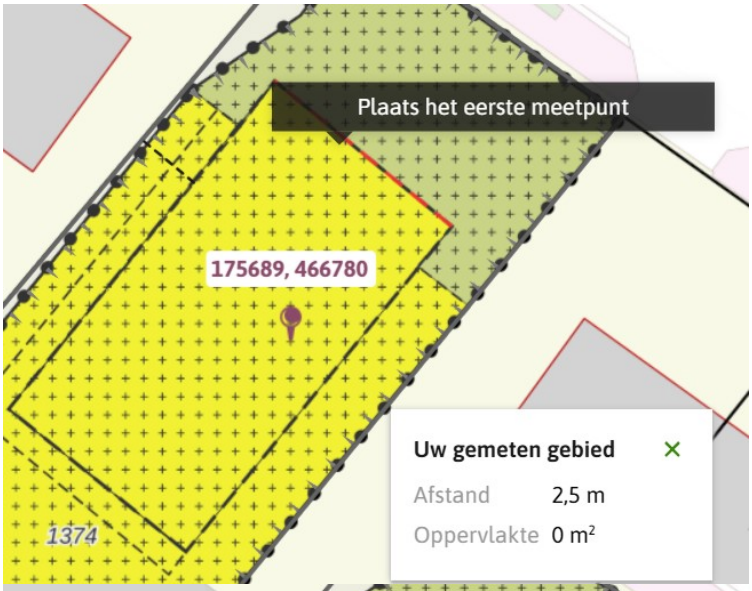
Daarin staat aangegeven dat de woning in het bouwvlak moet worden gebouwd. Betreft de volgende regel:

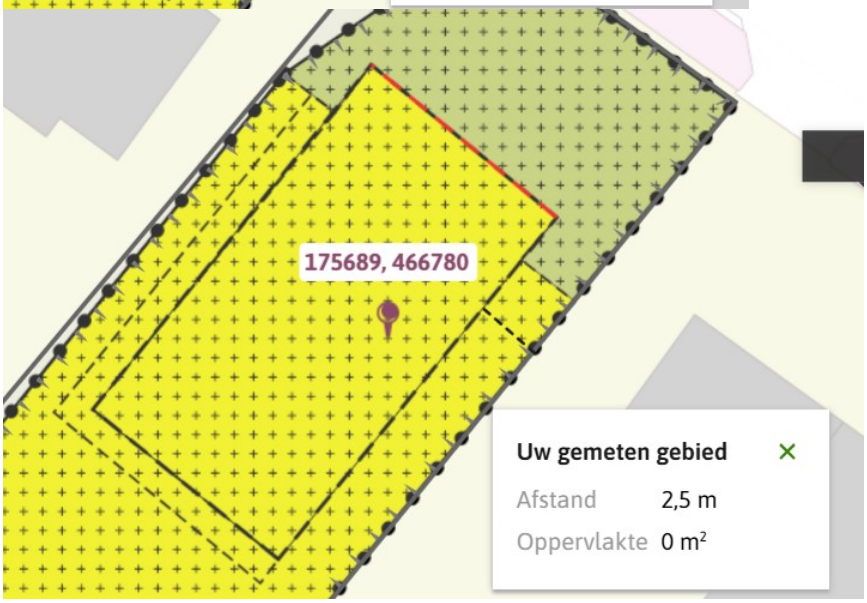
4.2.1 Woning
Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
a. het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;

Het bouwvlak is op de verbeelding de oranje omkadering:



Het bouwvlak ligt op 2,5 meter van de perceelgrens. Aan de westkant en aan de oostkant.





Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: Kantoor Janssen ([redacted]) <[redacted]@janssen-admin.nl>
Verzonden: donderdag 20 maart 2025 15:56
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: Tolnegenweg 13A

Geachte heer [redacted],

Gisteren gaf u in het telefoongesprek aan dat er wel op 2,5 m. van linkerzijgrens gebouwd kan worden, ondanks dat er in het bestemmingsplan 3,0 m. staat. Helaas heb ik niet onthouden op grond waarvan. Wilt u even aangeven op welke basis/grond dat er wel op 2,5 m. gebouwd kan worden.

Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

ADMINISTRATIEKANTOOR
JANSSEN

[redacted]
T 0318-[redacted]

De informatie in dit e-mail bericht, inclusief attachments, is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde bent, gelieve u zich te onthouden van verspreiding van deze e-mail. Indien deze e-mail per vergissing naar u is verzonden, verzoeken wij u onverwijld contact met ons op te nemen en deze e-mail te vernietigen. Onze privacyverklaring kan desgewenst op ons kantoor opgevraagd worden.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 januari 2025 12:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Tolnegenweg nabij nr. 15 en ontplofbare oorlogsresten

Hoi [redacted]

Natuurlijk kan ik jou adviseren over OO. Ik kan ook meedenken over meer praktische voorwaarden. Maar ik ben geen jurist en daar gaat het nu vooral om omdat je voor de omgevingsvergunning wel redelijk gebonden bent aan de voorwaarden uit het omgevingsplan.
De volgende voorwaarden denk ik dan aan:

Van het verbod in artikel 9.2.1 kan in dit geval worden afgeweken, omdat via een deskundig opsporingsbedrijf is aangegeven welke grondlagen verdacht en niet verdacht zijn. De omgevingsvergunning kan worden verleend, nu blijkt dat niet in verdachte grondlagen wordt gegraven voor de bouw.

Als het wel nodig blijkt om in verdachte grondlagen te graven zal vooraf opsporing en vrijgave van ontplofbare oorlogsresten nodig zijn. Deze opsporingswerkzaamheden mogen uitsluitend worden uitgevoerd door opsporingsbedrijven die in bezit zijn van een geldig certificaat volgens het Certificatieschema voor het Opsporen van Ontplofbare Oorlogsresten (CS-OOO). Deze opsporingsbedrijven zijn te vinden op:
www.vomes.nl/certificatie/certificaatregister-cs-ooo-raadplegen/

Dan hebben we ook ondervangen ingeval ze toch stiekem buiten die lagen gaan graven of in de toekomst iets willen gaan doen waar bv geen vergunning voor nodig is.

Kun je hier wat mee?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

adviseur ontplofbare oorlogsresten - Omgevingsdienst de Vallei
[redacted]
T 088-116[redacted] M 06-[redacted] **E** [redacted]@oddevallei.nl
Postbus 9024, 6710 HM EDE

Omgevingsdienst
De Vallei

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: woensdag 29 januari 2025 12:02
Aan: [redacted]@oddevallei.nl>

CC: [redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Tolnegenweg nabij nr. 15 en ontplofbare oorlogsresten

Hoi [redacted],

Dat vind ik goed. Als jij dat advies ook goed vindt.
Jij moet namelijk het advies schrijven.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

---

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: woensdag 29 januari 2025 11:58
Aan: [redacted]@oddevallei.nl>
CC: [redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Tolnegenweg nabij nr. 15 en ontplofbare oorlogsresten

Hoi [redacted]

We gaan dan uit van de alinea die [redacted] heeft aangegeven in haar reactie.

Van het verbod in artikel 9.2.1 wordt in dit geval afgeweken, omdat via een deskundig opsporingsbedrijf o.a. is aangegeven welke grondlagen verdacht en niet verdacht zijn. De omgevingsvergunning kan worden verleend, nu blijkt dat niet in verdachte grondlagen wordt gegraven voor de bouw.

Zo iets toch?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

adviseur ontplofbare oorlogsresten - Omgevingsdienst de Vallei
[redacted]
T 088-116[redacted] M 06-[redacted] **E** [redacted]@oddevallei.nl
Postbus 9024, 6710 HM EDE

Omgevingsdienst
De Vallei

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: woensdag 29 januari 2025 11:48
Aan: [redacted]@oddevallei.nl>; [redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Tolnegenweg nabij nr. 15 en ontplofbare oorlogsresten

Goedemorgen [redacted],

Zo dacht ik er ook over. Om op die manier door te gaan en dan middels artikel 9.2.2 af te wijken.

[redacted] zou je het advies kunnen opstellen? Dan ga ik dat gebruiken voor in het besluit.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningverlening
088-116[redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede
info@oddevallei.nl | Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl

Van: [redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: woensdag 29 januari 2025 11:15
Aan: [redacted]@oddevallei.nl>; [redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: RE: Tolnegenweg nabij nr. 15 en ontplofbare oorlogsresten

Goedemorgen [redacted]

Je geeft aan dat in dit geval er een bureau is ingeschakeld en dat het plan zodanig is aangepast dat niet in OO-verdachte grondlagen wordt gegraven er geen risico is ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten.
In de memo geef je een toelichting waarom er geen risico is.

Je kunt hier pragmatisch mee omgaan.
Ik zou dan die “Opa” van het afwijken toepassen en motiveren dat er in dit geval afgeweken kan worden van artikel 9.2.1 van het bestemmingsplan “Tolnegenweg II”, dat onderdeel uitmaakt van het “Omgevingsplan gemeente Barneveld” (en dan toelichten waarom er hier wel gebouwd mag/kan worden ondanks dat het ligt binnen de aanduiding ‘Overige zone - ontplofbare oorlogsresten’.

Dit is het artikel dat uit het plan “Tolnegenweg II” komt:
9.2 Ontplofbare oorlogsresten
9.2.1 Overige zone - ontplofbare oorlogsresten
Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - ontplofbare oorlogsresten' geldt dat het verboden is om bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren;
9.2.2 Afwijken
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod als bedoeld in 9.2.1 en bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden toestaan, mits uit een door de gemeente goedgekeurd onderzoek van een deskundige blijkt dat in het gebied met de aanduiding 'Overige zone - ontplofbare oorlogsresten' geen ontplofbare oorlogsresten meer aanwezig zijn.

Om hier nu een BOPA voor te doorlopen omdat niet aan de regels voldaan wordt gaat mogelijk wel wat ver.

Je kunt artikel 9.2.2 dan wel zo interpreteren dat van het verbod in artikel 9.2.1 kan worden afgeweken, omdat via een deskundig opsporingsbedrijf o.a. is aangegeven welke grondlagen verdacht en niet verdacht zijn. En dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, nu blijkt dat niet in verdachte grondlagen wordt gegraven voor de bouw.

Hopelijk kunnen jullie zo verder (en anders [redacted], kun je het wellicht nog met [redacted] bespreken).

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 28 januari 2025 14:27
Aan: [redacted]@barneveld.nl>; [redacted] (OddV) [redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: Tolnegenweg nabij nr. 15 en ontplofbare oorlogsresten

Goedemiddag [redacted]

[redacted], omdat [redacted] niet meer werkzaam is bij de gemeente lijkt het mij verstandig om jou hierbij te betrekken. In de bijlage heb ik (als daar behoefte aan is) meer in detail aangegeven hoe de situatie de afgelopen 3 jaar is gelopen en is veranderd.

Korte schets van het probleem:
Voor de planlocatie is een bestemmingsplan/omgevingsplan vastgesteld in 2022 (door [redacted]) met voorwaarden over ontplofbare oorlogsresten (OO), omdat de locatie verdacht is.
De initiatiefnemer heeft zijn bouwplannen (na rapportage van een opsporingsbedrijf) zodanig aangepast dat er voor het bouwen geen grondverzet nodig is in verdachte lagen van OO en m.i. dus geen noodzaak om opsporing uit te voeren.
Voor de omgevingsvergunning, bouwen wordt getoetst aan het omgevingsplan en hierin staan voorwaarden dat de gehele locatie moet zijn vrijgegeven van OO. Maar omdat de initiatiefnemer niet in OO-verdachte grondlagen graaft is er geen risico t.a.v. OO ook niet voor de omgeving.

Hieronder heb ik voor het gemak de voorwaarden uit het bestemmingsplan van 2022 (weet niet of de artikelnummers kloppen).

44.11 Ontplofbare oorlogsresten

44.11.1 Overige zone - ontplofbare oorlogsresten

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - ontplofbare oorlogsresten' geldt dat het verboden is om bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren;

44.11.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod als bedoeld in 44.11.1 en bouwactiviteiten dan wel een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden toestaan, mits uit een door de gemeente goedgekeurd onderzoek van een deskundige blijkt dat in het gebied met de aanduiding 'Overige zone - ontplofbare oorlogsresten' geen ontplofbare oorlogsresten meer aanwezig zijn.

Kan in dit geval worden afgeweken van de voorwaarden uit het omgevingsplan?
of
Kunnen we artikel 9.2.2/44.11.2 zo interpreteren dat van het verbod in artikel 9.2.1/44.11.1 kan worden afgeweken, omdat via een deskundig opsporingsbedrijf o.a. is aangegeven welke grondlagen verdacht en niet verdacht zijn. Dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, nu blijkt dat niet in verdachte grondlagen wordt gegraven voor de bouw?
of is een andere oplossing/benadering mogelijk?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

adviseur ontplofbare oorlogsresten - Omgevingsdienst de Vallei
[redacted]
T 088-116[redacted] M 06-[redacted] **E** [redacted]@oddevallei.nl
Postbus 9024, 6710 HM EDE

Omgevingsdienst
De Vallei

De inhoud van dit e-mailbericht is bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, verspreiding of verstrekking aan derden is niet in alle gevallen toegestaan en geschiedt onder verantwoordelijkheid van degene die daartoe overgaat. Indien dit e-mailbericht niet voor u is bestemd verzoeken wij u het bericht aan de afzender te retourneren en het origineel alsmede eventuele kopieën te vernietigen.

De Omgevingsdienst de Vallei staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Uitsluitend de door de bevoegde persoon of het bevoegde bestuursorgaan getekende documenten zijn bindend.
Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[redacted]

Van: [redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 11:31
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Vraag controle perceel Tolnegenweg 13A in Stroe (2024W02135)
Bijlagen: 2024W02135_Situatie.pdf

Ja, daar belde [redacted] me net over.
Dat kan als ik de juiste gegevens krijg, want ik mag geen tussengrenzen bepalen/uitzetten.
Maar voorzover ik kan zien komt het zoals hieronder:

De nieuwe woning is 7x15m'



degroetenenneenprettigedagverder



[redacted]

Van: B[redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 11:19
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: RE: Vraag controle perceel Tolnegenweg 13A in Stroe (2024W02135)

Hallo[redacted]

Nu hoor ik dat [redacted] woensdag deze gaat uitzetten me jou begrijp ik net.

Dan gaat dit wel goedkomen lijkt mij.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Toezichthouder Bouwen, Ruimtelijke Ordening, Sloop en Asbest
- werkzaam voor de gemeente Barneveld

Postadres:
Postbus 9024
6710 HM Ede

[redacted]
donderdag en vrijdag

Telefoon 088-116[redacted]

e-mail
[redacted]@oddevallei.nl

website
www.oddevallei.nl

Van: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Verzonden: vrijdag 25 april 2025 14:40
Aan: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Onderwerp: RE: Vraag controle perceel Tolnegenweg 13A in Stroe (2024W02135)

Deze is mij totaal onbekend, heb ik ook niet uitgezet.
Ik wil met alle plezier mee maar kan dus niets zinvols toevoegen

degroeteneneenprettigedagverder



[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: vrijdag 25 april 2025 11:48
Aan: [redacted] <[redacted]@barneveld.nl>
Onderwerp: Fwd: Vraag controle perceel Tolnegenweg 13A in Stroe (2024W02135)

[redacted]
ikben er maandag kunnen we deze nu of maandag oppakken ik kan maandagmiddag
Gr [redacted]
Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** bouw-en-ruimtelijktoezicht@oddevallei.nl
> **Datum:** 24 april 2025 om 16:06:24 CEST
> **Aan:** "[redacted]" <[redacted]@oddevallei.nl>, "[redacted]" <[redacted]@oddevallei.nl>
> **Kopie:** "[redacted]" <[redacted]@oddevallei.nl>
> **Onderwerp: RE: Vraag controle perceel Tolnegenweg 13A in Stroe (2024W02135)**
>
> Hoi [redacted]
>
> Zie onderstaande email, er is wat discussie over het uitzetten van de woning. Zou jij dit kunnen oppakken? Check even of wij de woning hebben uitgezet en of je eventueel de landmeter van Barneveld kan inschakelen om te bevestigen dat de woning op de juist locatie gebouwd gaat worden. Van wat ik kan zien hebben wij geen DWG bestand dus ik verwacht niet dat wij de woning hebben uitgezet.
>
> @[redacted], jij hebt volgens mij nog wat gedaan in deze zaak. Heb jij nog iets toe te voegen?
>
> Met vriendelijke groeten,
>
> [redacted]
>
> Coördinator Toezicht Bouwen, Ruimtelijke Ordening, Sloop en Asbest
>
> Omgevingsdienst
> **De Vallei**
>
> [redacted]
>
> **telefoon**
> 088-11 6[redacted]
>
> **e-mail**
> [redacted]@oddevallei.nl
>
> Postadres:
> Postbus 9024
> 6710 HM Ede

website
www.oddevallei.nl

Van: [redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: donderdag 24 april 2025 14:55
Aan: bouw-en-ruimtelijktoezicht@oddevallei.nl
Onderwerp: Vraag controle perceel Tolnegenweg 13A in Stroe (2024W02135)

Beste collega,

Op 6 februari 2025 is een vergunning verleend voor het bouwen van een woning op het adres Tolnegenweg 13A in Stroe (2024W02135). Beide buren hebben tegen deze vergunning bezwaar ingediend.
Nu werd ik net gebeld door een collega van de gemeente Barneveld. Hij heeft deze bezwaarschriften in behandeling en heeft de adviseur van de buren gesproken. Volgens de buren zijn de piketpaaltjes van de fundering verkeerd uitgezet, wat betekent dat de woning buiten het bouwvlak gebouwd gaat worden (en dus in strijd met de verleende vergunning)? Volgens de buren gaat de woning volgens die paaltjes meer richting Tolnegen 15 worden gebouwd, terwijl het niet zo is vergund.

