



9.01 PROJECT ANALYSE

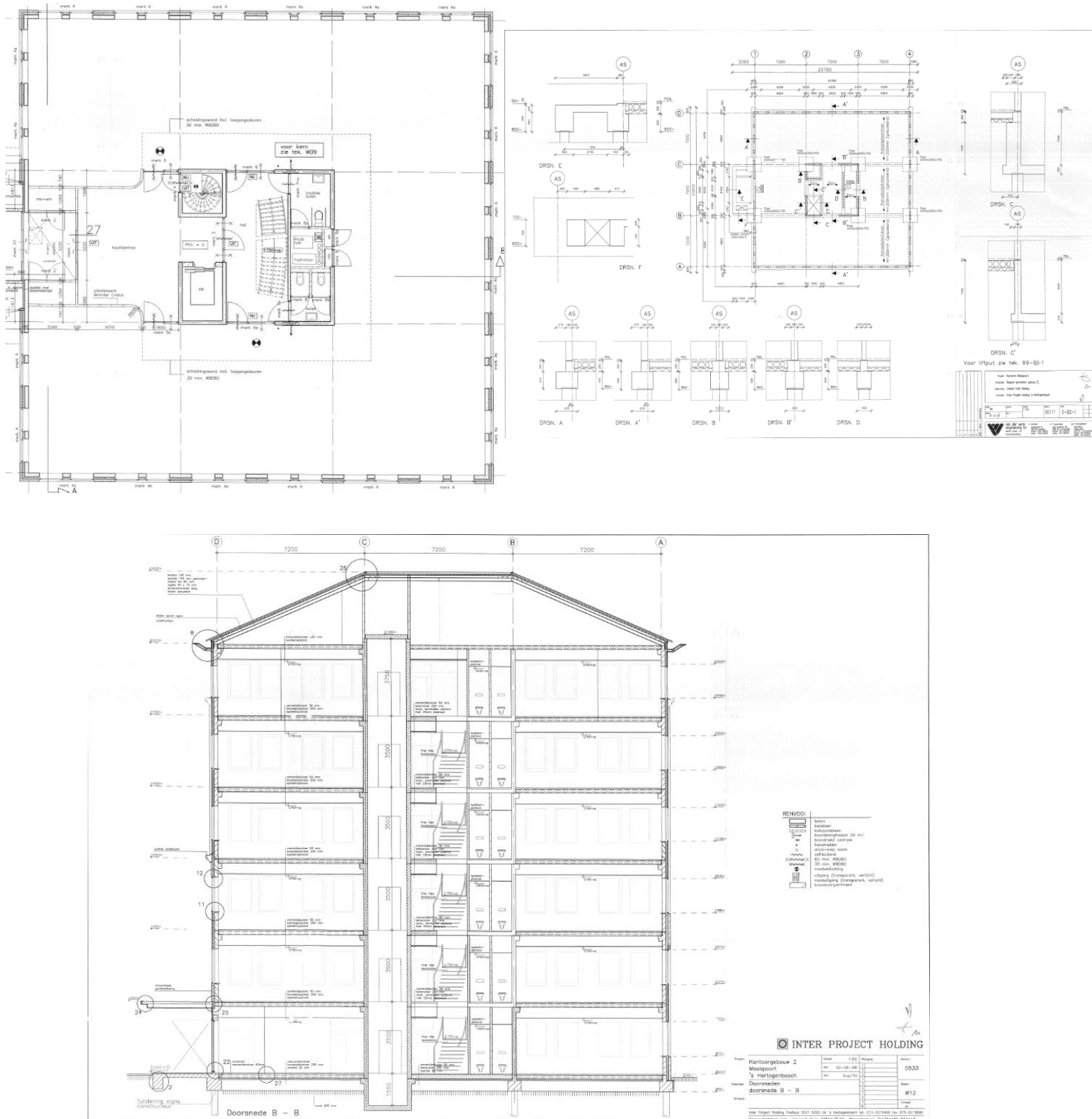
DATUM: 23-04-2024
DOCENT: AGRON JAKUPAI
PROJECT: 9

Harm Vos

Inhoud

Locatie onderzoek	2
Omgeving	4
Kadastrale kaart/gegevens	5
Bestemmingsplan	6
Parkeerbepalingen	6
4 Woonbepalingen	6
Vergunningssector	8
Bodemonderzoek	9
Overige informatie	10
Voor een nadelen	10
Huren of verkopen	10

Hieronder zie je enkele Tekeningen van hoe het project was.



