



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

[Handwritten signature]

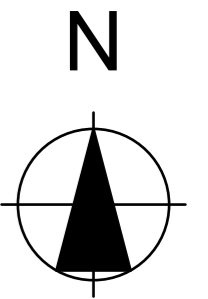
7323805_1680784643860_22-23_aanvullng_omgevingsaanvraag_2
 30406

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

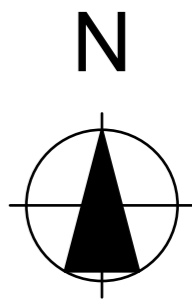
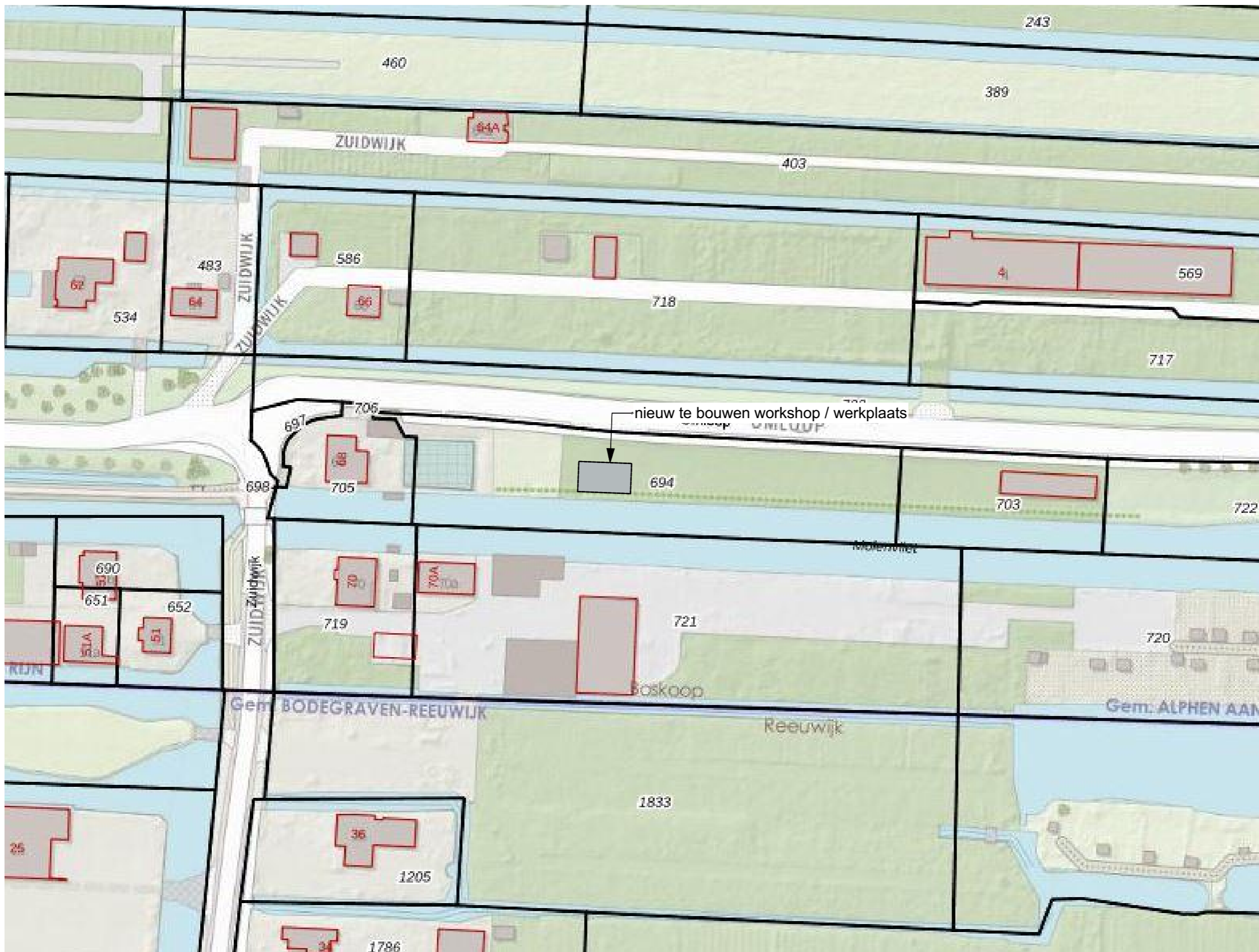
De locatie ligt binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan Oostelijke Rondweg Boskoop, module 4. De planstatus is onherroepelijk op 26-06-2013. De locatie valt onder de bestemming Groen. Een fragment van de plankaart is hieronder weergegeven.

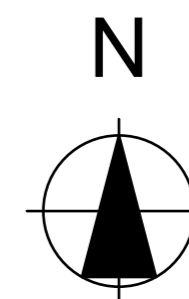
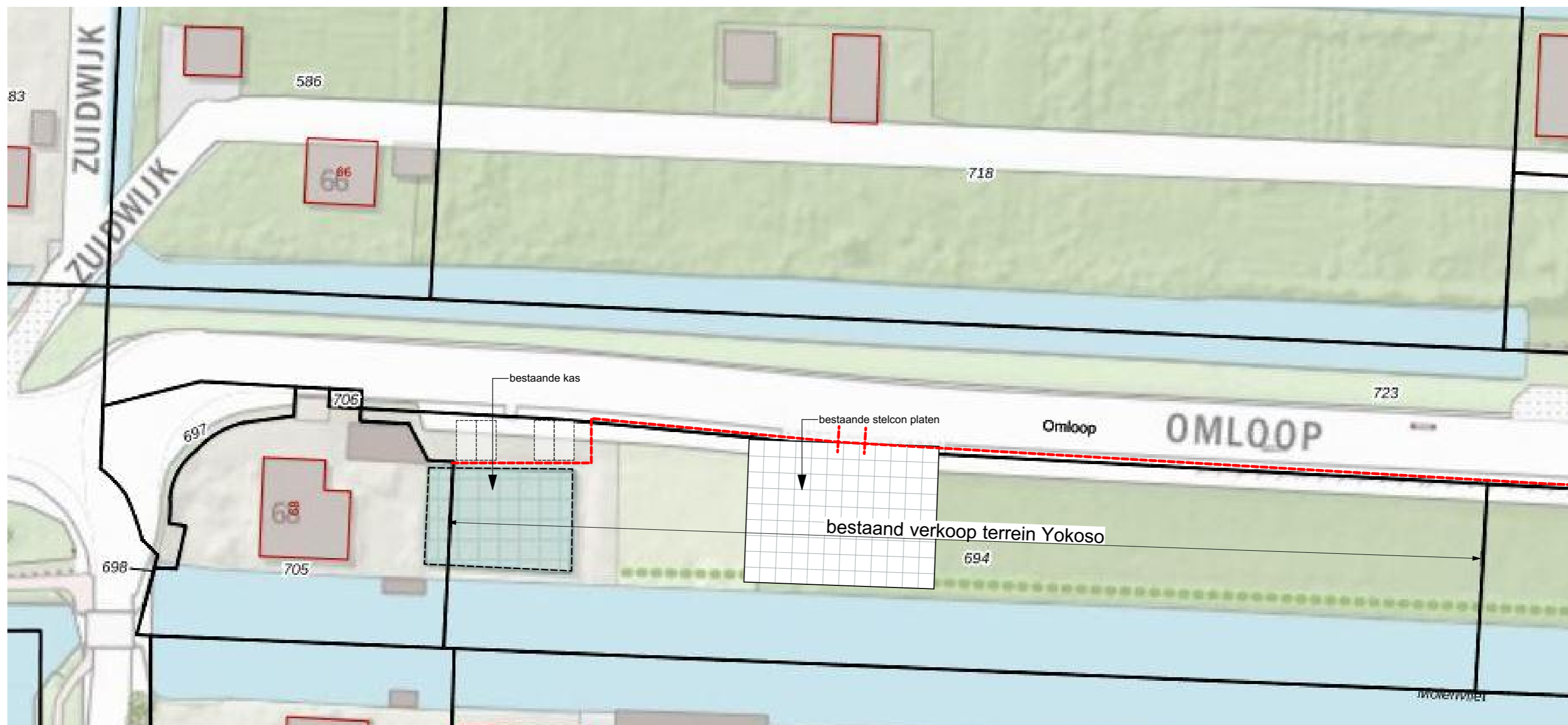
The screenshot shows the Ruimtelijkeplannen.nl interface. On the left, a search bar contains 'omloop boskoop'. Below it, a list of planning documents is shown under the heading 'BESTEMMINGSPANNEN'. The selected document is 'Oostelijke Rondweg Boskoop, module 4', a bestemmingsplan onherroepelijk (2013-06-26). The main map area displays an aerial view with a green highlighted area representing the 'Enkelbestemming Groen'. A red location pin is placed on the highlighted area. On the right, a sidebar provides details for the selected plan, including the location '106032.7, 453342' and a legend for 'Enkelbestemming Groen'. A north arrow and a 20m scale bar are also visible.

