



YOKOSO
JAPANESE GARDENS

Alphen aan den Rijn

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Alphen aan den Rijn
met kenmerk: V2022/856
Datum: 24-1-2024

7323805_1680784643860_22-23_aanvulling_omgevingsaanvraag_2
30406

project:	Realisatie workshop Yokoso aan de Omloop te Boskoop	dossier:	fase:	blad:
omschrijving:	Omgevingsaanvraag voorblad	datum : 6 4 2023	d :	22-23 BV 01
		a :	e :	
		b :	f :	
opdrachtgever:	Yokoso Japanese Gardens	c :	g :	
		schaal :	get. :	

Email: Keijzerbouwkundigadvies@gmail.com

Tel: 06-44382673



Keijzer
Bouwkundig Advies

Huidige situatie: showtuin met beplanint, bomen, bestrating en ornamenten ten behoeve van boom- en sierteelte in Boskoop



Voormalig bestemmingsplan (tot 2013) Buitengebied Boskoop

De locatie ligt binnen het plangebied van het voormalige bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop. De bestemming van de locatie was Agrarisch.

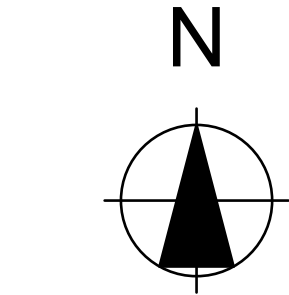
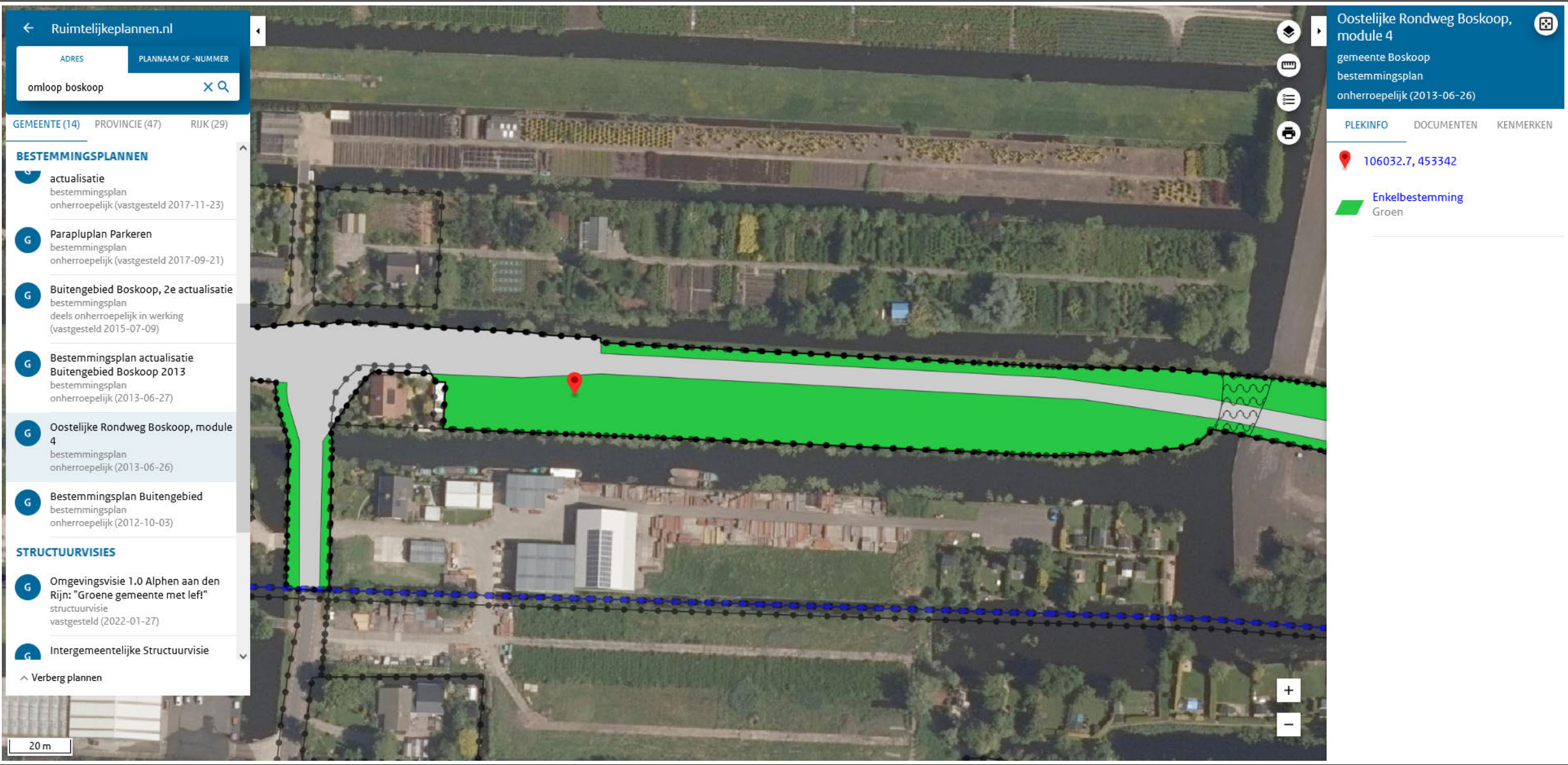
Dit bestemmingsplan is in 2013 gedeeltelijk vervangen door het deelbestemmingsplan Oostelijke Rondweg Boskoop, module 4, door de aanleg van de Oostelijke Rondweg.
Een fragment van de plankaart Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop is onderstaand weergegeven

Conclusie: de voorgestane bebouwing past wel in het voormalige bestemmingsplan.



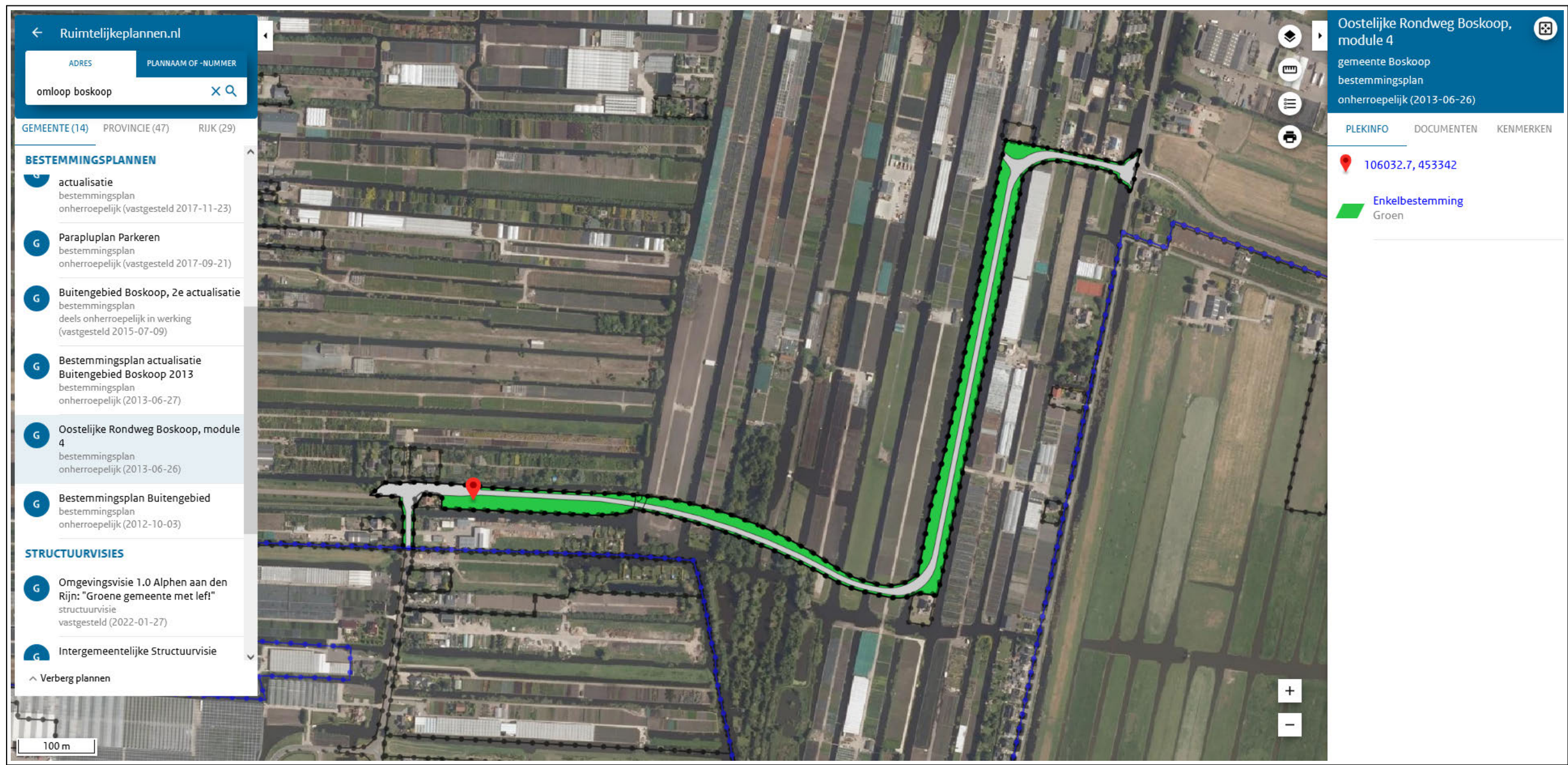
Vigerend bestemmingsplan Oostelijke rondweg Boskoop.

