

memonummer	1	
datum	12 januari 2022	
aan	Pieter van der Werff	Parteon
van	Wilbert van Veggel	Antea Group
kopie	Jordi Grolleman	Antea Group
	Matthijs Höppener	Antea Group
project	Onderzoek en Herontwikkeling Westerkoog	
projectnr.	0474124.100	
betreft	Quickscan kabels en leidingen	

1 Inleiding

Inleiding

Parteon is voornemens om de bestaande bebouwing op haar perceel (zie figuur 1) te slopen en te herontwikkelen. Voor deze beoogde herontwikkeling zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen. Een nieuw (postzegel)bestemmingsplan is noodzakelijk voor een bouwtitel. Parteon heeft Antea Group verzocht om de benodigde onderzoeken ten behoeve van het doorlopen van de ruimtelijke procedure uit te voeren.

Voor de QuickScan is een KLIC melding gedaan. De KLIC melding heeft meldnummer 210126735, datum 7-12-2021.



Figuur 1: Plangebied (bron: Kadaster)

Beschrijving locatie

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Koog aan de Zaan, sectie B, nummer 5176 en heeft een oppervlakte van 1.700 m². Op het plangebied rust conform het vigerende bestemmingsplan 'Westerkoog' een bestemming 'Gemengde doeleinden', hetgeen onder andere wonen, maatschappelijke doeleinden, detailhandel, bedrijven, horeca en dienstverlening toestaat.

De huidige situatie beslaat een pand van circa 2.950 m², waarin een bibliotheek, BSO, winkel politiepost en sociaal cultureel centrum/ wijk- of verenigingsgebouw gevestigd zijn. Op basis van informatie van de BAG is het pand gebouwd in 1981, is het circa 2.799 m² GBO en huisvest het bijeenkomst-, kantoor- en sportfuncties.

Beschrijving bouwplan

Parteon is voornemens om op de locatie 40 huurappartementen van circa 67 m² GBO/ circa 100 m² BVO in 4 woonlagen boven een plint te ontwikkelen (5 bouwlagen totaal). De segmentverdeling van het ontwikkelprogramma is als volgt:

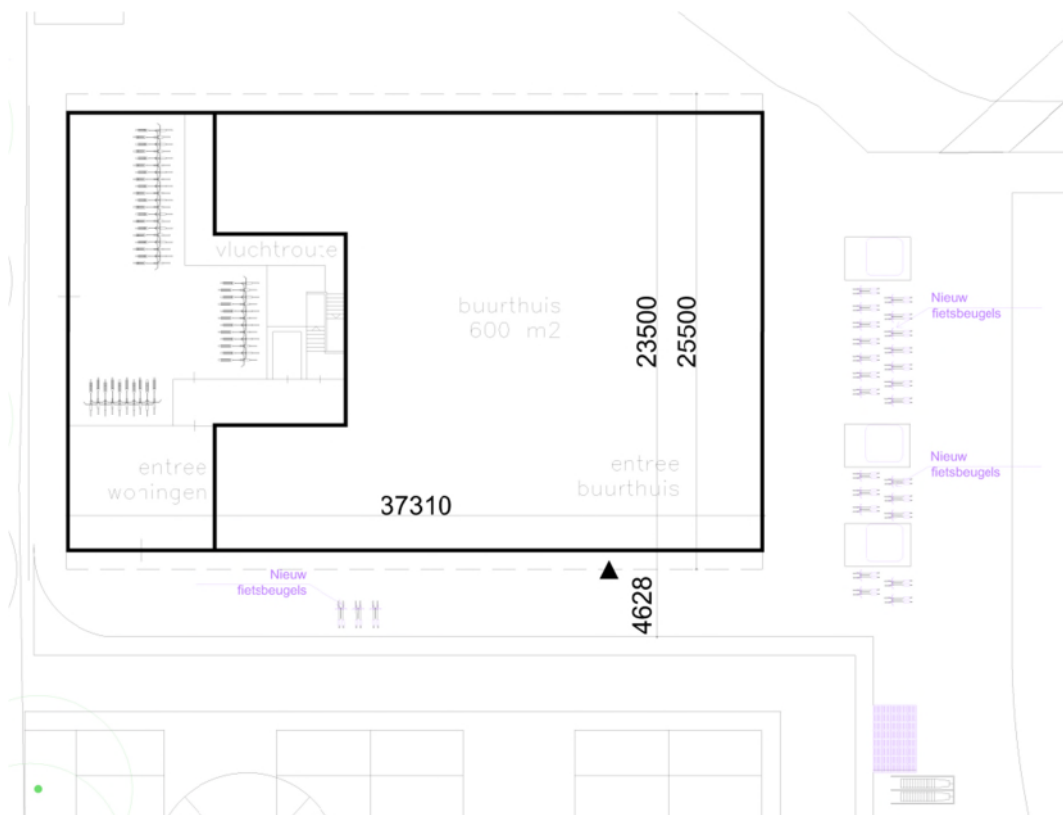
- 25% (10 appartementen) betaalbaar laag : € 633,25 per maand (prijspeil 2021)
- 25% (10 appartementen) sociaal duur : € 752,33 per maand (prijspeil 2021)
- 50% (20 appartementen) middelduur : tot € 850,00 per maand (prijspeil 2021)