Ik heb doorgekregen dat morgen er wordt uitgegraven ten behoeve van de fundering. Op 29 of 30 mei wordt er gestort en op 6 mei wordt de prefab geplaatst.

Zien jullie mogelijkheid om langs te gaan bij dit adres?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur vergunningen
T: 088-116 [redacted]

[redacted]

<IMAGE003.JPG>

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede | info@oddevallei.nl
Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl | www.gelderseomgevingsdiensten.nl

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.
Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

Zaakregistratie

Zaaknummer : 155412
Zaaktype : planschadevergoeding
Onderwerp: aanvraag planschadeverzoek voor perceel Tolnegenweg 13
Registratiedatum : 27 juni 2023
Behandelaar :
Streefdatum afhandeling : 27 mei 2024
Kenmerk aanvrager:

Aanvrager

Bedrijfsnaam :
Naam: [redacted]
Adres: Tolnegenweg 13
Postcode : 3776PT Plaats : Stroe
Mailadres :
Telefoonnummer :

Velden met een sterretje (*) zijn verplicht om in te vullen.

- Is het bericht vandaag ontvangen? *
  - Nee 27 juni 2023

Contactgegevens

- Voor wie is deze aanvraag?*
  - Voor uzelf
- Naam contactpersoon :
  -
- E-mailadres contactpersoon
  -
- Telefoonnummer
  -
- Machtiging
  -

Locatie

- Gaat het om een bestaand adres?*
  - Ja
- Om welk adres gaat het?*
  - Tolnegenweg 13, 3776PT Stroe

Bijlagen en toelichting verzoek

Velden met een sterretje (*) zijn verplicht om in te vullen.

- Bijlage(n)
  - 0000A817.pdf
- Eventuele toelichting
  -

Zaakregistratie	
Zaaknummer	549654
Zaaktype	bezwaar
Registratiedatum	20 maart 2025
Ontvangstdatum	
Behandelaar	
Streefdatum afhandeling	5 juni 2025
Gegevens indiener bezwaar	
Naam	Administratiekantoor Janssen
Adres	A.G. Wijersweg 10
Postcode / Woonplaats	6733AS Wekerom
Mailadres	
Telefoonnummer	
Benodigde gegevens	
Dient u dit bezwaar in voor uzelf of voor iemand anders?	Voor iemand anders
Namens wie dient u dit bezwaar in?*	Persoon
Geef aan waar het besluit over gaat	Leges
Waartegen maakt u bezwaar?	bezwaar tegen leges omgevingsvergunning Tolnegenweg 13A
Wat is het kenmerk van het besluit waartegen u een bezwaar doet?*	2024W02135
Is de gemachtigde akkoord?	Ja
Waarom bent u het niet eens met het besluit?	zie brief
Gegevens van organisatie	
KVK Nummer	
Handelsnaam	
Vestigingsnummer	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode / Plaatsnaam	
Contactgegevens van deze persoon	
Voornaam en Achternaam	
E-mailadres	
Telefoonnummer	
Locatie	
Gaat het om bestaand adres?	
Om welk adres gaat het?	
Toelichting op locatie	
Bijlagen en toelichting verzoek	
Werktitel	Post - bezwaar tegen leges omgevingsvergunning Tolnegenweg 13A 2024W02135

Overige bewijsstukken	
Motivatie bijlagen	000015CA.pdf
Eventuele toelichting	
Waarheidsverklaring	
Overzicht alle documenten	000015CA.pdf (original)

Datum: 26-11-2022.

Planomschrijving: TOEVOEGEN WONING.

Locatie beoogd plan: TOLNEGENWEG 15

Bewoner(s) adres:	Benaderd d.m.v.	Reactie bewoner(s)	Meegenomen in plan d.m.v.	Akkoord ja / nee
TOLNEGENWEG 17	OVERLEG	PRIMA	OVERLEG	JA
TOLNEGENWEG 10	OVERLEG	PRIMA	OVERLEG	JA
TOLNEGENWEG 13	OVERLEG.	NIET BIJ MEE	OVERLEG	TWIJFEL.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: [redacted]



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 april 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Garderen
Sectie	K
Perceel	675

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster


bestaande inrit handhaven
K682
K685
tuin
Ap
358
h1
tuin
300
h1
K674
tuin
Y
A
tuin
K675
tuin
h2
sp
900
850
h3
Z
K676
K677
C795
K939
voornamelijk dichte gevel:
>50% gevellengte
voorzien van gevelgroen
bijv. clematis, klimop, kamperfoelie
serre als geluidsluwe
buitenruimte
hemelwater-infiltratiekratten,
aantal vlgs berek installateur
>5m lengte beukenhaag
2m hoog, 1m breed
- bestaand groen handhaven
- inheemse boomgroep: 4 berken
realiseren 3 huismusnestkasten

Archiefexemplaar, retour [redacted] (RO)

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

DBL
[redacted]
Meluntersewe g 34
6741 HN LUNTEREN

Datum:

Ons kenmerk:

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
[redacted]

Doorkiesnummer:
(0342) [redacted]

E-mail:
[redacted]**@barneveld.nl**

Onderwerp:
Principetoezegging Tolnegenweg 15 in Stroe

Geachte heer [redacted]

Op 11 januari 2021 ontvingen wij uw brief over de bouw van een woning op het perceel Tolnegenweg 15 in Stroe. In deze brief stel ik u op de hoogte van onze beslissing. Uw aanvraag heeft het zaaknummer 1182832.

Toezegging
Wij willen in beginsel meewerken aan uw aanvraag, mits u voldoet aan de voorwaarden zoals in deze brief met bijlage genoemd. Graag licht ik onze beslissing toe. Daarbij geef ik ook aan waarmee u nog rekening moet houden.

Deze toezegging is geldig tot één jaar na de datum van verzending van deze brief, tenzij zich in die periode omstandigheden voordoen die tot een ander standpunt van ons college leiden. Zodra de toezegging niet meer geldig is, zullen wij uw aanvraag buiten behandeling stellen en de stukken archiveren.

Motivering
Het perceel Tolnegenweg 15 in Stroe ligt in het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe”. Aan deze gronden zijn de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen-1’ toegekend. Om medewerking te verlenen aan uw aanvraag moet een planologische procedure doorlopen worden. In uw geval is een wijziging noodzakelijk. De aanvraag past binnen de uitgangspunten van ons ruimtelijk beleid, zoals we hebben uiteengezet in de bijlage onder A. Om die reden willen wij meewerken aan de aanvraag.

Besluitvorming
Het college neemt pas een definitieve beslissing nadat de procedure ex artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening ter voorbereiding van het wijzigingsplan is afgerond. Wij stellen een ontwerp van het wijzigingsplan op aan de hand van gegevens die u dient te verstrekken. Ze staan hieronder opgesomd. De uitkomst van een onderzoek kan ons aanleiding geven deze toezegging in heroverweging te nemen.
Wij bereiden het wijzigingsplan voor en brengen het in procedure. Het college beslist uiteindelijk over de vaststelling van het wijzigingsplan. De procedure ter voorbereiding van een wijzigingsplan duurt ongeveer een jaar.

Aan te leveren gegevens
De aan te leveren gegevens hebben betrekking op:
1. aangepaste digitale tekening;
2. externe veiligheid;
3. ontplofbare oorlogsresten;
4. planschaderisicoanalyse;
5. waterhuishouding.

De uitleg over de opgesomde gegevens treft u aan in de bijlage bij deze brief.

1 Bijlage

Alle onderzoeksrapporten dienen digitaal (als onbeveiligd PDF-bestand met een grootte van maximaal 5 MB) te worden aangeleverd. De digitale rapporten kunt u sturen naar het e-mailadres rodigitaal@barneveld.nl.
Wij adviseren u om de aan te leveren gegevens AVG-proof aan te leveren. Als er toch persoonsgegevens zijn genoemd dan kunnen wij deze publiceren. U heeft hiervoor eerder toestemming gegeven (gelet op de toestemming die eerder is gegeven om deze gegevens te mogen publiceren).

Aandachtspunten
Later in de procedure ontvangt u nog (minimaal) één overeenkomst die u ondertekend terug moet zenden. Denkt u hierbij in elk geval aan een overeenkomst tot verhaal van planschade en een verklaring inzake de landschappelijke inpassing.

Bij de planologische procedure en bij de uitvoering van de werkzaamheden, dient u rekening te houden met de onderstaande aandachtspunten. In de bijlage wordt uitleg gegeven bij ieder aandachtspunt.

1. archeologie;
2. beschikbaarheid gronden;
3. bodem;
4. bouw en/of aanleg bij bomen;
5. broedseizoen en algemene zorgplicht;
6. duurzaamheid en energiebeleid;
7. ecologie - stikstof;
8. geluid;
9. grondexploitatie;
10. meldingen en vergunningen
11. natuurinclusief bouwen;
12. overleg met buren en/of belanghebbenden;
13. trillingen;
14. woningbouwcategorieën.

Wij kunnen een omgevingsvergunning formeel pas verlenen op het moment dat het wijzigingsplan in werking is getreden. Om deze reden verzoeken wij u dan ook een aanvraag om omgevingsvergunning pas in te dienen als het wijzigingsplan in werking is getreden. Alleen indien er gedurende de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan geen zienswijze wordt ingediend, is het mogelijk om een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ reeds in te dienen op het moment dat het wijzigingsplan door het college is vastgesteld.

Omgevingswet
Op 1 januari 2023 zal de Omgevingswet in werking treden. Wij zijn druk bezig met de voorbereidingen die nodig zijn om onder die wet plannen in procedure te kunnen gaan brengen (vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet).
De toezeggingenbrief is één jaar geldig. De komst van de Omgevingswet heeft consequenties. Er zal niet langer een ontwerp bestemmingsplan opgesteld gaan worden, maar ofwel een wijziging van het omgevingsplan ofwel een vergunningentraject zal gaan spelen.

Uw plan kan waarschijnlijk niet meer onder de huidige Wet ruimtelijke ordening in procedure worden gebracht. Dit voorgaande kan gevolgen hebben voor al uitgevoerde onderzoeken. Mogelijk moeten onderzoeken dan bijvoorbeeld worden aangepast en/of is aanvullend onderzoek nodig.

Leges
De leges bedragen € 4.704,-- mits u deze brief voor akkoord binnen een jaar na verzending aan ons retour stuurt. In de bijlage (onder E) is aangegeven waaruit het totale legesbedrag is opgebouwd.

Voor het plan is het vaststellen van een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder nodig. Hiervoor bent u leges ten bedrage van € 507,50-- (2022) verschuldigd. Het exacte bedrag wordt aan de hand van de legesverordening bepaald

op het moment van het vaststellen van hogere waarden. Dit bedrag kan jaarlijks wijzigen. De aanslag voor deze leges ontvangt u op een later moment.

De kosten van de te verstrekken onderzoeken en gegevens zijn voor uw rekening.

Vervolg
Als u gebruik wilt maken van de toezegging, dan dient u deze brief te ondertekenen voor akkoord en aan ons terug te zenden. Zodra wij de brief ontvangen, krijgt u van ons een aanslag voor de leges.

Wij nemen uw aanvraag direct in behandeling als:
- u deze brief *binnen zes weken* na dagtekening ondertekent en terugzendt;
- u het legesbedrag voldoet binnen de betalingstermijn die wordt genoemd in de aanslag; én
- u alle gevraagde gegevens en/of onderzoeken binnen zes weken na dagtekening heeft verstrekt.

Wanneer u bovenstaande voorwaarden niet tijdig vervult, dan zullen wij uw aanvraag parkeren en opnieuw inplannen nadat wij de ondertekende brief en de leges alsnog ontvangen, mits de geldigheidsduur van de toezegging niet is verstreken. Dit kan voor vertraging zorgen. Bovendien kan uw aanvraag dan door een andere medewerker worden behandeld.
Als u deze brief – ondertekend – aan ons hebt teruggezonden, dan bent u verplicht de leges te betalen. Als u het legesbedrag niet voldoet binnen de betalingstermijn, dan gaan wij over tot invordering. Ook extra kosten voor aanmaningen zullen wij dan in rekening brengen.

Vragen?
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met [redacted] via telefoonnummer (0342) [redacted] of via e-mailadres [redacted]@barneveld.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted]

[redacted] Planologie, Bezwaar & Beroep

De legesaanslag sturen naar:
- Naam: ……
- Adres: ……
- Postcode / woonplaats: ……
- Geboortedatum van natuurlijke persoon ……
- Nummer KvK (indien van toepassing) ……

Datum: ……

Handtekening voor akkoord

……

Bijlage

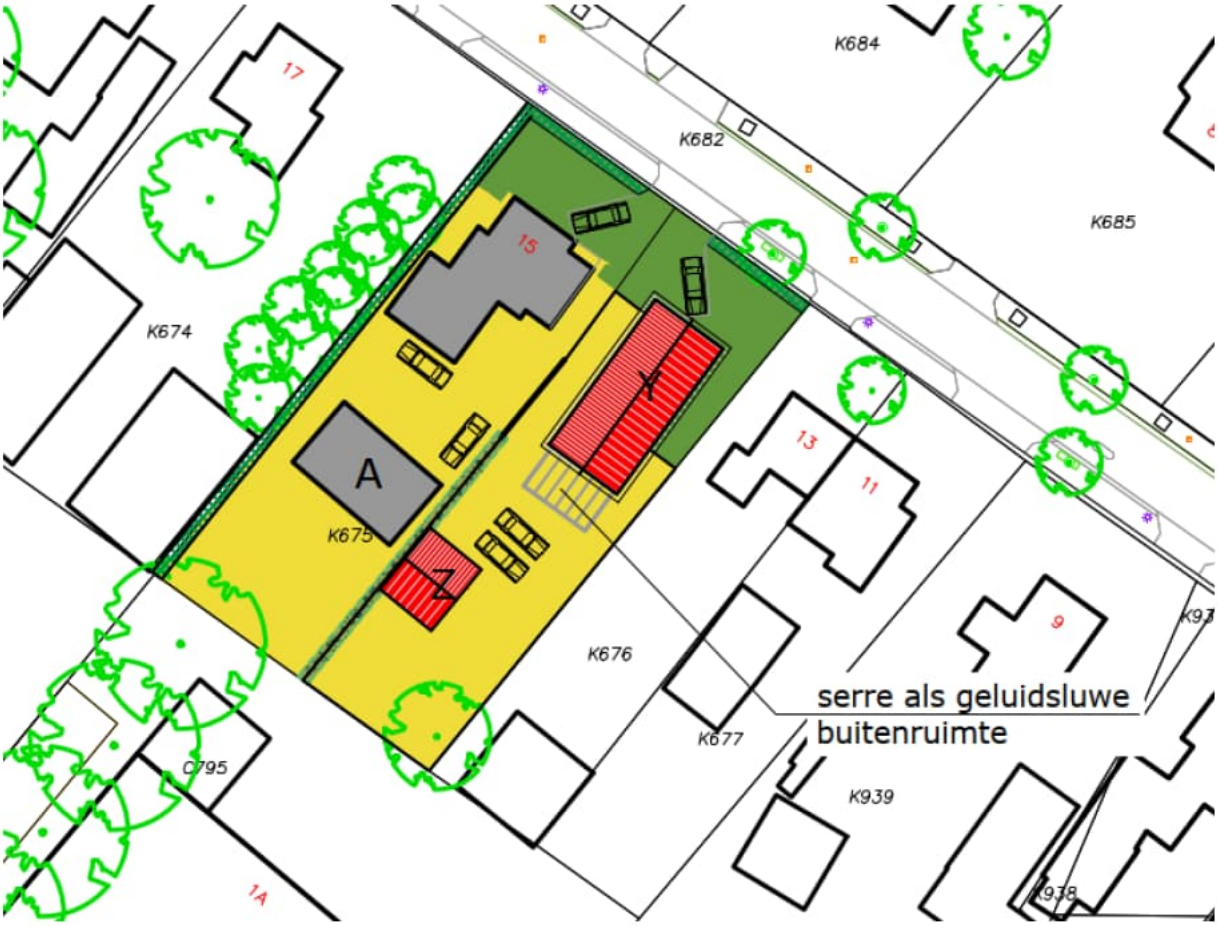
Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

A. Beschrijving en toetsing plan
B. Aan te leveren gegevens
C. Aandachtspunten
D. Digitaal aanleveren gegevens
E. Leges volgens de tarieventabel 2022

A. Beschrijving en toetsing plan

Beschrijving plan

Het plan betreft de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Tolnegenweg 15 in Stroe. De woning komt ten zuidoosten van de bestaande woning en bestaat uit één bouwlaag met kap. De woning wordt ontsloten via de bestaande uitrit.



Toetsing plan

Bestemmingsplan

Het perceel heeft binnen het huidige bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" de bestemming 'Wonen-1' met de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Daarnaast ligt op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De bouw van een extra woning op het perceel past niet binnen het bestemmingsplan omdat er op de beoogde bouwlocatie geen bouwvlak aanwezig is.