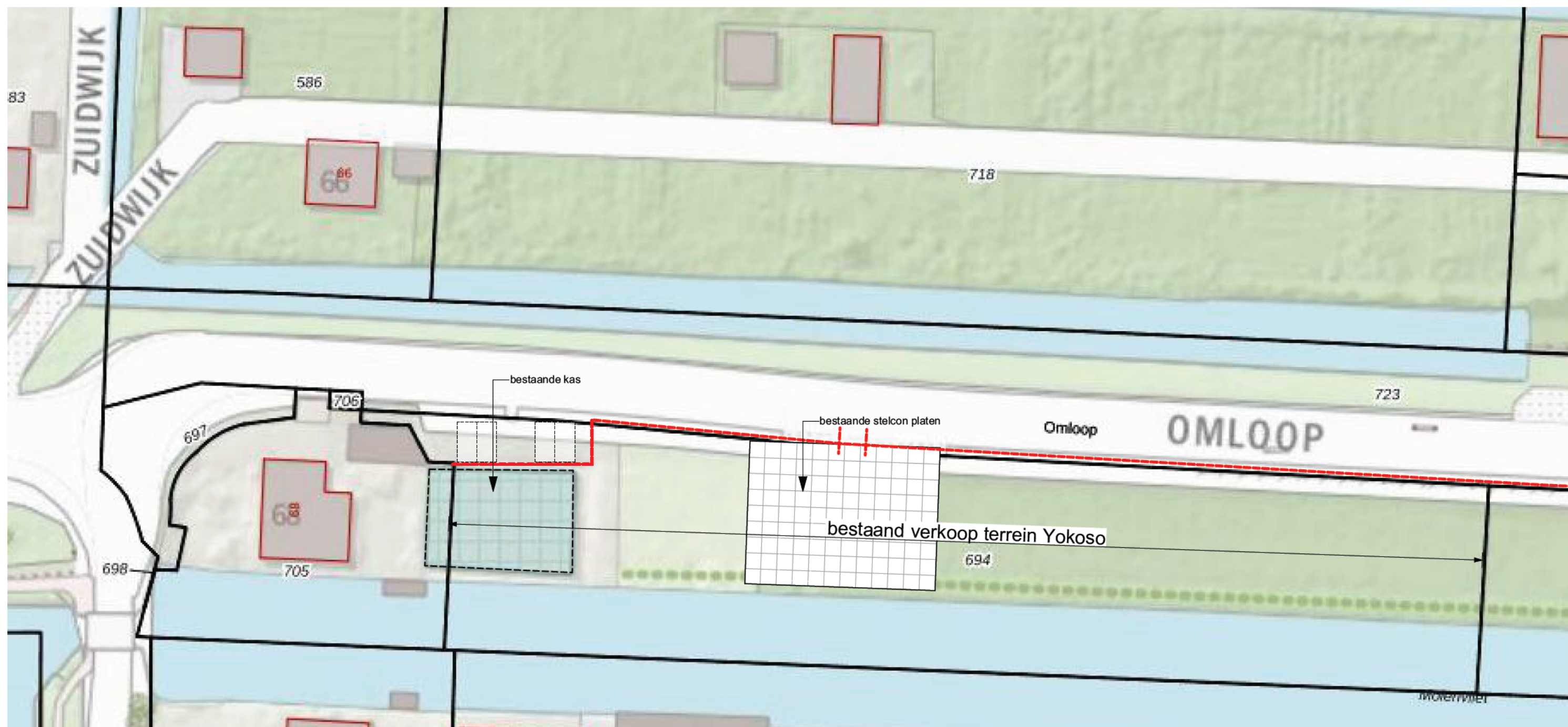
De locatie ligt binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan Oostelijke Rondweg Boskoop, module 4. De planstatus is onherroepelijk op 26-06-2013. De locatie valt onder de bestemming Groen. Een fragment van de plankaart is hieronder weergegeven.



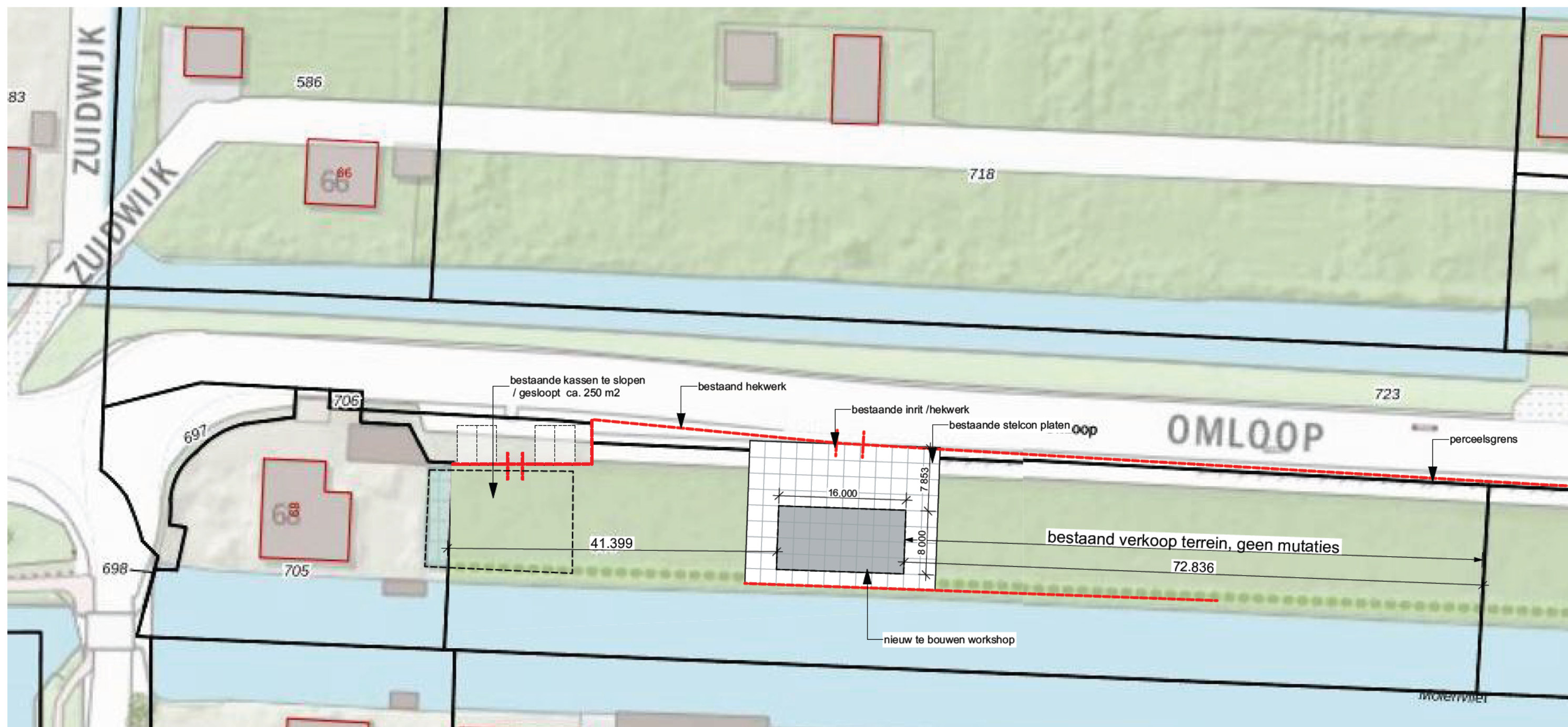
Vigerend bestemmingsplan Oostelijke rondweg Boskoop.

Onderstaand is het gehele bestemmingsplangebied Oostelijke rondweg weergegeven.