In de plint zal het bestaande buurthuis "De Vuister" worden geherhuisvest (circa 600 m² BVO), komt de hoofdentree van de bovenliggende appartementen en is er collectieve stallingsruimte voor de appartementen gereserveerd (zie figuur 2).



Figuur 2: Beoogde nieuwbouw (bron: Stichting Parteon)

In de figuren 3 en 4 zijn de plattegronden van de begane grond en de verdiepingen opgenomen.



Figuur 3: Plattegrond begane grond (bron: Parteon)

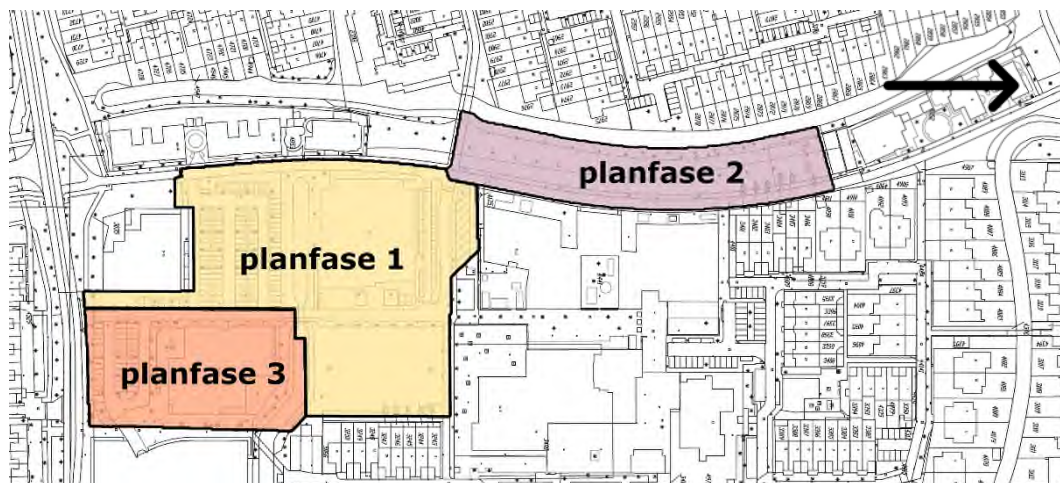


Figuur 4: Plattegrond verdiepingen (bron: Parteon)

Beschrijving ontwikkelingen in de omgeving

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van een grotere centrumontwikkeling. Hierin ontwikkelt een andere partij de fases 1 en 2 en herontwikkelt Parteon fase 3 (figuur 5).

De plangebieden van fases 1 en 2 zijn hedendaags onbebouwd en doen dienst als parkeren en openbaar groen. De totale ontwikkelopgave beslaat circa 118 appartementen (waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen), 10 semibungalows, behoud van het sociaal wijkteam in een nieuwbouw van circa 240 m² en behoud van het buurthuis. Voor planfase 1 en 2 wordt een aparte ruimtelijke procedure doorlopen.