Het bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" bevat in artikel 19.7, lid 1 een wijzigingsbevoegdheid voor het opnemen van een nieuw bouwvlak op de verbeelding. Daarmee kan het plan mogelijk worden gemaakt mits aan de aan de wijzigingsbevoegdheid verbonden voorwaarden kan worden voldaan. Onder het kopje 'Toetsing' wordt hier op ingegaan.

Toetsing

Aan het opnemen van een extra bouwvlak zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

1. de geluidbelasting door het verkeer op geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    a. het straat- en bebouwingsbeeld;
    b. de woonsituatie;
    c. de verkeersveiligheid; en
    d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Deze is alleen dusdanig dat wel medewerking kan worden verleend aan een extra woning. Daarmee wordt voldaan aan voorwaarde 1.

De locatie betreft een inbreiding in het bebouwingslint aan de Tolnegenweg. De kavelmaten van de bestaande woning en de nieuwe woning voldoen aan de minimale eisen voor deze locatie. De situering en indeling van de voorgestelde woning moet aangepast worden zodat er geen dakkapel aan de zijde van Tolnegenweg 13 wordt gerealiseerd (ook niet vergunningsvrij). Dit in verband met de privacy.

De nieuwe woning dient daarnaast op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens met nummer 13 (en evenwijdig aan die perceelsgrens) te liggen, dus iets schuin van de andere bestaande woningen. De voorgestelde woning (met een diepte van 15 meter) is alleen mogelijk als de serre niet wordt gerekend als het oorspronkelijk hoofdgebouw, maar als een directe aanbouw van 3 meter aan het hoofdgebouw. Qua beeldkwaliteit wordt het bestaande bebouwingslint in de Amsterdamse School stijl als referentie gegeven.

Conclusie
Op basis van het voorgaande willen wij in principe (onder voorwaarden) meewerken aan het plan voor het toevoegen van een woning op het perceel aan de Tolnegenweg 15 in Stroe, mits voldaan wordt aan de voorwaarden in deze brief. Er moet een planologische procedure door middel van een wijziging van het geldende bestemmingsplan ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening worden gevoerd.

B. Aan te leveren gegevens

1. Aangepaste digitale tekening

Het is noodzakelijk dat het volgende nog op de inrichtingstekening wordt aangegeven:

- Landschappelijke inpassing
- Verkeer en parkeren
- Water

Landschappelijke inpassing
Gezien het ritme van de straat is het toevoegen van een woning landschappelijk gezien (ook) goed denkbaar. Op het perceel zijn alleen meerdere volwassen bomen aanwezig, die bij de splitsing van de kavel komen te vervallen. Dit is niet wenselijk. De grote markante boom (Esdoorn) nabij de inrit moet minimaal worden behouden. Dit kan goed wanneer men gebruik maakt van een gezamenlijke uit-/inrit. Het behoud van deze Esdoorn is dan ook noodzakelijk.
Bij de verdere uitwerking van het plan graag meer aandacht voor de erfopzet waarbij, los van de eerder genoemde Esdoorn, bestaande bomen zoveel mogelijk worden ingepast, dan wel gecompenseerd worden, waarbij ook inzichtelijk moet worden gemaakt op welke wijze de Treurwilg (al dan niet) kan worden ingepast. Ook moet aan worden gegeven waar verharding (zo min mogelijk) komt.
Tot slot moet, in het kader van de landschappelijke inpassing aan worgen gegeven op welke wijze een groene erfafscheiding wordt gerealiseerd.

Voorwaarden landschappelijke inpassing
U moet een beplantingsplan indienen, bij voorkeur opgesteld door een landschapsarchitect. Dit houdt in:

- een tekening (ten behoeve van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan) met daarop aangegeven de aanwezige te handhaven beplanting, de nieuw te realiseren beplanting en verharding;
- aanvullende informatie over de te realiseren beplanting:
  - te planten inheemse/gebiedseigen soorten struiken en/of bomen per element;
  - wijze van planten (breedte element, aantal rijen, onderlinge plantafstanden e.d.);
  - maat beplanting bij aanschaf/aanleg;
  - de plaatsing van een raster/heining om de gerealiseerde beplantingen vrij te stellen van vertrapping, vraat e.d. indien op de aangrenzende gronden beweiding plaatsvindt.

Verkeer en parkeren
Op de aangepaste digitale tekening dient de breedte (maat) van de uitweg worden aangegeven. Dit geldt ook voor de 3 nieuwe parkeerplaatsen, waarbij een parkeerplaats voor haaks parkeren een afmeting heeft van ten minste 2, 50 x 5,00 meter. Overigens is een aparte uitweg is niet mogelijk. Niet alleen wordt de situatie ter plaatse onoverzichtelijk (meerdere uitwegen op korte afstand van elkaar) maar ook gaat dit ten kosten van de aanwezige boom. Dit laatste omdat de bestaande uitweg opgeschoven moet worden.

Water
Voor de noodzakelijke aanpassingen van de tekening wordt voor wat betreft het aspect verwezen naar punt 5 onder 'B. Aan te leveren gegevens'.

Van deze aangepaste tekening ontvangen we graag ook een DWG-bestand. Hiervoor verwijzen wij naar hetgeen onder 'D. Digitaal aanleveren gegevens' is vermeld.

2. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Voor het bouwen van de woning moeten daarom de risico's van de spoorlijn en de snelweg in kaart gebracht worden. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer [redacted] via telefoonnummer (088) 116[redacted] via telefoonnummer (088) 116[redacted] of via oddv-externe-veiligheid@oddevallei.nl.

3. Ontplofbare oorlogsresten

In het kader van de Openbare Orde & Veiligheid en Arbo regelgeving is het niet toegestaan om in verdacht gebied van Ontplofbare Oorlogsresten grondroerende werkzaamheden uit te voeren. Dit vanwege de risico's van onbedoeld detoneren van een blindganger.
In uw geval is het noodzakelijk om verder onderzoek uit te laten voeren naar Ontplofbare Oorlogsresten. Mogelijk zal detectie en/of ruiming van OO moeten plaatsvinden om uw locatie geschikt te maken.

Hierna wordt ingegaan op de specifieke situatie. Mocht u hier vragen over hebben dan kan contact worden opgenomen met [redacted] via [redacted]@oddevallei.nl

Voor de locatie Tolnegenweg 15 te Stroe is gekeken op de OO-belastingkaart van Barneveld en het Vooronderzoek van AVG, kenmerk 1662183-VO-03-ROZ-138 van 19-04-2019. Hiernaast een kaartuitsnede met daarop in blauw (globaal) het plangebied.



De locatie ligt geheel binnen verdacht gebied van:
- niet verschoten brisantgranaten (7,5 - 15cm Duits), vanwege een massa-explosie van een munitietrein;
- afwerpmunitie (250-1000 ponders) vanwege het bombarderen van de spoorlijn.
  Er zijn meerdere kraters in de directe omgeving zichtbaar op de luchtfoto van 25 december 1944 (zie luchtfoto hiernaast met in blauw de planlocatie). Eventuele blindgangers (niet ontplofte bommen) zijn niet zichtbaar op een luchtfoto.

Uit de oude luchtfoto en oude topografische kaarten blijkt dat de locatie nooit grootschalig bebouwd is geweest. Het was agrarisch en rond 1960 werd het de tuin van de noordelijk gelegen woning. Door het bewerken van het land en later door het gebruik als (moes)tuin zullen eventuele objecten tot 30cm diepte in de afgelopen 75 jaar al zijn opgemerkt en verwijderd.
De bovenlaag tot 30 cm diepte wordt als niet meer verdacht gezien (naoorlogs geroerde grond). Uitgangspunt daarbij is dat het terrein sinds de oorlog nauwelijks is opgehoogd. Als ophoging kan worden aangetoond, wordt deze ophoog laag als niet verdacht gezien.

Conclusie is dat de locatie verdacht is van ontplofbare oorlogsresten. Voor de ontwikkeling van de locatie zal er vast dieper moeten worden gegraven dan de niet verdachte laag van 30cm. Denk daarbij aan de fundering, kruipruimte, riolering, leidingen etc. Bij grondverzet is opsporing van ontplofbare oorlogsresten dan ook noodzakelijk. Voor die situatie staat hieronder het stappenplan welke u kunt volgen.



<u>Stappenplan bij werkzaamheden in verdacht gebied van Ontplofbare Oorlogsresten (OO)</u>

Bij graafwerkzaamheden in de volgende situaties is aanvullend onderzoek naar OO noodzakelijk:

- als het perceel binnen 110m van een spoorlijn ligt;
- als volgens de gemeentelijke Bodembelastingkaart het perceel/gebied verdacht is van OO;

In het kader van de Openbare Orde & Veiligheid en Arbo regelgeving is het niet toegestaan om in verdacht gebied van OO, grondroerende werkzaamheden uit te voeren, dit vanwege de risico's van onbedoeld exploderen van achtergebleven OO.

De volgende stappen zullen genomen moeten worden voordat met grondroerende werkzaamheden kan worden gestart:

- informeren bij de gemeente naar de verdachtheid OO van een specifieke locatie;
- aanvullend historisch vooronderzoek of een project gebonden risicoanalyse (PRA) laten uitvoeren;
- bij verdachtheid zal detectie naar OO moeten plaatsvinden;
- als bij detectie objecten worden aangetoond zal benadering moeten plaatsvinden;
- bij werkelijk aantreffen van OO zal ruiming plaatsvinden door de EODD;
- na ruiming zal middels een "proces verbaal van oplevering" vrijgave plaatsvinden van de locatie;

Afhankelijk van de resultaten van bovengenoemde stappen zullen sommige onderdelen kunnen vervallen.
Het werk mag uitsluitend worden uitgevoerd door bedrijven die in bezit zijn van een geldig certificaat conform het Certificatieschema voor het Opsporen van Ontplofbare Oorlogsresten (CS-OOO).

Niet verdachte laag:
De bovenste 30cm wordt als niet verdacht gezien vanwege grondroerende activiteiten van na de oorlog (zie bij nuancering). Naoorlogs opgebrachte grond wordt ook als niet meer verdacht beschouwd. In niet verdachte grond kunnen graafwerkzaamheden regulier worden uitgevoerd.

Overweging/praktische benadering:
In de naoorlogs geroerde laag (bovenste 30cm) zitten vaak veel objecten die verstorend werken op een detectie (opsporing). Verstorende objecten kunnen zijn: puin, stukjes keramiek, kroonkurken, spijkers, krammen, hoefijzers, stukjes prikkeldraad enzovoort;
Te overwegen valt om regulier de eerste 30cm (toplaag) apart te zetten en daarna de detectie te laten uitvoeren. Daarmee wordt de kans kleiner dat de detectie wordt verstoord door ander metaalhoudend afval in de bodem.
Bij het ontgraven van die geroerde toplaag moet wel gewerkt worden conform het onderstaande Protocol Toevalstreffer mocht een verdacht object worden aangetroffen.

Protocol Toevalstreffer Ontplofbare Oorlogsresten (OO)

De volgende stappen worden genomen als een verdacht object wordt aangetroffen:

- werknemers informeren en direct werk stilleggen;
- object niet bewegen of verplaatsen;
- toeschouwers en omwonenden op afstand houden;
- politie informeren (09008844);
- gemeente informeren, medewerker Openbare Orde en Veiligheid (OOV);

Politie beoordeelt ter plaatse of het mogelijk een OO betreft en meldt het door aan de EODD.
De EODD maakt het OO onschadelijk en voert het af.
De gemeente geeft aan of verder onderzoek naar OO noodzakelijk is naar aanleiding van het aangetroffen object.

4. Planschaderisicoanalyse

De situatie kan zich voordoen dat omwonenden schade lijden door een wijziging of herziening van het bestemmingsplan dan wel een omgevingsvergunning. Aspecten zoals vermindering van woongenot, verlies van uitzicht, aantasting privacy, verhoging verkeersdruk en dergelijke zijn hierbij van belang. Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college op aanvraag een tegemoetkoming in de planschade toe als er schade ontstaat. Om de eventuele tegemoetkoming in planschade in te kunnen schatten is een planschaderisicoanalyse nodig.

De gemeente wenst geen financiële lasten te dragen van planologische procedures die op verzoek en in het belang van een particulier worden doorgevoerd. Dat geldt onverkort voor het aspect planschade. De tegemoetkoming verhaalt het college op de initiatiefnemer.

Op basis van de uitkomst van de planschaderisicoanalyse stellen wij een overeenkomst op waarin is opgenomen dat de te vergoeden planschade voor uw rekening komt. De in de overeenkomst opgenomen hoogte van het maximaal te vergoeden bedrag wordt door ons vastgesteld en zal door u privaatrechtelijk zeker dienen te worden gesteld. Indien uit de planschaderisicoanalyse volgt dat er geen sprake is van tegemoetkoming in planschade, stellen wij overigens nog wel een overeenkomst met een maximum bedrag van € 20.000,-- op. Voor het opstellen van een planschaderisicoanalyse hebben wij goede ervaringen met de volgende adviesbureaus:

Antea group	Beneluxweg 7	4904 SJ	Oosterhout
TOG Nederland B.V.	De Plank 101-109	5504 EE	Veldhoven

Het staat u uiteraard vrij om te kiezen voor een ander gerenommeerd bureau.

Voor de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011 verwijzen wij u naar de website www.barneveld.nl (onder ‘melden en meedoen’ / ‘niet tevreden over de gemeente’ / ‘planschade tegemoetkoming aanvragen’ / ‘beleid en regelgeving’).

5. Waterhuishouding

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden gegeven over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Om de gevolgen in kaart te brengen moet een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets houdt in dat in een zo vroeg mogelijk stadium advies gevraagd dient te worden bij de waterbeheerder. De watertoets en de uitkomsten daarvan worden vervolgens in een ‘waterparagraaf’ opgenomen in de toelichting bij het plan.

Watertoets

Dit wateradvies is een onderdeel van het procesinstrument watertoets. De watertoets betreft het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen. Het is wettelijk verplicht de watertoets toe te passen. Hiermee krijgt water een evenwichtige plaats in het ruimtelijk planproces. Uiteindelijk vormt de waterparagraaf in het wijzigingsplan het resultaat van de watertoets.

Dit wateradvies is, als onderdeel van de watertoets, niet vrijblijvend. Voor u als initiatiefnemer is dit advies bindend, tenzij er goede argumenten voor alternatieven worden aangevoerd.

U dient tekstueel en/of op een inrichtingstekening aan te geven hoe dit advies in het plan is verwerkt. Dit vormt de input voor de waterparagraaf.

Planontwikkeling en toetsing
De planontwikkeling aan Tolnegenweg 15 te Stroe betreffende de toevoeging van een woning met bijgebouw is getoetst aan het gemeentelijk waterbeleid en het beleid van het Waterschap Vallei en Veluwe.

Het algemene uitgangspunt is dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding mag hebben. Onder waterhuishouding vallen alle vormen van water: hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater. Belangrijk is dat er geen afwenteling van de waterafvoer op de directe omgeving (en in de tijd) plaatsvindt.

Hemelwater
Door het realiseren van een woning met bijgebouw aan de Tolnegenweg in Stroe wordt er extra verhard oppervlak gerealiseerd. Voor deze toename moet hemelwaterberging gerealiseerd worden met een inhoud van tenminste 30mm/m² verhard oppervlak. Hieronder valt zowel terrein verharding als dakoppervlak. Houdt ook rekening met een overstort van de berging.

Waterberging kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden in de vorm van ondergrondse berging (denk aan infiltratiekratten, grindkoffers, buffer blokken, geperforeerde leidingen) of bovengrondse berging (denk aan wadi, laagte in tuin/landschap, bergingsvijver, zinksloot). Een combinatie van maatregelen is daarbij ook een mogelijkheid (bijvoorbeeld een bergingsvijver met overstort naar infiltratiekratten). Indien een groen dak of halfverharding (vb. grind, split) wordt toegepast, gelden deze oppervlakken niet als verhard oppervlak en hoeft hiervoor geen extra berging gerealiseerd te worden.

U dient de wijze van hemel- en vuilwaterafvoer en de type(n) (hemelwater)voorziening(en) op een inrichtingstekening aan te geven. Hierop moeten oude en nieuwe situatie met oppervlakten van bebouwing en verhard terrein duidelijk aangegeven zijn.

Huishoudelijk afvalwater
Bij deze bestemmingsplan wijziging komt extra huishoudelijk afvalwater vrij.
U dient in een zo vroeg mogelijk stadium zelf contact te leggen met [redacted], [redacted] Gemeente Barneveld. [redacted]@barneveld.nl om de opties te bespreken voor aansluiting. Wanneer een extra aansluiting op het riool gerealiseerd moet worden moet hier een vergunning voor worden aangevraagd.

Oppervlaktewater
Eventuele werkzaamheden aan watergangen moeten worden overlegd met het waterschap (zie Legger van Waterschap Vallei en Veluwe). Indien nodig moet hiervoor een vergunning worden aangevraagd.

Grondwater
Om grondwateroverlast te voorkomen, dient rekening te worden gehouden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)
Het advies aan de initiatiefnemer is om een goed beeld te krijgen van de grondwaterstanden en hier rekening mee te houden tijdens de planontwikkeling met betrekking op de minimale ontwatering.