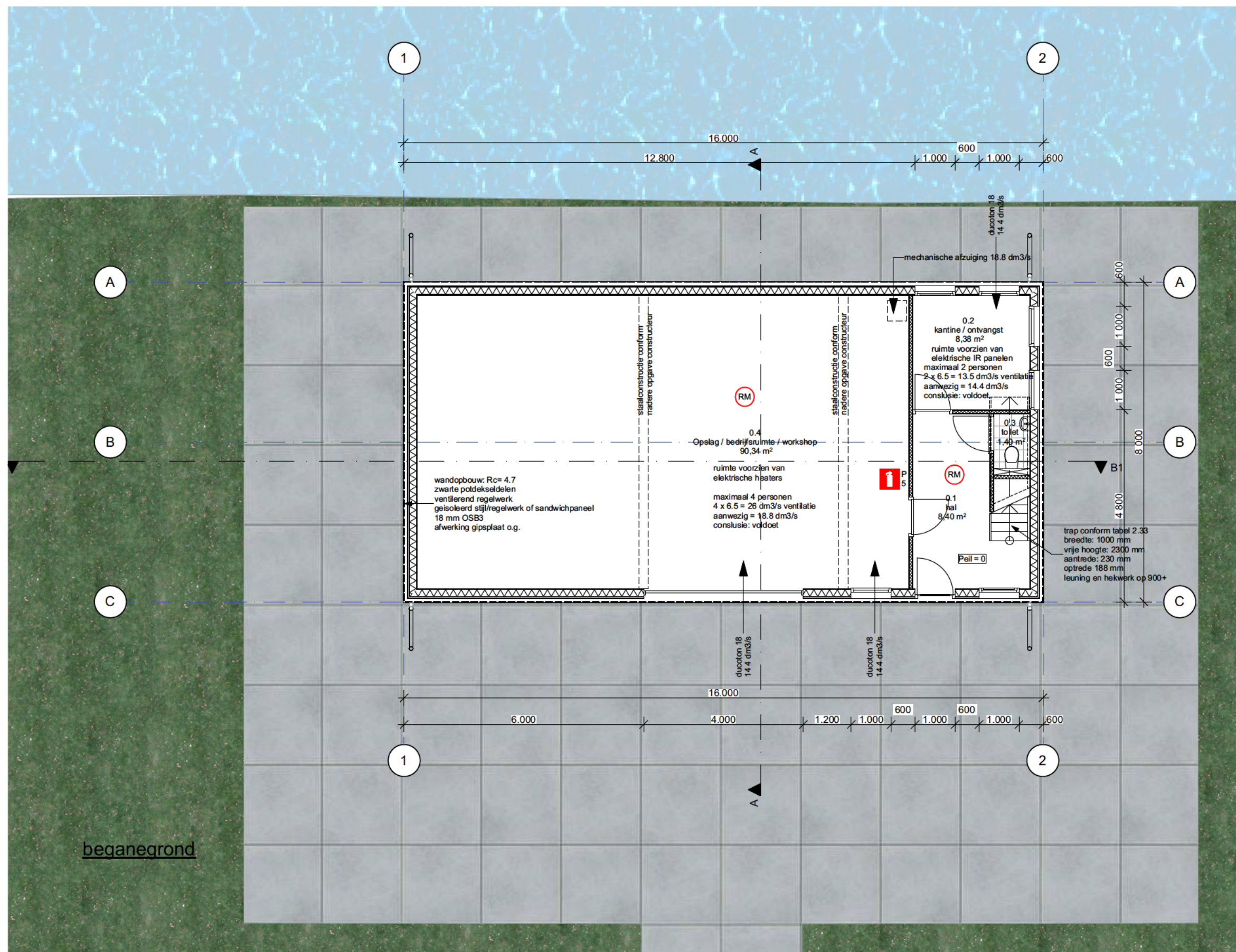


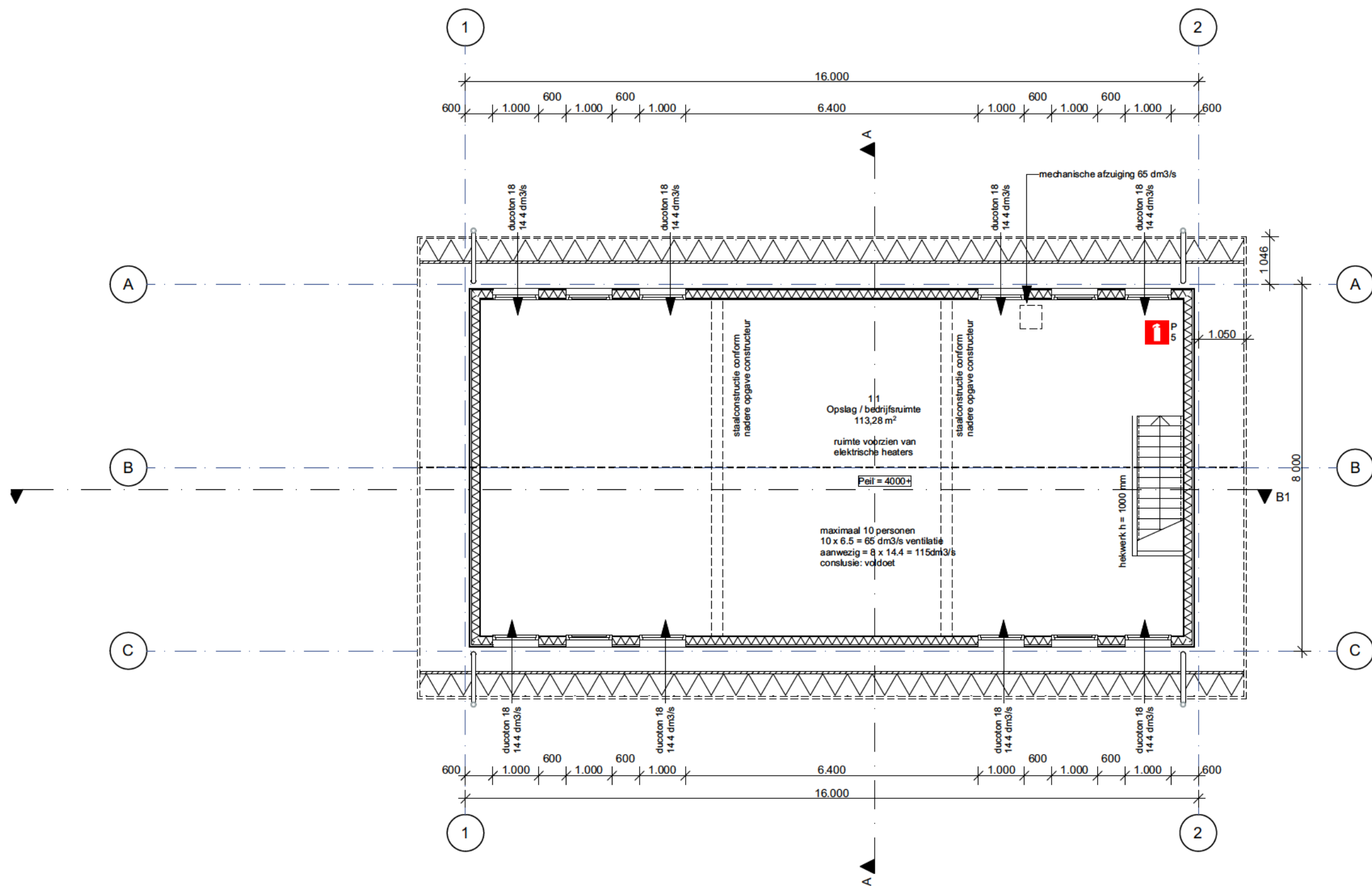
dossier 22-23 fase BV blad 07
Situatie 1a500 Bestaand
get. : 6-4-2023
gew. :
schaal :
 Keijzer
Bouwkundig Advies