					Herontwikkeling Bloom																											
kalenderweek					17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27							
schoolweek					1				2		3		4		5		6		7		8		9		10							
maandag					22-4-2024		29-4-2024		6-5-2024		13-5-2024		20-5-2024		27-5-2024		3-6-2024		10-6-2024		17-6-2024		24-6-2024		1-7-2024							
klas: PO3BA & PO3BB					m		d	w	d	v	m	d	w	d	v	m	d	w	d	v	m	d	w	d	v	m	d	w	d	v		
Expert																																
1 Projectanalyse			Bro, Jak, Nan																													
2 Check Bouwbesluit			Ham																													
3 Constructieve opzet			Ver, Bro																													
4 Kostenraming			Sme																													
5 Uitwerking TO en 3D visualisatie			Jak, Nan, Ges																													
6 Uitwerking werktekening			Jak, Nan, G Ham																													
7 Installaties en duurzaamheid			Ham, Ver																													
8 Het bestek			Bro																													
9 Uittrekstaat en begroting			Sme, Bro																													
10 Metalstud en materiaalstaten afbouw			Bro																													
11A Toegepast rekenen			Got																													
11B Toegepast Nederlands			Hol																													
12 Portfolio en project presentatie			Ver, Bro																													
13 Buitenschools leren																																



Locatie onderzoek

Omgeving



Het complex is gelegen aan het Burgemeester van Zwietenpark. De gebouwen zijn omringd door een woonwijk en is makkelijk te bereiken via de A59 en de A2, ook zitten er bushaltes op loopafstand.

Kadastrale kaart/gegevens

Hieronder zie je de kadastrale kaart van onze aangewezen locatie voor het complex.



Hieronder zie je de kadastrale gegevens voor ons complex.