Vigerend bestemmingsplan Oostelijke rondweg Boskoop.

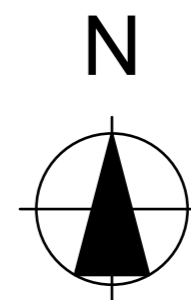
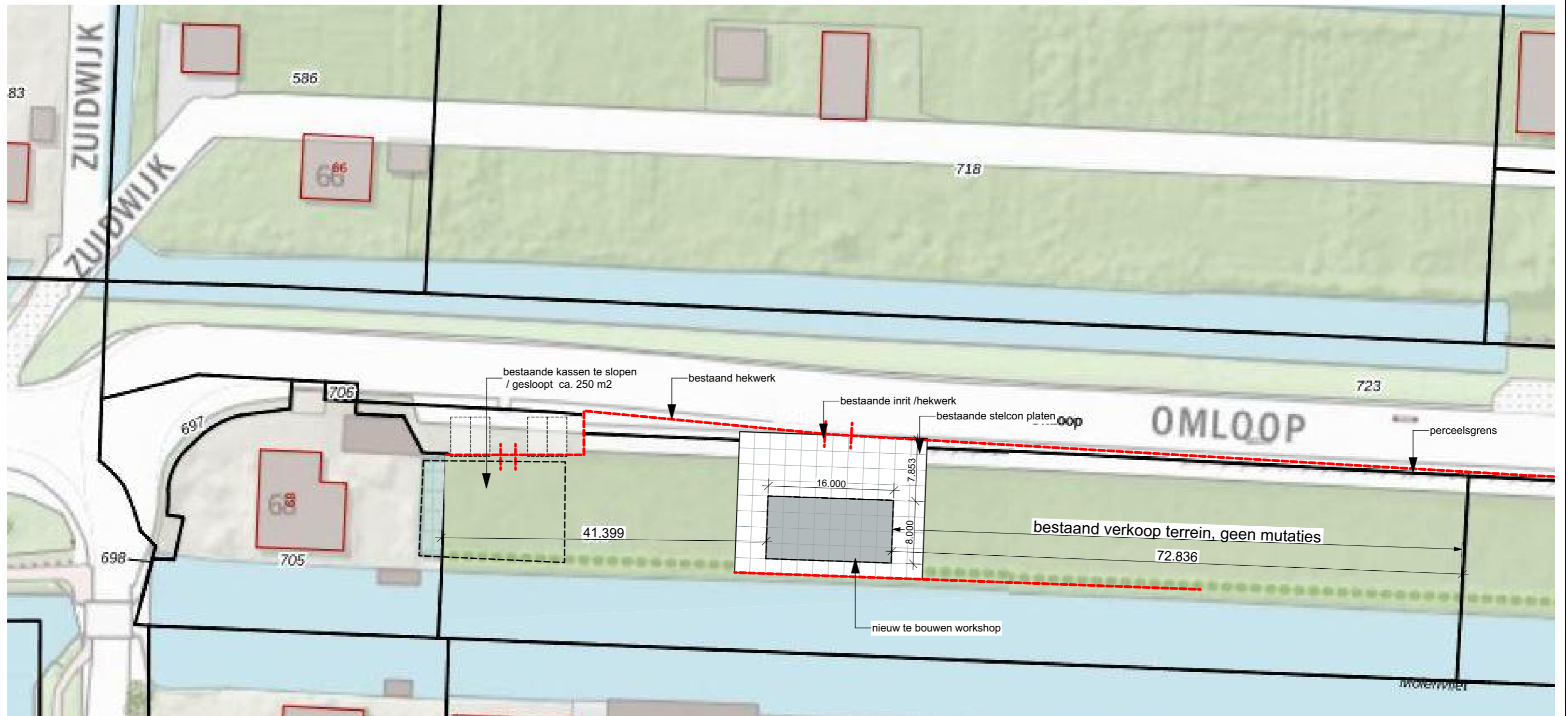
Onderstaand is het gehele bestemmingsplangebied Oostelijke rondweg weergegeven.

The screenshot displays the Ruimtelijkeplannen.nl website interface. On the left, a search bar contains 'omloop boskoop'. Below it, a list of zoning plans is shown, with 'Oostelijke Rondweg Boskoop, module 4' selected. The main map area shows an aerial view of the Boskoop area with a green highlighted polygon representing the zoning plan area. On the right, a detailed view of the selected plan is shown, including the title 'Oostelijke Rondweg Boskoop, module 4', the municipality 'gemeente Boskoop', and the plan number 'bestemmingsplan onherroepelijk (2013-06-26)'. A location pin indicates the coordinates '106032.7, 453342'. A legend shows 'Enkelbestemming Groen'. A north arrow and a scale bar (100 m) are also visible.





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

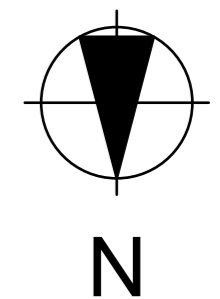
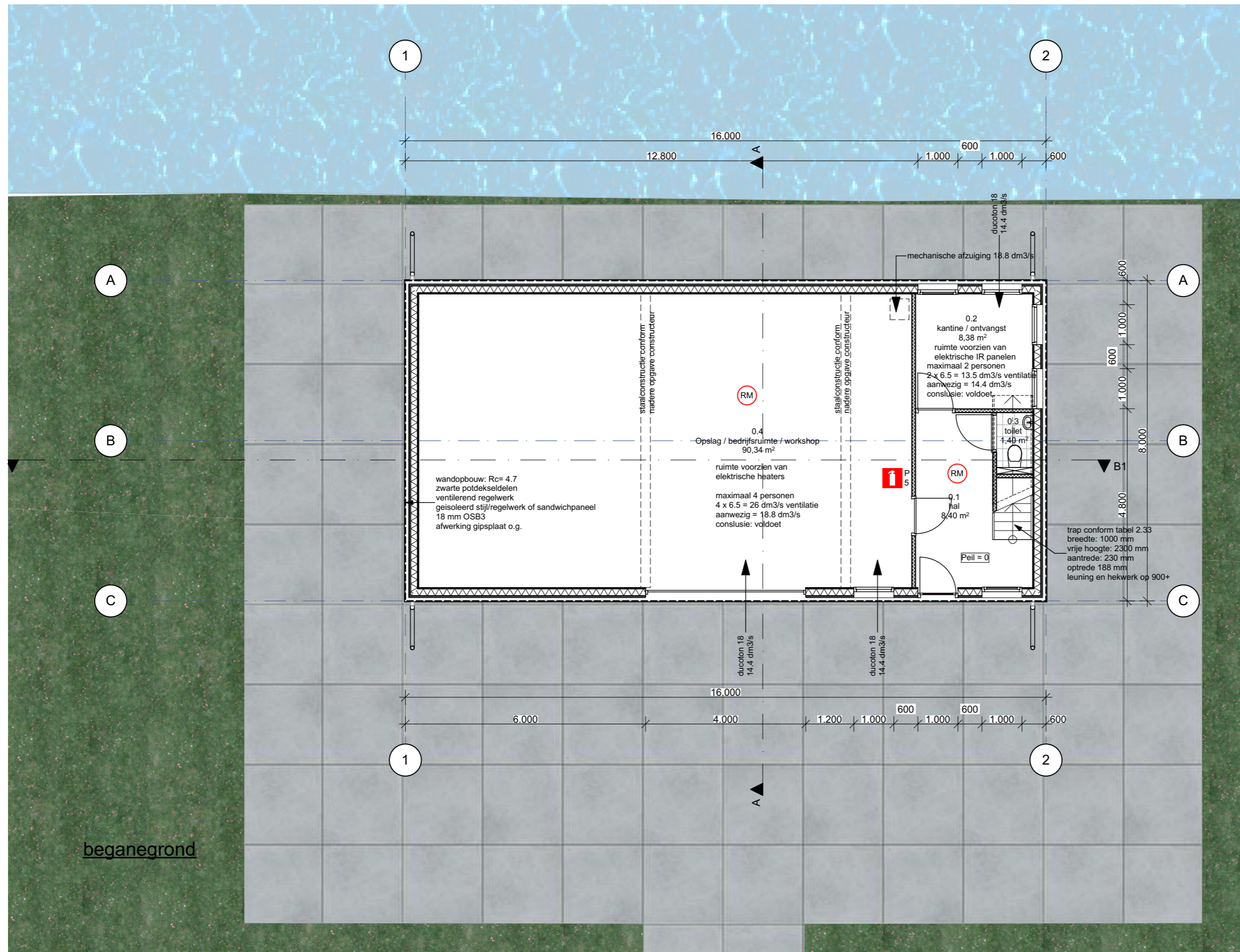