Renvooi

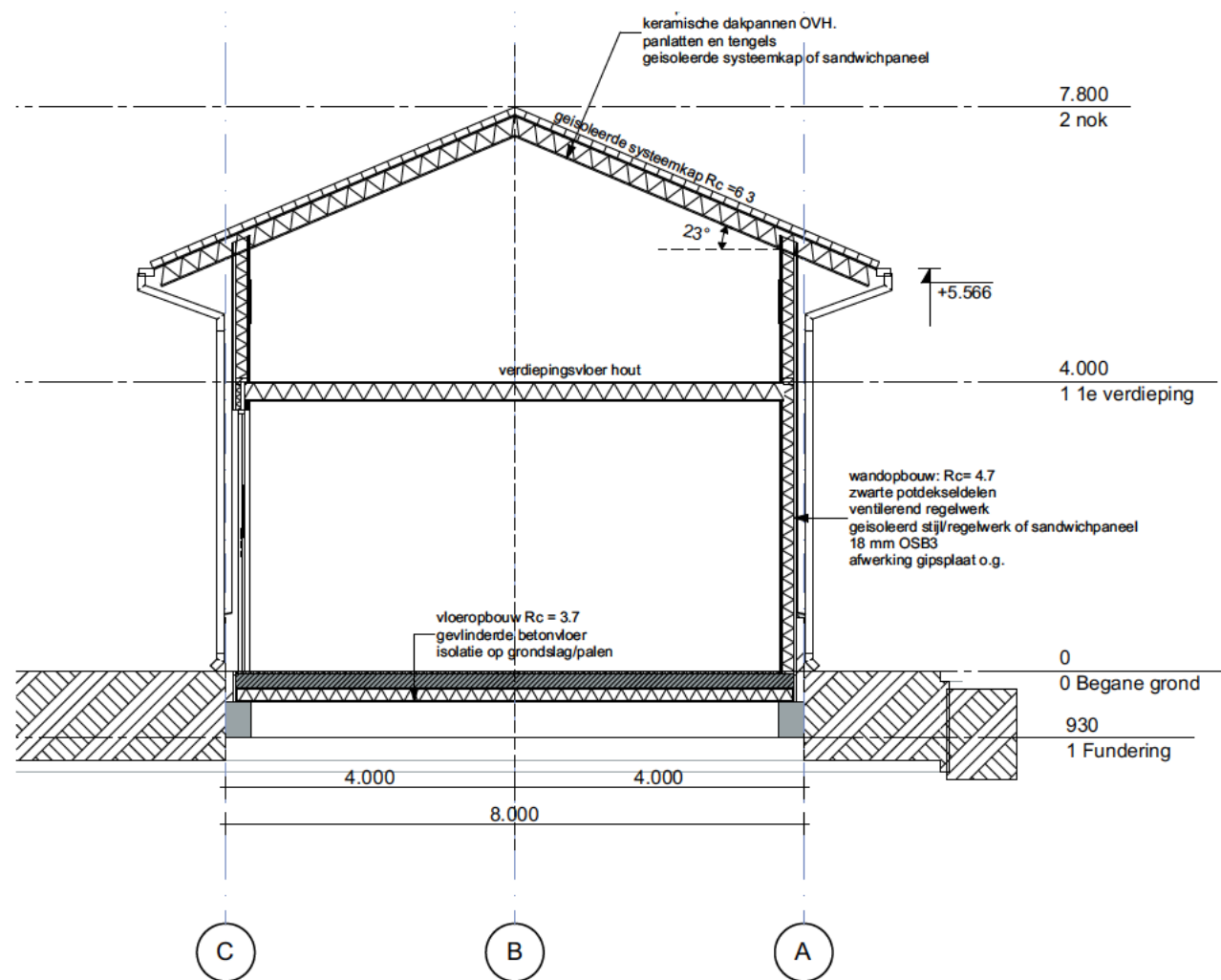
- Peil = 0** = peilhoogte vloer
- RM** = rookmelder conform NEN 2555
- P5** = draagbaar blustoestel