Perceel: HTG00-T-6538

Perceel

Adres

Bestemming

Adres in perceel

Goudsbloemvallei 50 t/m 60 D

Perceeloppervlakte & perceelomtrek

2.529 m2 - 204 m

Eigenaar van het perceel

Eigenaar opvragen

Woning onlangs verkocht

Verkoopprijs opvragen

Gebeurtenissen

Bekijk gebeurtenissen rondom dit perceel

Download

Download perceelinformatie

WOZ-waarde

WOZ-waarde opvragen

Bebouwd/onbebouwd/water/groen

Kadastrale kaart met maatvoering

59,95

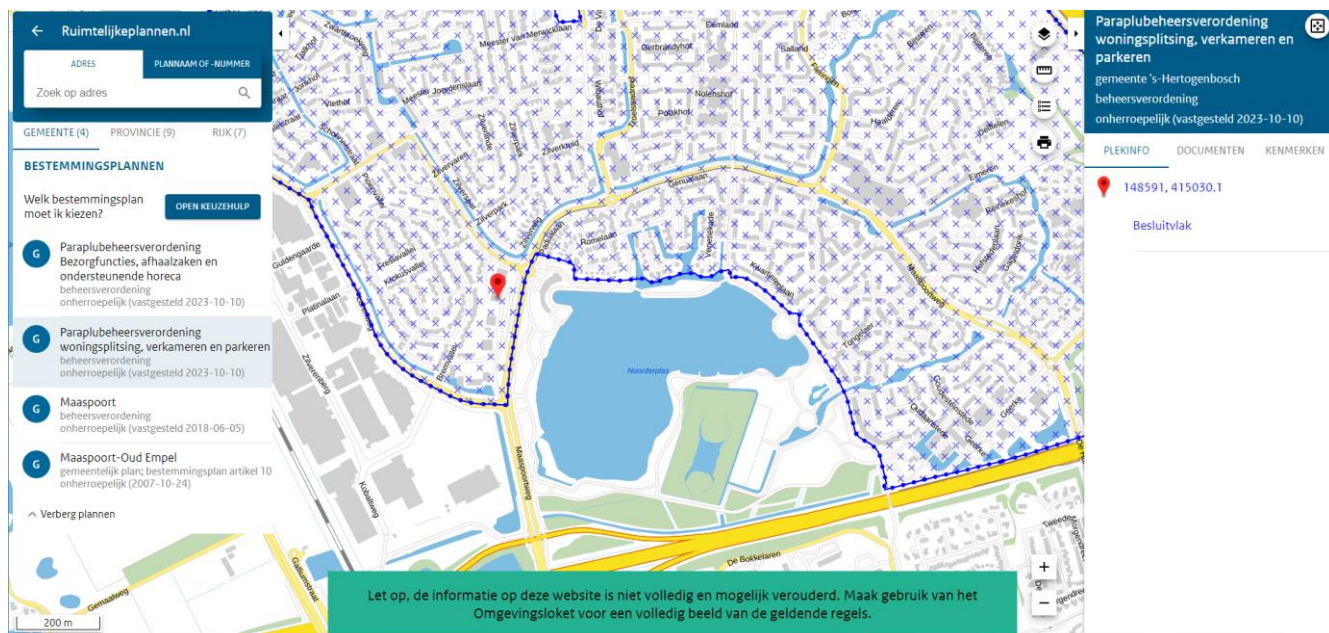
Kadastrale kaart pokket

28,95

Bekijk webwinkel

An aerial photograph showing the specific plot highlighted in blue. The plot is located in a residential area with streets named Petunjavallei, Goudsbloemvallei, Anjervallei, and Maaspoortweg. The plot is situated between Goudsbloemvallei and Maaspoortweg. The surrounding area includes other residential plots, some with buildings, and green spaces.

Bestemmingsplan



Parkeerbepalingen

3.1 Toepassingsbereik

Onverminderd het bepaalde in artikel 2.1, gelden de navolgend opgenomen regels in aanvulling op c.q. in plaats van de regels van de in artikel 2.1 bedoelde beheersverordeningen voor wat betreft het aspect 'parkeren', en blijven de overige regels uit de onderliggende beheersverordeningen ongewijzigd.

De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen in de in artikel 2.1 bedoelde beheersverordeningen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheden wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.2 Bouwregels

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aan de hand van de Nota Parkeernormering 2021 van de gemeente 's-Hertogenbosch bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheden met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheden.

Het bepaalde onder a. geldt onverkort bij de toepassing van een in de in artikel 2.1 bedoelde beheersverordeningen opgenomen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid.

In afwijking van het bepaalde onder a. en b. blijven de parkeernormen van kracht voor zover in de in artikel 2.1 bedoelde beheersverordeningen een specifieke parkeernorm in de planregels is voorgeschreven. Hieronder wordt niet begrepen een regeling voor parkeernormen met behulp van een verwijzing naar de Nota Parkeernormering 2021 van de gemeente 's-Hertogenbosch dan wel een andere algemene beleidsregel.

4 Woonbepalingen

4.1 Bouwregels

4.1.1 Woningsplitsing

Het is verboden een woning te splitsen in meerdere woningen.

4.1.2 Zelfstandige woonruimte in aan- en/of bijgebouwen

Het is verboden een aan- en/of bijgebouw om te bouwen tot één of meer zelfstandige woningen.

Het bepaalde onder a is niet van toepassing op in overeenstemming met de voorheen geldende verordening reeds gerealiseerde zelfstandige woningen in aan- en/of bijgebouwen of op een daarvoor verleende vergunning.

