

**Van:** info@riethoffbouwadvies.nl

**Verzonden:** 28-10-2024 09:26

**Aan:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>

**Onderwerp:** advies bouwkosten, realisatie woning perceel [redacted]

Beste [redacted]

In de bijlage mijn advies aangaande de bouwkosten van het project 'realisatie woning perceel [redacted]  
Als je vragen of opmerkingen hebt dan hoor ik dat graag.

**Met vriendelijke groet,**

[redacted]

[redacted] **Riethoff Bouwadvies**

Mercuriusweg 7C 2741 TB Waddinxveen

Telefoon 06 - [redacted]

[info@riethoffbouwadvies.nl](mailto:info@riethoffbouwadvies.nl) | [www.riethoffbouwadvies.nl](http://www.riethoffbouwadvies.nl)

KvK nr. 51628570

---

**Van:** [redacted] [redacted]@odijmond.nl]

**Verzonden:** donderdag 10 oktober 2024 18:02

**Aan:** info@riethoffbouwadvies.nl

**Onderwerp:** Verzoek om advies

Goedemorgen,

Graag advies op de bouwsom voor dit bouwplan.  
De documenten zijn te downloaden via deze link: [redacted]

Het betreft ODIJ-Z-22-117707

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker omgevingsrecht

 **odijmond**  
OMGEVINGSDIENST IJMOND



E: [redacted]@odijmond.nl

T: 0251-[redacted]

M: 06-[redacted]

Aanwezig: [redacted]

**Bezoekadres:** Stationsplein 48b, 1948 LC Beverwijk

**Bezoekadres:** Koetsersstraat 2A, 1531 NX Wormer

**Postadres:** Postbus 325, 1940 AH Beverwijk

Telefoonnummer: 0251-263 863



DISCLAIMER: Dit e-mailbericht is alleen bedoeld voor de geadresseerde(n). Ontvangt u dit e-mailbericht terwijl dit niet aan u gericht is? Neem contact op met de verzender. Aan dit e-mailbericht en eventuele bijlage(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Ga voor meer informatie over Omgevingsdienst IJmond naar <https://www.odijmond.nl>



## Controle bouwkostenopgave 'realisatie perceel [redacted]

Uitgevoerd in opdracht van Omgevingsdienst IJmond d.d. 28-10-2024.

### Project

Het bouwproject met de naam 'realisatie perceel [redacted]' betreft het bouwen van een vrijstaande woning op [redacted] in Zandvoort.

De woning wordt gebouwd op een perceel dat nu deels gebruikt wordt als drie (privé-)parkeerplaatsen en deels als tuin.

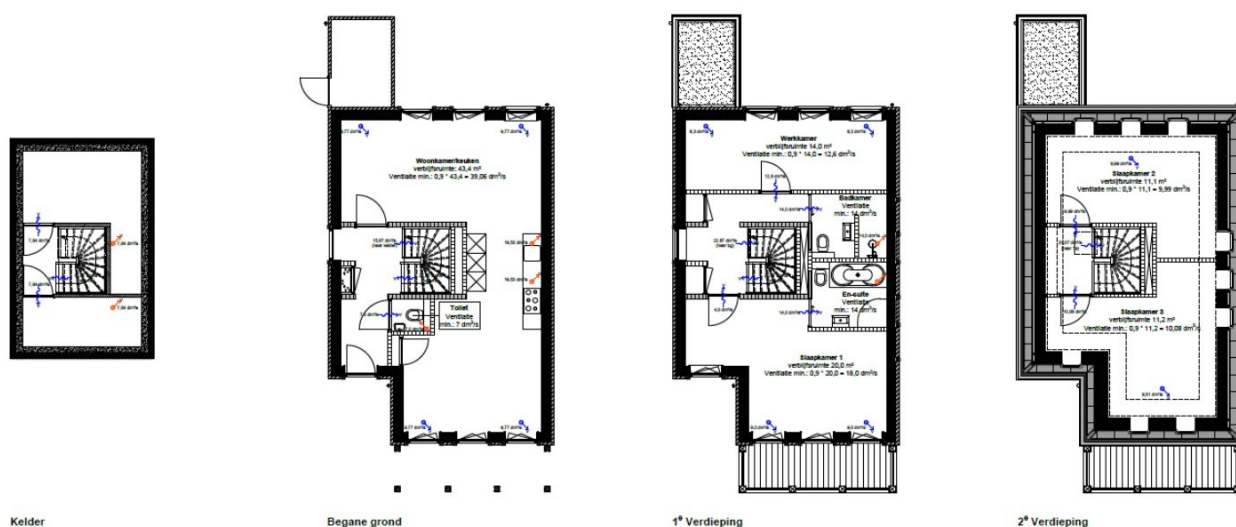


*Bestaande situatie*



*Nieuw te bouwen woning*

De nieuw te bouwen woning bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Daarnaast is er sprake van een (kleine) kelder. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 7 meter en 9,4 meter. De dakhelling bedraagt 65 graden. De nieuwe vrijstaande woning kent een bouwdiepte van ruim 10,6 meter. De voortuin is 2,1 meter diep, terwijl de achtertuin ruim 3 meter diep is. In de achtertuin bevindt zich tevens een berging met een bouwhoogte van 3 meter.



*Doorsnede nieuwbouwwoning*

De nieuwe woning wordt voorzien van de volgende ruimten:

- Kelderruimte.
- Begane grond: hal, woonkamer/keuken, toilet en schuurtje.
- Eerste verdieping: 1 slaapkamer, 1 werkkamer en 2 badkamers waarvan 1 met bad en toilet en 1 met douche en toilet.
- Tweede verdieping: 2 slaapkamers.