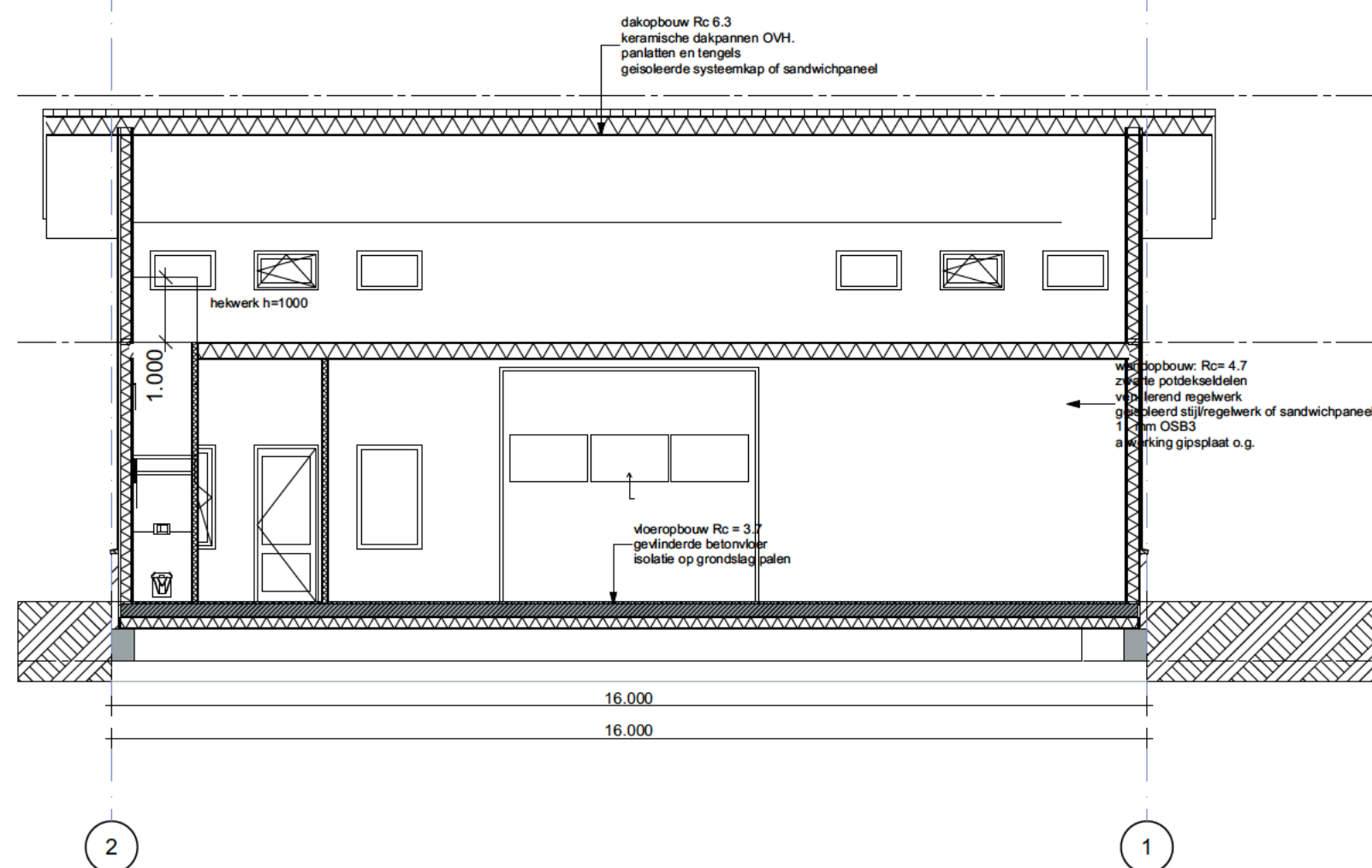


1e verdieping

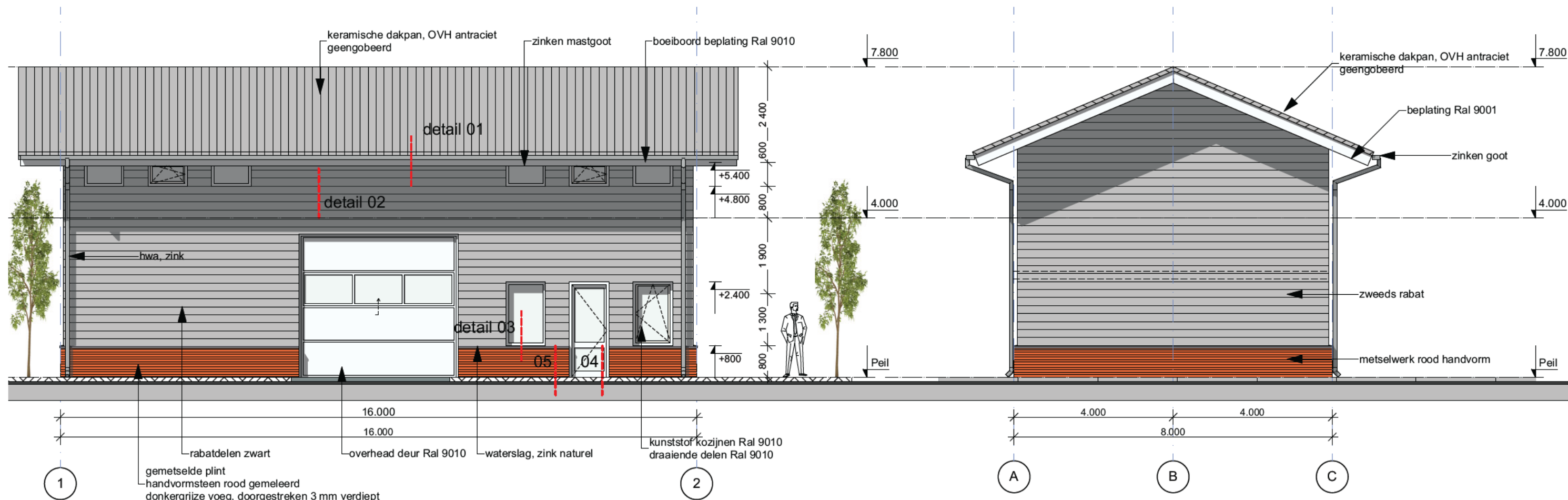




Doorsnede A

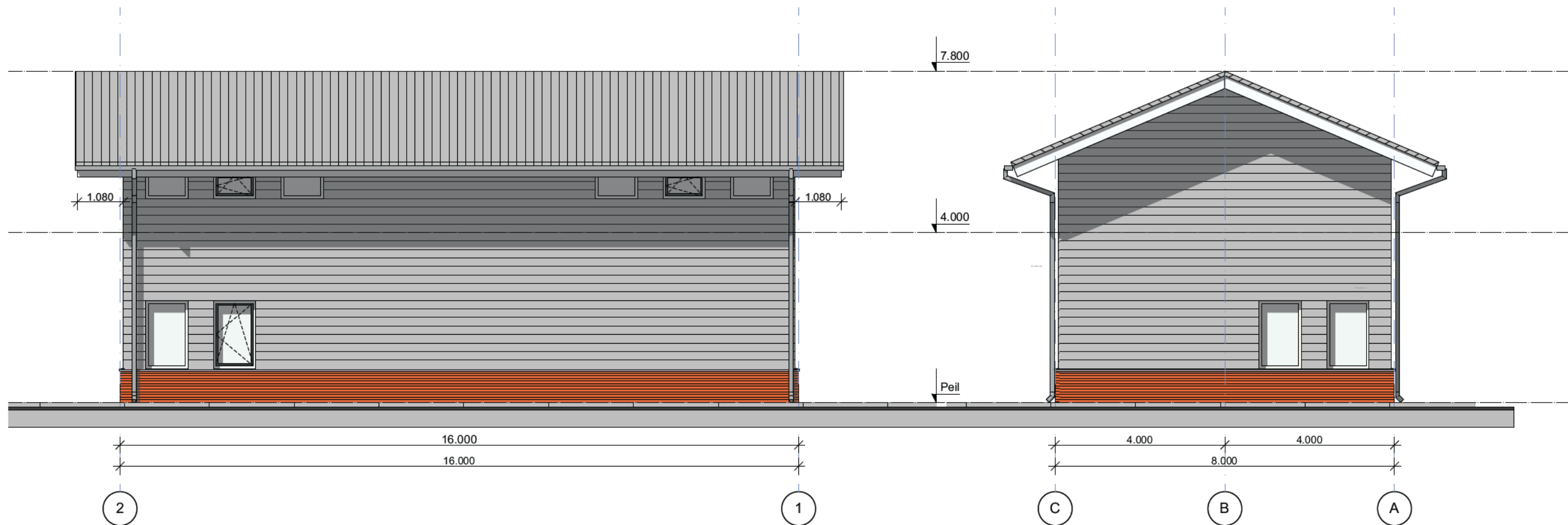