4.2 Gebruiksregels

4.2.1 Bestemmingsomschrijving 'wonen'

Daar waar in de in artikel 2.1 bedoelde beheersverordeningen conform een bestemmingsomschrijving 'wonen' is toegestaan, komt deze omschrijving als volgt te luiden:

wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Daar waar in de in artikel [2.1](#) bedoelde beheersverordeningen conform een bestemmingsomschrijving 'bijzondere woonvoorzieningen' zijn opgenomen, wordt de toevoeging 'bijzondere woonvoorzieningen' geschrapt. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op, in overeenstemming met het voorheen geldende plan, reeds gerealiseerde bijzondere woonvoorzieningen of op een daarvoor verleende vergunning.

4.2.2 Zelfstandige woonruimte in aan- en/of bijgebouwen, inwoning in vrijstaande bijgebouwen

Tot een met de verordening strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van aan- en/of bijgebouwen als zelfstandige woning en het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor inwoning. Mantelzorg valt hier niet onder.

Het bepaalde onder a is niet van toepassing op in overeenstemming met de voorheen geldende verordening reeds gerealiseerde zelfstandige woningen in aan- en/of bijgebouwen of op een daarvoor verleende vergunning.

Het bepaalde onder a is niet van toepassing op in overeenstemming met de voorheen geldende verordening reeds gerealiseerde inwoning in vrijstaande bijgebouwen of op een daarvoor verleende vergunning.

4.2.3 Kamerverhuur

Tot een met de verordening strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend kamerverhuur.

Het bepaalde onder a is niet van toepassing op in overeenstemming met de voorheen geldende verordening reeds gerealiseerde kamerverhuur of op een daarvoor verleende vergunning.

4.2.4 Woningsplitsing

Tot een met de verordening strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend het splitsen van een woning.

Het bepaalde onder a is niet van toepassing op in overeenstemming met de voorheen geldende verordening reeds gerealiseerde woningsplitsing of op een daarvoor verleende vergunning.

4.3 Afwijken van de regels

4.3.1 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.1.1](#), onder a. en [4.2.4](#), onder a. voor het toestaan van woningsplitsing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

door de splitsing worden maximaal 2 woningen toegevoegd;

aangetoond is dat voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, conform het bepaalde in artikel 3;

de splitsing mag geen onaanvaardbare inbreuk maken op het woon- en leefklimaat van omwonenden met betrekking tot de aard van de omgeving, de leefbaarheid in de omgeving, de sociale veiligheid en de milieu-hygiënische situatie;

aangetoond is dat na splitsing sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de gesplitste woningen met betrekking tot de woonkwaliteit voor bewoners en de milieu-hygiënische situatie;

er mogen geen onevenredige belemmeringen voor in de omgeving aanwezige functies optreden;

de splitsing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en/of cultuurhistorische waarden op en in de omgeving van de betreffende locatie;

er heeft een zorgvuldige omgevingsdialoog plaatsgevonden;

Of wordt voldaan aan het gestelde onder a. sub 3 tot en met 8, wordt getoetst aan de "Beleidsregels woningsplitsing en verkameren 's-Hertogenbosch 2023", met dien verstande dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of aan de betreffende voorwaarden wordt voldaan.

4.3.2 Kamerverhuur / verkameren

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.2.3](#), onder a. voor het toestaan van kamerverhuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

aangetoond is dat voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, conform het bepaalde in artikel [3](#).

kamerverhuur vindt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernwinkelgebied' niet op de begane grond plaats;

door het verkameren ontstaan er maximaal 4 kamers;

de kamerverhuur mag geen onaanvaardbare inbreuk maken op het woon- en leefklimaat van omwonenden met betrekking tot de aard van de omgeving, de leefbaarheid in de omgeving, de sociale veiligheid en de milieu-hygiënische situatie;

aangetoond is dat kamerverhuur leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de te realiseren kamers met betrekking tot de woonkwaliteit voor bewoners en de milieu-hygiënische situatie;

er mogen geen onevenredige belemmeringen voor in de omgeving aanwezige functies optreden;

kamerverhuur leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en/of cultuurhistorische waarden op en in de omgeving van de betreffende locatie;

er heeft een zorgvuldige omgevingsdialoog plaatsgevonden;

of wordt voldaan aan het gestelde onder a. sub 2 tot en met 7, wordt getoetst aan de "Beleidsregels woningsplitsing en verkameren 's-Hertogenbosch 2023", met dien verstande dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of aan de betreffende voorwaarden wordt voldaan.