Bouwmaterialen
In het kader van duurzaam bouwen en vanwege de beoogde grond- en oppervlaktewaterkwaliteit mogen in principe geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) worden toegepast. Er zijn voldoende milieuvriendelijke alternatieven die vergelijkbaar zijn wat betreft uitstraling, gebruiksgemak, levensduur en onderhoud.
Indien vanwege zwaarwegende argumenten toch uitlogende materialen worden voorgesteld, is de voorwaarde dat ze jaarlijks gecoat worden om diffuse waterverontreinigingen te voorkomen.

Gevraagde gegevens
Gelet op het bovenstaande wateradvies dient u schriftelijk (zo nodig met een inrichtingstekening) aan te geven hoe het hemelwater en het vuilwater in het plan wordt verwerkt. Dit moet aansluiten op het vigerende bestemmingsplan of het hemelwaterbeleidsplan. Ook geeft u aan dat er geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [redacted] via het telefoonnummer 06[redacted] of via: water@barneveld.nl.

C. Aandachtspunten

1. Archeologie
Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding van de desbetreffende vondsten bij de minister (namens deze de RCE) verplicht. Neem in dit geval contact op met mevrouw [redacted] Barneveld, Scherpenzeel, Wageningen: 06 [redacted] ([redacted]).

2. Beschikbaarheid gronden
Wij gaan ervan uit dat u beschikt over de gronden en dat er geen zakelijke rechten zijn die een belemmering vormen voor het realiseren van het plan.

3. Bodem
In het kader van de procedure voor de wijziging van de bestemmingsplanprocedure is beoordeeld of de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de eis van financiële uitvoerbaarheid en uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aanvaardbaar mag worden geacht voor het beoogde gebruik. Beoordeling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit vindt (o.a.) plaats op basis van de vastgestelde bodemkwaliteitskaarten (PFAS en overige parameters) regio De Vallei en de Nota bodembeheer regio De Vallei. Met dit instrumentarium is de bodemkwaliteit binnen het plangebied met een bepaalde statistische zekerheid bepaald en voor zover blijkt uit historisch onderzoek is er geen sprake van verdachte locaties.
Uit ons bodeminformatiesysteem blijkt dat op het betreffende perceel voor zover bij ons bekend nog geen verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Voor zover bij ons bekend hebben er ter plaatse van het betreffende perceel geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Het betreft derhalve een onverdacht perceel. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart Regio De Vallei bevindt dit betreffende perceel zich binnen de kwaliteitszone Wonen. Gelet hierop zijn er geen risico's te verwachten voor de beoogde bestemming en het gebruik. Indien door welke omstandigheden dan ook toch bodemverontreiniging wordt geconstateerd, dan kan de gemeente op geen enkele wijze voor de gevolgen daarvan aansprakelijk worden gesteld.
Voor de bouw van de woning dient wel een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij vinden dit risico aanvaardbaar. Er kan geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat de initiatienemer om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Aan-/afvoer van grond, bouwstoffen etc. naar/van het perceel dient te voldoen aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit en het handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie.

4. Bouw en/of aanleg bij bomen
Tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden dienen er voldoende maatregelen genomen te worden om de bomen te beschermen zodat deze duurzaam in stand worden gehouden. Navolgende richtlijnen voor het werken rondom bomen dienen te worden nageleefd.

Tien geboden voor bouw of aanleg bij bomen



1. Bescherm de stam en de wortels

Plaats voor de aanvang van de werkzaamheden vaste bouwhekken rond de boom, tenminste ter grootte van de kroonprojectie.

Bescherm bij beperkte werkruimte in ieder geval de boomspiegel.





2. Plaats geen bouwmaterialen en geen bouwkeet onder de boom

Voertuigen of bouwketen mogen nooit (tijdelijk) op het wortelpakket geplaatst worden. De opslag van bouwmaterialen is in deze zone eveneens verboden. Dit leidt namelijk tot beschadiging van de wortels en het verdicht de bodem, wat het afsterven van wortels tot gevolg heeft.



3. Houdt bouwverkeer buiten de kroonprojectie

Met bouwmachines uit de buurt van de bomen blijven. Wanneer het onvermijdelijk is dat over de boomwortels gereden moet worden: plaats rijplaten.



4. Verstoor de bovengrond niet

Handhaaf de bestaande maaiveldhoogte. Binnen de kroonprojectie niets ontgraven. Ophoging alleen onder de strikte voorwaarde van voldoende beluchting van de wortels.



5. Voorkom beschadiging van de wortels

Graaf nooit machinaal binnen de kroonprojectie, maar werk zoveel mogelijk handmatig. Hak nooit wortels door van meer dan vijf centimeter dik.



6. Leg kabels en leidingen zorgvuldig aan
Leg kabels en leidingen niet dichter dan twee meter langs bomen. Pas zo mogelijk sleufloze technieken toe, dat wil zeggen: gestuurd boren onder het wortelpakket door in plaats van een sleuf graven. Maak gebruik van kabelgoten en mantelbuizen.



7. Houdt de grondwaterstand gelijk
Verhoging van de grondwaterstand leidt tot wortelsterfte vanwege een zuurstoftekort. Zorg bij stijging van het grondwaterniveau voor een damwand buiten de kroonprojectie of pomp het water weg. Let bij grondwaterverlaging op uitdroging. Bij noodzakelijke bronbemaling altijd damwanden plaatsen.



8. Houdt schadelijke stoffen uit de buurt van bomen
Olie, cementwater, chemische stoffen, zout, zuren of kalk mogen nooit bij bomen gegooid worden.



9. Laat noodzakelijk snoeiwerk door vakkundige boomspecialisten uitvoeren
Zaag nooit zelf zomaar takken of wortels af. Alleen een deskundige kan beoordelen op welke wijze de snoei verantwoord is.



10. Plaats geen dichte verharding over de wortels
Door bodemverdichting ontstaat onder beton en asfalt een tekort aan water en lucht, waardoor wortels afsterven.

Overleg altijd met de boombeheerder / vakkundig boomverzorger, indien er knelpunten zijn bij het uitvoeren van deze tien geboden!

5. Broedseizoen en algemene zorgplicht

Voor de uitvoering van werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht. Alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen zijn beschermd tijdens de broedperiode. Het is niet uit te sluiten dat vogels in het plangebied broeden. Om te voorkomen dat de vogels verstoord worden tijdens het broeden, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een andere mogelijkheid is om voor het broedseizoen te starten, mits de werkzaamheden aaneengesloten plaatsvinden, zodat er niet alsnog een broedmogelijkheid ontstaat. Het broedseizoen loopt grofweg vanaf medio maart tot medio juli. Als uit onderzoek blijkt dat er geen broedgevallen aanwezig zijn, geldt deze regeling niet.

Een ieder is verplicht om voldoende zorg in acht te nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

6. Duurzaamheid en energiebeleid

De gemeente Barneveld voelt de urgentie om een bijdrage te leveren aan een schone, betrouwbare en betaalbare energievoorziening.
Woningen en bedrijfspanden moeten de komende jaren fors energiezuiniger worden. De raad van gemeente Barneveld heeft op 15 december 2021 de Warmtevisie 2021 vastgesteld. Deze Warmtevisie 2021 vormt de basis voor het uitfaseren van het gebruik van aardgas. In deze warmtevisie worden verkenningsgebieden genoemd waar de gemeente tot 2030 samen met inwoners en ondernemers wil komen tot plannen om deze gebieden duurzaam te verwarmen.

Voor nieuwbouw geldt al sinds 2018 dat dit alleen aardgasloos gebouwd mag worden. Maar ook bestaande woningen en bedrijven moeten uiteindelijk aardgasloos worden. Vanuit het Klimaatakkoord is het streven dat in 2030 in onze gemeente circa 4.000 bestaande woningen en bedrijven al aardgasloos zijn. In 2050 is het de bedoeling dat zo goed als alle woningen en bedrijven hun ruimten aardgasloos verwarmen en energieneutraal zijn. Energiebesparende en isolatie-maatregelen zijn daarbij altijd de eerste en belangrijke stap, waarmee u zich voor kunt bereiden op een toekomst zonder aardgas.

Bij een ontwikkeling met een plangebied van behoorlijke omvang, of een inbreidingslocaties in een kern, dan bespreekt de gemeente graag met u de mogelijkheden voor duurzame warmteopwekking of -buffering.

Wij hebben u gevraagd om het energiebeleid van onze gemeente te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan.

Voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan een particuliere woning zijn verschillende subsidies, een BTW teruggaaf voor zonnepanelen en een gemeentelijke Toekomstbestendig Wonen Lening beschikbaar.

- Voor een overzicht van de regelingen: zie https://www.verbeterjehuis.nl/energiesubsidiewijzer;
- Voor ondernemers gelden er andere regelingen, zoals de ISDE, MIA en EIA, zie www.rvo.nl/subsidies-regelingen.

Voor technische informatie over aardgasvrij bouwen kunt u contact opnemen met het Energieloket (voor particulieren en bedrijven) van de gemeente Barneveld via 0342 495 450 of energieloket@barneveld.nl.

Wettelijke eisen Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)
Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Meer informatie treft u aan via www.rvo.nl/beng.

Duurzame maatregelen
Wij hebben u eerder een e-mail gestuurd met diverse duurzame maatregelen die u in uw plan kunt toepassen. U heeft per e-mail van 31 mei 2022 gereageerd en aangegeven dat u bepaalde maatregelen treft, te weten: PV-panelen op het dak, warmtepomp (gasloos bouwen) en waterberging op eigen terrein. Deze informatie gebruiken wij voor de toelichting van het wijzigingsplan.

Voor verdere vragen over duurzaamheid kunt u contact opnemen met het gemeentelijk Energieloket via telefoonnummer (0342) 495450 of 450 of energieloket@barneveld.nl.

7. Ecologie – stikstof

Er zijn regels opgesteld door de provincie Gelderland waar zij aanvragen aan toetsen voor het aspect stikstof. Voor meer informatie verwijzen wij u naar: https://www.gelderland.nl/stikstof.

Op 1 juli 2021 is de partiële vrijstelling voor de bouwfase in werking getreden. De gebruiksfase moet wel beoordeeld worden. Er geldt momenteel een grens van 25 kilometer voor de effectberekening van stikstofdepositie. Het plangebied ligt op dermate grote afstand van het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebied dat wij daar gelet op het plan zelf geen uitkomst van meer dan 0,0 verwachten. Daarom hoeft u vooralsnog geen berekening uit te laten voeren. Als er een zienswijze komt op dit punt zult u dit nog door middel van een berekening moeten aantonen.

Hierbij wijzen wij u er op dat wij niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen van tussentijdse aanpassingen in de regelgeving op het aspect stikstof.

8. Geluid

Bij het opstellen van een wijzigingsplan moeten de bepalingen van de Wet geluidhinder in acht worden genomen. Wanneer met een planologische procedure nieuwe woningbouw of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk worden gemaakt, is meestal een geluidszone van kracht. Er zijn geluidszones voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. In het plangebied is een geluidszone van de A1 en de Tolnegenweg alsmede het spoor Apeldoorn-Amersfoort van kracht. U leverde hiervoor al akoestisch onderzoek aan. Dit aangeleverde onderzoek is akkoord bevonden.
Nu niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, moet het college, om het plan mogelijk te maken, een hogere geluidbelasting als maximaal toelaatbaar worden vastgesteld. Het college is voornemens dit te doen op basis van de aangeleverde gegevens. De procedure hiervoor wordt tegelijk met de planologische procedure doorlopen.

Voor wat betreft industrielawaai wordt opgemerkt dat ten zuiden van de locatie een bedrijf (metaalbewerking) is gevestigd welke valt in milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt, in een gemengd gebied, een hinderafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor stof. Aan deze afstand wordt met 5 meter ook niet voldaan. De bestaande woningen voldoen echter ook niet aan de richtafstand. Het bedrijf moet daar (bij de bestaande woningen) wel aan de grenswaarden uit het Activiteiten besluit voldoen. Hierdoor kan bij de nieuwe woning ook een goed woon- en leefklimaat worden geborgd en vormt het bedrijf geen belemmering voor uitvoering van het onderhavige plan.

9. Grondexploitatie

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeente ertoe om voor een ontwikkeling als deze, die een aangewezen bouwtitels bevat, naast een wijzigingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Hiermee is de gemeente in staat om haar kosten publiekrechtelijk te verhalen en locatie-eisen te stellen of fasering te bepalen. Wanneer voorafgaand aan de vaststelling van de benodigde planologische maatregel echter een anterieure overeenkomst van grondexploitatie, als bedoeld in artikel 6.24 Wro is gesloten met u, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Deze anterieure overeenkomst dient voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan te zijn gesloten.

10. Meldingen en/of vergunningen

Voor meerdere activiteiten, zoals het bouwen van de woning en het realiseren/aanpassen van een inrit een vergunningsaanvraag ingediend moeten worden. U bent er verantwoordelijk voor dat dit tijdig en op de juiste wijze gebeurt.
Voor meer informatie en het doen van meldingen en/of aanvragen kunt u terecht op www.omgevingsloket.nl. In veel gevallen is het aan te bevelen om daarbij gebruik te maken van een deskundig adviseur. Meldingen en aanvragen worden behandeld door de Omgevingsdienst De Vallei. Met deze dienst kunt u contact opnemen via telefoonnummer (088) 1169 900 of via e-mail: info@oddevallei.nl.

11. Natuurinclusief bouwen

De raad heeft een puntensysteem voor natuurinclusief bouwen vastgesteld. U kunt binnen uw plan rekening houden met het behoud en de ontwikkeling van biodiversiteit.
Door voorzieningen aan gebouwen te treffen en aandacht te hebben voor een groene omgeving kan er op dat gebied veel bereikt worden voor de biodiversiteit en de leefbaarheid. U kunt denken aan inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen.

Wanneer u meer wilt weten over natuurinclusief bouwen kunt u terecht op deze site: www.duurzaambarneveld.nl (onder 'duurzame omgeving', en dan 'natuurinclusief bouwen'). U treft hier verschillende voorbeelden van voorzieningen aan voor gierzwaluwen, huismussen en ook het beperken van effecten door licht.

12. Overleg met buren en/of belanghebbenden

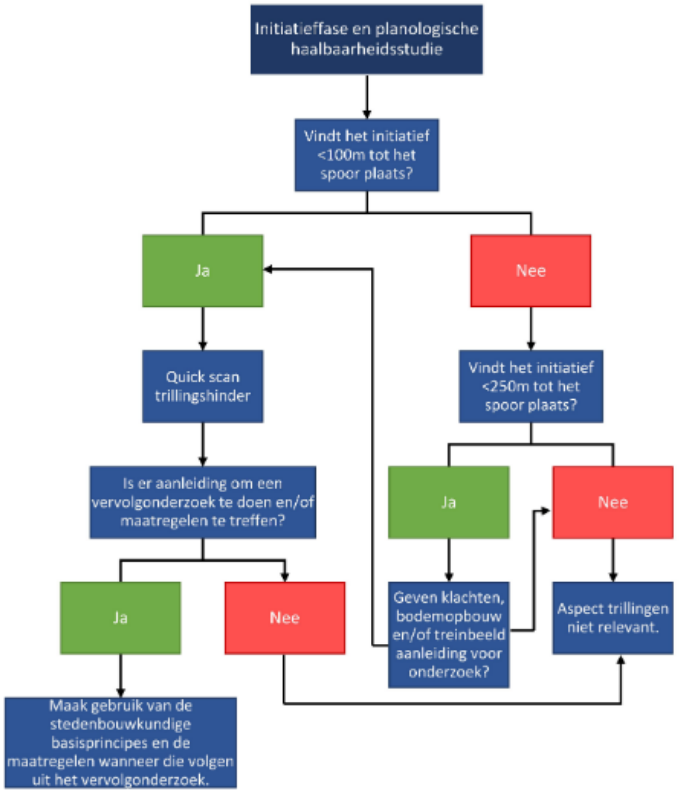
Mogelijk heeft u over uw plan al overleg gehad met de buren en/of andere belanghebbenden. Als u gebruik wilt maken van de toezegging en de brief voor akkoord ondertekend terugstuurt, volgt vanuit de gemeente een publicatie in de Barneveldse Krant, Barneveld Huis-aan-huis en op de gemeentelijke website waarin melding wordt gemaakt van uw plan.
Wij adviseren u nadrukkelijk, als u uw plan wilt voortzetten, om voorafgaand aan de gemeentelijke publicatie het overleg met buren en/of andere belanghebbenden aan te gaan en hen te informeren over uw plan. Dit kan ook bijdragen aan een meer soepel verloop van de te volgen procedure.

Wij wijzen u er op dat er ook een wijkplatform actief is in deze omgeving. Hiervoor verwijzen wij u naar de website www.wijkplatformbarneveld.nl. U doet er verstandig aan om ook dit wijkplatform te informeren over uw plan.

13. Trillingen

Het plan is gelegen op meer dan 100m uit het spoor, maar minder dan 250 m uit het spoor. Voor zover bekend zijn er geen klachten met betrekking tot trillingen aanwezig. Dit betekent dat er vooralsnog geen aanleiding is, gelet op de bodemopbouw en het treinbeeld, tot onderzoek.