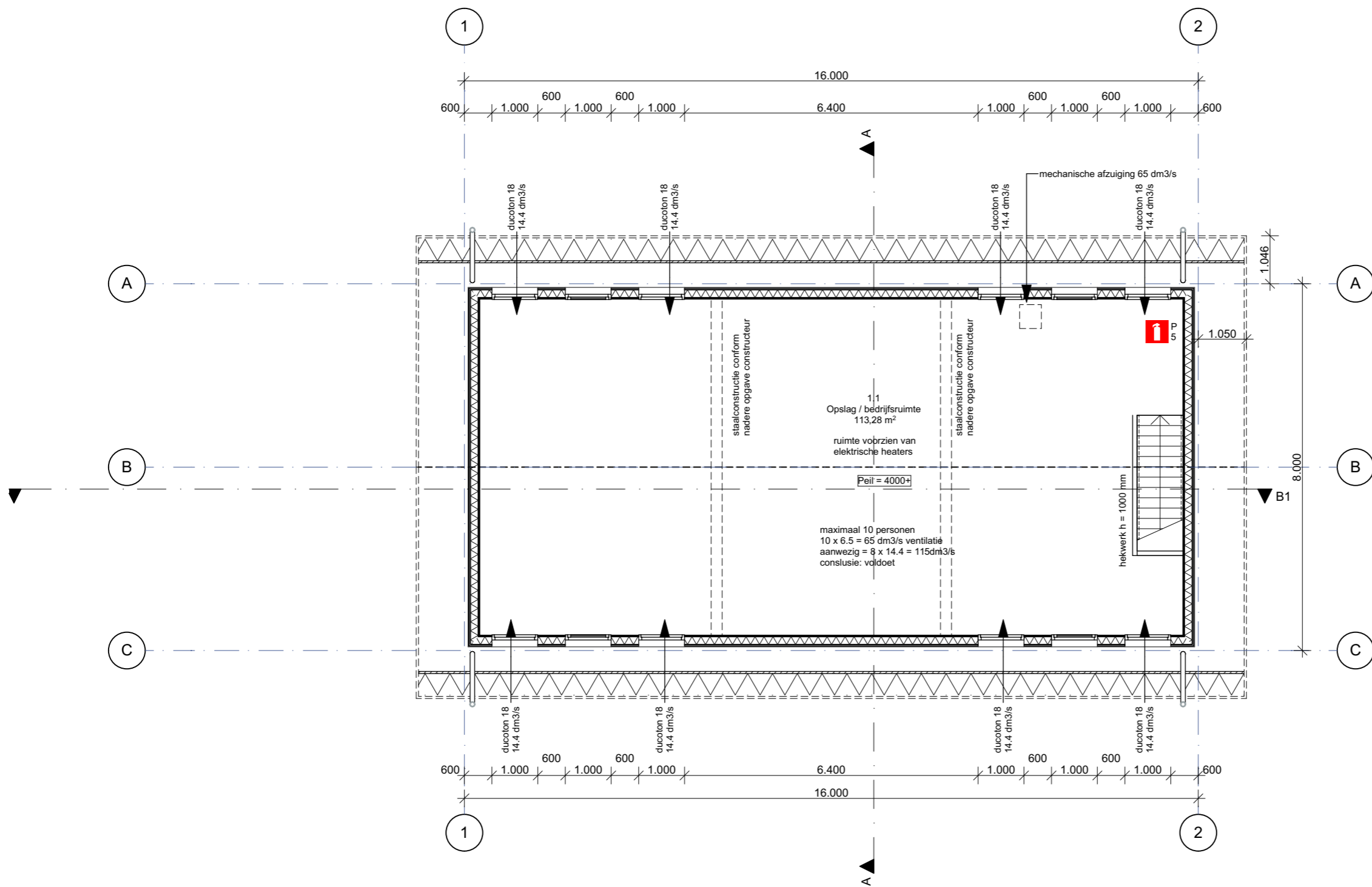
Renvooi

Peil = 0 = peilhoogte vloer

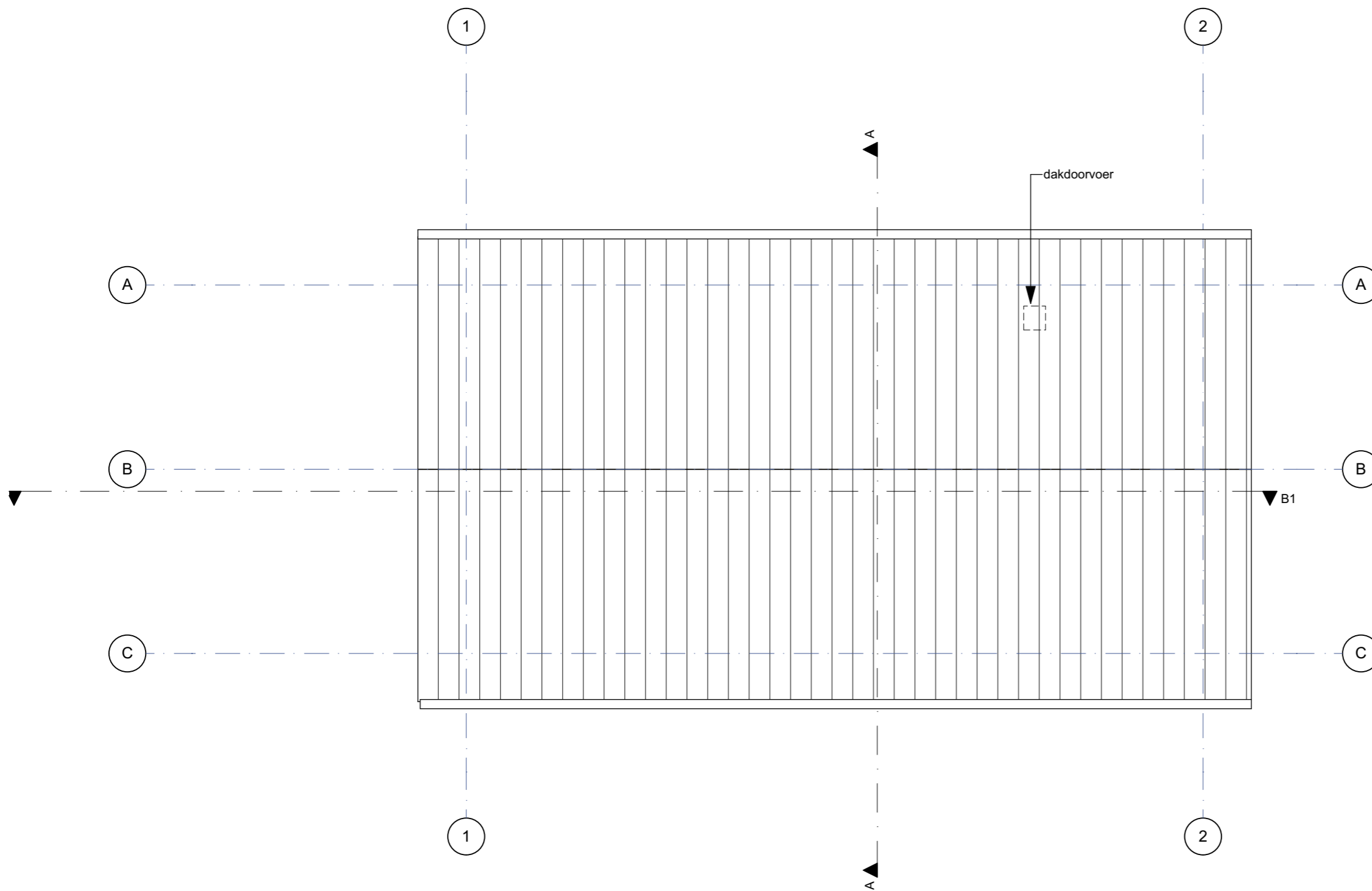
RM = rookmelder conform NEN 2555