Doorsnede B



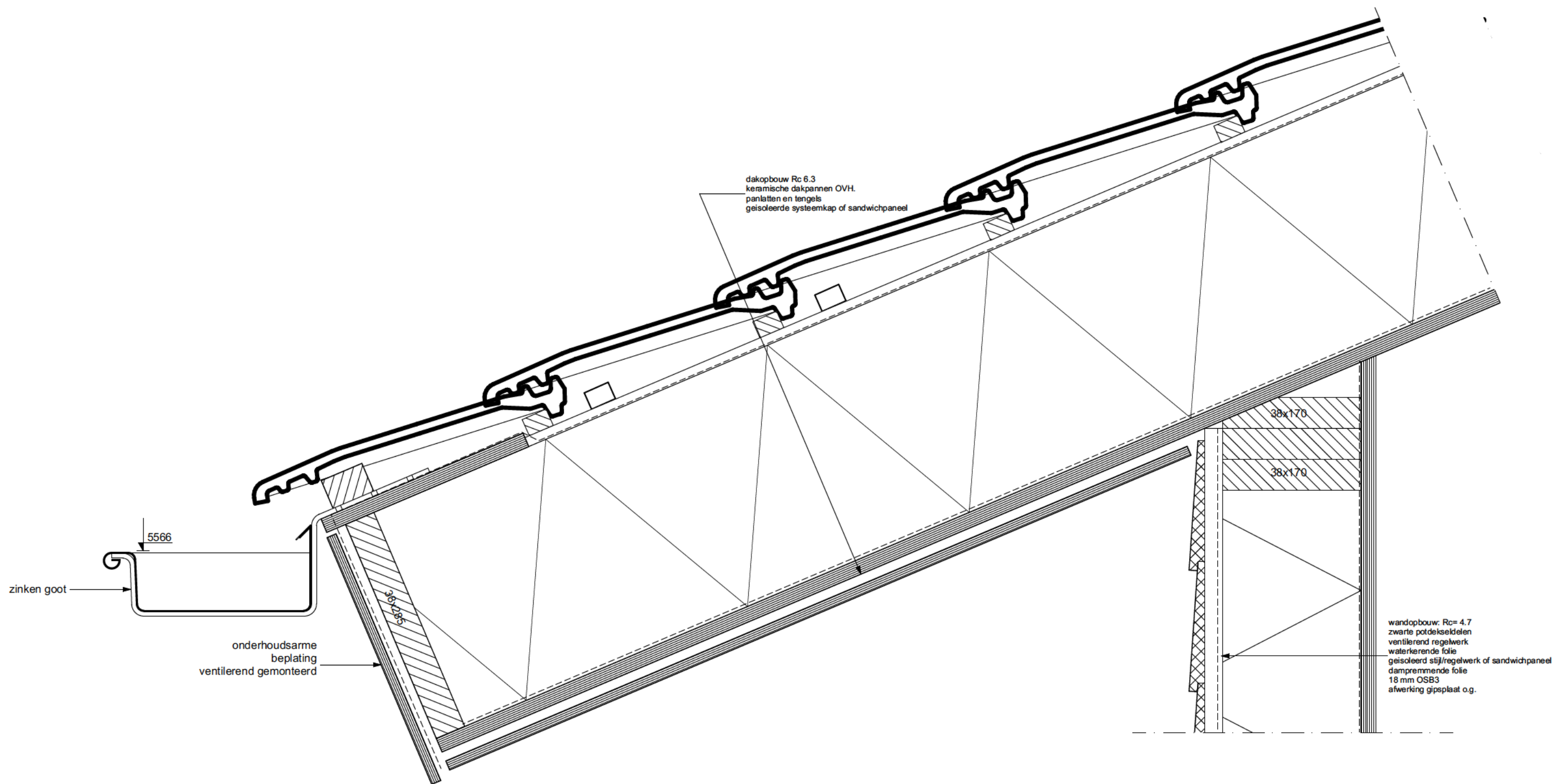
Voorgevel

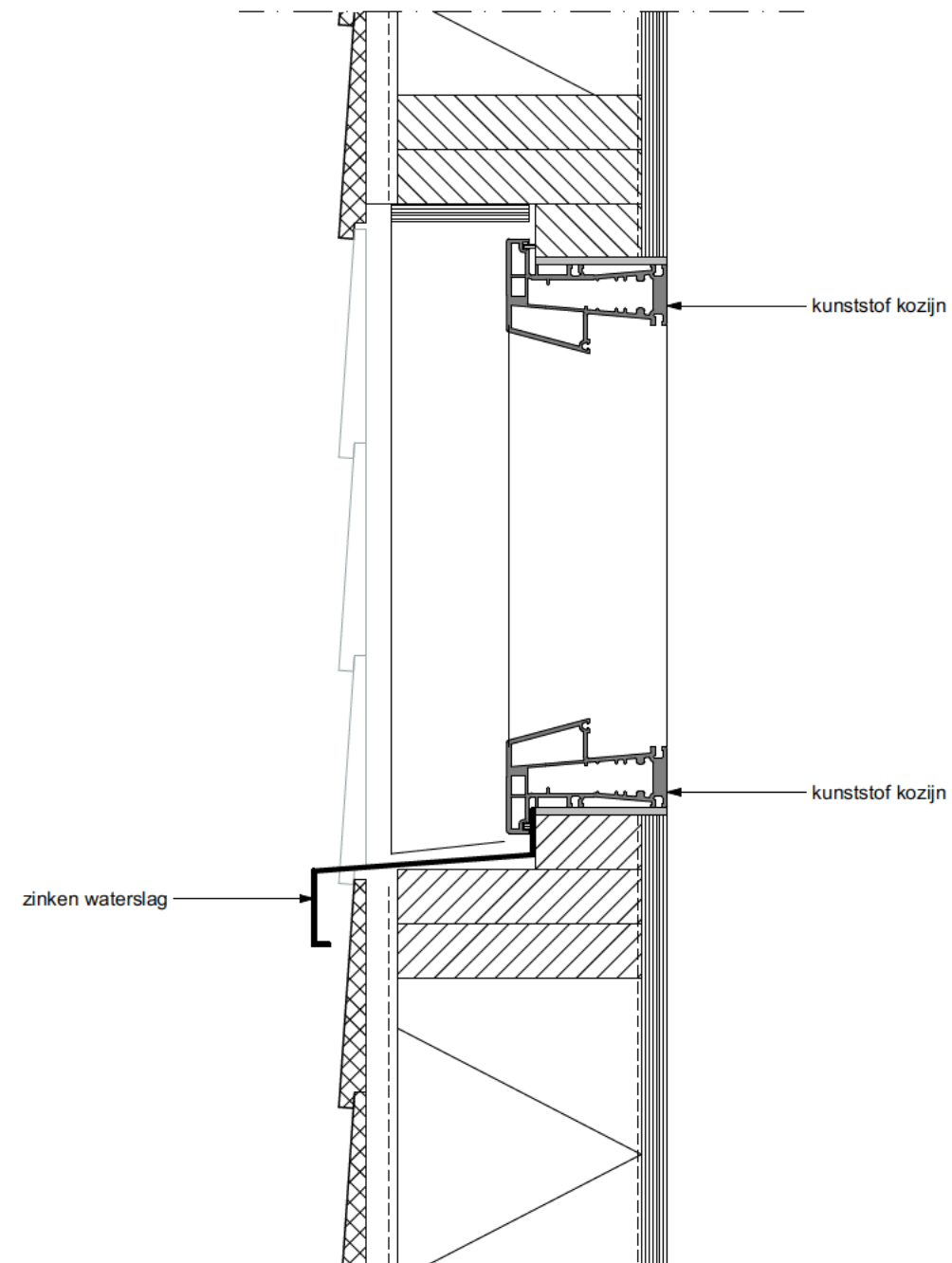
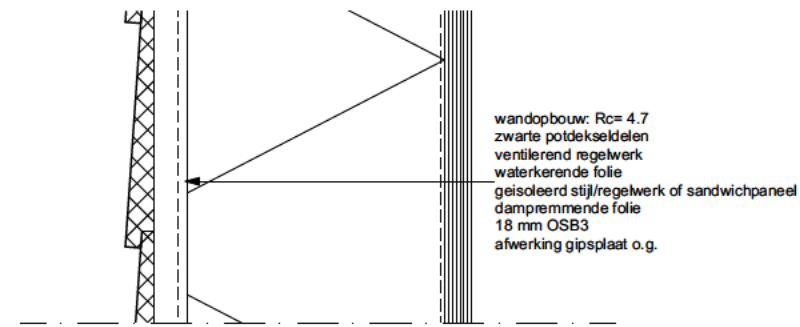
Linker zijgevel