Afbeelding 4.1 Stroomschema trillingshinder initiatieffase en planologische haalbaarheidsstudie



14. Woningbouwcategorieën

Naast de landelijke wet- en regelgeving op het gebied van bouwen is er aanvullend lokaal woonbeleid dat kaders stelt met betrekking tot de differentiatie in woningbouwcategorieën van de nieuwbouw van woningen in de gemeente Barneveld. In de in 2021 vastgestelde woonvisie 2021-2025 'Wonen voor jong en oud' is er onder andere een streefprogramma woningbouw opgenomen, om zo te bewaken dat de nieuwbouw aansluit bij de vraag vanuit de markt en toeziet op een evenwichtig samengestelde woningvoorraad. In dat verband wordt er gestreefd naar een uitbreiding met 40% sociale woningen (sociale koop tot € 230.000, sociale koop hoog € 230.000 tot € 280.000 of sociale huurwoningen conform definitie Woningwet), 20% middeldure woningen (€ 280.000 tot € 350.000 of middeldure huur), 30% duurdere woningen (vanaf € 350.000 of duurdere huur > € 1.000,-) en 10% vrij in te delen. Genoemde prijscategorieën kunnen op bepaalde momenten door middel van een collegebesluit worden aangepast aan de actuele marktomstandigheden.

Gezien de veroudering van de Barneveldse bevolking is daarnaast de wens dat er wordt ingezet op de bouw van duurzame en levensloopbestendige nultredenwoningen, bijvoorbeeld in de vorm van voor ouderen makkelijk toegankelijke en doorgankelijke woningen. Jaarlijks streven we er naar om circa 25 tot 30% van de nieuwbouw uit nultredenwoningen te laten bestaan. Duurzaamheid heeft daarnaast betrekking op de bouw van goed geïsoleerde woningen.

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid kan een plan regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. Op grond van het Bro is de gemeente bevoegd ten behoeve van een of meer categorieën voor een bepaald tijdvak instandhouding te verzekeren voor een in een verordening te bepalen doelgroep. De gemeente heeft van deze bevoegdheid gebruik gemaakt en een dergelijke Doelgroepenverordening vastgesteld, de 'Doelgroepenverordening gemeente Barneveld 2021'.

Initiatiefnemer conformeert zich het bouwplan te realiseren, te verhuren en/of te verkopen overeenkomstig de op het moment van verkoop (van delen van) het Bouwplan geldende versie van de Doelgroepenverordening. Toewijzing geschiedt aan de bij deze woningen gekoppelde inkomensgroepen.

Het is voor de gemeente bestendig beleid dat de in die verordening vastgelegde doelgroepen worden beschermd door toepassing van onder meer (de combinatie van) een zelfbewoningsplicht, verhuurverbod en een anti-speculatiebeding. Deze verplichtingen worden (privaatrechtelijk) verzekerd door een kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting met een boetebeding zodat ook een opvolgend eigenaar of bijvoorbeeld zakelijk gerechtigde gebonden is aan deze verplichtingen voor de afgesproken duur en daaraan in rechte kan worden gehouden.

Ook voor middeldure koopwoningen kunnen dergelijke voorwaarden en bedingen worden opgenomen.

Met betrekking tot de woningbouwcategorie sociale huur geldt bovendien dat de initiatiefnemer verplicht is deze sociale huurwoningen bij wijze van recht van eerste koop tegen marktconforme voorwaarden te koop aan te bieden en te leveren aan de Woningstichting Barneveld.

Verder is er een Huisvestingsverordening Barneveld 2019-2023, waarin onder meer splitsing en verkamering van woningen is geregeld voor woningen met WOZ-waarde boven € 300.000.

Voor het overige zijn wettelijke kaders zoals het meest recente Bouwbesluit (vooral gericht op aspecten als veiligheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en gezondheid) leidend. Ten aanzien van het parkeren moet worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Graag informeert de gemeente u over de eisen waar de woning concreet aan moet voldoen. U kunt daarvoor contact opnemen met de medewerkers van het taakveld Wonen van de gemeente Barneveld (bereikbaar via telefoonnummer 14 0342, geen netnummer nodig) of via de e-mail info@barneveld.nl.

D. Digitaal aanleveren gegevens

In het kader van de digitalisering en uitwisseling van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk dat u gegevens, zoals onderzoeken en tekeningen digitaal aanlevert. Daarbij dient u de aan te leveren onderzoeken in ieder geval als PDF-bestand (met als eigenschap onbeveiligd en een maximale grootte van 5 MB) aan te leveren.

Nieuwe ruimtelijke plannen dienen voor iedereen ook digitaal raadpleegbaar en beschikbaar te zijn. Om een verbeelding/kaartbeeld te kunnen maken, moet u daarnaast de situatietekening en eventueel de relevante kaartdelen van de onderzoeken aanleveren in een AutoCAD DWG- of DXF-bestand. Het bestand dient u in AutoCAD (niet nieuwer dan 2020) aan te leveren. Deze tekeningen/kaarten moeten aan de volgende eisen voldoen:

- het bestand staat in het RD-stelsel (EPSG:28992);
- het bestand is niet gedraaid of vervormd;
- het bestand heeft geen blocks en Viewports én bevat geen symbolen (exploderen).

Op de aan te leveren tekeningen moet in ieder geval de maatvoering van het bouwplan zijn aangegeven alsook de inrichting (verharding en bestaande en nieuwe bebouwing). U moet zorgen voor de juiste ondergrond in een aparte laag en het uitzetten van de plannen.

De basis van een ruimtelijke ontwikkeling bij in- of uitbreidingsplannen is altijd een ingemeten ondergrond die voldoet aan de eisen van de gemeente Barneveld. Reconstructie van kadastrale grenzen is juridisch alleen onderbouwd indien dat is uitgevoerd door het Kadaster te Arnhem. Alleen voor informatie over de reconstructie van kadastrale grenzen kunt u contact opnemen met de heer [redacted] van de afdeling V&I, e-mailadres [redacted]@barneveld.nl.

Na iedere relevante wijziging van het bouwplan dan wel situering moet u de bestanden opnieuw aanleveren. De bestanden kunt u mailen naar de behandelend ambtenaar. Daarnaast blijven voor een aanvraag om omgevingsvergunning de gebruikelijke voorwaarden gelden omtrent de indiening.

Om te komen tot een juiste situatietekening is er een aantal open datasets van de overheid met actuele geo-informatie beschikbaar gesteld. Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK, www.pdok.nl) is een platform voor het ontsluiten van geodatasets van Nederlandse overheden. De PDOK diensten zijn gebaseerd op open data en daarom voor iedereen vrij beschikbaar.
De kadastrale gegevens kunt u via https://www.pdok.nl/introductie/-/article/basisregistratie-kadaster-brk-) raadplegen en gebruiken. Voor wat betreft een ondergrond met de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) als DWG-bestand kunt u dit en wordt verzocht dit aan te vragen bij de gemeente, de heer [redacted]@barneveld.nl). Bestemmingsplaninformatie is dan weer raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en daarbij kan het GML-bestand worden gebruikt om bestemmings-/aanduidingsgrenzen etc. uit over te nemen.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)
De AVG verplicht ons te voldoen aan de privacyregels en te zorgen voor de bescherming van het grondrecht van mensen op privacy. Het aanleveren van de in deze bijlage gevraagde en eerder aangeleverde gegevens, zoals tekeningen en onderzoeken, bevatten vaak persoonsgegevens. U dient zich ervan bewust te zijn dat deze gegevens openbaar worden gemaakt vanwege het publiceren van het plan, waarin deze gegevens in onderzoeken en tekeningen kunnen zijn opgenomen. Wilt u niet dat deze gegevens openbaar worden gemaakt, dan raden wij u aan deze gegevens niet op te nemen in deze stukken en dit aan ons kenbaar te maken. Mochten wij niets van u vernemen en stuurt u de toezeggingenbrief voor akkoord ondertekend terug, gaan wij ervan uit dat u tegen het openbaar maken van deze persoonlijke gegevens geen bezwaar heeft.

E. Leges volgens Tarieventabel 2022

Begroting kosten wijzigingsplan					
Datum	14-06-2022				
Projectnaam	Tolnegenweg 15				
Projectnummer	1182831				
Datum prijspeil	2022				
Uurtarief	112,00	euro			
Omvang locatie	650,00	m2			
A.1 vooronderzoek en inventarisatie t.b.v. bepalen principestandpunt		36,0	uur	4.030,00	
Verzamelen informatie					
Beoordeling onderzoeken, adviezen, ontwerp etc.					
waterhuishouding				134,00	
geluid				134,00	
verkeer				134,00	
externe veiligheid					
planschade				134,00	
beplantingsplan				134,00	
ontplofte oorlogsresten				134,00	
A.2. procedurebegeleiding na bepaling principestandpunt		18,00	uur	2.016,00	
Overleg					
Procedurebegeleiding					
A.3 opstellen wijzigingsplan		11,00	uur	1.232,00	
Schrijven van toelichting					
Opstellen planregels					
Maken verbeelding					
subtotaal A					8.082,00
B. indicatie kosten publicaties					
Diverse publicatiekosten algemeen				990,00	
subtotaal B					990,00
TOTAAL					9.072,00
Verrekening vooroverleg					338,00
Verrekening principeverzoek					4.030,00
Leges voor plan, nog te voldoen					4.704,00

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@oddevallei.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 09:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: Tolnegenweg 13A Stroe

Goedemorgen [redacted]

Een toezichthouder kwam net naar mij toe dat hij was gebeld door de bezwaarmakers over Tolnegenweg 13A, dat ze een hh-verzoek hebben ingediend, omdat er niet volgens vergunning wordt gebouwd?

Alleen wij hebben geen hh-verzoek binnengekregen, dus ik denk dat het gaat om een vovo en dat de toezichthouder dit verkeerd heeft begrepen. Heb jij een vovo verzoek binnengekregen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur vergunningen
T: 088-116 [redacted]

[redacted]

Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede | info@oddevallei.nl
Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl | www.gelderseomgevingsdiensten.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 november 2024 14:06
Aan: [redacted]@janssen-admin.nl'
CC: [redacted]
Onderwerp: Tolnegenweg 15 nabij
Bijlagen: Protocol Toevalstreffer.pdf

Beste heer [redacted]

Van de correspondentie tussen u en opsporingsbedrijf RPS heb ik kennis genomen.

De locatie ligt binnen verdacht gebied van afwerpmunitie. Voor naoorlogs geroerde grond geldt algemeen dat deze niet meer verdacht is van ontplofbare oorlogsresten (OO). Omdat er vanuit gegaan wordt dat bij die graafwerkzaamheden eventuele OO al is aangetroffen en afgevoerd.
Dit geldt voor het gehele perceel tot 0.40m m-mv. vanwege agrarische bewerking (ploegen) in het verleden.
De vijver is naoorlogs aangelegd en recent ontgraven en weer aangevuld met zand. Deze ontgraven en aangevulde contouren kunnen als niet meer verdacht worden gezien.

Als u voor de bouw van de prefab woning binnen de contouren van de voormalige vijver blijft is dat in naoorlogs geroerde grond en kan dat regulier worden uitgevoerd.
Aanvul- en ophooglagen kunnen machinaal aangetrild worden, omdat het niet aannemelijk is dat trillingsgevoelige ontstekers zijn gebruikt in de afwerpmunitie op de spoorlijn.

Voor de nutsleidingen en riool ga ik er vanuit dat deze dieper dan die geroerde laag van 0,40 meter komen te liggen, waarvoor graafwerk in OO verdachte grond plaatsvindt. Dit geldt voor het gedeelte dat buiten de contouren van de voormalige vijver ligt.
RPS geeft aan dat theoretisch gezien er opsporingsonderzoek uitgevoerd moet worden maar dat de trefkans erg laag is ook omdat het om een gering oppervlak gaat waarin gegraven wordt. Daar ben ik het mee eens. RPS geeft verder aan dat de kosten van opsporing in dat geval bijzonder hoog zijn tegenover een verbetering van de veiligheid. Dat is ook zo en is erg vervelend. De kans dat in die sleuf OO wordt aangetroffen is erg klein maar niet uitgesloten middels b.v. detectie.

Arbowetgeving:
De Arboregelgeving is hier leidend en verplicht uw aannemer grondwerken om zijn personeel in een veilige omgeving te laten werken. Een verdachte bodem van afwerpmunitie is geen veilige omgeving om in te werken. Als opdrachtgever moet u uw aannemer informeren over de verdachtheid op uw perceel en het rapport dat RPS eerder heeft uitgevoerd.
U kunt van mij niet verlangen dat ik aangeef dat u of uw aannemer zich niet aan de wet hoeft te houden. Ook niet als de kosten daarvoor hoog uitvallen.

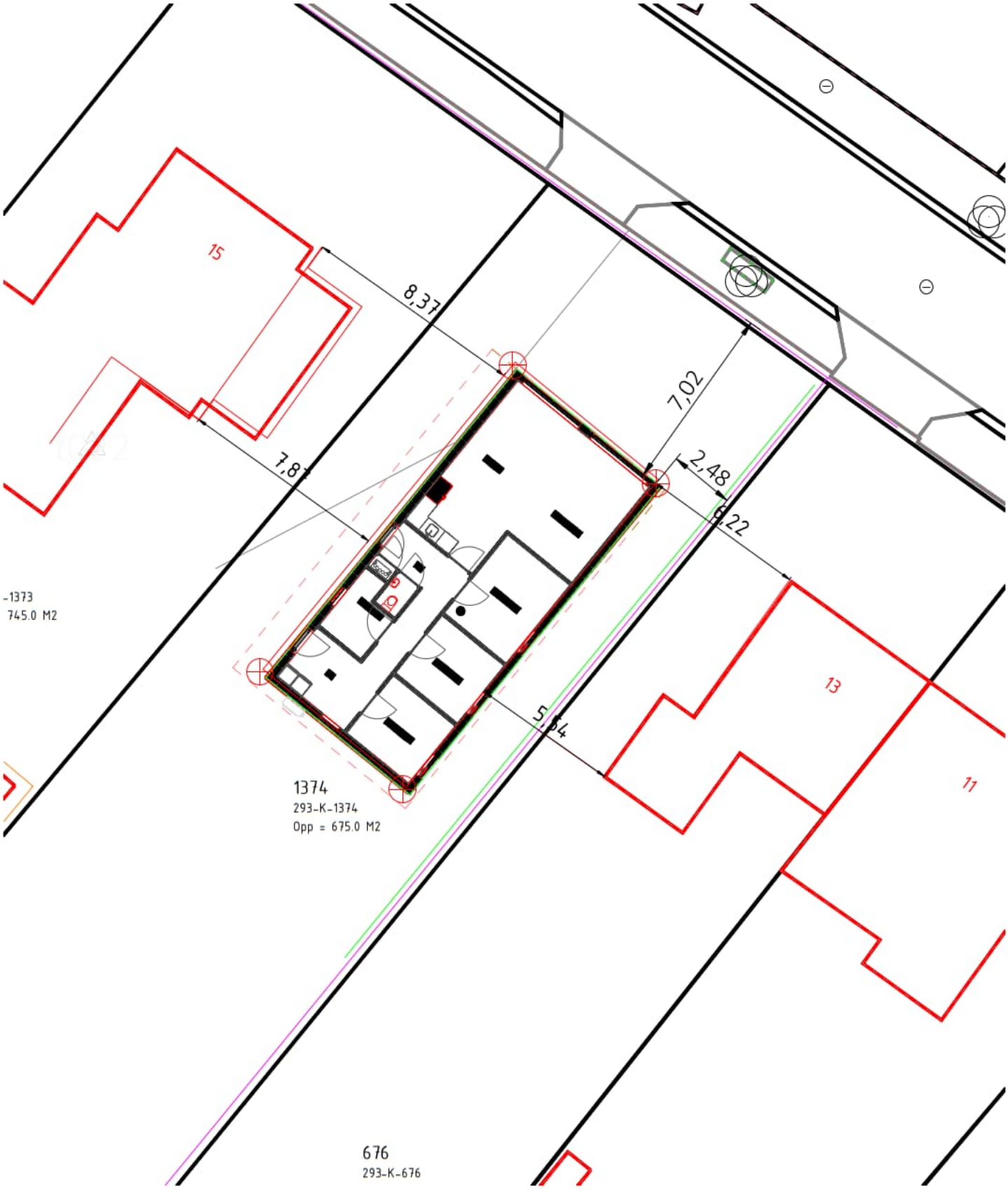
U kunt overwegen om die sleuf voor nutsvoorzieningen en riool zelf handmatig te graven. De kans dat u een vliegtuigbom met een schep tot detoneren brengt is vrijwel onmogelijk. Zeker als u daarbij handelt volgens het Protocol Toevalstreffer (zie bijgevoegd document).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

adviseur ontplofbare oorlogsresten - Omgevingsdienst de Vallei
[redacted]
T 088-116[redacted] M 06-[redacted] **E** [redacted]@oddevallei.nl
Postbus 9024, 6710 HM EDE

Omgevingsdienst
De Vallei



gemeente Barneveld

tolnegenweg 13a

piket

Getekend	
Datum	1 mei 2025
Schaal	0 2 4 8 Meters 1:200
Status	uitgezet/gemeten
Formaat	A4
Filenaam	tolnegenweg13a.dwg

Kantoor Janssen ([redacted])

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: donderdag 8 mei 2025 09:24
Aan: Kantoor Janssen ([redacted])
Onderwerp: Fwd: Tolnegenweg

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Onderwerp: Tolnegenweg
Datum: 1 mei 2025 om 10:27:04 CEST
Aan: [redacted]@janssen-advies.nl
Kopie: [redacted]@yahoo.nl, [redacted]@mazoethout.nl, [redacted]@welzijnbarneveld.nl

Beste mensen,

Even een update naar aanleiding van het gesprek van dinsdagavond:

Ik heb gisteren toch nog telefonisch contact kunnen krijgen met [redacted], heb hem een samenvatting gegeven van wat er besproken is en hem verzocht om op korte termijn met elkaar om de tafel te gaan zitten om een “aangepast” plan te bespreken. Echter, zoals bekend is hij nu een paar weken op vakantie en hij stelde voor contact op te nemen met [redacted] van de Omgevingsdienst. (Of [redacted]).
De heer [redacted] heeft ook de huidige vergunning ondertekend. (Staat in de vergunningsverlening gericht aan de heer [redacted]).
Zaak is dan om te bespreken en uiteen te zetten wat het alternatieve plan inhoudt, zodat, indien gemeente akkoord, een nieuwe vergunning kan worden verstrekt.