P5 = draagbaar blustoestel

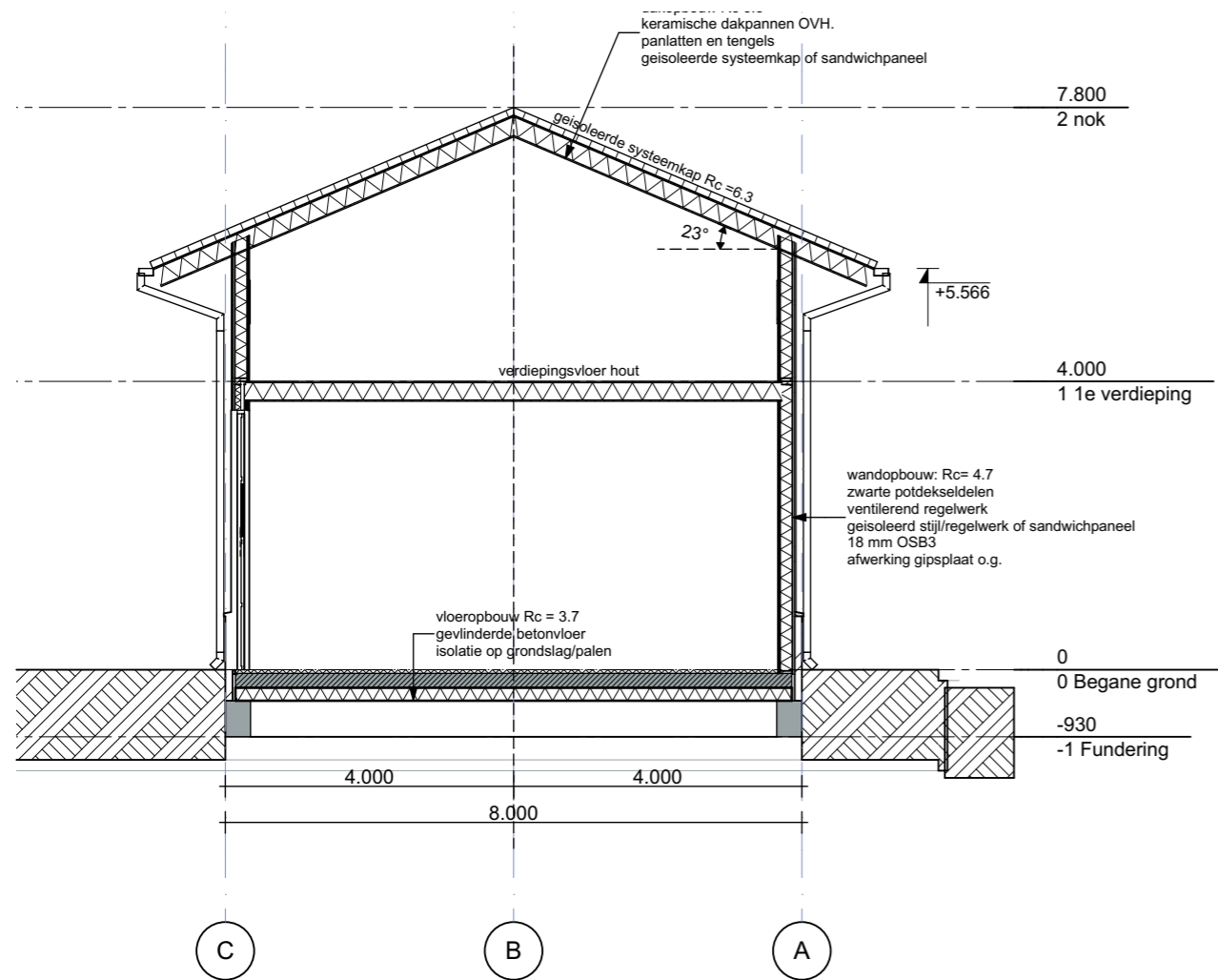




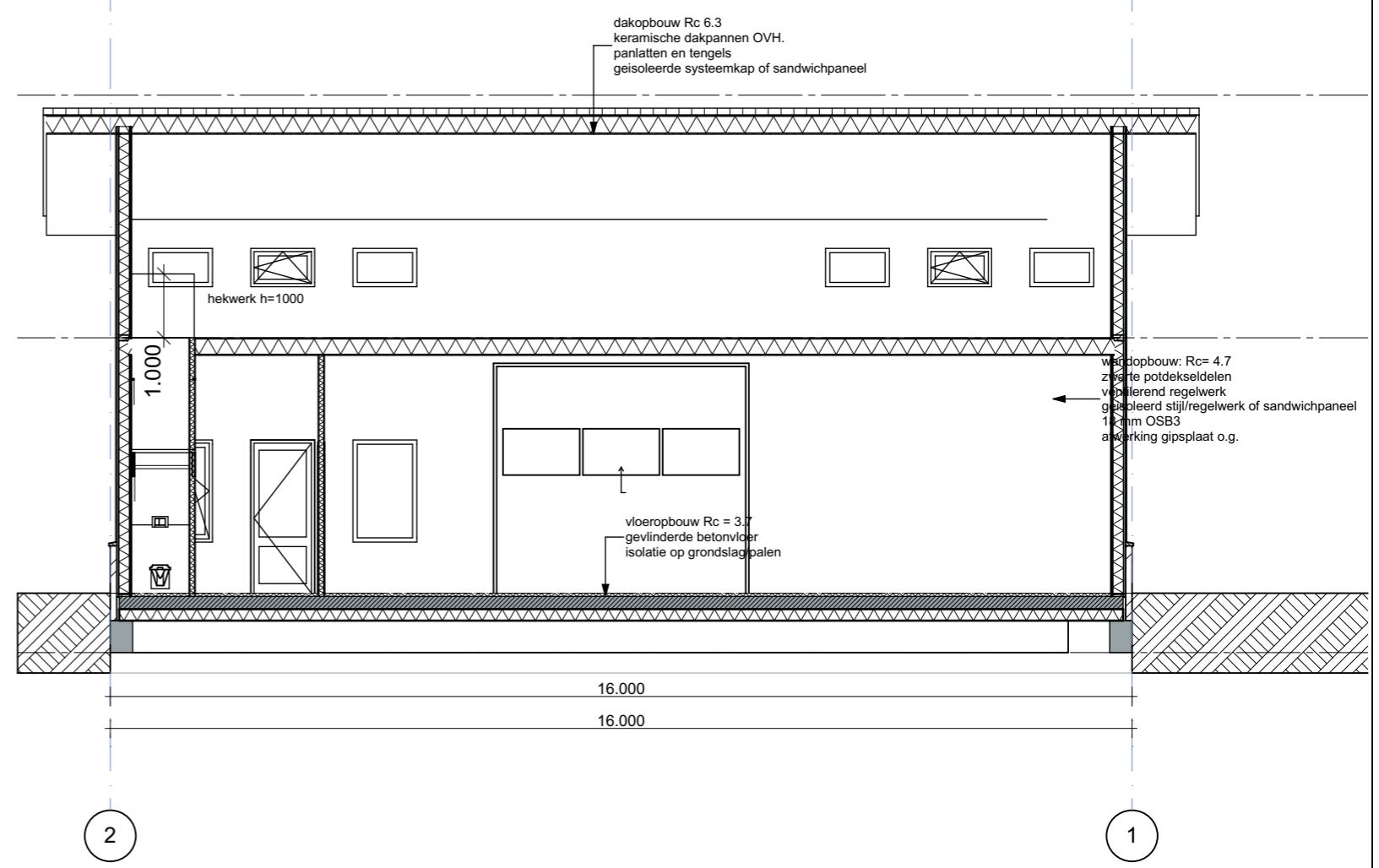
1e verdieping