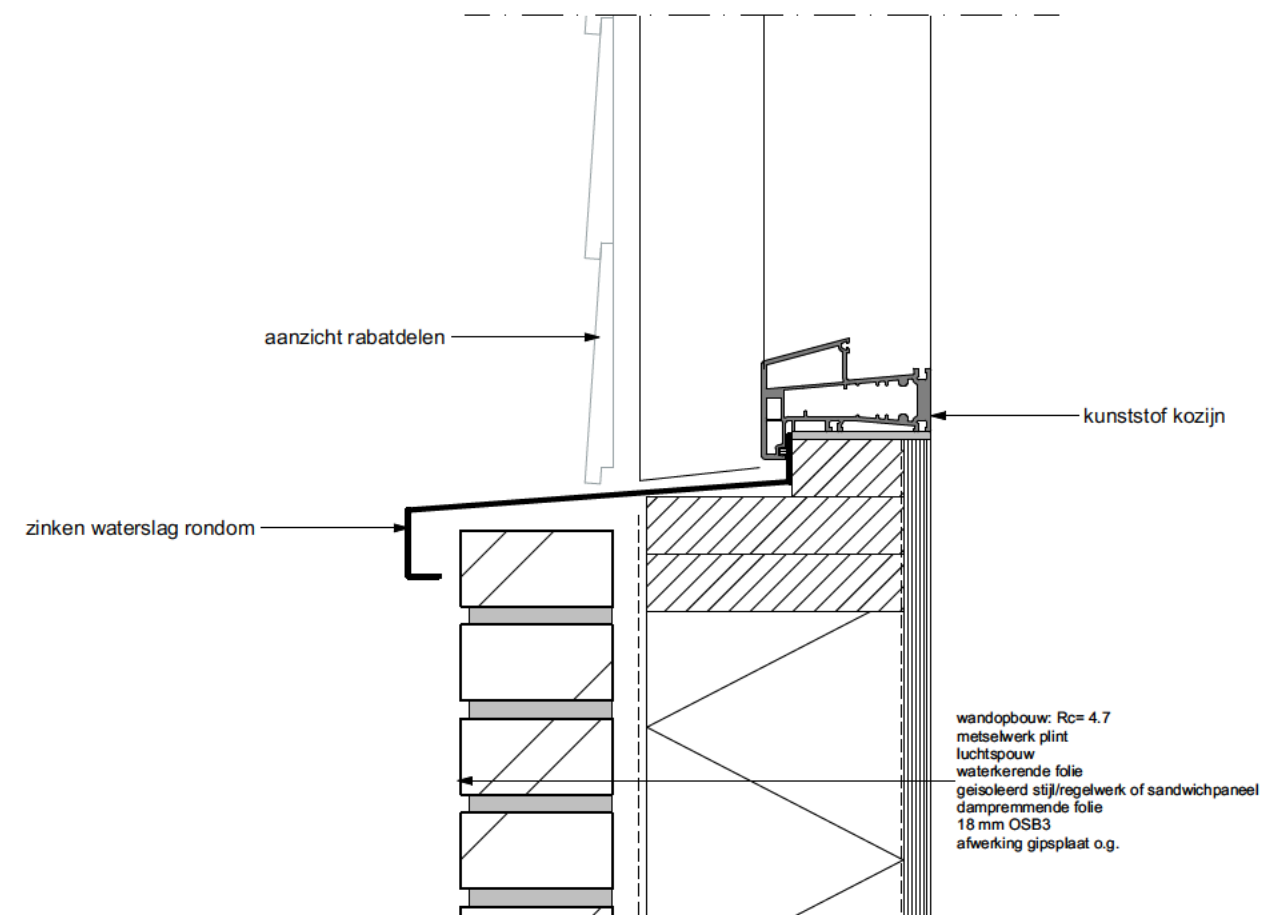


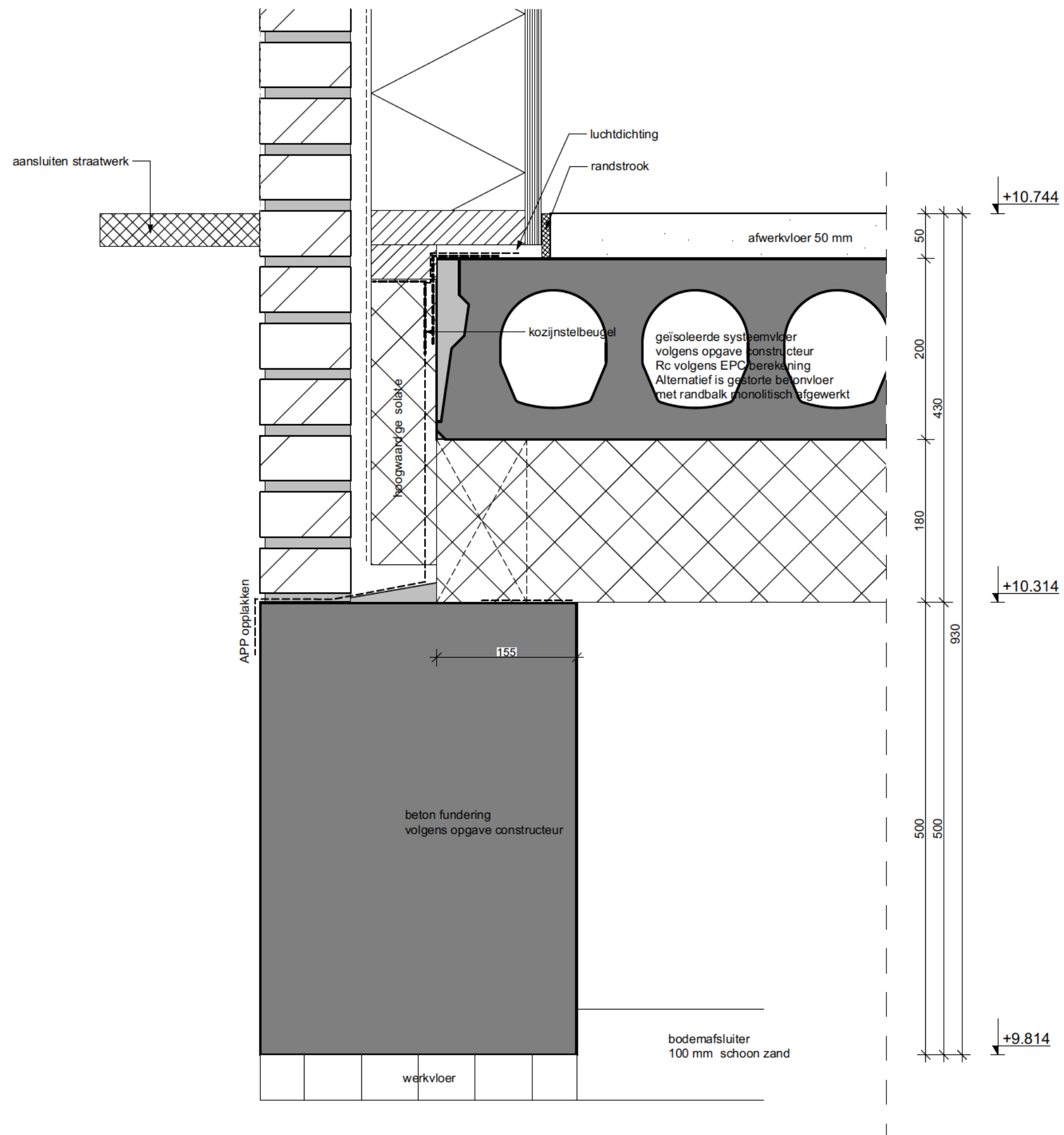
Achtergevel

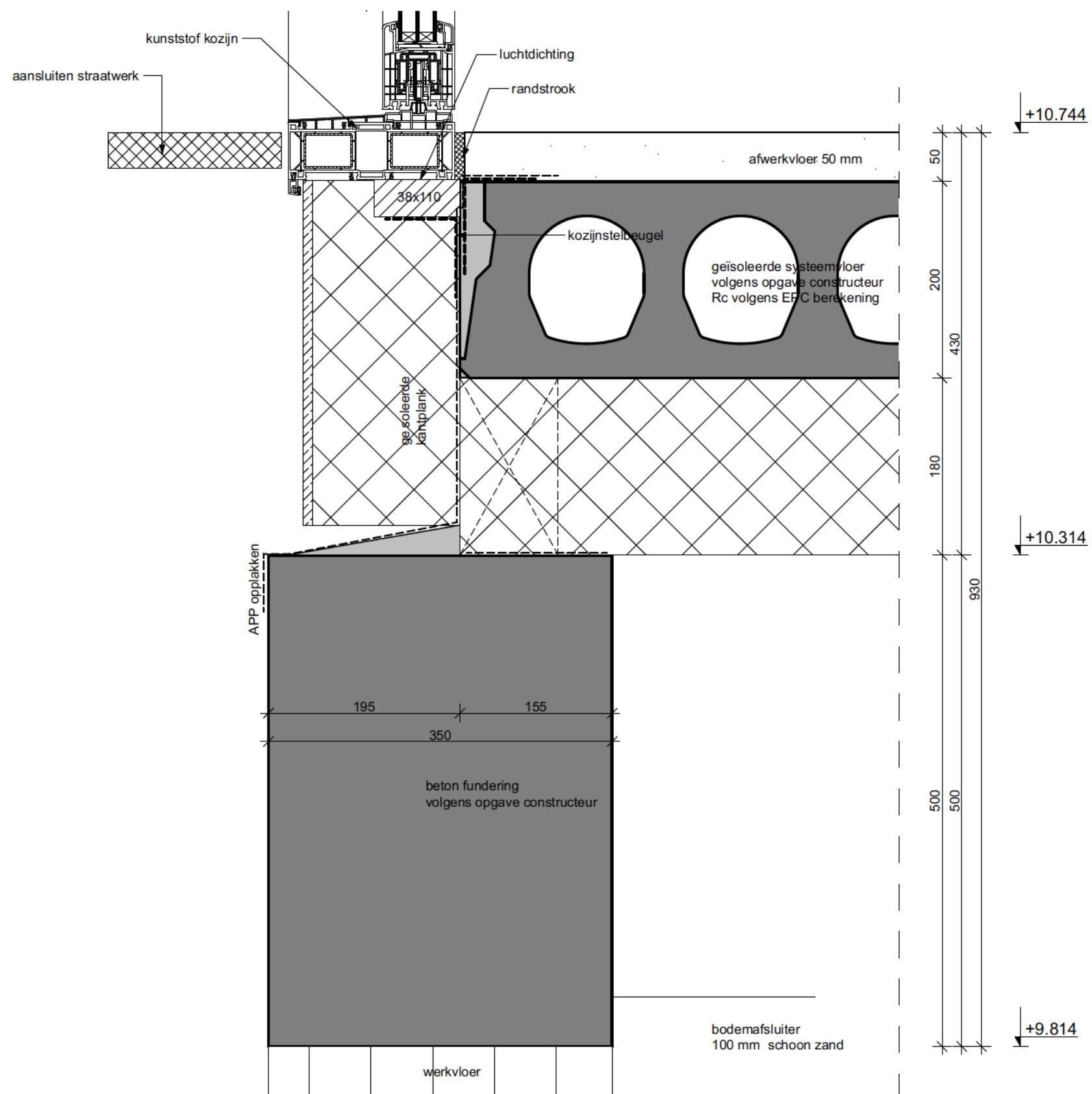
Rechter zijgevel

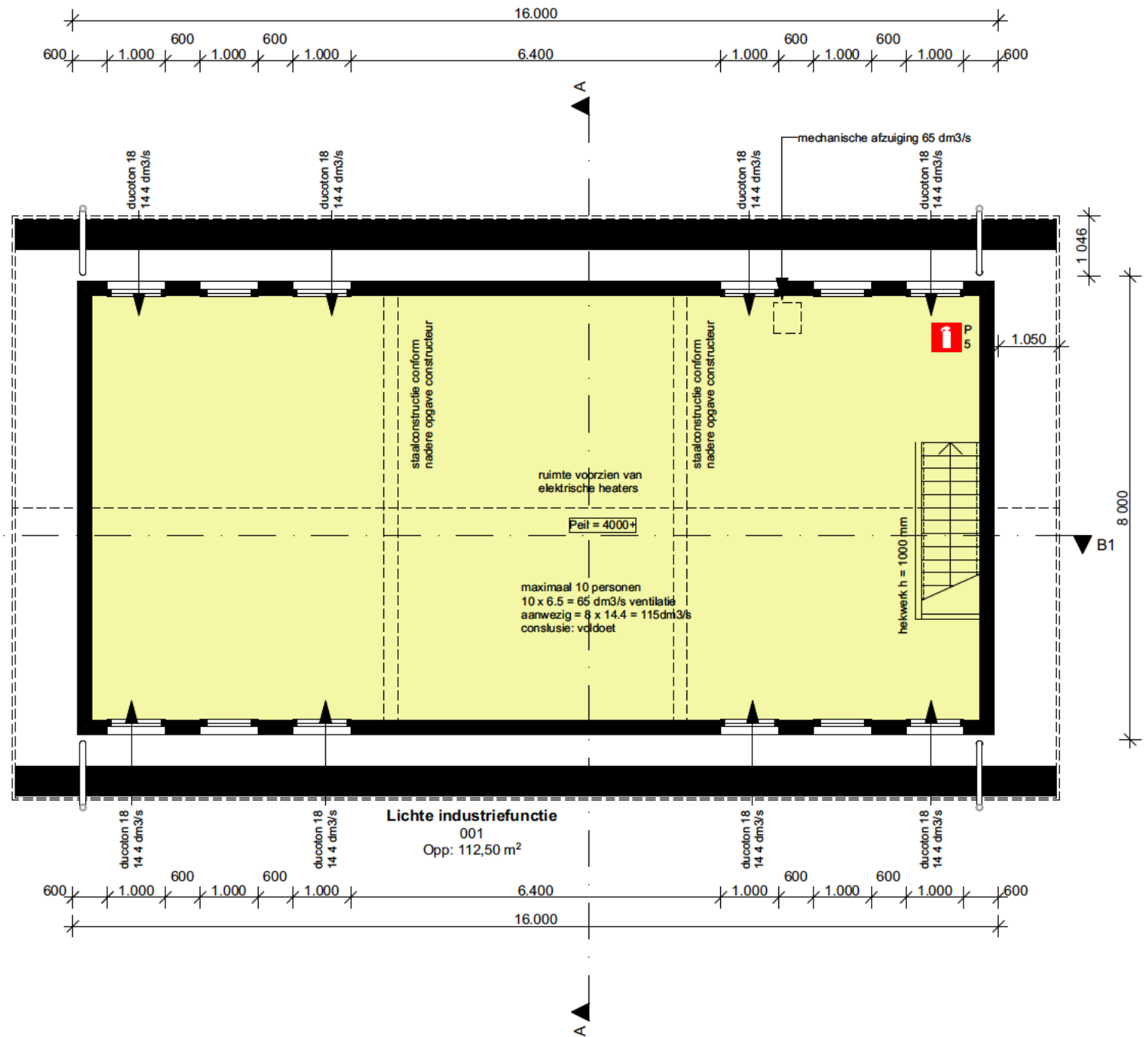
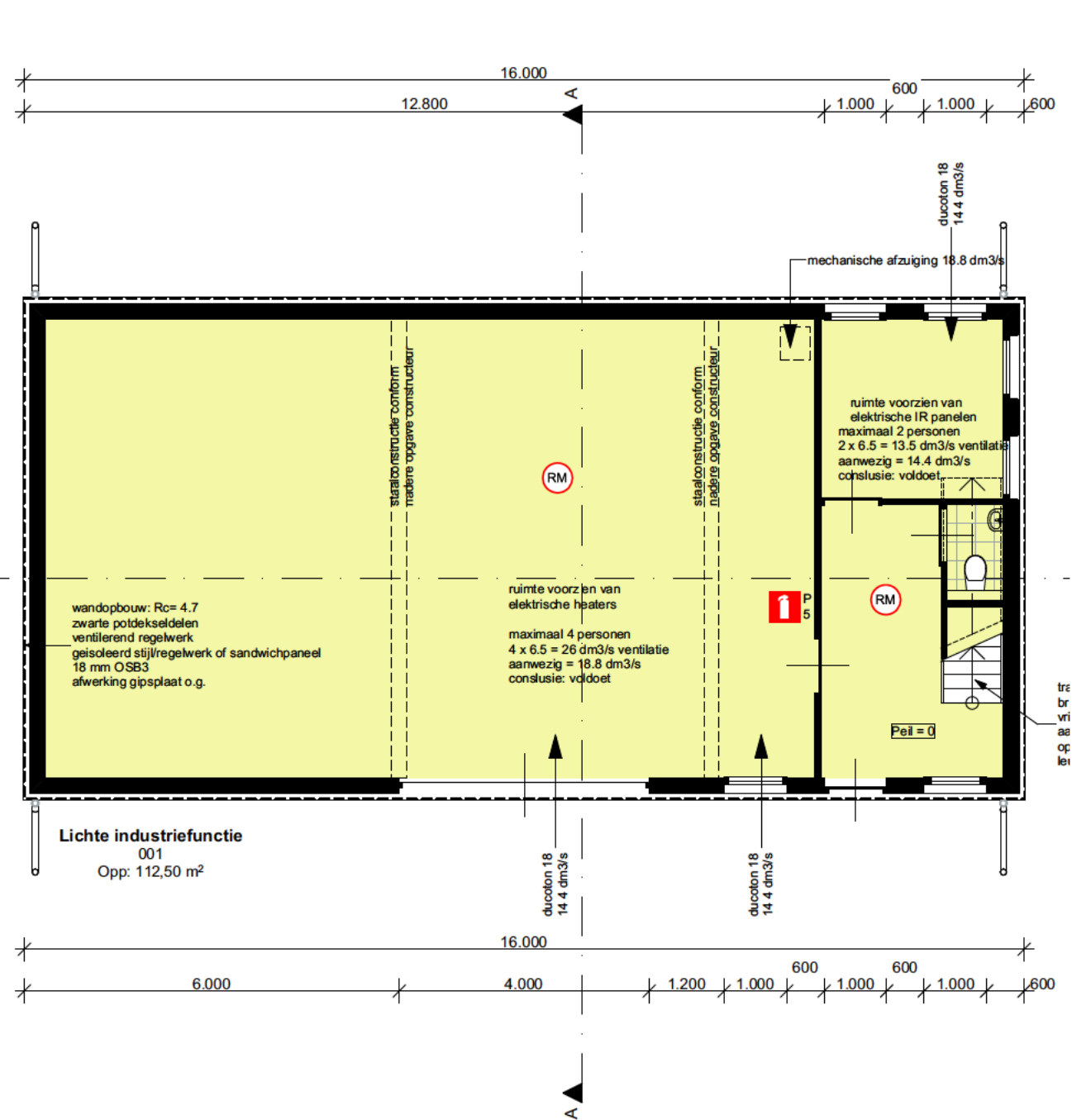












gebruiksfuncties











Dossiernummer: 22-23
Datum: 30-03-2023
Kenmerk: V2022 /856

Geachte [REDACTED],

Bijgaand ontvangt u de aanvullingen naar aanleiding van uw schrijven van 23 maart 2023 met kenmerk V-2022/856

Onderstaand een korte toelichting op de aangeleverde stukken per subvraag: (in rood)

De volgende gegevens ontbreken en dient u nog aan te leveren:

- principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;

Er zijn een 3 tal gezichtsbepalende principedetails toegevoegd

- een gewijzigde situatietekening van de nieuwe toestand (zie opmerking stedenbouw);

De gewijzigde situatie tekening is toegevoegd

- de rc-waarde van de uitwendige scheidingsconstructies (gevel, begane grondvloer en dak);

Deze stonden reeds op de doorsnede tekening, zij het wat klein. In de doorsneden, plattegronden en principedetails zijn de Rc waardes aangevuld.

- de ventilatievoorzieningen (ventilatiecapaciteit van de toe- en afvoer) van de ruimten en voorzieningen betreffende de afvoer van rookgas en toevoer van verbrandingslucht;

De gegevens met betrekking tot ventilatie zijn toegevoegd. Afvoer van verbrandingslucht zal niet van toepassing zijn aangezien het gebouw met elektriciteit verwarmd zal worden.

-opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan (uitwendige scheidingsconstructie). In ieder geval worden opgegeven het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking.

Deze gegevens zijn op de geveltekening aangegeven. In de bijgaande tekeningen zijn de toelichtingen hierop uitgebreid zodat een goed beeld ontstaat van de te realiseren bebouwing.

Aantrede en optrede van de trap en de hoogte het traphek.