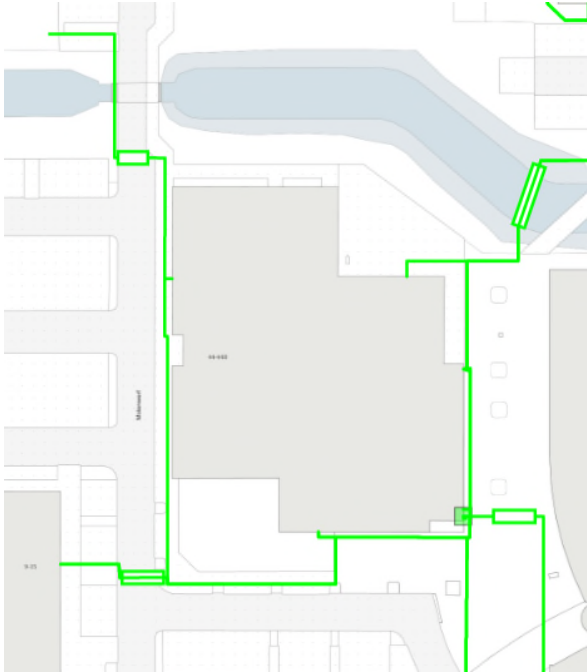
Figuur 5: Planfases centrumontwikkeling (bron: gemeente Zaanstad)

2 Analyse per nutsvoorziening

De meeste kabels en leidingen liggen niet in het plangebied maar er buiten. In dit stuk wordt alleen nader ingegaan op de kabels en leidingen die binnen het plangebied of direct ernaast liggen. De gekleurde lijnen in onderstaande figuren zijn kabels of leidingen.

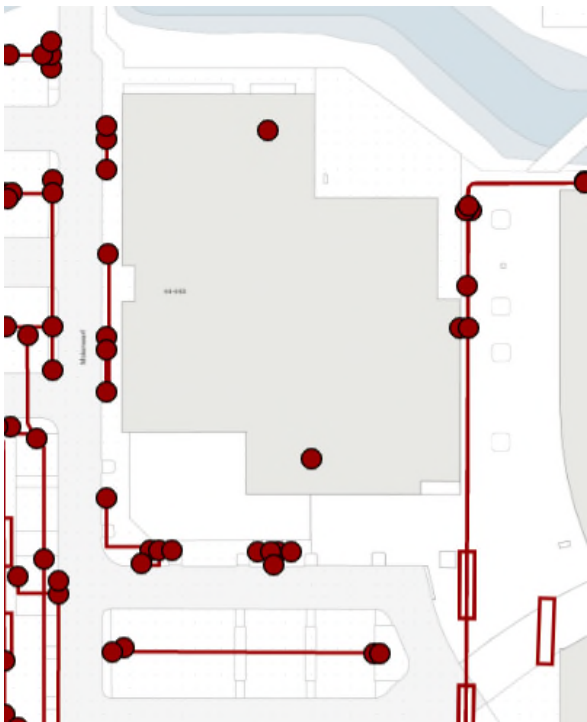
Ziggo B.V. data

Er ligt een doorgaand kabelbed direct ten oosten, zuiden en westen van het gebouw.
Deze dient gehandhaafd of omgelegd te worden.
Er gaan diverse huisaansluitingen het gebouw in.
Deze kunnen zonder gevolgen verwijderd worden of er kan op aangesloten worden.