Dank voor jullie inzet tijdens de vergadering en heel veel succes gewenst!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Nieuwbouw woning - Tolnegenweg Stroe publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	**Gemeente Barneveld**
Behandeld door	**Omgevingsdienst de Vallei**
Soort	Melding
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20250311 00514 000 (ingediend op 11-03-2025)

Project

Naam van dit project
Nieuwbouw woning - Tolnegenweg Stroe

Projectomschrijving
-

Locatie

Kadastraal nummer
GDR03 K 1374

Algemeen

Geef uw verzoek een naam
Nieuwbouw woning - Tolnegenweg Stroe

Toelichting op uw verzoek
geen openbare informatie

Uw referentienummer
geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.
Ja

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer
58215387
Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam
Project Teken Advies Midden Nederland B.V.
Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN
852927538
Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam
De Spil
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
6
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
A
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
3774SE
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats
Kootwijkerbroek
Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?
Ja
Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was 'Nee'.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer

Voorletters
geen openbare informatie

Voorvoegsel
geen openbare informatie

Achternaam
geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer

Straatnaam
geen openbare informatie

Huisnummer
geen openbare informatie

Huisletter
geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging
geen openbare informatie

Postcode
geen openbare informatie

Plaats
geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?
Ja

Contactpersoon

Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?
Ja

Functie contactpersoon
gemachtigde

Voorletters
geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?
binnenlands adres

Straatnaam
geen openbare informatie

Huisnummer
geen openbare informatie

Huisletter
geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging
geen openbare informatie

Postcode
geen openbare informatie

Plaats
geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (technisch)

Melding bouwactiviteit

Wat wilt u melden?
Bouwmelding (risicobeoordeling en borgingsplan)

Heeft u ook een vergunning aangevraagd voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) voor dit project?
Ja

Wat is het verzoeknummer van de vergunningaanvraag van de bouwactiviteit (omgevingsplan) die u eerder heeft ingediend?
2024W02135

Beschrijving bouwactiviteit

Wat is de geplande startdatum van de bouwwerkzaamheden?
12-03-2025

Beschrijf de bouwwerkzaamheden die worden uitgevoerd.
-

Gegevens kwaliteitsborger

Wat is het KvK-nummer van de kwaliteitsborger?
93582730

Wat is de bedrijfsnaam van de kwaliteitsborger?
Stichting Bureau KwaliteitsBorging

Wat is de naam van de contactpersoon die de kwaliteitsborging uitvoert?
geen openbare informatie

Wat is het telefoonnummer van de contactpersoon die de kwaliteitsborging uitvoert?
geen openbare informatie

Wat is het e-mailadres van de contactpersoon die de kwaliteitsborging uitvoert?
geen openbare informatie

Wat is de naam van het toegelaten instrument voor kwaliteitsborging?
BKapp

Wat is het registratienummer van het toegelaten instrument?
INS-2003

Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden

Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?
Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (technisch)

Borgingsplan

Document	Vertrouwelijk
FV25.375 Borgingsplan en Risicobeoordeling - Woonhuis Tolnegenweg te Stroe.pdf	Nee

Risicobeoordeling bouwplan

Geen documenten.

gemeente Barneveld

Vooronderzoek aanvragen

Contactgegevens

Contactgegevens indiener van de aanvraag

Bedrijfsnaam*	architectenbureau DBL Lunteren BV
Straatnaam*	Meulunterseweg
Huisnummer*	34
Huisnummer toevoeging	
Postcode*	6741HN
Plaats*	Lunteren
KvK nummer	09082187
KvK vestigingsnummer	000019406436

Contactpersoon

Voorletter(s) of voornaam*	[redacted]
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam*	[redacted]
E-mailadres*	[redacted]@dbl-lunteren.nl
Telefoonnummer*	0318[redacted]
Wilt u de post over dit vooronderzoek op een ander adres ontvangen?*	nee

Factuur

Naar wie mag de factuur gestuurd worden?*	Bedrijf of persoon voor wie vooronderzoek wordt aangevraagd

Voor wie

Het vooronderzoek is voor:	voor een persoon

Persoon voor wie het vooronderzoek wordt aangevraagd

Voorletter(s) of voornaam*	[redacted]
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam*	[redacted]
Straatnaam + nummer of Postbusadres*	Tolnegenweg 15
Postcode*	3776PT
Plaats*	Stroe
E-mailadres	[redacted]@upcmail.nl
Telefoonnummer	06[redacted]

Eigendomsrecht

Wat is het eigendomsrecht van het gebouw of perceel waarover het vooronderzoek gaat?*	eigenaar

Plan of project

Locatie

Straat en nummer of locatieaanduiding*	Tolnegenweg 15
Postcode	3776PT
Plaatsnaam*	Stroe
Kadastrale gegevens gemeente	Garderen K 675

Kadastrale situatie

Beschrijf eventuele belemmeringen van dit perceel	
Geef een korte omschrijving van de huidige situatie*	Betreft een brede woonbestemming in het dorp Stroe waarbij de bestaande woning aan de rand van het bestemmingsvlak staat
Geef een korte omschrijving van de gewenste situatie*	Naast de bestaande woning kan een kleinere nieuwe woning komen (seniorenwoning) op een eigen bouwblok. Een gezamenlijke inrit ontsluit beide woonpercelen. De nieuwe woning kan een opzet krijgen als geschakelde woning. Bij vervangende nieuwbouw van de bestaande woning kan de schakeling gerealiseerd worden.

Woningen

Wilt u woningen bouwen?	ja
Hoeveel woningen wilt u bouwen?*	1
Welk type woningen wilt u bouwen?*	vrijstaand/geschakeld
In welke prijsklasse wilt u bouwen?*	300.000
Geef een korte toelichting*	de eigenaar richt zich op een wat kleinere woning met woon- en slaapvoorzieningen op de begane grond, en minder woonoppervlakte op de verdieping.

Aanvraag

Is dit uw eerste aanvraag?*	nee

Eerder contact

Datum, kenmerk en/of behandelend ambtenaar:*	aangepast plan als reactie op brief dd. 21 jan 2021, met kenmerk 1158140

Bouwplan

Heeft u al bouwtekeningen of een schetsontwerp?	nee
Voldoet uw plan aan de regels van het bestemmingsplan?	nee
Aan welke regels van het bestemmingsplan wordt niet voldaan?	er wordt een bouwblok extra gevraagd

Bedrijfsmatige gebruikswijziging

Gaat het om een bedrijfsmatige gebruikswijziging?	nee

Bijlagen

Uploads

Verplichte bijlagen: situatietekeningen van de bestaande en toekomstige situatie met terreinmaten, aangrenzende bebouwing, straatnamen, kadastrale nummers en noordpijl, waaruit de opzet duidelijk blijkt. Gebruik de schaal 1:1000 of 1:500

Ruimte voor toelichting

gemeente
Barneveld

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl
Whatsapp +31614459278

[redacted]
Tolnegenweg 13
3776PT Stroe

Datum:
28 juni 2023

Ons kenmerk:
155412

Uw brief van:

Organisatieonderdeel:
Team DIV

Behandeld door:
Postregistratie

Telefoonnummer:
140342

Onderwerp:
Ontvangstbevestiging

Geachte heer/mevrouw,

We hebben uw bericht over planschadevergoeding op 27-06-2023 ontvangen. Deze hebben wij geregistreerd onder zaaknummer 155412 met als onderwerp aanvraag planschadeverzoek voor perceel Tolnegenweg 13 . Wilt u bij verdere communicatie dit zaaknummer gebruiken? Wij kunnen u dan sneller helpen.

U kunt de voortgang van de zaak ook volgen op uw Persoonlijke Internet Pagina: https://zaak.barneveld.nl/pip

Heeft u nog vragen? Neem contact met ons op via 140342 en vermeld zaaknummer 155412. Zo kunnen we u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Barneveld,

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
E-mail belastingen@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl
IBAN NL87BNGH0285044249
BIC BNGHNL2G

[redacted]

Datum:
26 maart 2025

Zaaknummer:
549654

Ons kenmerk:
2024W02135

Uw bezwaarschrift van:
19 maart 2025

Afdeling:
In- en externe Dienstverlening-BV

Behandeld door:
Team Belastingen

Telefoonnummer:
14 0342

Onderwerp:
uitspraak bezwaarschrift

Geachte heer/mevrouw,

U heeft bij mij een bezwaarschrift ingediend. U bent het niet eens met de legeskosten omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het adres Tolnegenweg 0 naast nr. 15 in Stroe. Het aanslagnummer is 213170. In deze brief geef ik u mijn reactie op uw bezwaarschrift.

Beslissing
Ik heb besloten uw bezwaar ongegrond te verklaren. De opgelegde leges worden niet gewijzigd.

Redenen van bezwaar
In het bezwaarschrift worden door u, kort samengevat, de volgende redenen genoemd:

- De te bouwen woning is een prefab woning. Hierdoor vallen de kosten veel lager uit dan de berekende bouwkosten.

Algemeen
De leges omgevingsvergunning worden geheven voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor het krijgen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. De hoogte van de leges is afhankelijk van de bouwkosten.

Volgens de legesverordening is belastingplichtig:

- de aanvrager van de dienst
- of degene voor wie de dienst is verleend of de handelingen zijn verricht.

Overweging
Uw bezwaar is in behandeling genomen door de afdeling Omgevingsdienst de Vallei. Gelet op hun advies kan ik u het volgende laten weten:

- Uit artikel 2.1.1.3.3 van de legesverordening volgt dat onder bouwkosten wordt verstaan: het product van de normkosten voor het uit te voeren werk en de bruto inhoud van het bouwwerk conform het rekenprogramma ‘Bouwleges basisbedragen Bouwkosten’ van CASA DATA’. De bouwkosten moeten dus berekend worden aan de hand van het rekenprogramma CASA DATA. Daarvan mogen wij niet afwijken.

- Gelet hierop zijn de bouwkosten en de leges correct bepaald. Ik heb de berekening als bijlage toegevoegd.

Betalen
Het nog openstaande bedrag van de aanslag is € 4.787,01.

Wilt u dit bedrag betalen binnen tien dagen na de verzenddatum van deze brief? U kunt dit bedrag overmaken op:
- IBAN NL52BNGH0285065734 ten name van gemeente Barneveld Belastingen,
- onder vermelding van het aanslagbiljetnummer.

Beroep
Als u het niet eens bent met deze uitspraak dan kunt u een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Gelderland, Team Belastingrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. U kunt ook uw beroepschrift digitaal indienen via https://mijn.rechtspraak.nl. Het beroepschrift moet binnen zes weken na de datum van de beslissing op uw bezwaar door de rechtbank ontvangen zijn. Uw beroepschrift bevat in elk geval:
- uw naam en adres
- het besluit waartegen u in beroep gaat en waarom u het niet eens bent met de beslissing
- datum en handtekening
- een kopie van deze uitspraak

Voor het instellen van beroep bent u griffierecht verschuldigd. Meer informatie hierover ontvangt u na indiening van uw beroepschrift van de rechtbank.

Meer informatie?
Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met team Belastingen, via belastingen@barneveld.nl.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
heffingsambtenaar gemeente Barneveld

Vastgestelde bouwkosten

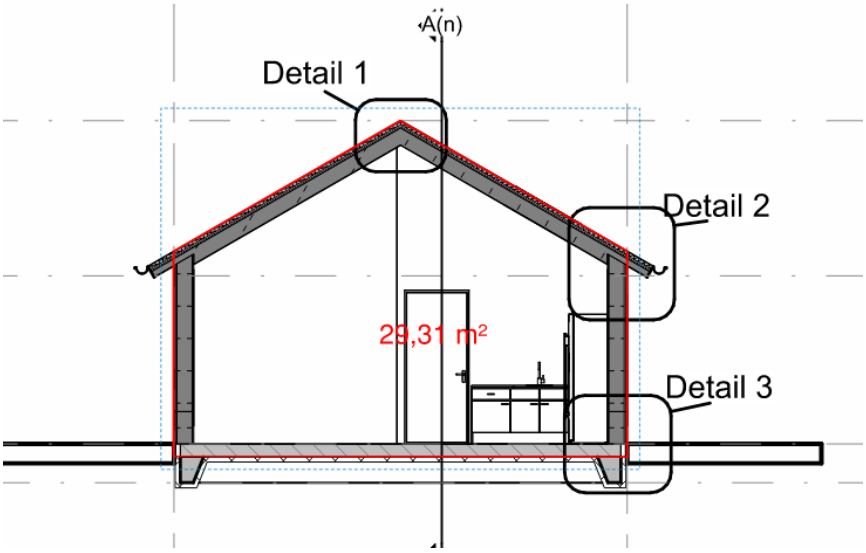
Omgeving: 2024W02135 reguliere procedure
het bouwen van een woning
Tolnegenweg 0 naast nr. 15, Stroe

23-1-2025

Woning:
€445/m3 x 439,65 m3 = €195.644,25

Totaal = €195.644,25

82 Woningen, niet seriematig **Vrijstaande woningen**						
	Basisbedrag bouwkosten voor leges bij m³ inhoud					
	Tot 175	176 tot 250	251 tot 500	501 tot 750	751 tot 1.000	Vanaf 1.001
Vrijstaande woningen niet seriematig						
1-laags met plat dak (Type P1)						
Standaard	511	485	465			
Hoogwaardig	541	514	492			
Luxe	572	543	521			
2-laags met plat dak (Type P2)						
Standaard	485	461	442	380	327	
Hoogwaardig	514	489	469	403	347	
Luxe	543	516	496	426	366	
2-laags met plat dak (Type P3)						
Standaard	475	451	432	371	320	
Hoogwaardig	504	479	459	394	339	
Luxe	532	506	485	416	358	
1-laags met zadeldak (Type K1)						
Standaard	490	466	445			
Hoogwaardig	519	494	473			
Luxe	549	521	499			
2-laags met zadeldak (Type K2)						



29,31 x 15 meter = 439,65 m3

ADMINISTRATIEKANTOOR
JANSSEN

A.G. Wijersweg 10
6733 AS Wekerom
Telefoon 0318 461686
Fax 0318 462203
E-mail info@janssen-admin.nl
IBAN NL33 RABO 0368 5249 65
Becon nummer 298529
KvK nummer 09211326
OB nummer NL001243797B88

Gemeente Barneveld
INGEKOMEN
20 MAART 2025

Gemeente Barneveld
College van burgemeester en wethouders
Postbus 63
3770 AB Barneveld

Wekerom, 19 maart 2025

Uw kenmerk: 2024W02135
Ons kenmerk: 43960/DJ

Onderwerp: Bezwaarschrift tegen de leges van de omgevingsvergunning Tolnegenweg 13A, 3776 PT Stroe

Geachte heer/mevrouw,

Namens [redacted] maak ik bezwaar tegen de hoogte van de leges van de omgevingsvergunning voor de woning Tolnegenweg 13A. Het betreft een prefab te bouwen woning, welke beduidend goedkoper uitkomt dan de in de omgevingsvergunning genoemd bedrag van € 195.644,25. De bouwkosten komen namelijk uit op € 123.489,26 inclusief enkele stelposten. Daarnaast komt er maximaal € 1.500,00 bij voor grondwerk. Als ik uitga van een percentage van 2,625 dan zouden de leges met € 1.854,69 verminderd moeten worden. Graag vernemen vooraf van u of mijn veronderstelde berekening klopt.

Uitstel betaling
Wij verzoeken u uitstel van betaling te verlenen voor het volledige bedrag groot € 4.787,01, totdat op ons bewaarschrift is beslist.

Horen
Bent u voornemens niet volledig aan het bezwaar tegemoet te komen, dan verzoeken wij u ons te horen.

aangesloten bij
Fiscount
Een samenwerkingsverband met fiscalisten, juristen en accountants
RB

ADMINISTRATIEKANTOOR
JANSSEN

Heeft u naar aanleiding van dit bezwaarschrift nog vragen, dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Uw uitspraak op ons bezwaar zie ik graag spoedig tegemoet.

Hoogachtend,

Administratiekantoor Janssen

[redacted]

Bijlage: getekende offerte Dambouw.