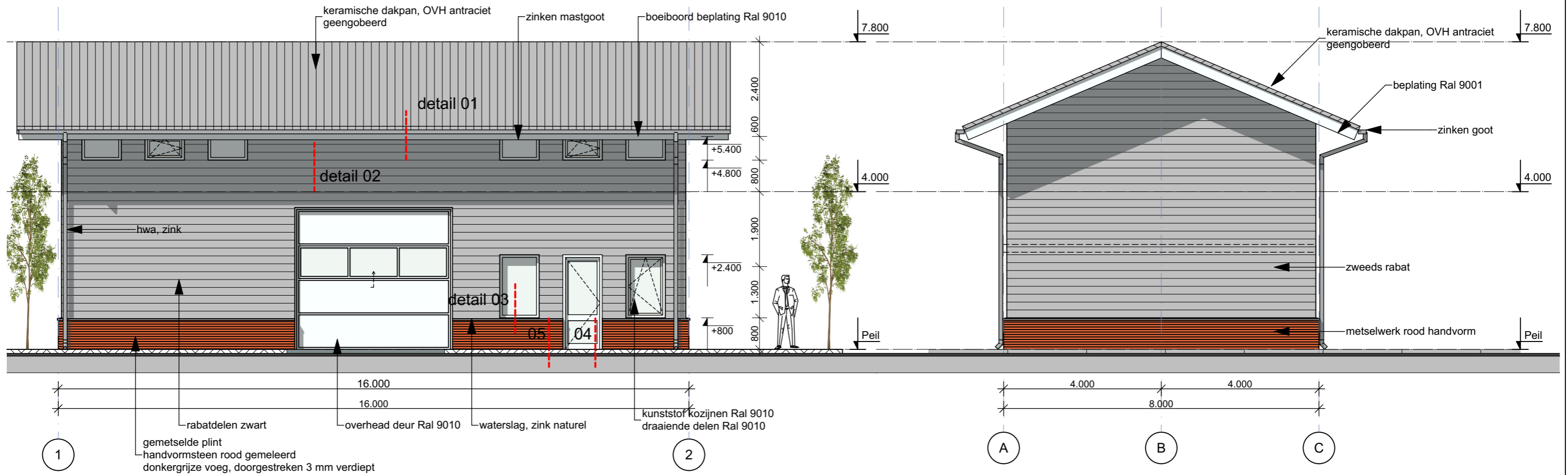
dakaanzicht



Doorsnede A

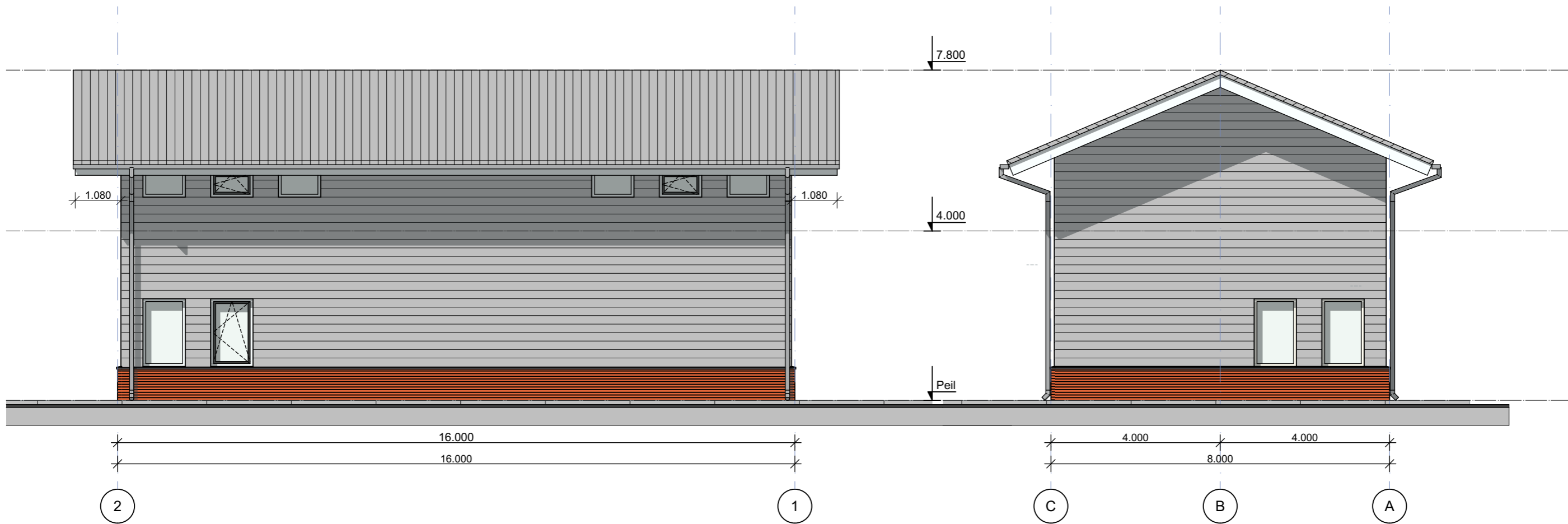


Doorsnede B