Vergunningssector

Hieronder zie je een voorbeeld van waar ik allemaal vergunningen voor moet vragen.

Er staat bij enkelen ONTBREKEND deze vergunningen zijn ook niet van toepassing.

Vergunningcheck - resultaat 23 april 2024

Inleiding

U heeft de Vergunningcheck gedaan voor de volgende werkzaamheden:

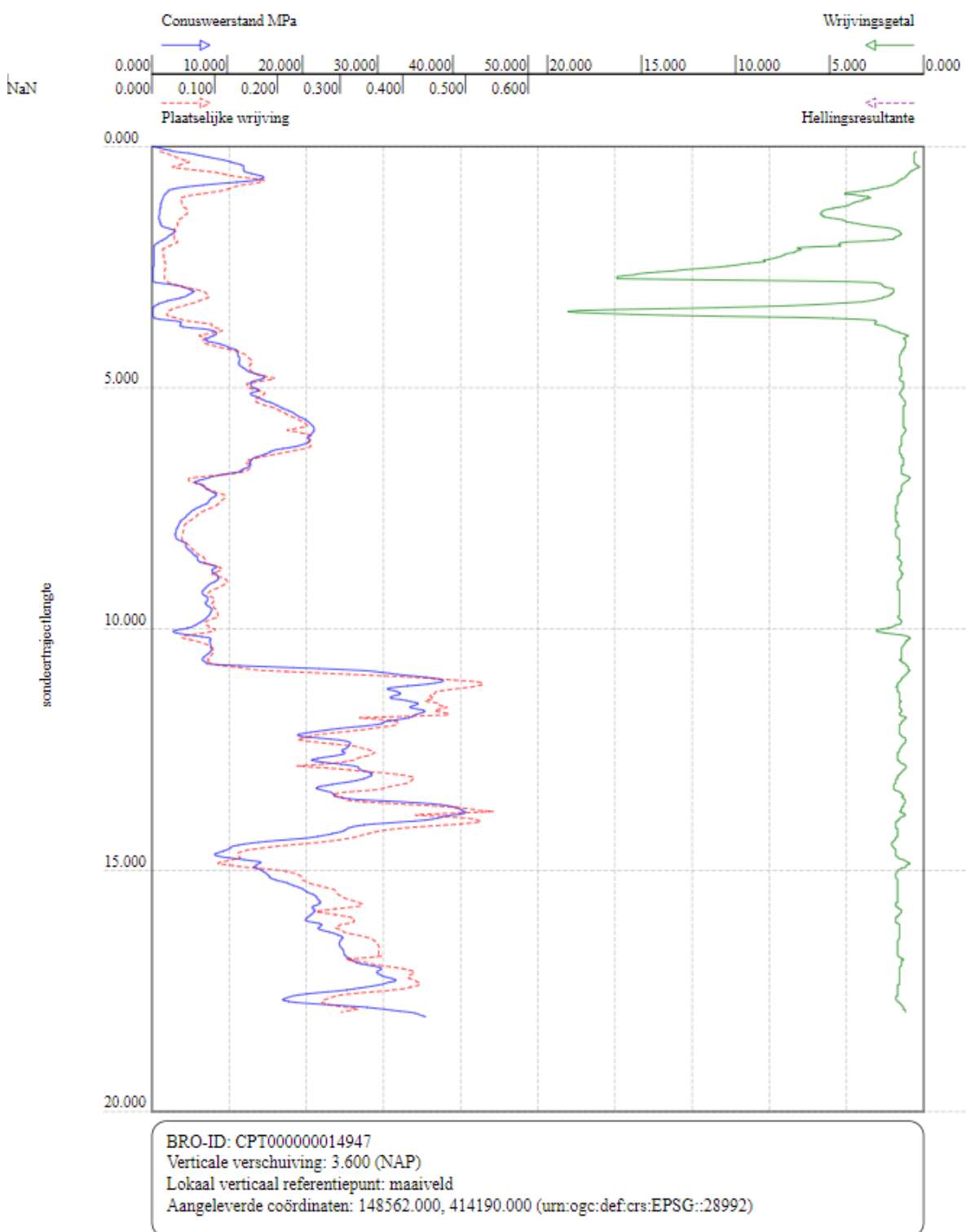
- ⚠ **Niet compleet:** Aanbouw, uitbouw of bijgebouw bouwen of vervangen
- ⚠ **Niet compleet:** Woonruimte toevoegen of wijzigen
- ⚠ **Niet compleet:** Bestaand gebouw verbouwen
- ⚠ **Niet compleet:** Bouwwerk of deel van een bouwwerk slopen, of asbest verwijderen
 - Bouwmateriaal, container of ander object tijdelijk plaatsen
- ⚠ **Niet compleet:** Hekwerk of andere afscheiding plaatsen of vervangen
- ⚠ **Niet compleet:** Gevel isoleren, gevelpaneel vervangen of andere werkzaamheden aan de gevel uitvoeren
 - Kabel of leiding leggen, verplaatsen, vervangen of repareren
 - Boom planten of beplanting aanbrengen
- ⚠ **Niet compleet:** Groepen mensen ontvangen of huisvesten in een gebouw of op een terrein
- ⚠ **Niet compleet:** Bestaande constructie aanpassen
 - Verharding aanbrengen of vervangen
- ⚠ **Niet compleet:** Bouwplaats inrichten
 - Afscheiding tussen balkons of dakterrassen plaatsen of vervangen
- ⚠ **Niet compleet:** Kabel of leiding weghalen
 - Hijswerkzaamheden uitvoeren
 - Afsluiten van een weg
- ⚠ **Niet compleet:** Container voor het inzamelen van huishoudelijk afval
 - Gebruik van kabel of leiding veranderen