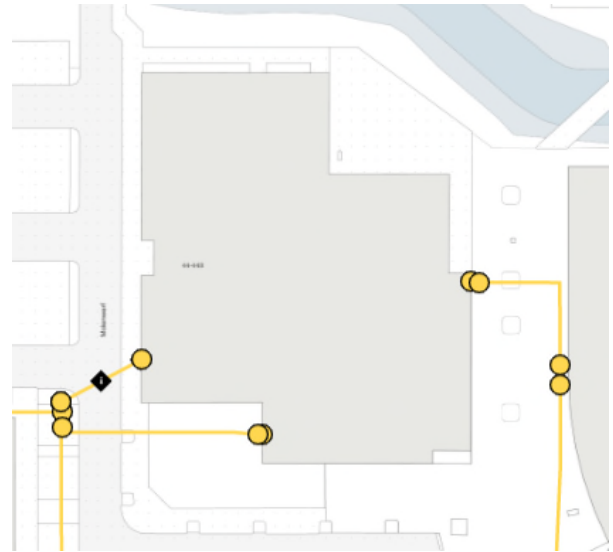
Liander laagspanning

Er ligt een doorgaande LS kabel direct ten oosten van het gebouw.
Deze dient gehandhaafd of omgelegd te worden.
Verder zijn er alleen lichtmastaansluitingen.
Deze kunnen zonder gevolgen verwijderd worden of er kan op aangesloten worden.



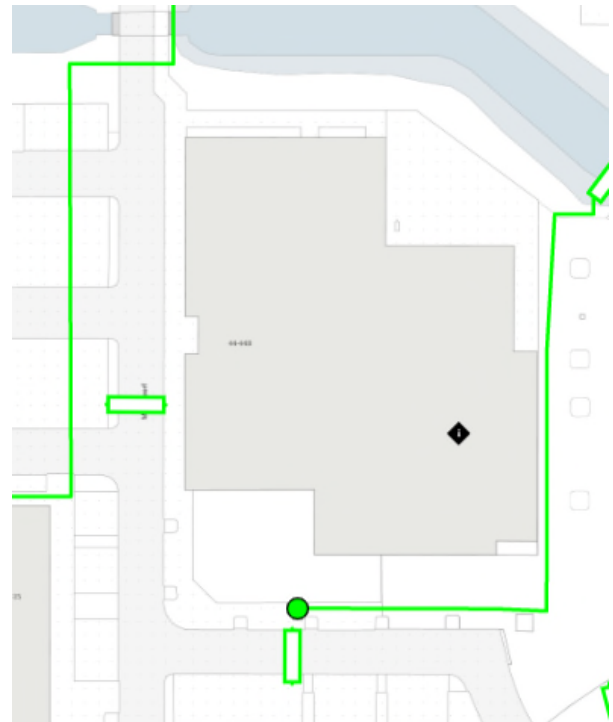
Liander lage druk gas

Er gaan diverse huisaansluitingen het gebouw in.
Deze kunnen zonder gevolgen verwijderd worden of er kan op aangesloten worden.



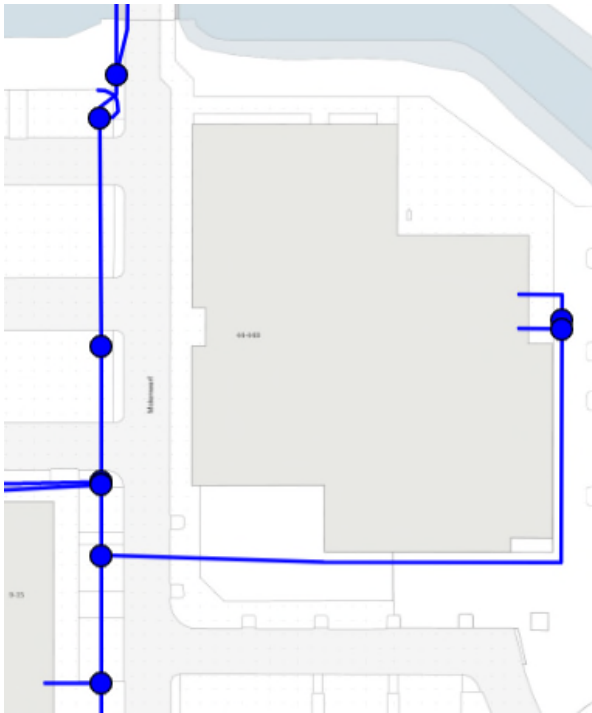
KPN BV

Er gaat een huisaansluiting het plangebied in aan de oostzijde.
Deze kan zonder gevolgen verwijderd worden of er kan op aangesloten worden.