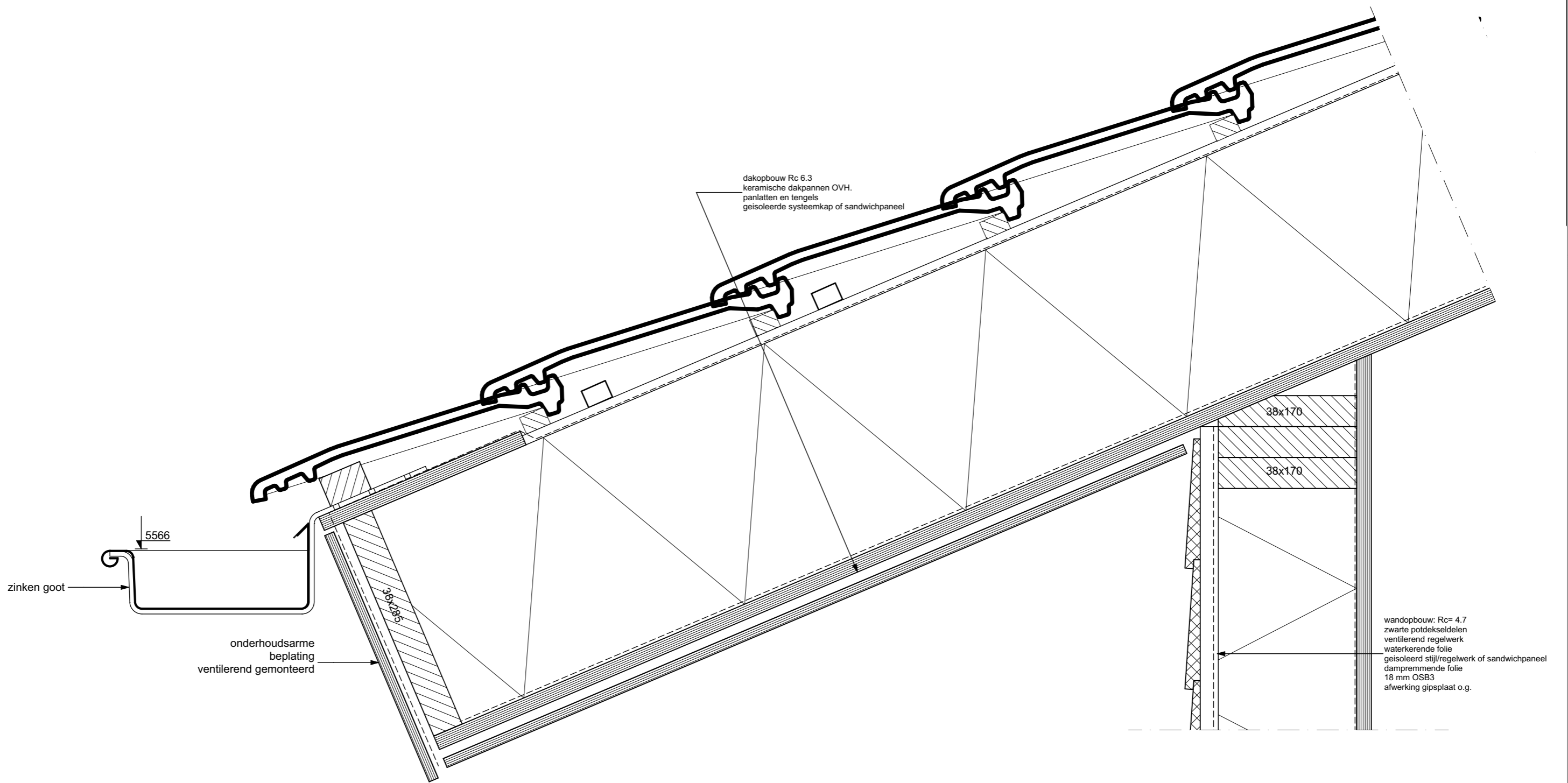
Voorgevel

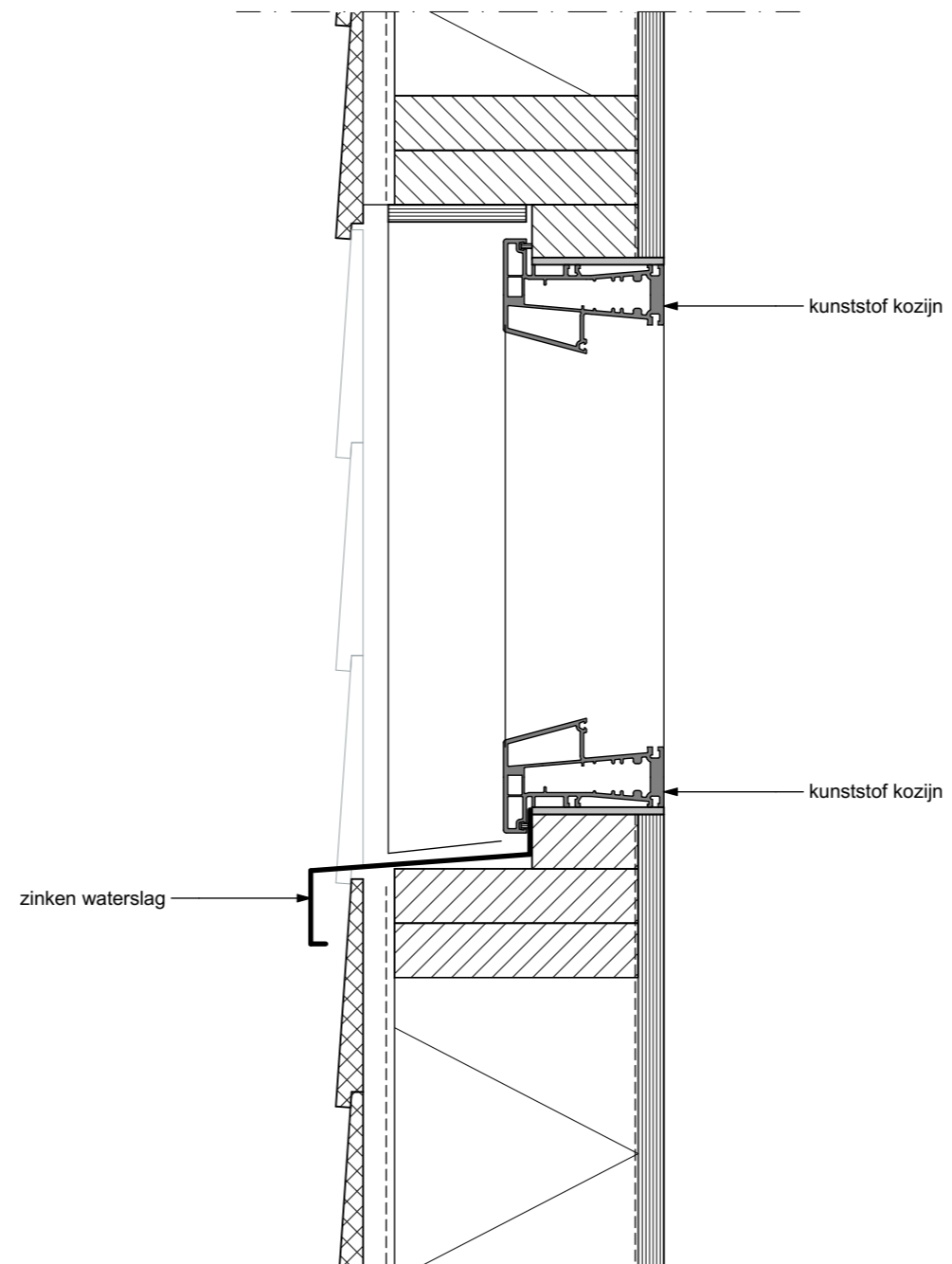
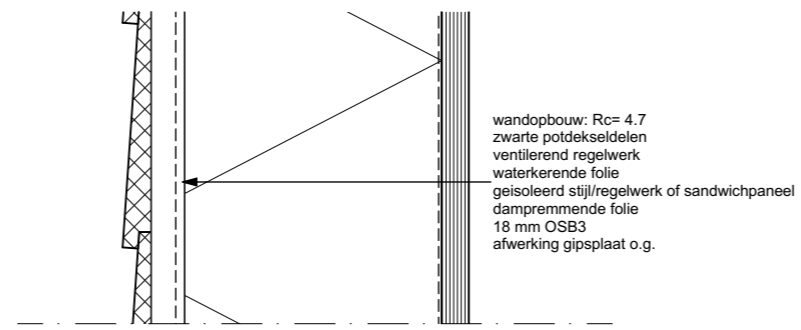
Linker zijgevel