- ⚠ **Niet compleet:** Zonnepanelen of zonneboiler plaatsen of vervangen
 - Constructie bouwen of vervangen
- ⚠ **Niet compleet:** Uitrit aanleggen of veranderen
 - Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen
 - Airco plaatsen
- ⚠ **Niet compleet:** Verwarmingsketel, kachel of andere stookinstallatie gebruiken
- ⚠ **Niet compleet:** Luik, rolluik, rolhek of zonwering plaatsen of vervangen
- ⚠ **Niet compleet:** Steiger, vlonder of aanmeervoorziening plaatsen of vervangen
 - Warmtepomp plaatsen
- ⚠ **Niet compleet:** Tuinmeubilair plaatsen of vervangen
 - Alarminstallatie plaatsen
 - Lozingsvoorziening aanleggen of vervangen
- ⚠ **Niet compleet:** Water uit gootsteen, douche of toilet lozen

Hieronder vind je de link voor mijn Vergunningscheck.

[Resultaat%20Vergunningcheck%2023%20april%202024](#)

Bodemonderzoek

Hieronder zie je het bodemonderzoek van onze locatie. Zoals je in de grafiek ziet zitten er palen onder dit gebouw van ongeveer 11 meter lang.



Overige informatie

Voor en nadelen

Voordelen

- Goede bereikbaarheid via de A59 en de A2
- Groene omgeving met parkeren en waterplassen in de wijk

Nadelen

- Ver van stadscentrum af
- Mogelijke overlast van drukke wegen

Huren of verkopen

Het zou verkocht kunnen worden aan ouderen die niet zoveel ruimte nodig hebben. Ook hoeven ze zo geen tuin te onderhouden.

Ook zou het een mogelijkheid zijn om het te verhuren aan starters die wat minder te besteden hebben en toch mooi willen wonen. Een mooie gelegenheid om een gezin te starten.