Dambouw
Prefab mantelzorg- en woningbouw
vof

[redacted]
Tolnegenweg 15
3776 PT STROE

Offerte

Off.nr. 20020
Debiteurnummer 10092
Offertedatum 6-2-2025
Betalingsvoorw. Factuurdatum + 14 dagen

Omschrijving	Aantal	Eenheid	Prijs/stuk	Totaal
Hartelijk bedankt voor de offerte aanvraag. *De prijs is opgemaakt met de aangeleverde tekening en omschrijving.* *- De woning word behang klaar opgeleverd.* *- Buitenzijde woning word opgeleverd met kunststof kozijnen* *- Buitenzijde wit gespachteld* *- Zinken goten en afvoeren* *- Stalen binnendeur kozijnen met gladde opdekdeuren.* *- Badkamer stelpost € 3.000 euro* *- Keuken stelpost € 5000 euro* *- Warmtepomp stelpost € 9000 euro* *Niet bij de prijs inbegrepen:* *- Grondwerk* *- Schilderwerk* *- Riool buitenzijde* *- Straatwerk* *Geldigheid van deze offerte is 2 maanden* *Betaling zal zijn in 4 termijnen:* *1e termijn 30% gereedkomen fundering* *2e termijn 30% buitenzijde gereed* *3e termijn 30% behang klaar woning* *4e termijn 10% naar oplevering en goedkeuren klant.* *Dit alles kunnen wij leveren voor € 149422 incl. BTW* *De stelposten zijn in dit bedrag opgenomen.* *Hopend hierbij uw een passende offerte gedaan te hebben.*				
Offerte prijs	1,00	st.	123.489,26	123.489,26

Adres
Dam Bouw B.V.
Edeseweg 126
6733 AH Wekerom

Telefoon
06-[redacted]

E-mail/website
info@dambouw.com
www.dambouw.com

KvK-nummer
95123067

Btw-nummer
NL867010836B01

Dambouw
Prefab mantelzorg- en woningbouw
vof

[redacted]
Tolnegenweg 15
3776 PT STROE

Offerte

Off.nr. 20020
Debiteurnummer 10092
Offertedatum 6-2-2025
Betalingsvoorw. Factuurdatum + 14 dagen

VOOR AKKOORD:

[redacted]

Geldig t/m 8-3-2025

Excl. btw	123.489,26
Btw (21 %)	25.932,74
Totaalbedrag	**EUR 149.422,00**

Adres
Dam Bouw B.V.
Edeseweg 126
6733 AH Wekerom

Telefoon
06-[redacted]

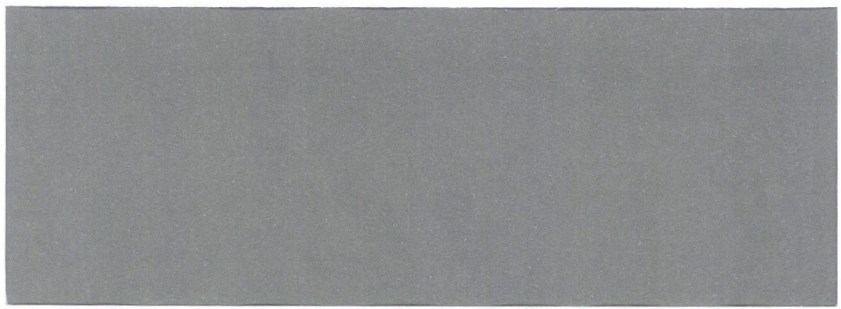
E-mail/website
info@dambouw.com
www.dambouw.com

KvK-nummer
95123067

Btw-nummer
NL867010836B01

ADMINISTRATIEKANTOOR
JANSSEN
A.G. Wijersweg 10 6733 AS Wekerom

NEDERLAND



Per aangetekende brief

Per e-mail vooruit: info@barneveld.nl

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld
Postbus 63
3770 AB Barneveld

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Datum	25 april 2025	Behandeld door	[redacted]
Ons kenmerk	01717775	Telefoonnummer	(06) [redacted]
Uw kenmerk	2024W02135	Faxnummer	-
Onderwerp	Handhavingsverzoek: Omgevingsvergunning Tolnegenweg 0	E-mail	[redacted]@arag.nl

Geachte heer, mevrouw,

In het kader van een bij onze maatschappij afgesloten rechtsbijstandsverzekering, behartig ik de belangen van [redacted], beiden woonachtig aan de Tolnegenweg 15 te 3776PT Stroe ('cliënten'). Namens cliënten vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Feiten en omstandigheden
Bij besluit van 6 februari 2025 (gepubliceerd op 11 februari 2025) heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld, een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning op het perceel gelegen aan de 'Tolnegenweg 0 naast nummer 15 te Stroe'. Cliënten wonen aan het aangrenzende 'bouwperceel' en hebben reeds op 2 en 10 maart 2025 bezwaar gemaakt tegen het besluit.

In mijn brief van 26 maart 2025 heb ik u verzocht mij de stukken te sturen die aan de omgevingsvergunning ten grondslag liggen. Deze stukken zijn reeds in mijn bezit.

Woensdagavond 23 april 2025, vernomen cliënten via-via dat vergunninghouder voornemens was te starten met de bouwactiviteiten. Een bijzonder voornemen gelet op het feit dat partijen zich eerder bereid hadden verklaard het buurtbemiddelingstraject te volgen. Op 29 april 2025 zouden partijen daarover met elkaar spreken.

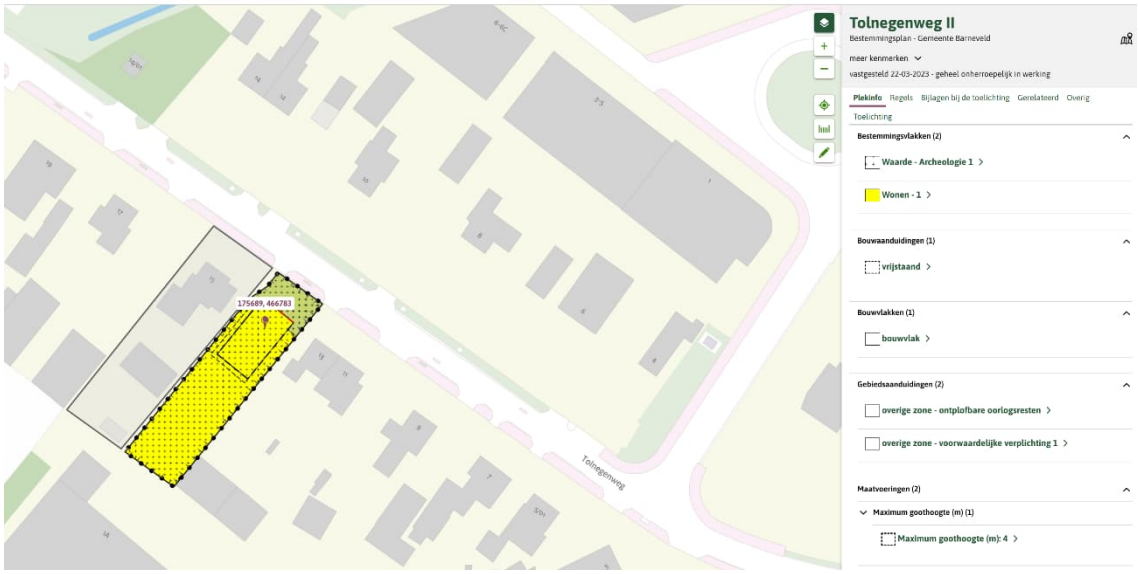
Tot verdere schrik van cliënten was gistermiddag, donderdag 24 april 2025, de aannemer 'Dambouw' aanwezig op het perceel. Dambouw gaf aan graafwerkzaamheden te verrichten ten behoeve van de fundering. Vervolgens zijn ook 'paaltjes' geplaatst om het bouwvlak te markeren op het de gezamenlijke inrit van partijen.

Cliënte ([redacted]) is naar buiten gegaan en heeft bij Dambouw geïnformeerd wat de bedoeling was. Dambouw heeft vervolgens het bovenstaande bevestigd en gaf aan dat de

paaltjes ‘’slechts’’ op 30/40 cm van de gedeelde oprit komen. Dit leidt dan ook tot de conclusie dat vergunninghouder er blijk van geeft voornemens te zijn buiten het bouwvlak te bouwen; hetgeen in strijd is met het omgevingsplan alsmede met de verleende omgevingsvergunning. Bovendien volgt ook uit het inrichtingsplan en het bestemmingsplan blijkt dat de gezamenlijke inrit gehandhaafd dient te blijven.

Hieronder illustreer ik dit.

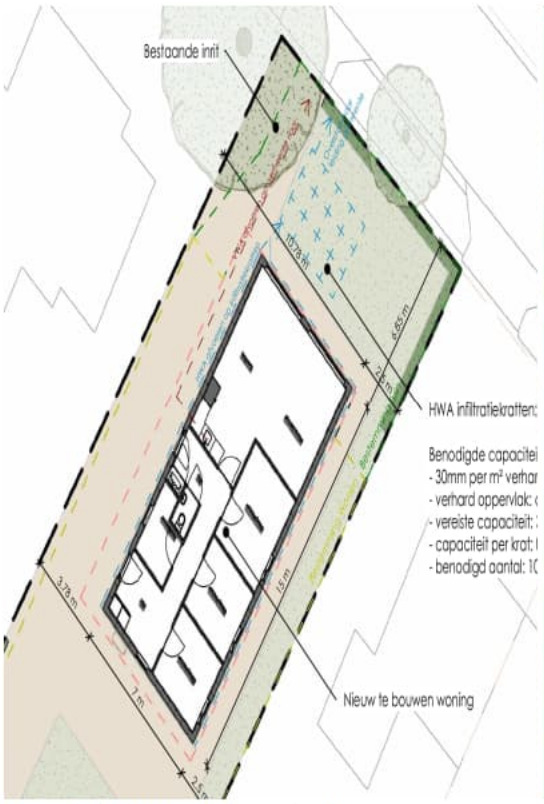
Toelichting
Vanaf juni 2023 zijn cliënten eigenaar van de naastgelegen woning gelegen aan de Tolnegenweg 15. In het verleden behoorde het bouwperceel (Tolnegenweg 0 / 13A) en het perceel van cliënten tot hetzelfde perceel. De percelen zijn echter gesplitst met als doel de realisatie van de hiervoor genoemde woning. Om dit verder mogelijk te maken is ook het bestemmingsplan ‘Tolnegenweg II’ vastgesteld per 22 maart 2023. Het bestemmingsplan met daarop het ‘bouwperceel’ geef ik hieronder weer (figuur 1).



Figuur 1: Bestemmingsplan Tolnegenweg II



Figuur 2



Figuur 3: tekening bij vergunning


figuur 4: luchtfoto Kadaster

Overtreding
Locatie gedeelde inrit onjuist ingetekend op bouwtekening bij omgevingsvergunning
Bij bestudering van het omgevingsplan, de tekening horende bij het inrichtingsplan (figuur), de bouwtekening (figuur 3) en de luchtfoto van het kadaster (foto 4) blijkt dat de gedeeltelijke inrit onjuist is ingetekend op de bouwtekening (figuur 3). Op de bouwtekening (PTA Midden Nederland) is echter te zien dat de bocht van de oprit verplaatst is naar vóór de woning, zodat deze volledig binnen de contouren van de bouwkavel valt. Hierdoor wordt de gedeelde inrit feitelijk geclaimd door de nieuwe kavel, wat niet in overeenstemming is met de koopakte of de feitelijke situatie.

Hierboven zijn volledigheidshalve de bouwtekening behoorde bij de omgevingsvergunning (figuur 3) en een luchtfoto van het kadaster (figuur 4) bijgesloten.

Gisteren had ik namens cliënten contact met [redacted] (secretaris Adviescommissie Bezwaarschriften) over de voorgenomen bouwactiviteit. Tijdens dit gesprek heb ik erop gewezen dat vergunninghouder voornemens is te bouwen buiten het bouwplan; hetgeen in strijd is met artikel 4.2.1 onder a van planregels 'Tolnegenweg II'. In artikel 4.2.1 is namelijk bepaald dat:

Artikel 4.2.1. (Woning) Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
a. het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak; (…)

Aanvullend wijs ik op hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan 'Tolnegenweg II' in artikel 9.1.1 (Overige zone -voorwaardelijke verplichting 1). Daarin is namelijk bepaald dat:

''Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens de bestemming(en) alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning, zoals bedoeld in Artikel 4, de gronden binnen deze bestemming zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan en beheersplan, zoals opgenomen in Bijlage 3[1]; ''

Indien op de gedeelde oprit wordt gebouwd, kan derhalve niet worden voldaan aan de verplichting zoals is verwoord in artikel 9.1.1. van de planregels.

Handhavingsplicht
Volgens vast jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bent u gehouden om handhavend op te treden op het moment dat er sprake is van een overtreding van een wettelijk voorschrift. Dit gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving.[2] Graag wijs ik u op deze beginselplicht tot handhaving. Daarbij wil ik benadrukken dat er geen bijzondere omstandigheden zijn om van handhavend optreden af te zien.

[1] Hetgeen is bepaald in 'bijlage 3' is opgenomen in deze brief als figuur 2.
[2] AbRvS 26 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2003, r.o. 2.

Verzoek

Gelet op het voorgaande verzoek ik u over te gaan tot het nemen van een handhavingsbesluit binnen een redelijke termijn als bedoeld in artikel 4:13 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Gelet op het voornemen van vergunninghouder dat op 29 en 30 april aanstaande wordt gestart met de realisatie van de bekisting; verzoek ik u **op zeer korte termijn en uiterlijk binnen één week na vandaag** de situatie op locatie te hebben beoordeeld en zodoende een besluit te nemen inzake het opelggen van een bouwstop. Hierbij verwijs ik ook naar artikel 5:7 Awb. Indien namelijk ten onrechte buiten het bouwvlak wordt gebouwd waarbij de gezamenlijke inrit wordt beschadigd lijden cliënten schade.

Cliënten gaan ervan uit dat u met een effectieve handhavingsprocedure bepaalt dat de in deze briefgenoemde overtredingen moeten worden beëindigd en beëindigd moeten worden gehouden.

Ik verzoek u ten slotte vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

ARAG
Rechtsbijstand

[redacted]
Tolnegenweg 13
3776 PT STROE

Ons kenmerk AL6/108-30451/613
Uw kenmerk
Behandeld door [redacted]
Advocaat
[redacted]

Doorkiesnummer (033) [redacted]
Faxnummer (033) [redacted]
E-mail [redacted]@arag.nl

Onderwerp: [redacted]

Leusden, 12 november 2009

Geachte [redacted]

Gefeliciteerd!

[redacted]

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand

[redacted]

Advocaat

[redacted]

[redacted]

COPIE

arrest

GERECHTSHOF ARNHEM

Sector civiel recht

zaaknummer gerechtshof: 200.027.100
(zaaknummer rechtbank: 172144 / HA ZA 08-1120)

arrest van de tweede civiele kamer van 10 november 2009

in de zaak van:

1. [redacted]
2. [redacted]
beiden wonende te Stroe, gemeente Barneveld,
appellanten,
advocaat: [redacted]

tegen:

1. [redacted] en
2. [redacted],
beiden wonende te Stroe, gemeente Barneveld,
geïntimeerden,
advocaat: [redacted]

1. Het geding in eerste aanleg

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar de inhoud van de vonnissen van 24 september 2008 en 21 januari 2009 die de rechtbank Arnhem tussen appellanten (hierna te noemen: tezamen [redacted] en ieder apart [redacted] als gedaagden in conventie en eisers in reconventie en geïntimeerden (hierna te noemen: tezamen [redacted] en ieder apart [redacted] als eisers in conventie en gedaagden in reconventie heeft gewezen. Van het laatstgenoemde vonnis is een fotokopie aan dit arrest gehecht.

2. Het geding in hoger beroep

2.1 [redacted] hebben bij exploot van 25 februari 2009 [redacted] aangezegd van het vonnis van 21 januari 2009 in hoger beroep te komen, met dagvaarding van [redacted] voor dit hof. In dit exploot hebben [redacted] drie grieven tegen het bestreden vonnis aangevoerd en toegelicht. Zij hebben zich daarbij op nieuwe producties beroepen, een bewijsaanbod gedaan en gevorderd dat het hof bij arrest het bestreden vonnis zal vernietigen voor zover in het exploot besproken en, opnieuw recht doende:

- alsnog zal bepalen dat aan [redacted] tegen schadeloosstelling een erfdienstbaarheid tot het handhaven van de bestaande toestand wordt verleend of, ter keuze aan [redacted] een daartoe benodigd gedeelte van het erf wordt overgedragen;
- [redacted] zal veroordelen om alle kosten die [redacted] ter uitvoering van het bestreden vonnis hebben voldaan aan [redacted] te vergoeden, vermeerderd met de

wettelijke rente vanaf de dag van betaling tot de dag van terugbetaling;
- [redacted] zal veroordelen in de kosten van beide instanties, te vermeerderen met de buitengerechtelijke kosten en de nakosten te baseren op het liquidatietarief, een en ander te voldoen binnen veertien dagen na dagtekening van het arrest, en - voor het geval voldoening van de (na)kosten niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt - te vermeerderen met de wettelijke rente over de (na)kosten te rekenen vanaf bedoelde termijn voor voldoening; een en ander, voor zover mogelijk, uitvoerbaar bij voorraad.