PWN

Er gaat een huisaansluiting het plangebied in aan de oostzijde.
Deze kan zonder gevolgen verwijderd worden of er kan op aangesloten worden.

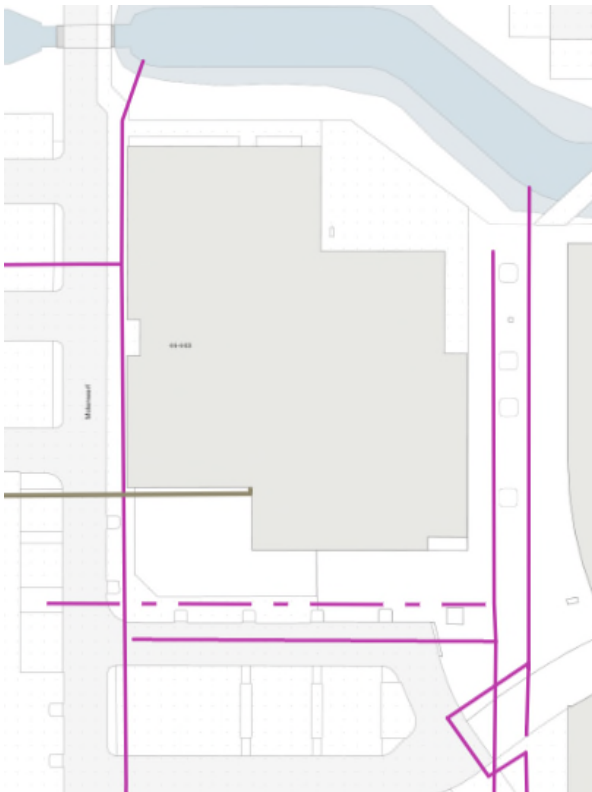


Gemeente Zaanstad

Er liggen vrij verval rioolleidingen ten westen (hemelwater beton 400 mm) en oosten (droogweer afvoer PVC 200 mm) van het gebied. Ten zuiden ligt een onbekende leiding of kabel.

De leidingen direct ten westen dient omgelegd te worden. De leidingen direct ten zuiden zal onderzocht moeten worden of deze verwijderd of omgelegd moet worden.

De leidingen te oosten kunnen ongewijzigd gehandhaafd blijven.



3 Conclusies

Ziggo, Liander (laagspanning) en de gemeente Zaadstad zijn de partijen waarmee zo snel mogelijk overleg moet worden gehouden om na te gaan wat er moet gebeuren voor de verleggingen.

Er liggen rioolleidingen te oosten van het gebouw. Indien de plannen rekening houden met de eerste 5 m geen bebouwing dan kunnen deze zeer waarschijnlijk blijven liggen. Afstemming met de gemeente is wel nodig.

Er zijn daarnaast enkele huisaansluitingen.

De huisaansluitingen kunnen zonder verdere gevolgen verwijderd worden of benut voor de nieuwbouwplannen.

4 Aanbevelingen

Wij adviseren om de exacte ligging van de aanwezige nutsvoorzieningen (met name die op de grenzen van het plangebied) vast te stellen door middel van het graven van proefsleuven en inmeting aan het rijksdriehoeknet.

Wij adviseren u om de nieuwbouwplannen zodanig vorm te geven dat nutsvoorzieningen zoveel als mogelijk gehandhaafd kunnen blijven.

Wij adviseren om zo snel mogelijk contact op te nemen met de nutsbedrijven om na te gaan wat de mogelijkheden, planning en kosten zijn voor eventuele verleggingen.

Tenslotte

Via [online KLIC-viewer](https://service10.kadaster.nl/gds2/download/public/f9584b38-7c20-4232-8c83-45f638064f49) kunt u met onderstaande link <https://service10.kadaster.nl/gds2/download/public/f9584b38-7c20-4232-8c83-45f638064f49> een en ander in detail bekijken.