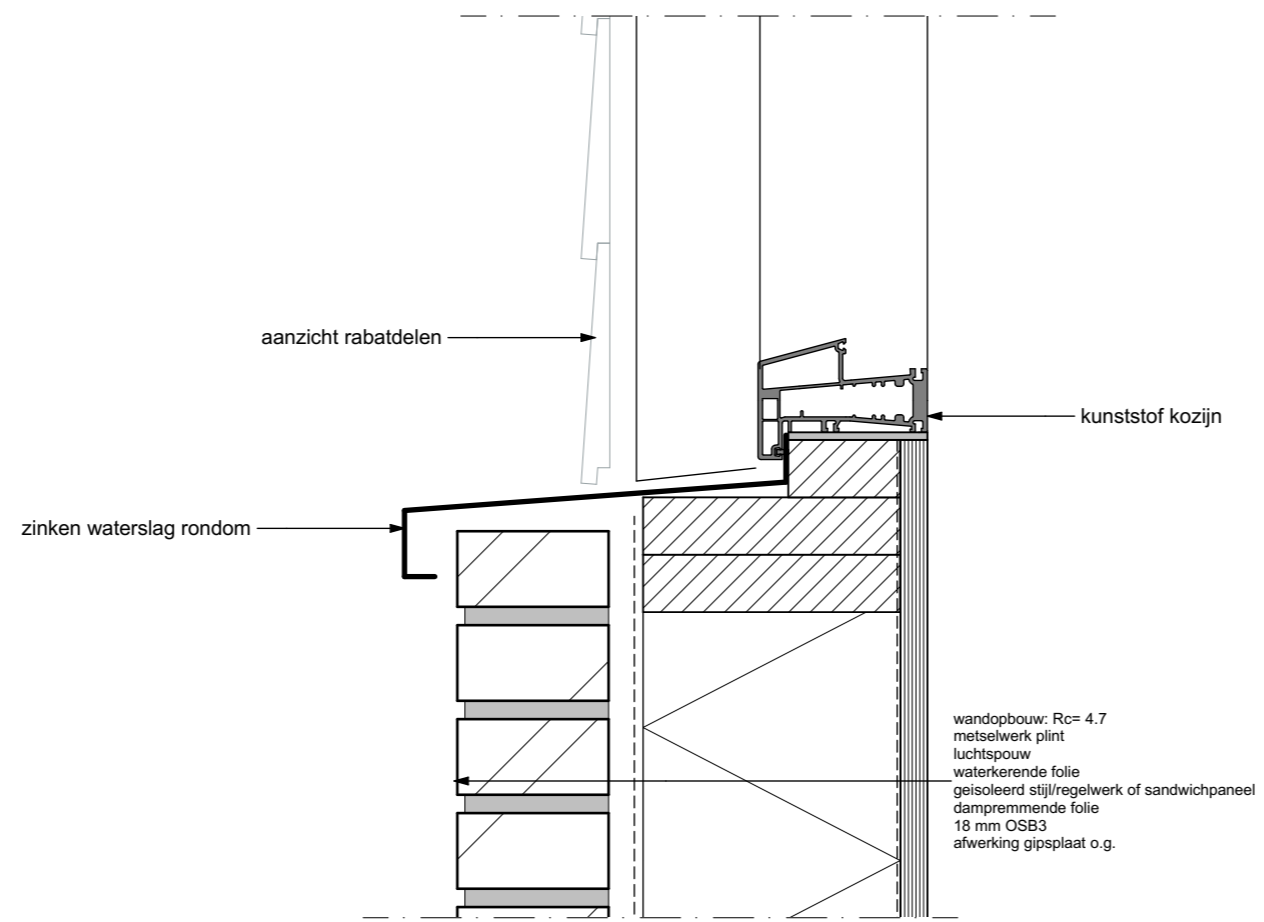


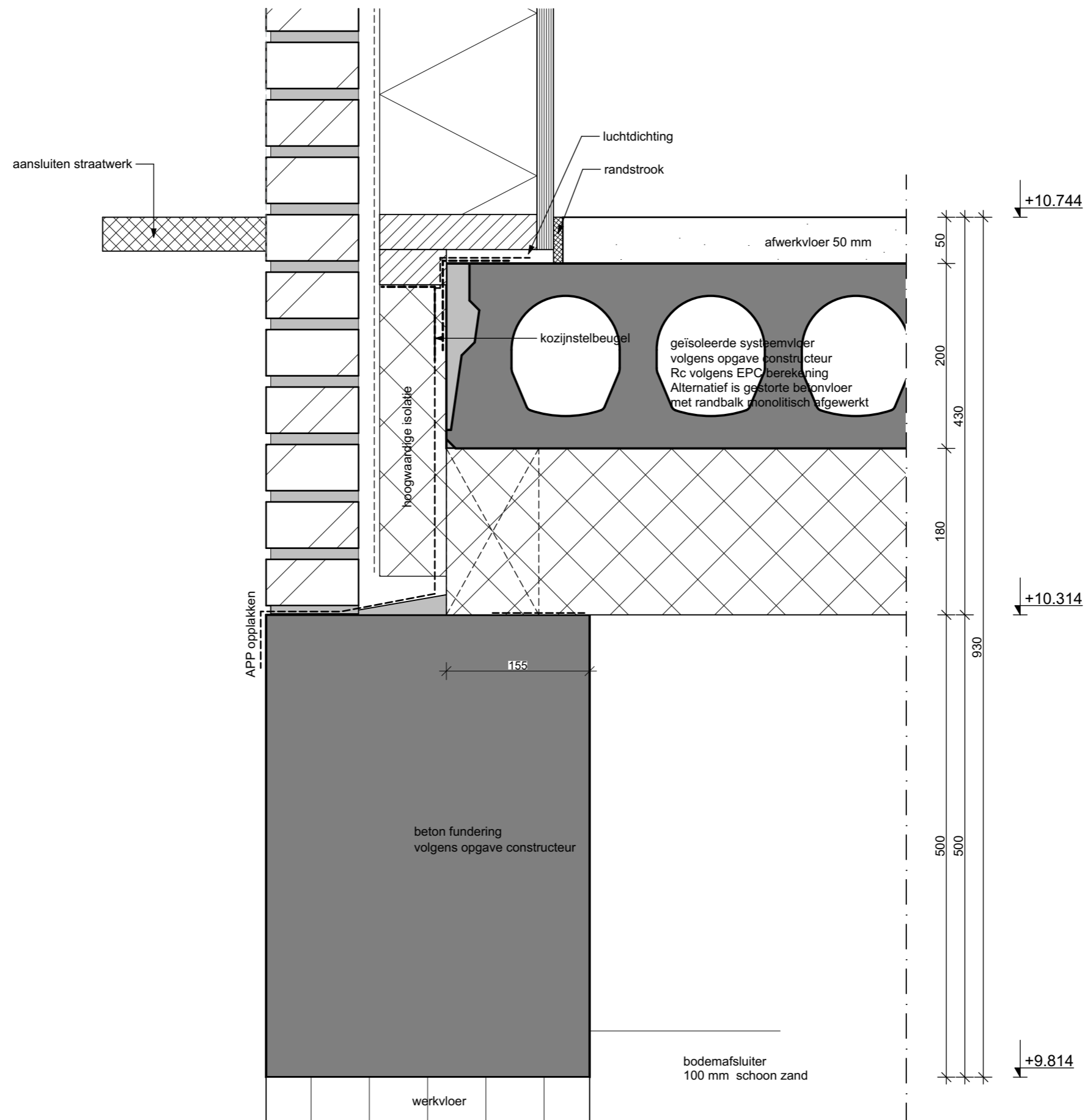
Achtergevel

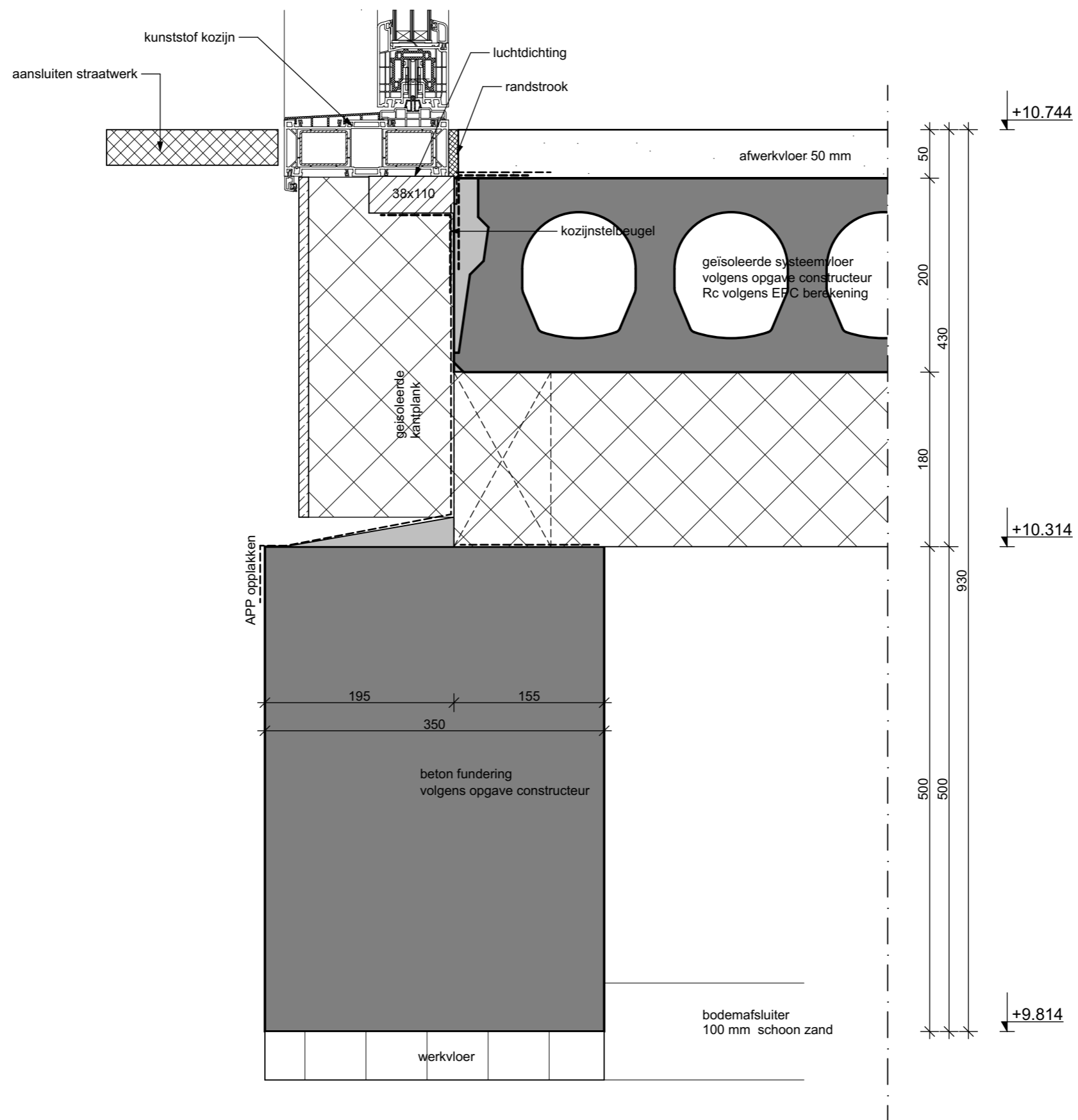
Rechter zijgevel

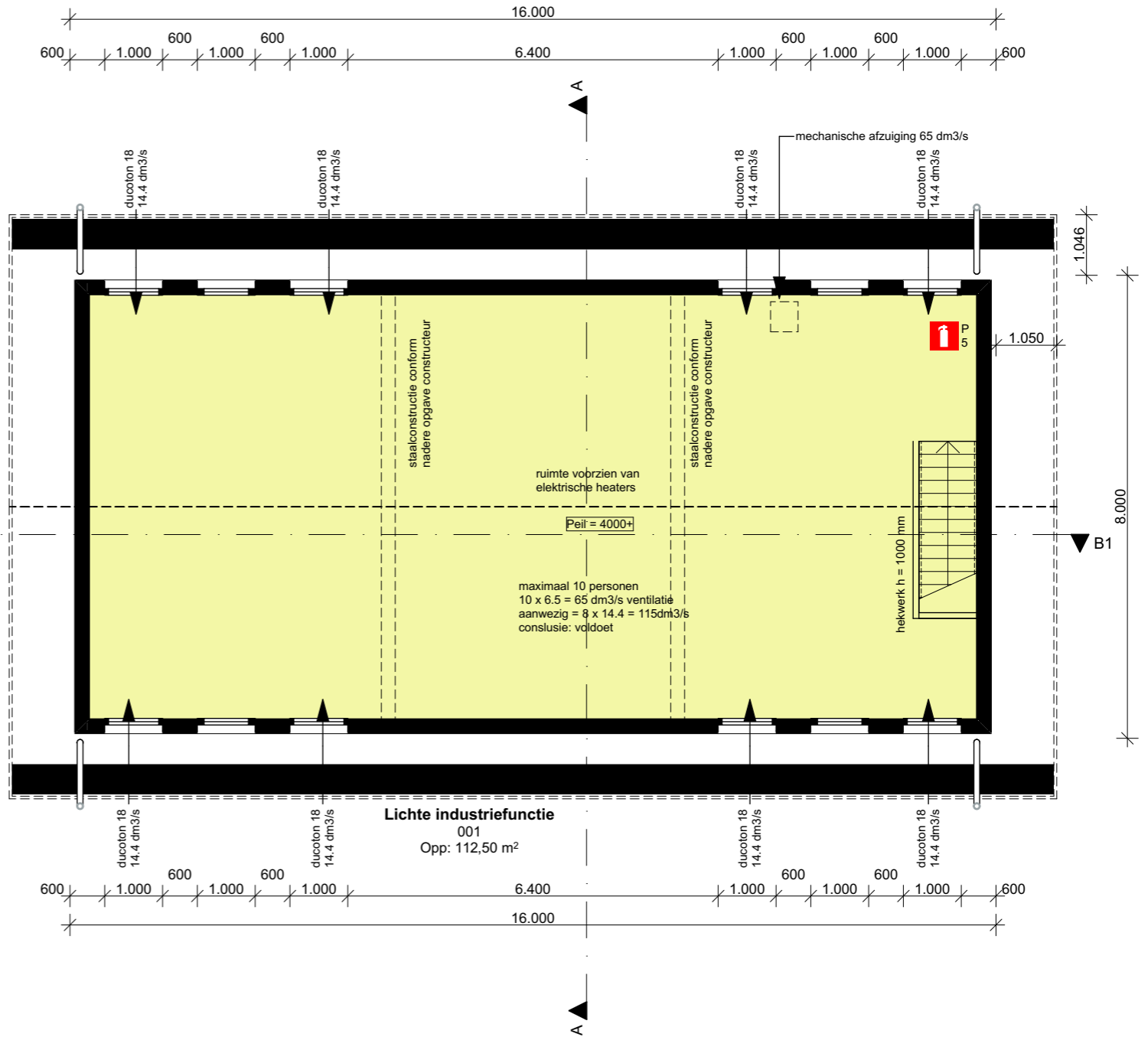
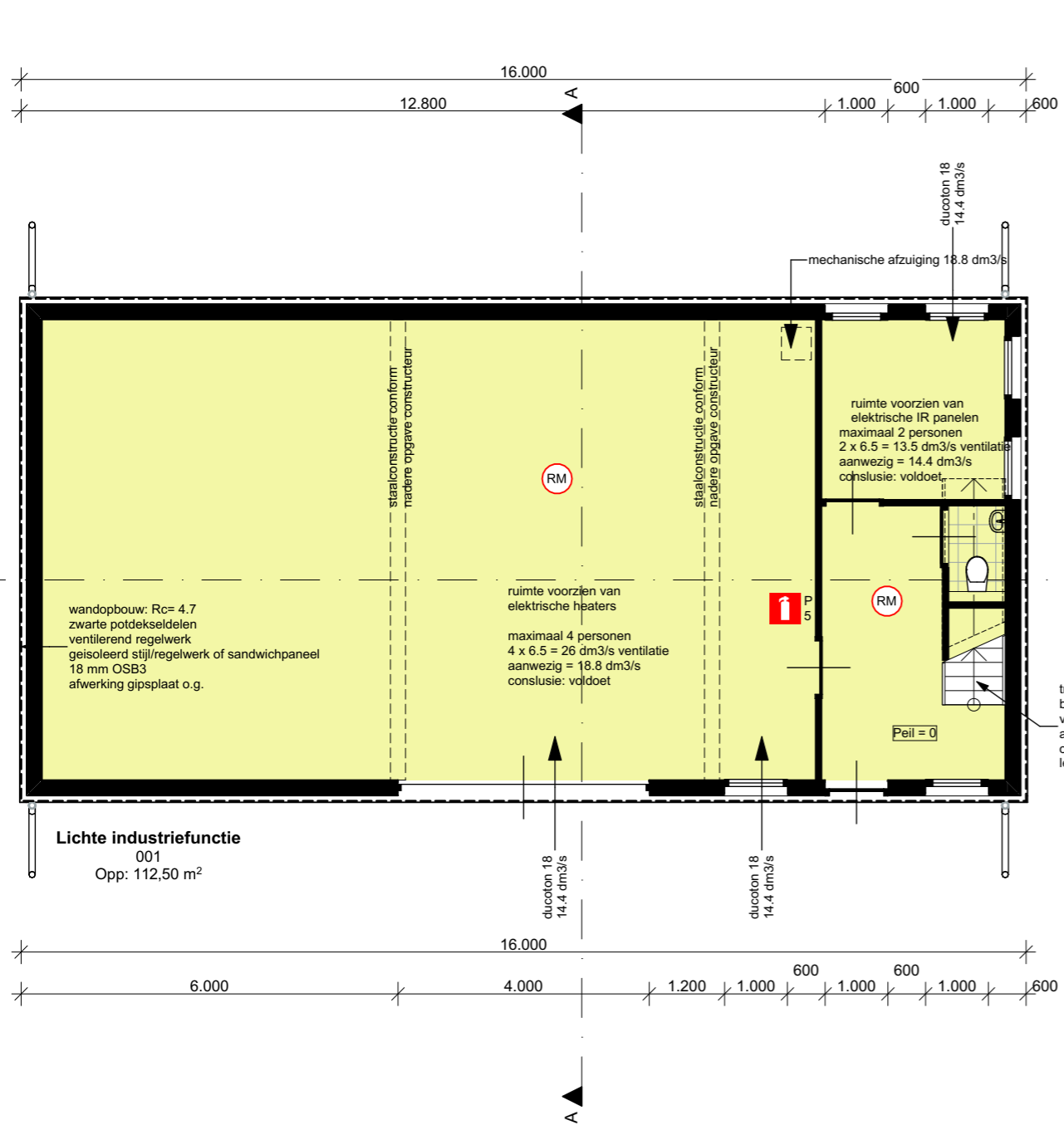












gebruiksfuncties











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

Geachte heer Majdoubi,

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 onderbouwings 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.