2.2 Bij memorie van antwoord hebben [redacted] de grieven bestreden, bewijs aangeboden en nieuwe producties in het geding gebracht. Zij hebben geconcludeerd dat het hof bij arrest, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, het appel van [redacted] zal afwijzen, het bestreden vonnis zal bevestigen en [redacted] hoofdelijk zal veroordelen in de kosten van de procedure in beide instanties, met de wettelijke rente over de toe te wijzen proceskosten vanaf de veertiende dag na het te wijzen arrest.

2.3 Ter zitting van 28 september 2009 hebben partijen de zaak doen bepleiten, [redacted] door mr. [redacted] en [redacted] door mr. [redacted] Beide advocaten hebben daarbij pleitnotities in het geding gebracht. Voorafgaand aan de zitting heeft mr [redacted] bij brief van 16 september 2009 het hof nieuwe producties toegezonden, genummerd 8 tot en met 31. Het hof heeft ter zitting akte verleend van het in het geding brengen van deze producties. Voorts is ter zitting akte verleend van het in het geding brengen door mr. [redacted] van het origineel van productie 14 welke bij de memorie van antwoord was overgelegd, alsmede van het in het geding brengen door mr. [redacted] van het origineel van productie 30 welke was gevoegd bij haar brief van 16 september 2009.

2.4 Partijen hebben de stukken voor het wijzen van arrest overgelegd, waarop het hof heeft bepaald dat uitspraak zal worden gedaan.

3. De motivering van de beslissing in hoger beroep

3.1 Kort samengevat en voor zover in hoger beroep nog relevant doet zich in deze zaak het volgende voor. Partijen zijn buren van elkaar. [redacted] wonen sinds september 2000 aan de Tolnegenweg 15 te Stroe en [redacted] bewonen sinds 2002 het huis ernaast op nummer 13. In de loop van 2002 hebben [redacted] ter afscheiding van beide percelen een palissade geplaatst (met daaraan verbonden een hekwerk). De palissade, met een lengte tussen de 40 en 50 meter, bestaat uit onderling verlijmde betonnen palen. Deze palen zijn 1 à 1,20 meter hoog. Zij zijn bij de aanleg van de palissade circa 60 centimeter diep in de grond gezet. Zij hebben een doorsnede van 20 centimeter en wegen 85 kilogram per stuk [redacted] hebben hun oprit, direct grenzend aan de palissade, bestraat en wel zo dat die oprit is komen te liggen ter hoogte van (ongeveer) de bovenkant van de palissade. Het perceel van [redacted] ligt hoger dan dat van [redacted] In elk geval sedert de plaatsing van de palissade is sprake van een abrupt hoogteverschil tussen het erf van [redacted] en dat van [redacted]

3.2 In november 2007 is tussen partijen een geschil gerezen over een door [redacted] aangelegde fundering ten behoeve van een te bouwen opstal op hun achtererf. Naar aanleiding van dit geschil hebben [redacted] het kadaster om een meting gevraagd. De op 1 april 2008 verrichte kadastrale meting heeft uitgewezen dat de palissade voor een deel de kadastrale grens overschrijdt. Blijkens de meting staat de palissade aan de voorzijde van de erven

circa 7,5 centimeter op het erf van [redacted] naar achteren wordt de overschrijding steeds geringer. Volgens [redacted] staat de palissade aan de achterzijde zelfs 5 centimeter van de kadastrale grens op het erf van [redacted] Dit laatste wordt door [redacted] betwist.

3.3 Tussen partijen staat vast dat de kadastrale grens de eigendomsgrens is.

3.4 [redacted] hebben onmiddellijk na de kadastrale meting [redacted] onder meer verzocht de palissade (en het hekwerk) alsnog op de kadastrale grens te plaatsen. [redacted] hebben dit geweigerd. Op 11 of 12 april 2008 heeft [redacted] met een graafmachine vlak langs de palissade grond van zijn perceel verwijderd, waardoor de palen aan zijn zijde aanzienlijk minder diep in de grond staken. Omdat [redacted] daarop vreesden voor de stabiliteit van de palissade, is tussen 16 april en 18 april 2008 het straatwerk op hun oprit langs de palissade opengebroken en is aldaar beton gestort om de palissade te verankeren. Vervolgens is de oprit weer bestraat [redacted] heeft [redacted] bij brief van 15 april 2008 aansprakelijk gesteld voor de hiermee gemoeide kosten.

3.5 In de procedure in eerste aanleg hebben [redacted] in conventie, voor zover in hoger beroep nog van belang, gevorderd [redacted] onder verbeurte van een dwangsom te veroordelen tot het weghalen van dat deel van de palissade dat de eigendomsgrens overschrijdt. In het bestreden (uitvoerbaar bij voorraad verklaarde) vonnis is deze vordering toegewezen. In reconventie hebben [redacted] voor zover in hoger beroep nog relevant, gevorderd dat de rechtbank overeenkomstig artikel 5:54 Burgerlijk Wetboek zal bepalen dat hen tegen schadeloosstelling een erfdienstbaarheid tot handhaving van de bestaande toestand wordt verleend. Deze vordering is door de rechtbank afgewezen. Voorts hebben [redacted] in reconventie vergoeding gevorderd van door hen geleden schade wegens het verwijderen van grond door [redacted] langs de palissade. Deze vordering is tot een bedrag van € 1.477,20 toegewezen.

3.6 Naar aanleiding van het bestreden vonnis is tussen partijen een kortgedingprocedure gevoerd. Bij vonnis van 27 februari 2009 heeft de voorzieningenrechter op vordering van [redacted] de tenuitvoerlegging van het bestreden vonnis geschorst, voor zover het betreft de veroordeling van [redacted] tot verwijdering van dat deel van de palissade dat de eigendomsgrens overschrijdt op verbeurte van een dwangsom (en met machtiging van [redacted] om die ontruiming zelf te doen uitvoeren).

3.7 [redacted] komt in hoger beroep op tegen de toewijzing van de vordering van [redacted] tot verwijdering van de palissade. In de kern komen de grieven van [redacted] erop neer dat [redacted] misbruik van recht maken door verwijdering van de palissade te vorderen. In plaats daarvan zouden [redacted] ter handhaving van de bestaande toestand, moeten meewerken aan het vestigen van een erfdienstbaarheid dan wel de overdracht van het daartoe benodigde stukje grond. Naar het oordeel van het hof is inderdaad sprake van misbruik van recht aan de zijde van [redacted] In dit kader acht het hof de volgende feiten en omstandigheden van belang.

3.8 Vast staat dat geen van partijen wist waar de erfgrens precies liep, toen [redacted] in 2002 het plan opvatten een palissade te plaatsen. Vast staat ook dat [redacted] na informatie bij de vorige bewoner te hebben ingewonnen, tegen [redacted] heeft gezegd dat de erfgrens ongeveer zou moeten lopen langs de korte zijde van het elektriciteitskastje (dat aan de straatkant staat) naar een kadasterpaaltje aan de achterzijde van de percelen. Beide partijen zijn het er voorts over eens dat [redacted] en [redacted] toen samen hebben bepaald waar de

palissade ongeveer moest lopen en dat zij daarbij hebben afgesproken dat [redacted] de palissade tegen de korte zijde van het elektriciteitskastje zou plaatsen. Daarmee hebben zij bewust het risico op de koop toe genomen dat de plaatsing van de palissade niet in overeenstemming zou zijn met de kadastrale grens. Voor zover [redacted] (ter gelegenheid van de pleidooien in hoger beroep) hebben gesuggereerd dat [redacted] toen te kwader trouw was, is deze suggestie geenszins met concrete feiten en omstandigheden onderbouwd, zodat het hof daaraan voorbij gaat. De afspraak tussen partijen betekent dat de feitelijke grondslag van de vordering tot verwijdering van de palissade (met het hekwerk), die neerkomt op handhaving van de kadastrale grens, ondeugdelijk is voor zover partijen anders zijn overeengekomen. Het hof zal hierop onder 3.11 terugkomen. [redacted] heeft vervolgens uitvoering gegeven aan de afspraak tussen partijen, met dien verstande dat hij de voorste twee palen, die tegen de korte zijde van het kastje staan, 3 á 4 centimeter heeft ingezaagd. [redacted] stellen zich op het standpunt dat dit inzagen niet was afgesproken. Volgens [redacted] zijn de voorste twee palissadepalen wél conform de in 2002 gemaakte afspraak geplaatst. Wie het gelijk op dit punt aan haar zijde heeft, kan in het midden blijven, alsook de juistheid van de stelling van [redacted] dat [redacted] op dit punt te kwader trouw waren. [redacted] hebben in geen enkel opzicht met concrete feiten en omstandigheden inzichtelijk gemaakt in hoeverre zij in hun belang zijn geschaad door deze - eerst ter gelegenheid van de descente in eerste aanleg - gestelde inbreuk op de partijafspraak.

3.9 Voorts is van belang dat de door de palissade gecreëerde overschrijding van de kadastrale grens voor [redacted] slechts tot een (zeer) beperkt - feitelijk - verlies van grond leidt. Hoeveel precies is weliswaar niet duidelijk, maar afgezet tegen een totale erfgrenslengte van circa 50 meter blijkt het verlies hoe dan ook gering. Volgens [redacted] gaat het namelijk om een verlies van 1,525 m^2 en volgens [redacted] betreft het een verlies van 4,065 m^2.

3.10 Daarnaast acht het hof relevant dat de verplaatsing van de palissade voor [redacted] in hoge mate bezwaarlijk is. Het hoeft geen betoog dat het verplaatsen van een tientallen meters lange palissade, bestaande uit onderling verlijmde betonnen palen die 85 kilogram per stuk wegen, circa 60 centimeter diep in de grond zitten en verankerd zijn met beton, een ingrijpende en kostbare operatie is. Dat [redacted] stratenmaker is, maakt dit niet anders. [redacted] betogen dat [redacted] de verplaatsing in aanzienlijke mate hebben bemoeilijkt door de palissade met beton te verankeren, maar dit betoog faalt. De rechtbank heeft in rov. 4.10 van het bestreden vonnis beslist dat [redacted] door het uitvoeren van de graafwerkzaamheden jegens [redacted] onrechtmatig hebben gehandeld. Op die grond heeft de rechtbank [redacted] veroordeeld tot het betalen van schadevergoeding ter zake. Tegen deze veroordeling is in hoger beroep niet opgekomen, zodat het hof er niet alleen van dient uit te gaan dat [redacted] graafwerkzaamheden onrechtmatig waren, maar ook dat de verankering terecht is geschied.

3.11 Belangrijk is voorts dat [redacted] ook bij pleidooi, niet hebben aangegeven welk concreet belang zij hebben bij verwijdering van de palissade, anders dan het belang dat hun eigendom niet wordt aangetast. Bij het bestreden vonnis zijn [redacted] in hun vordering dat voor recht wordt verklaard dat [redacted] onrechtmatig handelen, kort gezegd omdat zij met de palissade (met het hekwerk) inbreuk maken op het eigendomsrecht van [redacted] niet-ontvankelijk verklaard. Daartegen zijn [redacted] in hoger beroep niet opgekomen. Daarom ligt (in conventie) uitsluitend nog ter beoordeling voor hun vordering tot, kort gezegd, verwijdering van de palissade (met het hekwerk) en die in overeenstemming te brengen met de kadastrale grens. De kadastrale grens is echter niet beslissend voor de

beoordeling van die vordering omdat, zoals hiervoor al is overwogen, partijen in gezamenlijk overleg hebben bepaald waar de palissade zou moeten lopen. Gesteld noch gebleken is dat partijen daarbij hebben beoogd hun eigendom prijs te geven voor het geval en in zoverre de palissade (met het hekwerk) niet in overeenstemming met de kadastrale grens zou zijn. De palissade (met het hekwerk) brengt op zich zelf aldus geen wijziging in hun respectieve eigendom overeenkomstig de kadastrale grens. In zoverre is dan ook het belang van [redacted] dat hun eigendom niet wordt aangetast, niet in het geding. Voor zover al sprake zou zijn van aantasting van hun eigendom als gevolg van het - gestelde in strijd met de afspraak - inzagen van de voorste twee palissadepalen, gaat het hof daaraan voorbij omdat [redacted] het belang van die aantasting in geen enkel opzicht hebben geconcretiseerd. Het hof verwijst naar hetgeen het onder 3.8 heeft overwogen.

3.12 Alle voornoemde feiten en omstandigheden tezamen genomen leiden tot het oordeel dat [redacted] naar de eisen van redelijkheid en billijkheid, die de rechtsverhouding tussen partijen beheersen, geen verwijdering van de palissade kunnen vorderen. Door dit toch te doen maken zij zich schuldig aan misbruik van recht. De beslissing van de rechtbank waarbij [redacted] zijn veroordeeld om het gedeelte van de palissade dat de eigendomsgrens overschrijdt te verwijderen, moet dan ook worden vernietigd. De grieven van [redacted] zijn in dit opzicht gegrond. Het bewijsaanbod van [redacted] wordt gepasseerd als niet ter zake dienend omdat geen feiten zijn gesteld die, indien bewezen, tot een ander oordeel leiden.

3.13 Met hun derde grief komen [redacted] (tevens) op tegen de afwijzing van hun vordering om overeenkomstig artikel 5:54 Burgerlijk Wetboek te bepalen dat hen tegen schadeloosstelling een erfdienstbaarheid tot handhaving van de bestaande toestand zal worden verleend. Op dit punt faalt de grief. Bij deze vordering hebben [redacted] geen belang meer, aangezien de vordering van [redacted] tot verwijdering van de palissade - gelet op het vooroverwogene - alsnog zal worden afgewezen. Daarmee kan de huidige toestand gehandhaafd blijven en is vestiging van een erfdienstbaarheid dan wel overdracht van de litigieuze strook grond, waartegen [redacted] bezwaar maken, niet meer nodig, nu geen ander belang is gesteld of gebleken dan hun belang tot handhaving van de palissade (met het hekwerk) op de huidige plaats.

3.14 [redacted] vorderen in hoger beroep tevens vergoeding van alle schade die zij hebben geleden doordat [redacted] na het bestreden vonnis niet aan een minnelijke regeling zouden hebben willen meewerken en hebben aangedrongen op uitvoering van dat vonnis zonder de uitkomst van het hoger beroep af te wachten. Deze vordering wordt afgewezen omdat zij onvoldoende is onderbouwd. Zoals onder 3.6 is overwogen heeft de voorzieningenrechter de tenuitvoerlegging van het bestreden vonnis geschorst. Daarmee is ook de dwangsomveroordeling geschorst. Nu bovendien [redacted] in de kosten van de kortgedingprocedure zijn veroordeeld, valt niet in te zien welke schade [redacted] ter zake hebben geleden. [redacted] hebben in dit kader althans onvoldoende gesteld.

3.15 Ook de door [redacted] ingestelde vordering tot vergoeding van buitengerechtelijke kosten zal worden afgewezen. Deze vordering is niet onderbouwd.

3.16 Aangezien beide partijen voor een deel in het ongelijk worden gesteld, zullen de kosten van het hoger beroep worden gecompenseerd zoals hierna vermeld. Het hof ziet geen aanleiding de door de rechtbank uitgesproken proceskostenveroordeling te herzien.

3.17 Gelet op het onder 3.16 overwogene en in acht genomen het bepaalde in artikel 237 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, bestaat er geen grond voor toekenning van een vergoeding van nakosten, zoals door [redacted] gevorderd.

4. Slotsom

4.1 De vordering van [redacted] om [redacted] te veroordelen tot het weghalen van dat deel van de palissade dat de eigendomsgrens overschrijdt, wordt alsnog afgewezen.

4.2 De vordering van [redacted] om te bepalen dat hen, ter handhaving van de bestaande toestand, tegen schadeloosstelling een erfdienstbaarheid zal worden verleend dan wel de litigieuze strook grond zal worden overgedragen, wordt eveneens afgewezen.

4.3 Ook de vordering van [redacted] tot vergoeding van beweerdelijk geleden schade omdat [redacted] op uitvoering van het bestreden vonnis hebben aangedrongen, wordt afgewezen. Hetzelfde geldt voor de vorderingen van [redacted] tot vergoeding van buitengerechtelijke kosten en van nakosten.

4.4 Aangezien beide partijen voor een deel in het ongelijk worden gesteld, zullen de kosten van het hoger beroep worden gecompenseerd zoals hierna vermeld.

5. De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

vernietigt het vonnis van de rechtbank Arnhem van 21 januari 2009 voor zover het betreft de (hoofdelijke) veroordeling van [redacted] tot ontruiming van het perceel van [redacted] door wegneming van die delen van de palissade die de eigendomsgrens overschrijden, dwangsomsanctie en machtiging daaronder begrepen;

wijst alsnog af de vordering van [redacted] strekkende tot hoofdelijke veroordeling van [redacted] tot ontruiming van het perceel van [redacted] door wegneming van die delen van de palissade die de eigendomsgrens (kadastrale grens) overschrijden, inclusief de daaraan gekoppelde nevenvorderingen inzake dwangsom en machtiging;

bekrachtigt het vonnis voor het overige;

compenseert de kosten van het hoger beroep aldus dat iedere partij haar eigen kosten draagt;

wijst het in hoger beroep meer of anders gevorderde af.

Dit arrest is gewezen door mrs. [redacted] en [redacted] en is in tegenwoordigheid van de griffier uitgesproken ter openbare terechtzitting van 10 november 2009.

[redacted]

De gr[redacted]