Deze zijn toegevoegd op tekening.

Opmerkingen Brandweer

1. De ruimte 0.4 zal gebruikt worden als opslag, bedrijfsruimte en voor workshops. Hierin zullen mensen verblijven. De ruimte is nu alleen via een overheaddeur te bereiken. En zal voorzien moeten worden in een loopdeur in de overheaddeur of een deur naar hal 0.1.

De ruimte zal inderdaad gebruikt worden als bedrijfsruimte en werkplaats (workshop in het engels) maar NIET als ruimte waar workshops gegeven worden. De huidige bedrijfsvoering wordt op de huidige manier gecontinueerd. De extra deur tussen de hal en de werkplaats is toegevoegd.

2. Artikel 6.31 BB2012 schrijft voor dat een gebouw voorzien is van voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen om een beginnende brand te kunnen bestrijden. Deze blustoestellen zijn duidelijk zichtbaar opgehangen of gemarkeerd met een pictogram (artikel 6.33 BB2012). De blustoestellen ontbreken op de tekeningen.

De blustoestellen zijn nu op tekening aangegeven.

3. Er zijn twee rookmelders ingetekend op de plattegrond. Niet duidelijk is welke uitvoering dit is. Wij adviseren om deze uit te voeren conform de NEN2555, met het oogpunt op bedrijfszekerheid.

Dit is toegevoegd op tekening en zal worden meegenomen in de uitvoering.

Opmerkingen Verkeer

Er dient een onderbouwing voor het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor de uitbreiding van activiteiten waaronder workshops ingediend te worden.

Voor de huidige activiteiten zijn er 4 á 5 parkeerplaatsen aan de openbare weg. Dat lijkt niet voldoende voor o.a. de bezoekers van workshops.

Dit is een onjuiste constatering aangezien de huidige activiteiten niet uitgebreid worden. De term 'workshop' is een engelse uitdrukking voor werkplaats. De ruimte wordt dus niet anders gebruikt dan als werkplaats. (lichte industriefunctie). Bij grote drukte kan er altijd op het terrein geparkeerd worden, net zoals in de huidige situatie.