Aangezien de fundering van zowel de kelder als de hoger gelegen begane grond is gelegen in een vast gepakte zandlaag, kan worden uitgegaan van een fundering op staal (stroken en plaat).

Gezien de diepe grondwaterstand is er geen bemaling nodig voor de ontgraving. In verband met de aanwezigheid van op staal gefundeerde belendingen, wordt geadviseerd de kelder uit te voeren middels de afzinkmethode. Als alternatief kan worden uitgegaan van een Berliner-wand met stalen profielen met een lengte van ca. 6 m.

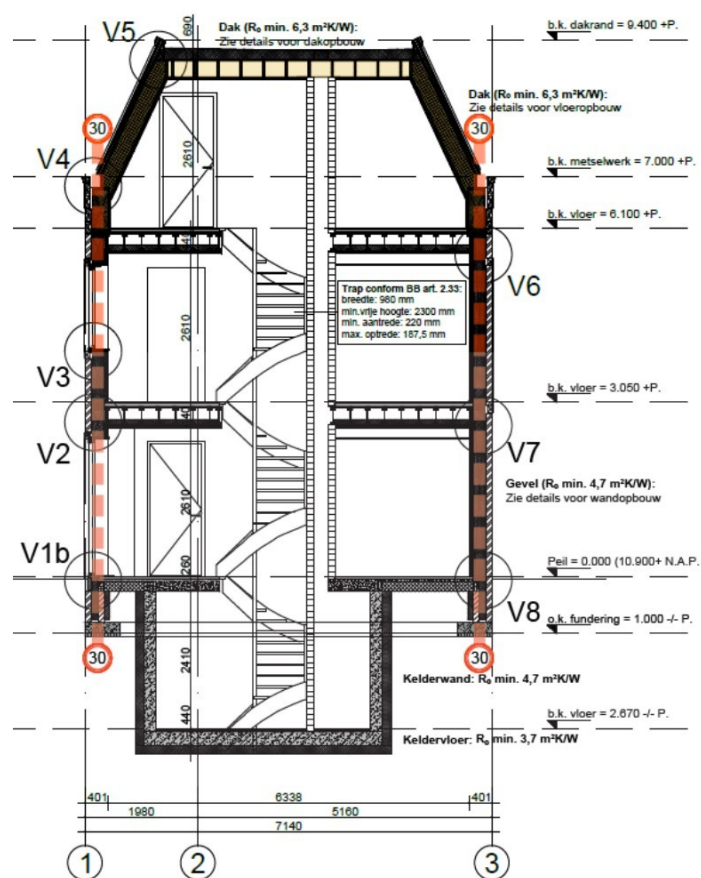
Voor het bouwdeel buiten de kelder is uitgegaan van een strookfundering met een aanlegniveau van NAP +9,9 m. Voor de kelder is uitgegaan van een

vloerplaat (dikte 0,4 m) met een aanlegniveau van NAP +7,83 m. Beide en de begane grondvloer zijn in het werk gestorte betonconstructies.

De verdiepingvloeren bestaan uit een houten balklaag met een Lewisplaatvloer van 60 mm.

De dakconstructie bestaat uit houten spanten, sporen en balken.

De gevels bestaan uit houtsketelbouw (HSB) met aan de buitenzijde metselwerk.



Dwarsdoorsnede nieuwbouwwoning

### Vloeroppervlakte en inhoud

Het bruto vloeroppervlak van de gehele woning in m<sup>2</sup> bedraagt 269 m<sup>2</sup>. De bruto inhoud bedraagt 737 m<sup>3</sup>.

## Bouwkostenberekening

De vergunningaanvrager J heeft op 23 december 2022, ten behoeve van de legesberekening, opgegeven dat de bouwkosten € c (excl. BTW) is.

In de legesverordening van de Gemeente Zandvoort wordt verwezen naar paragraaf 1 van de UAV 2012; tot de bouwkosten behoren ook de installaties, de parkeervoorzieningen, verhardingen en de tuinaanleg.

<b>Berekening bouwkosten</b>				
Bruto vloeroppervlakte:			269 m2	
Bruto gebruiksoppervlakte:			181 m2	
Bruto inhoud:			737 m3	
Vormfactoren:	Gebruiksoppervl. / BVO:		0,67	
	Bruto inhoud / BVO:		2,74	
Gespecificeerd per bouwlaag:				
Kelder		30,8 m2 bvo	21,8 m2 bgo	
Begane grond		85,2 m2 bvo	63,5 m2 bgo	
1ste verdieping		79,6 m2 bvo	58,3 m2 bgo	
2de verdieping		73,6 m2 bvo	42,8 m2 bgo	
		+	+	
Totaal		269 m2 bvo	186,4 m2 bgo	
<b>Bouwkosten</b>				
Kelder		31 m2 bvo	€ 900	€ 27.720
Begane grond + 2 verdiepingen		238 m2 bvo	€ 1.250	€ 298.000
Inbegrepen installaties:				
Afronding op duizend euro	1 post		€ -720	€ -720
				+
<b>Bouwkosten incl. installaties excl. btw</b>			<b>€</b>	<b>325.000</b>

Op basis van voorgaande informatie en de kostenberekening komen wij voor de legesgrondslag aan bouwkosten op **€ 325.000,- exclusief BTW**.

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **C** Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

### **N** Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen