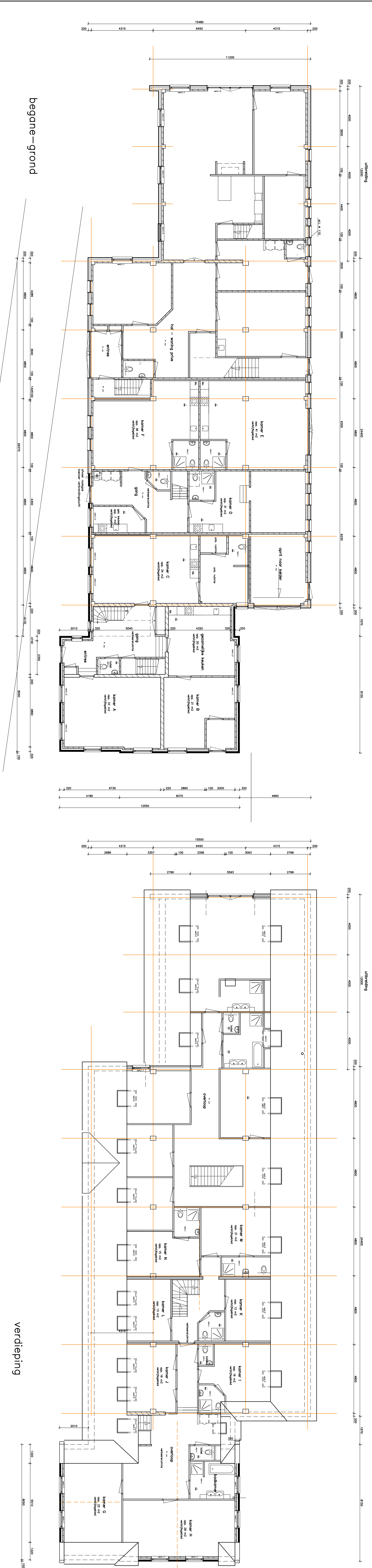
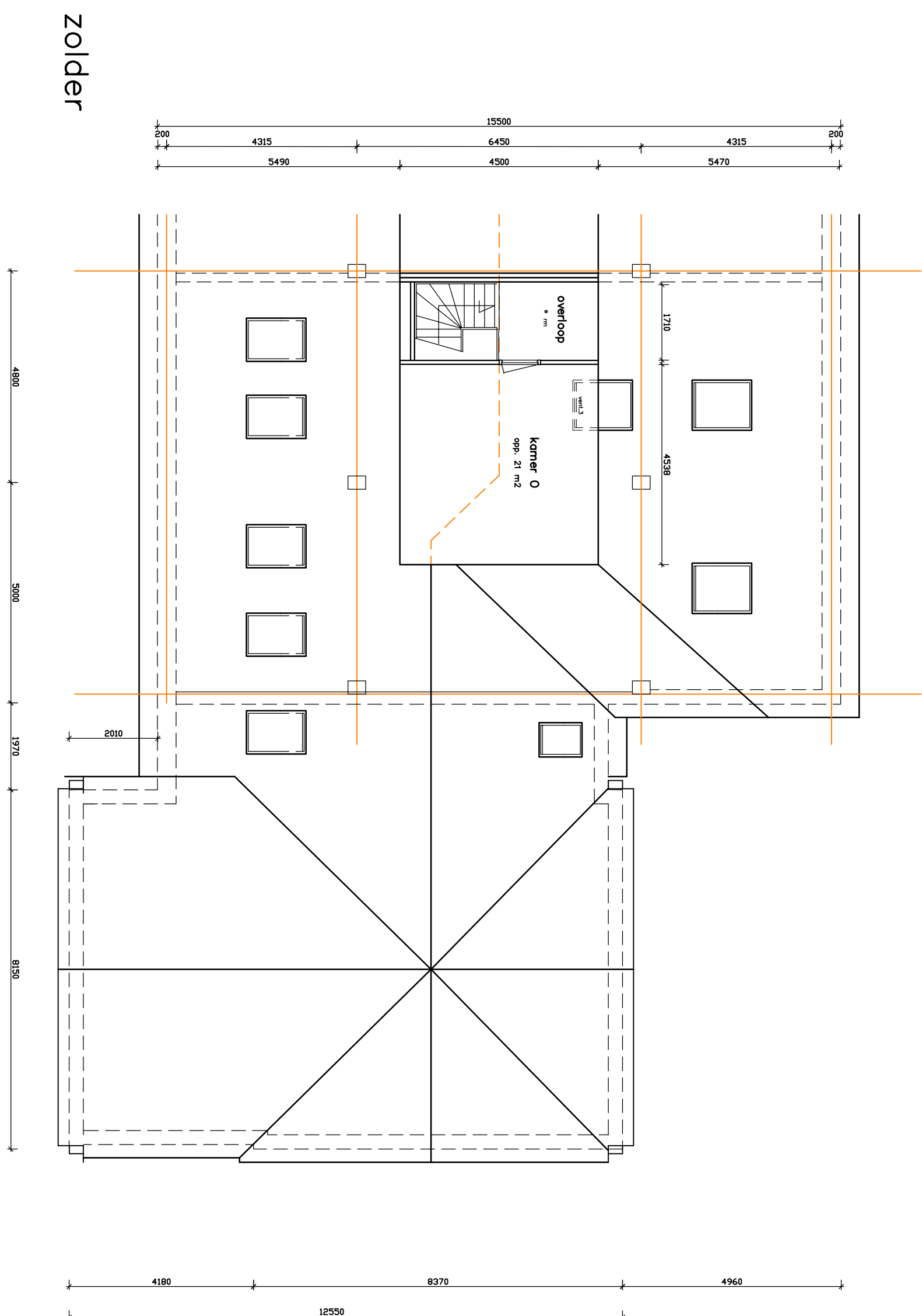
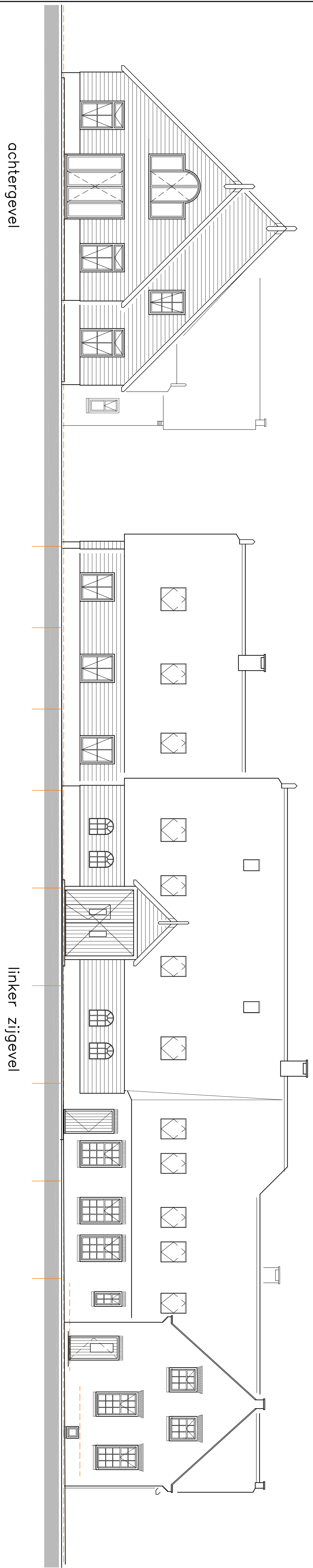
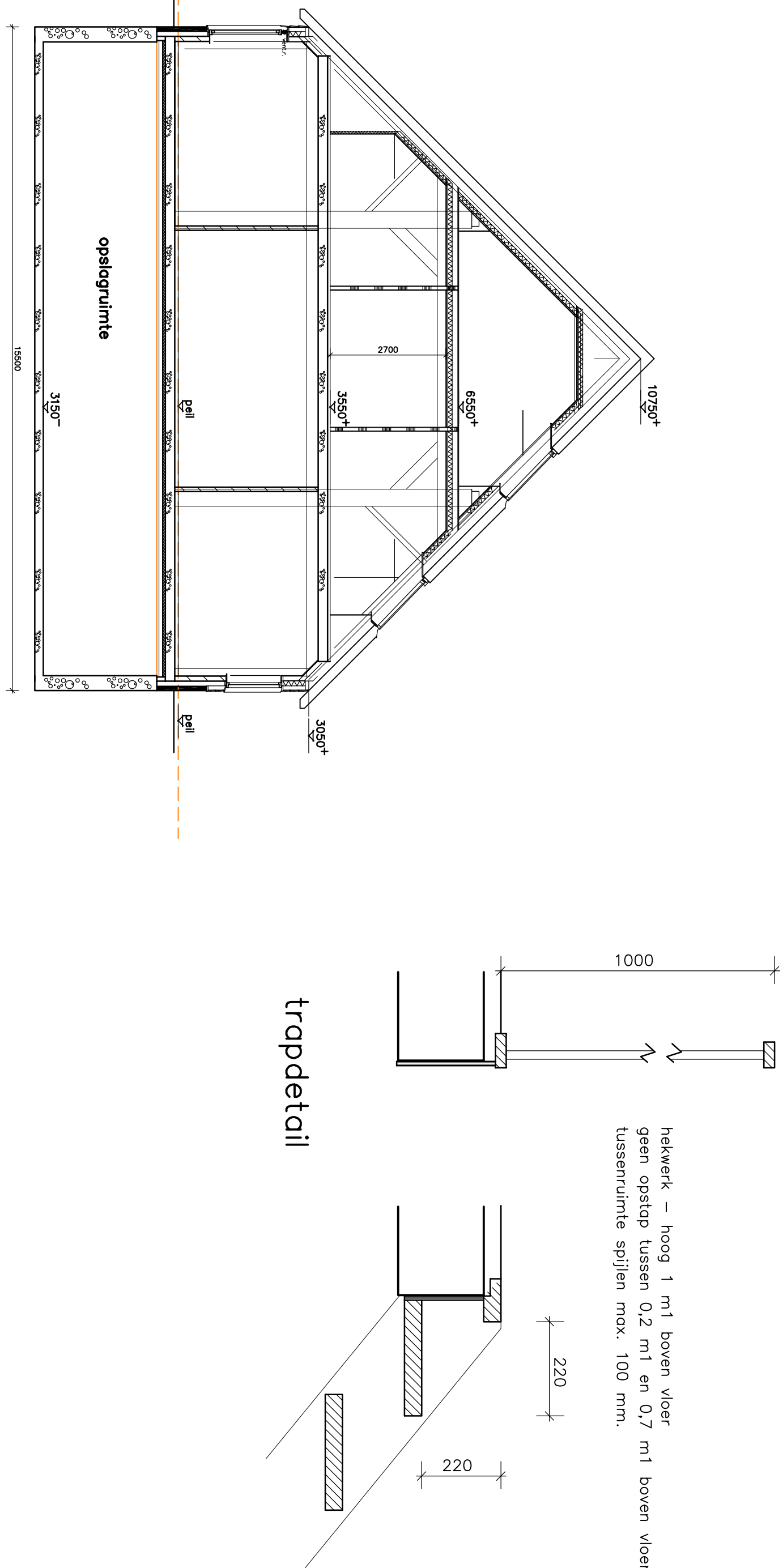
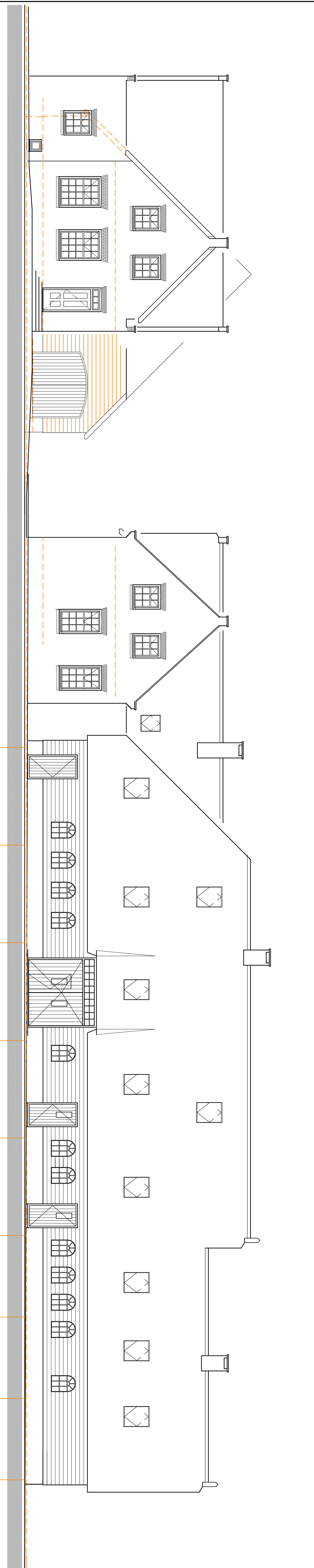
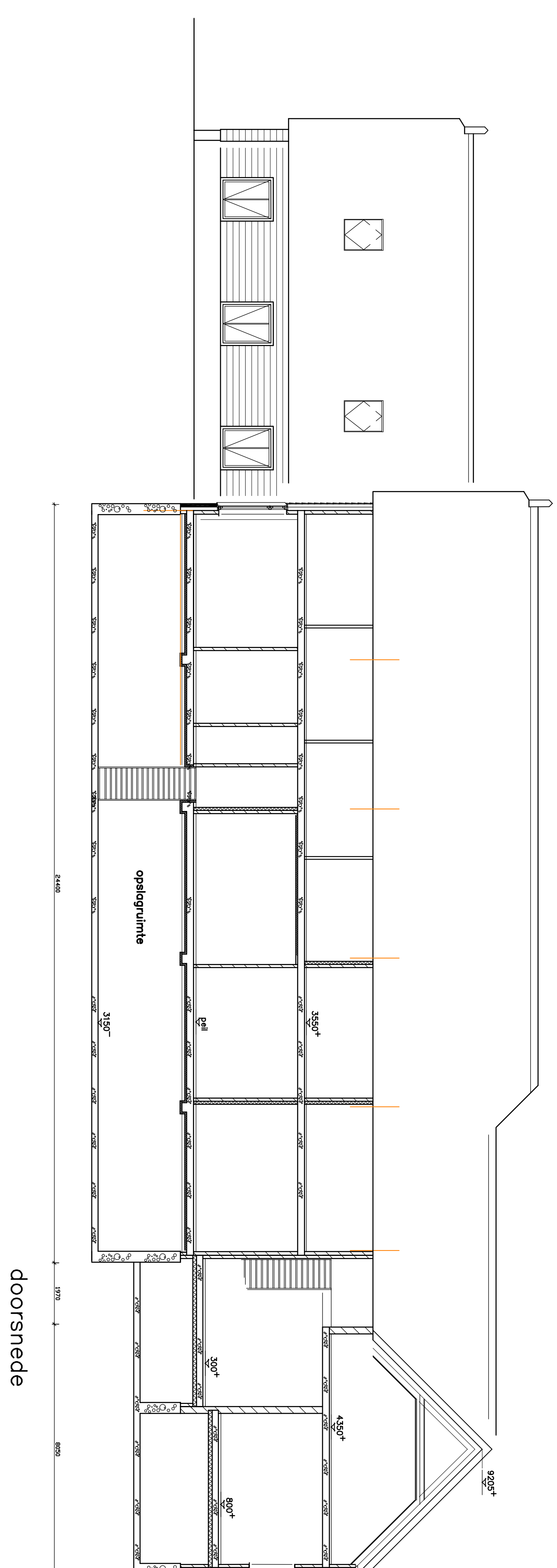
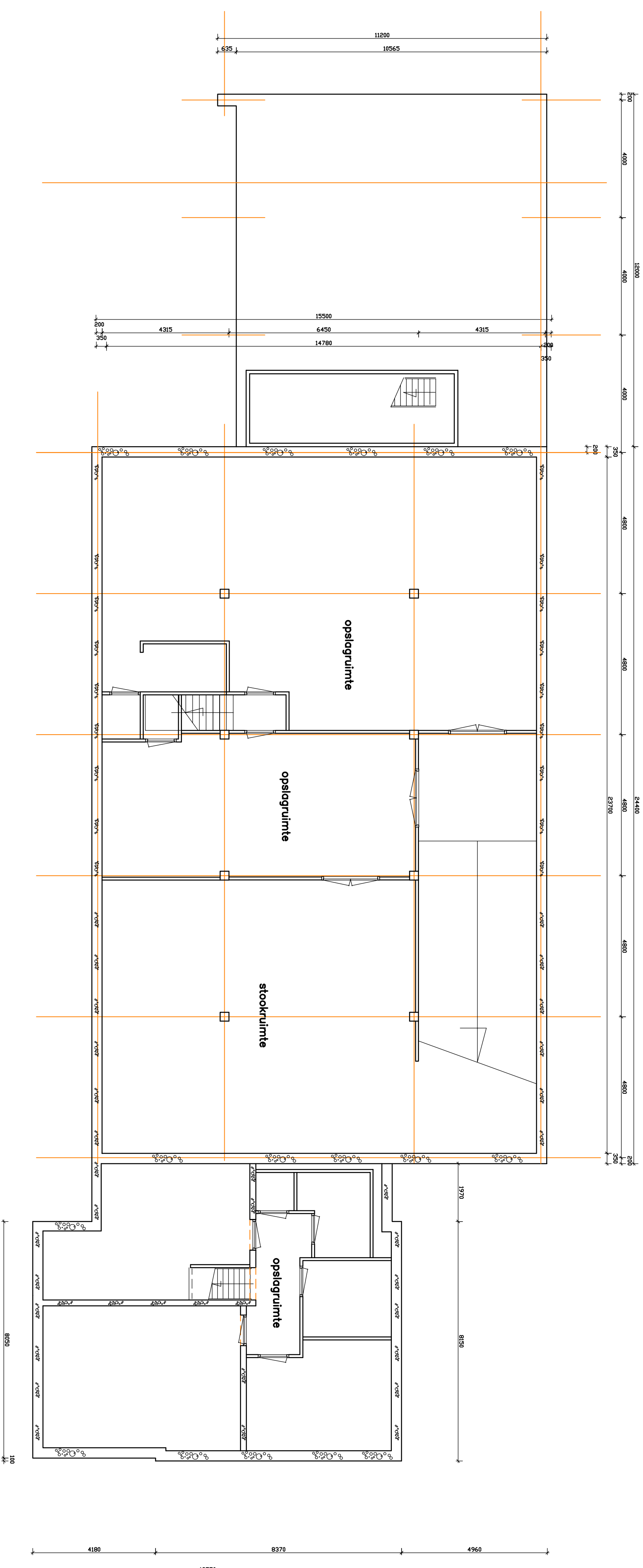
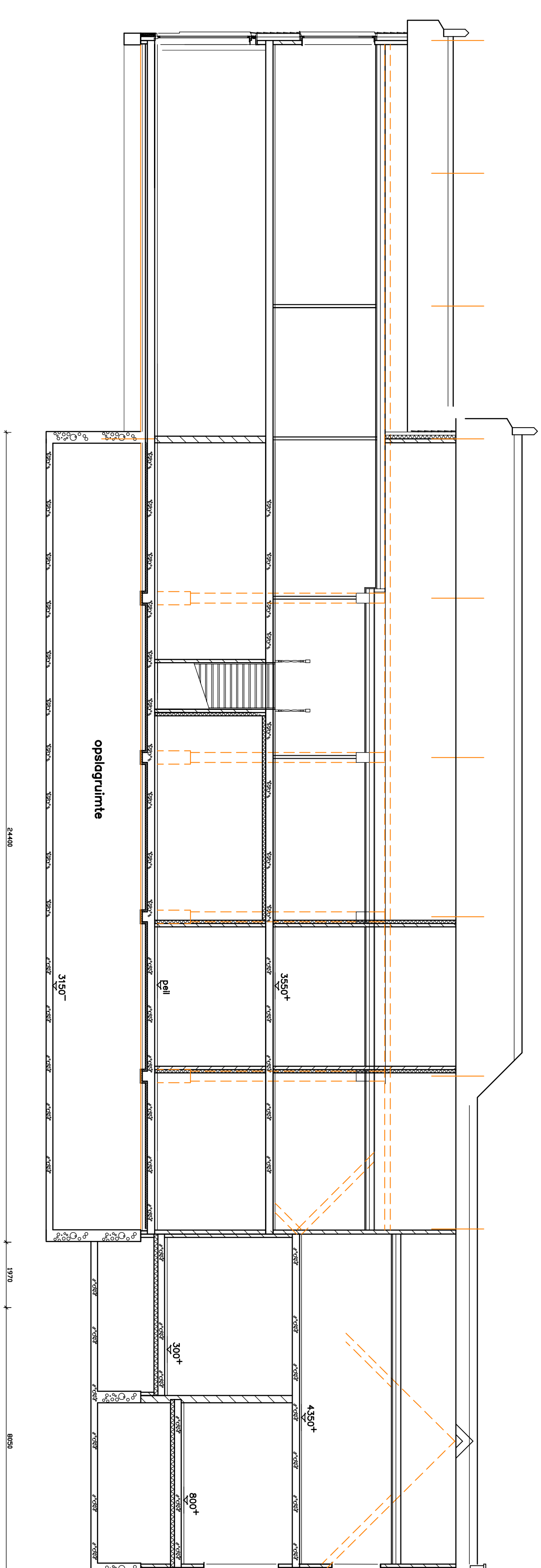
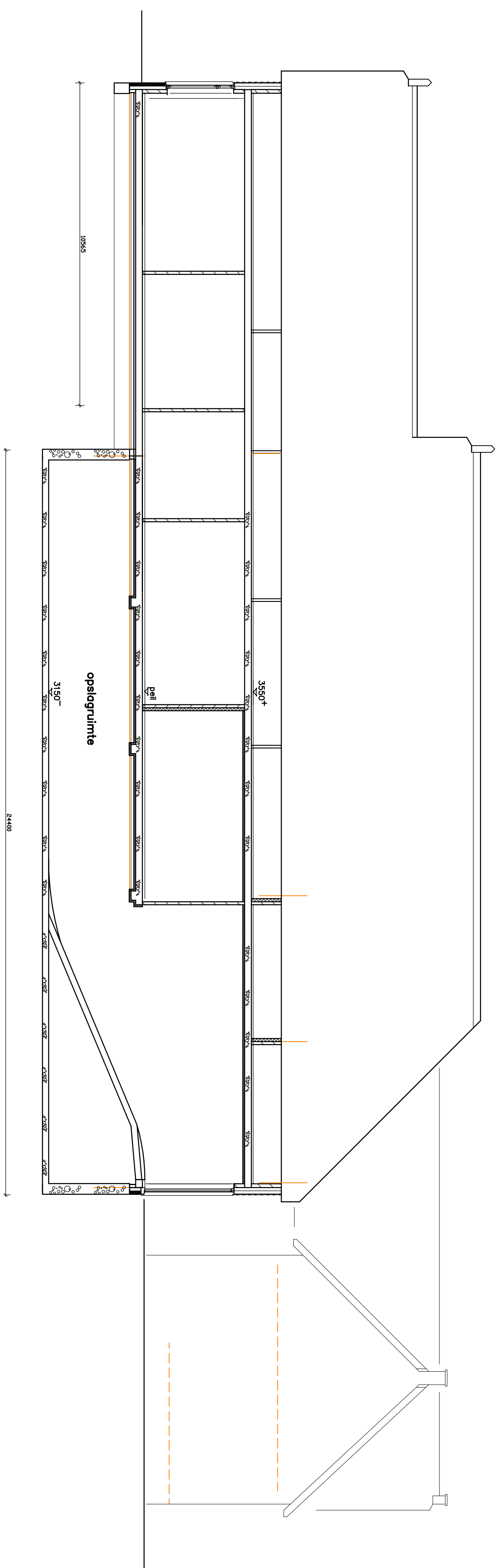




opstreefjaar:		dir.: W. Loebe		wif: A: 26-10-2022	
project:	woonboerderij			B: 01-03-2023	
	Bovenkruisweg	86	88	90	C:
orderdeel:	overzicht – deel 1			D:	
datum:	07-09-2022	gemaakt:	J.K.	verf.::	E:
school:	1:100	formaat:	A0	F:	
				bladm.: 01	
 bouwkundig tekenen – en adresburea KOREYAAR & DEN BREEJEN					
HR 018-0-00112 Architectuur- en Interieurontwerpersbureau Adresburea KOREYAAR & DEN BREEJEN a.s.m. info@koreyaarandenbreejen.nl					

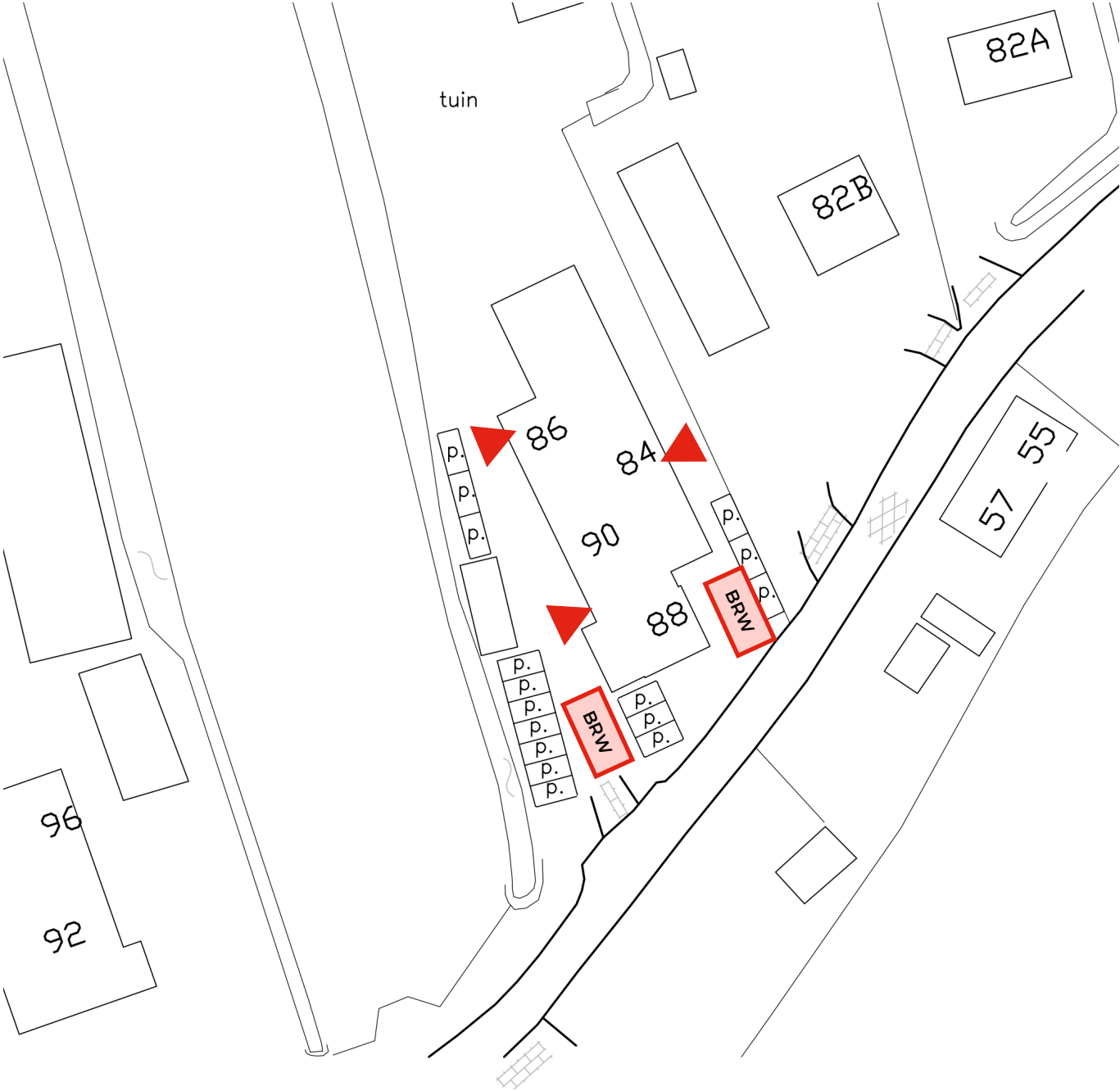


opdrachtnummer	dhv. W. Loeve	W/A: A: 26-10-2023
project	: woonboerderij	B: 01-02-2023
	Bovenkerkseweg 86 88 90 Giesseburg	C:
	:	D:
ordercode	: overzicht - deel 2	E:
	:	F:
datum: 07-09-2023	getekend: J.K.	
schets: 1: 1:100	formaat: 120x60	metre: 219-40
		02
		bedrijf:

Inhoud:

blad 1	Renvooi, situatie
blad 2	Gebruiksoppervlaktes / brandcompartiment
blad 3-7	Brandveiligheidsvoorzieningen

Situatie



Sterkte bij brand

Draagconstructie met invloed buiten brandcompartiment 30 minuten bestand tegen bezwijken bij brand.

Brandscheidingen

Brandwerendheid zoals aangegeven op tekening.
Brandscheidingen uitvoeren conform NEN 6069.

• Binnenwanden (en kozijnen)	criterium EI
• Deuren + zijlichten < 0,5 m	criterium EW
• Gevels	n.v.t.

Doorvoeringen van installaties afdichten en voorzien van brandkleppen, brand-manchetten o.d. waar nodig.
Brandwerende constructies uitvoeren conform KOMO-attest en toepassingsvoor-schriften.

Materiaalgebruik

Binnenoppervlak:

• extra beschermde vluchtroutes:	niet van toepassing
• Beloopbaar vlak e.b.vr:	niet van toepassing
• beloopbaar vlak overig:	Brandklasse D _{f1} , rookklasse s _{1f1}
• overig:	Brandklasse D, rookklasse s2

Buitenoppervlak: Brandklasse D
Dakoppervlak: niet brandgevaarlijk conform NEN 6063

BMI/OAI

brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie niet van toepassing.
Rookmelders conform NEN 2555 zoals aangegeven op tekening.
Alle verblijfsruimtes in woonfunctie 2 tevens voorzien van rookmelders (NEN 2555) conform artikel 6.21 lid 3.

Overige installatie

Er is geen sprake van de volgende installaties:

- Noodverlichting (niet vereist voor woonfuncties)
- Vluchtrouteaanduiding (niet vereist voor woonfuncties)
- Droge blusleiding (niet vereist; geen vloer hoger dan 20 meter)
- Brandweerlift (niet vereist; geen vloer hoger dan 20 meter)
- Overige installaties t.b.v. gelijkwaardige oplossingen

Renvooi

- 30 minuten brandwerende scheiding (wand: EI30, deur: EW30)
- brandwerende, zelfsluitende constructie
- brandwerende constructie
- rookmelder conform NEN 2555
- braagbaar blustoestel (evt. met aanduiding type en formaat)
- vluchtsluiting: vluchtbeslag conform NEN-EN 179
- openbare bluswatervoorziening (ondergrondse brandkraan)
- opstelplaats brandweervoertuig
- brandweeringang



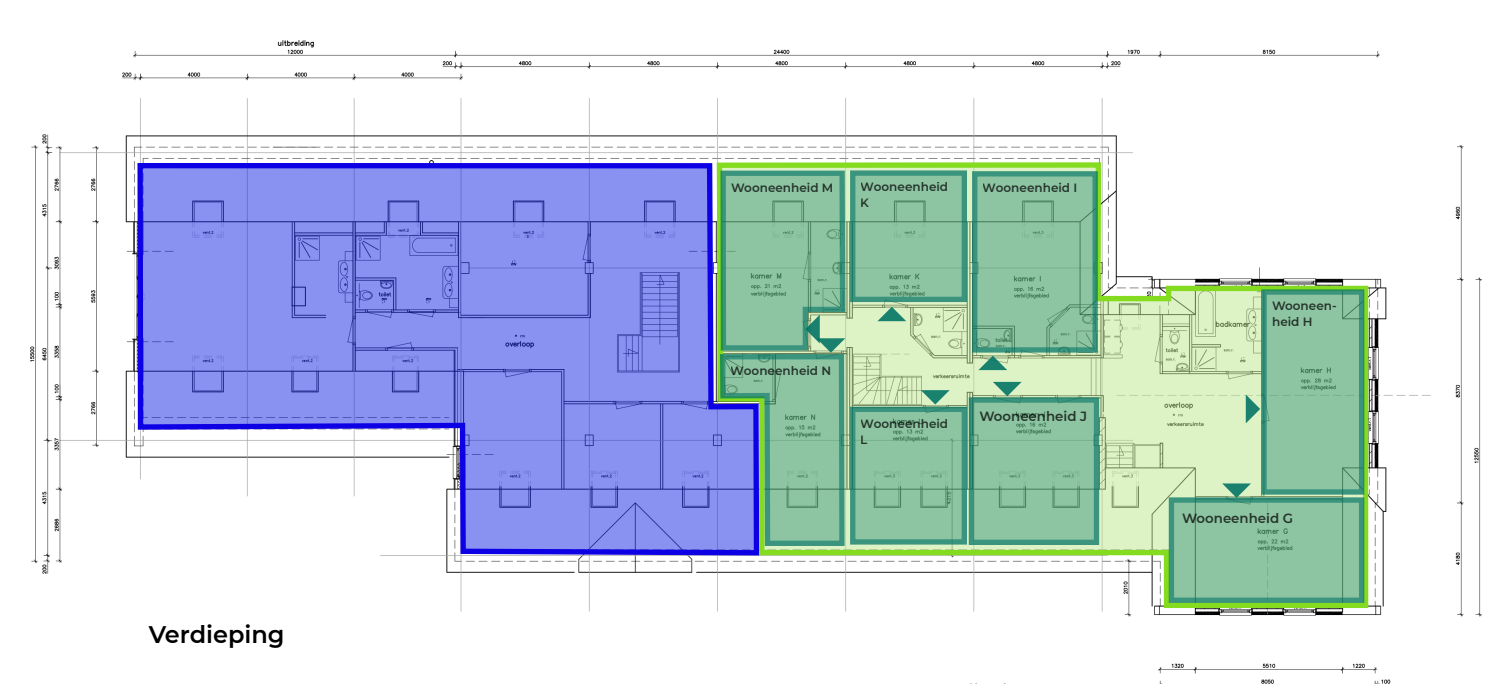
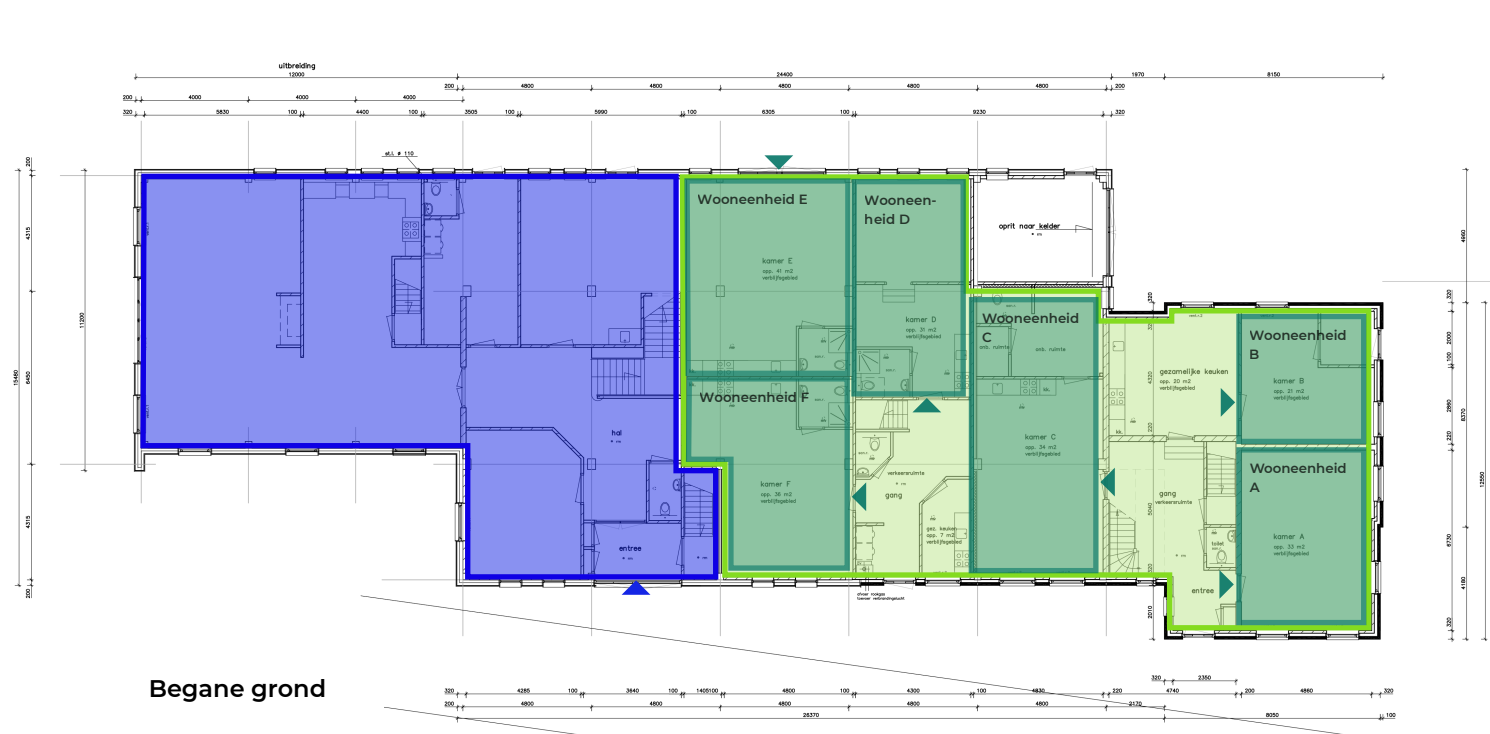
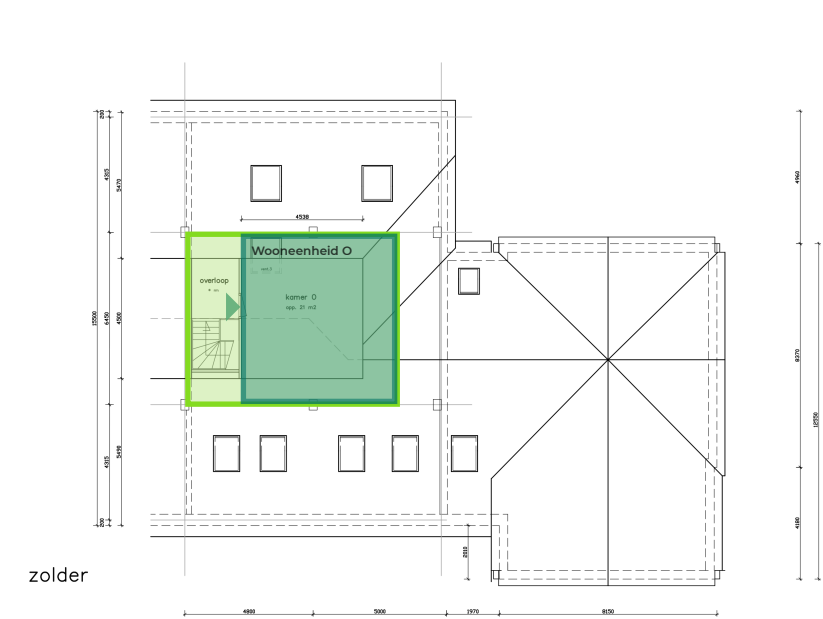
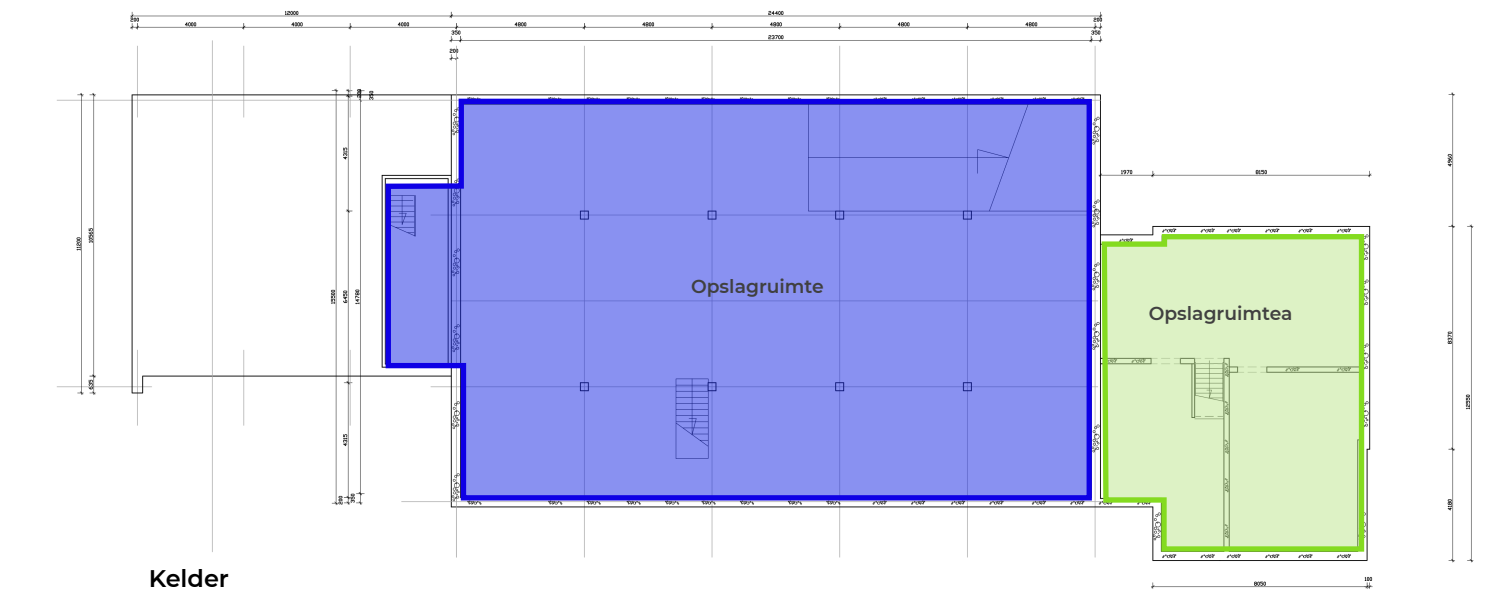
OOSTERWIJK
BRANDPREVENTIE ADVIES

project	Bovenkerkseweg 86-90
opdrachtgever	Vd. Heuvel
rapport / tekeningnr.	2022-078-1d
datum	3 maart 2023

Brandpreventieplan

Conform bouwbesluit

blad 1 van 7



Zolder



Woonfunctie 1 - Gebruiksoppervlakte ca. 730 m²
(reguliere woonfunctie)

Brandcompartimentering

gehele woonfunctie is één (sub)brandcompartiment conform artikel 2.89 en 2.99



Woonfunctie 2 - Gebruiksoppervlakte ca. 691 m²
(Woonfunctie voor kamergewijze verhuur, met 15 wooneenheden conform bouwbesluit)

Brandcompartimentering

gehele woonfunctie is één brandcompartiment conform artikel 2.89

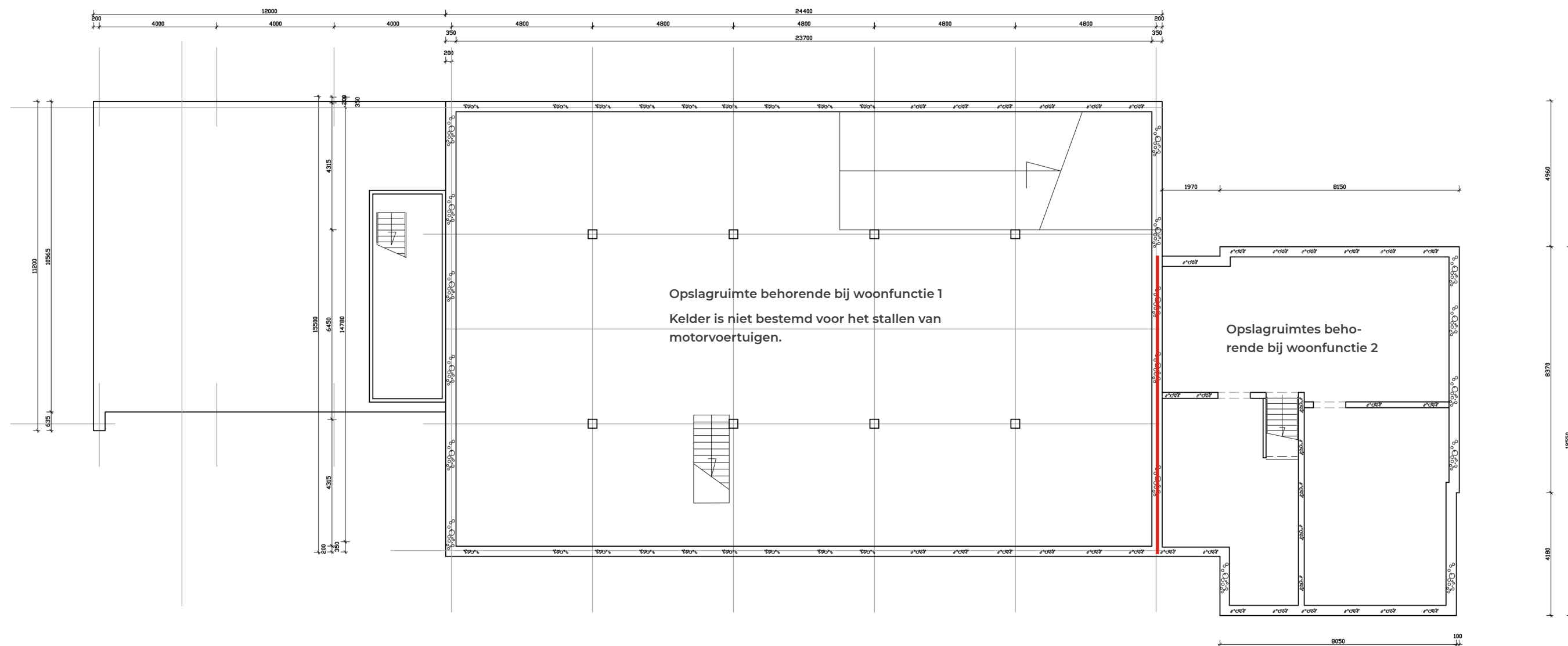
Kamer E is een afzonderlijk beschermd subbrandcompartiment conform artikel 2.99

Overige kamers zijn onderdeel van hetzelfde (sub)brandcompartiment conform artikel 2.99



project
rapport / tekeningnr.

Bovenkerkseweg 86-90
2022-078-1d



kelder

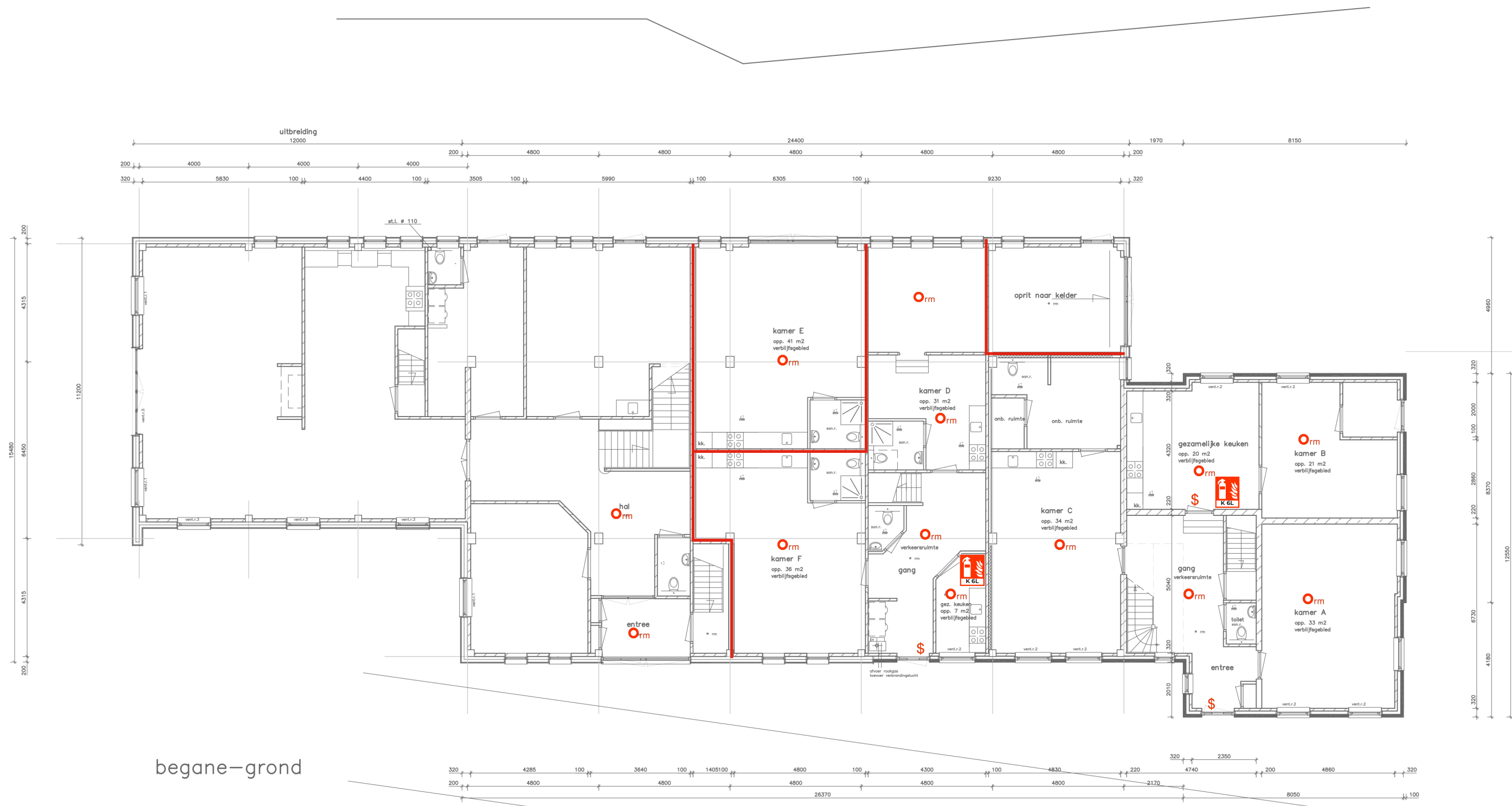


project Bovenkerkseweg 86-90
rapport / tekeningnr. 2022-078-1d

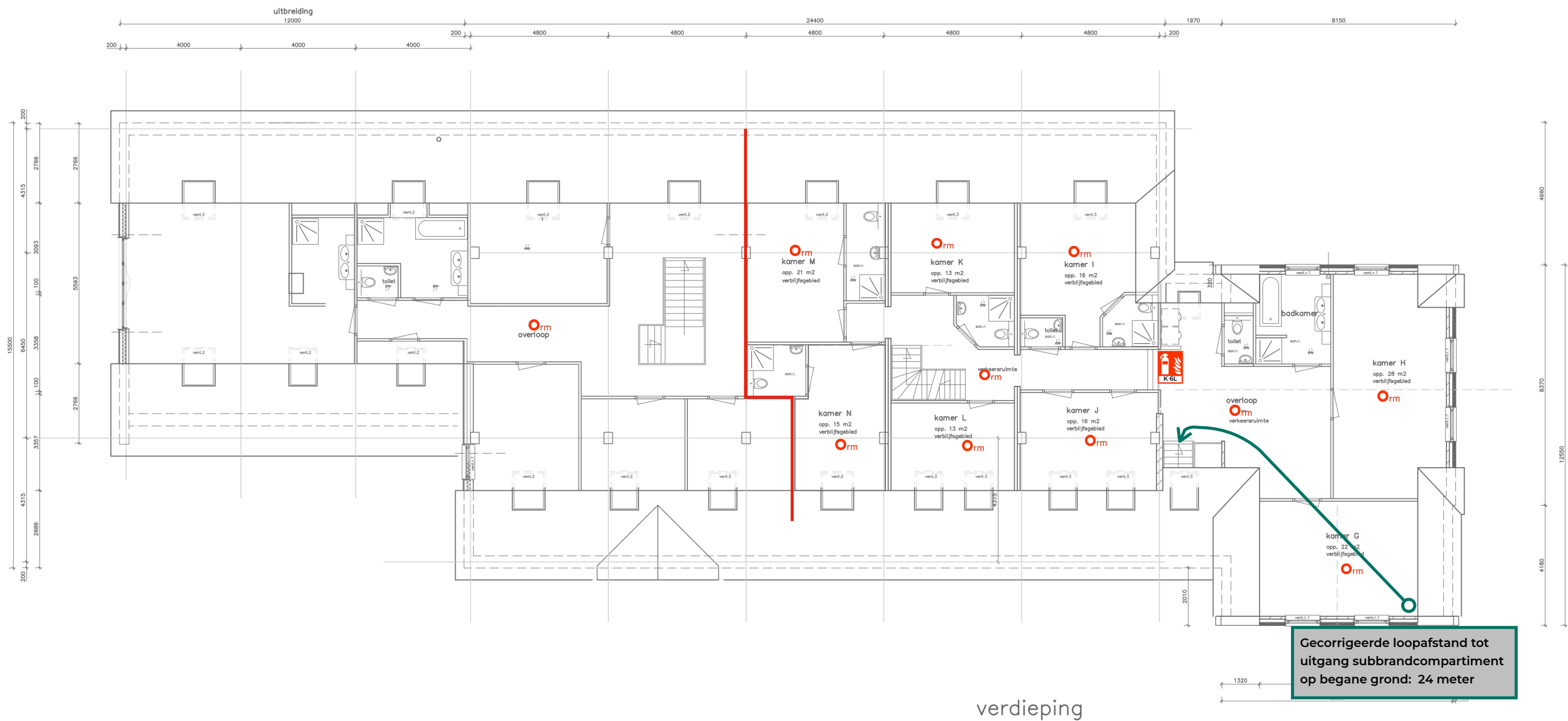
Brandveiligheidsvoorzieningen

Kelder

blad 3 van 7



begane-grond

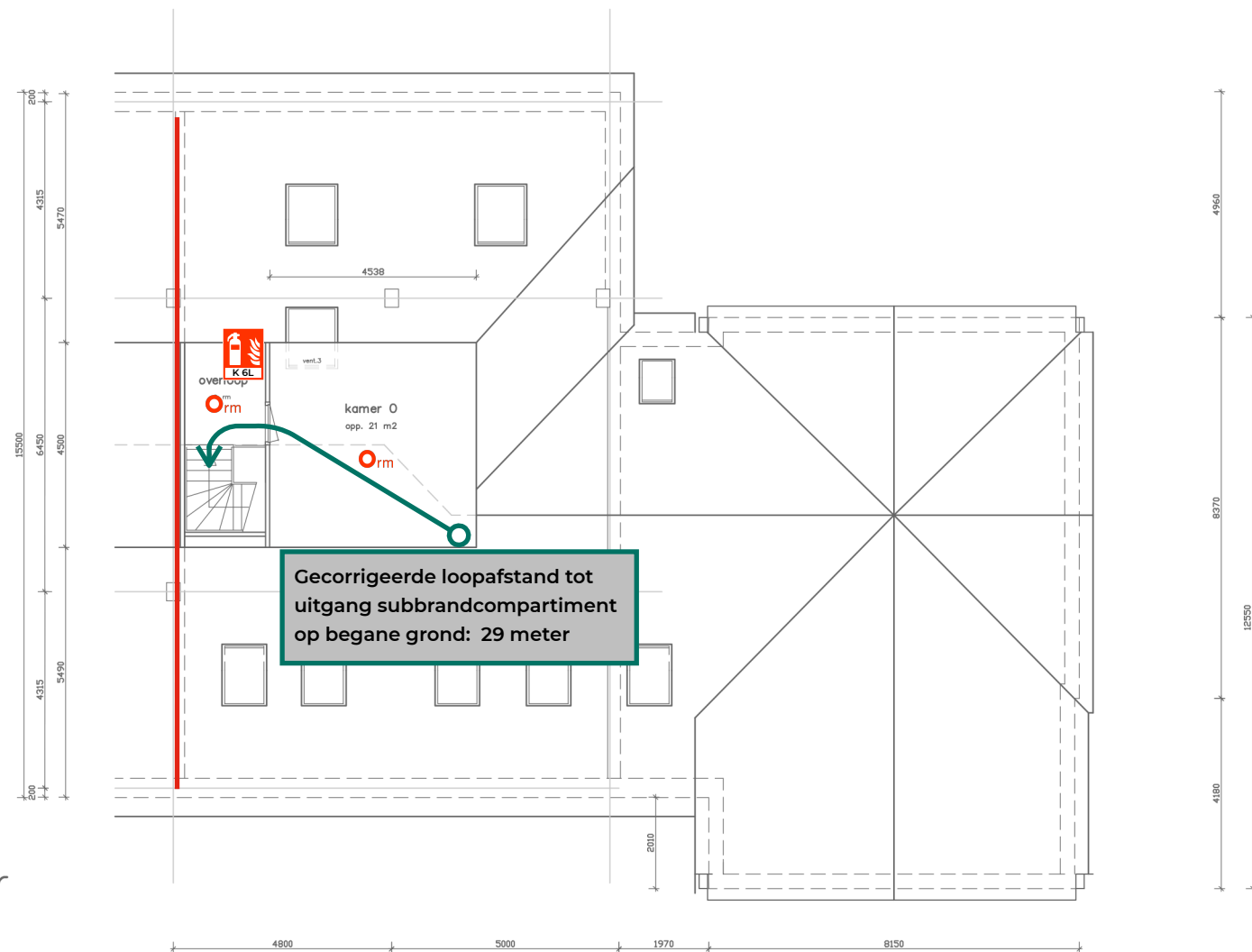


project Bovenkerkseweg 86-90
rapport / tekeningnr. 2022-078-1d

Brandveiligheidsvoorzieningen Verdieping

blad 5 van 7

zolder

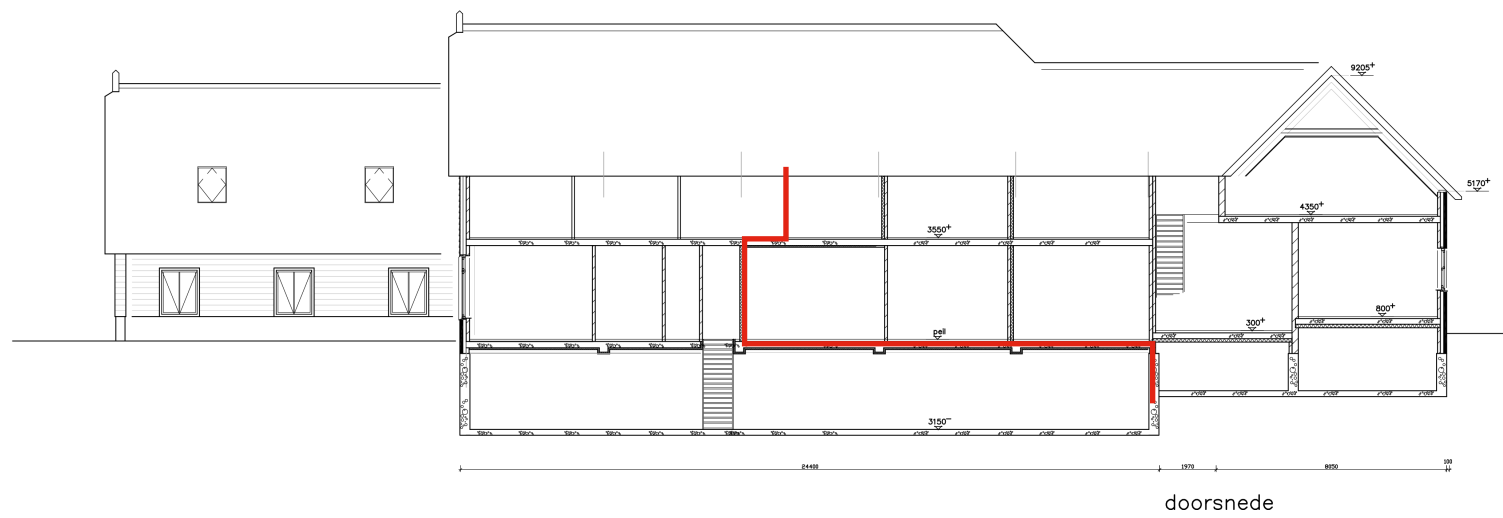
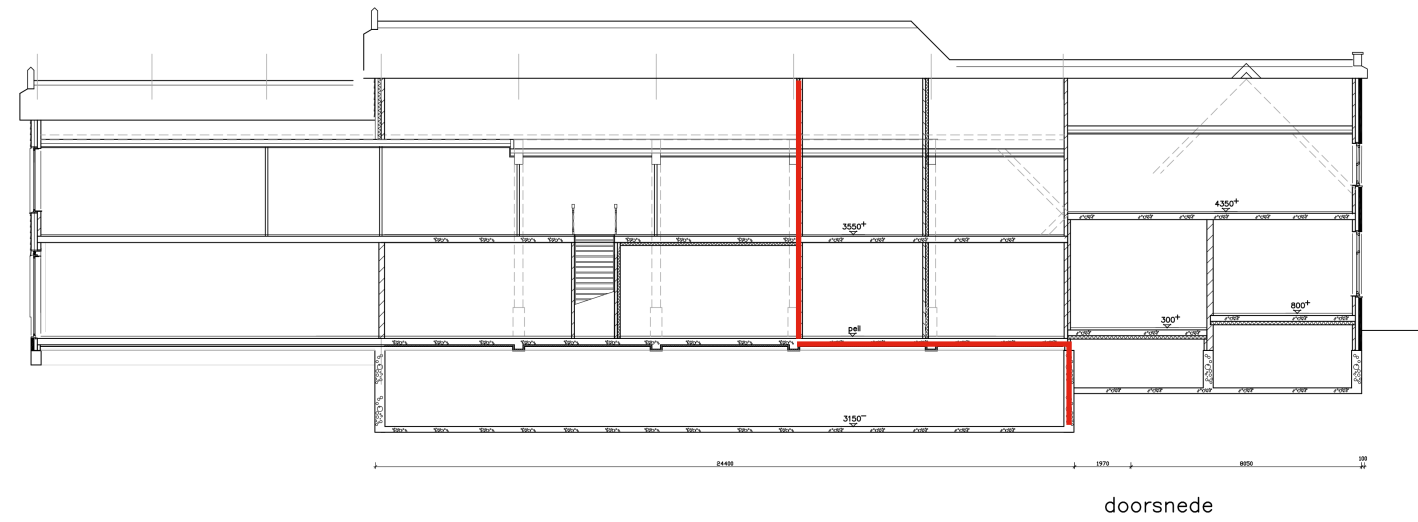
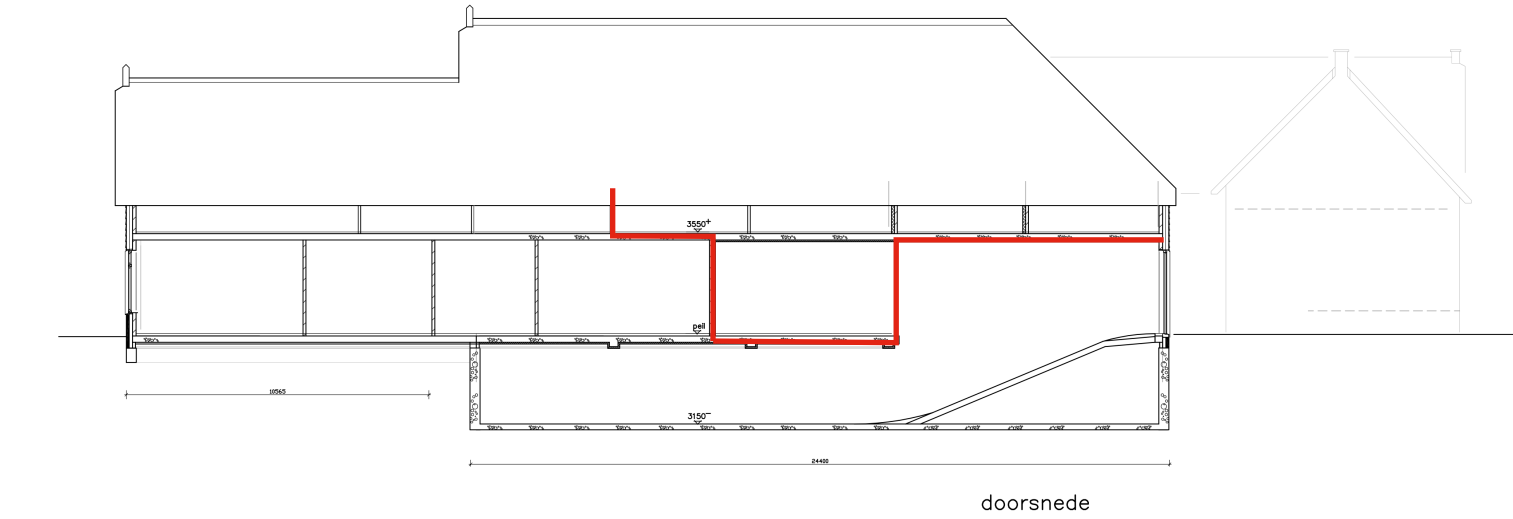


project Bovenkerkseweg 86-90
rapport / tekeningnr. 2022-078-1d

Brandveiligheidsvoorzieningen

Zolder

blad 6 van 7



project Bovenkerkseweg 86-90
rapport / tekeningnr. 2022-078-1d

Brandveiligheidsvoorzieningen
Doorsneden

blad 7 van 7

Datum : 05 september 202

Aanvrager : dhr. W. Loeve

Adres : Bovenkerkseweg 86 Giessenburg

Betreft : legaliseren van extra wooneenheden

Bouwadres : Bovenkerkseweg 86 – 88 Giessenburg

Overzicht ventilatie toe- en afvoer

Ruimte	rechtstreeks toevoer	noodzakelijke capaciteit	overcapaciteit	overstroom uit overcapaciteit	afvoer
l.s.	l.s.	l.s.	l.s.	l.s.	
kamer A 33 m2	33	33			
kamer B 21 m2	21	21			
Gezamenlijke keuken	20	20			21
Toilet					7
kamer C 51 m2	34	34			21
Toilet					7
kamer D 31 m2	31	31			21
badkamer					14
Gezamenlijke keuken					21
Gezamenlijke wasruimte					14
Toilet					7
kamer E 45 m2	41	41			21
badkamer					14
kamer F 39 m2	36	36			21
badkamer					14
kamer G 22 m2	22	22			
kamer H 28 m2	28	28			
Gezamenlijke badkamer					14
Toilet					7
Gezamenlijke wasruimte					14

kamer I 22 m2 badkamer	16	16	21 14
Toilet			7
kamer J 18 m2	18	18	
Gezamelijke badkamer			14
kamer K 13 m2	13	13	
kamer L 13 m2	13	13	
kamer M 22 m2 Badkamer	16	16	21 14
kamer N 13 m2 Badkamer	15	15	14
kamer L 13 m2	21	21	
Centrale gang			35
	-----		-----
totaal	378		378

Datum : 05 september 202

Aanvrager : dhr. W. Loeve

Adres : Bovenkerkseweg 86 Giessenburg

Betreft : legaliseren van extra wooneenheden

Bouwadres : Bovenkerkseweg 86 – 88 Giessenburg

<u>VERBLIJFSGEBIED / -RUIMTE</u>	<u>M2</u>	<u>EO. DAGLICHTOPP.</u> <u>Benodigd</u> (min. 10 % verbl. geb.)	<u>OPP. DOORLAAT</u> <u>Aanwezig</u> Ad x Cb = Ae
kamer A	33	3,3	2 x 1,35 x 0,78 = 2,11 1 x 0,90 x 0,78 = 0,70 1 x 1,80 x 0,78 = 1,40 Totaal 4,21
kamer B	21	2,1	1 x 0,90 x 0,78 = 0,70 1 x 1,80 x 0,78 = 1,40 Totaal 2,10
kamer C	34	3,4	2 x 1,50 x 0,78 = 2,34 Totaal 2,34
kamer D	31	3,1	3 x 0,80 x 0,78 = 1,88 Totaal 1,88
kamer E	41	4,1	1 x 0,80 x 0,78 = 0,63 1 x 0,70 x 0,78 = 0,55 Totaal 1,18
kamer F	36	3,6	2 x 0,80 x 0,78 = 1,25 Totaal 1,25
kamer G	22	2,2	2 x 1,35 x 0,78 = 2,11 Totaal 2,11
kamer H	28	2,8	3 x 1,35 x 0,78 = 4,05 Totaal 4,05
kamer I	16	1,6	1 x 1,20 x 0,78 = 0,94 Totaal 0,94
kamer J	18	1,8	2 x 1,20 x 0,78 = 1,88 Totaal 1,88
kamer K	13	1,3	1 x 1,20 x 0,78 = 0,94 Totaal 0,94
kamer L	13	1,3	2 x 1,20 x 0,78 = 1,88 Totaal 1,88
kamer M	16	1,6	1 x 1,20 x 0,78 = 0,94 Totaal 0,94
kamer N	15	1,5	1 x 1,20 x 0,78 = 0,94 Totaal 0,94
kamer O	21	2,1	1 x 1,20 x 0,78 = 0,94 Totaal 0,94

Nota Zienswijzen

**Omgevingsvergunning 'Giessenburg,
Bovenkerkseweg 86-88'**



Nota Zienswijzen

Omgevingsvergunning 'Giessenburg, Bovenkerkseweg 86-88'

Datum

1-12-2023

Versie

1.0

Inhoud

1. Inleiding.....	4
2. Zienswijzen.....	5
Zienswijze 1	5
Zienswijze 2	7

1. Inleiding

Toelichting plan

De omgevingsvergunning 'Giessenburg, Bovenkerkseweg 86-88' betreft de legalisatie van de kamerverhuur (15 kamers) in het voorhuis van de boerderij aan de Bovenkerkseweg 86-88 te Giessenburg.

Ter inzagelegging ontwerpbesluit

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 5 september 2023 bekend gemaakt dat ontwerpbesluit 'Giessenburg, Bovenkerkseweg 86-88' (Giessenburg, Bovenkerkseweg 86-88) voor zes weken ter inzage zou liggen. In deze periode kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn/haar zienswijze(n) omtrent het ontwerpbesluit kenbaar maken. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zijn er twee zienswijzen ingediend (één schriftelijk en één mondeling). De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. In deze Nota Zienswijzen worden de zienswijzen inhoudelijk behandeld en van antwoord voorzien.

Participatie

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de initiatiefnemer persoonlijk contact gezocht met beide indieners van de zienswijzen (elk apart). Het doel van dit contact was om vragen te beantwoorden, onduidelijkheden weg te nemen en zoveel als mogelijk nader tot elkaar te komen. Naar aanleiding van de zienswijzen en deze participatie is besloten de parkeersituatie van het plan nogmaals kritisch te bekijken en deze te optimaliseren. De initiatiefnemer heeft besloten om het plan aan te passen en het parkeren anders in te richten en op te lossen in vergelijking met het vorige ontwerp. De participatie/zienswijzen hebben dus geleid tot een aanpassing van de parkeersituatie. Verder is het plan ongewijzigd gebleven, zie ook verderop in de beantwoording.

Leeswijzer

De behandeling van de zienswijze ziet er als volgt uit. Per punt is de zienswijze samengevat, van beantwoording voorzien en wordt aangegeven of dit onderdeel aanleiding is om het ontwerpbesluit aan te passen en op welke manier dit gebeurt.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Parkeren</u> De indiener spreekt zijn zorgen uit over overlast door parkeren op de openbare weg. Men ervaart deze overlast soms in de bestaande situatie al. De indiener denkt dat er niet genoeg ruimte is om de ingetekende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Met name de parkeerplaatsen aan de westkant, waar volgens indiener een damwand moet worden geslagen én de parkeerplaatsen aan de oostkant die niet overeenkomen met de feitelijke situatie.	Naar aanleiding van dit aspect in de zienswijze heeft de initiatiefnemer persoonlijk contact gezocht met de indiener van de zienswijze. Naar aanleiding van deze zienswijze en deze participatie is besloten de parkeersituatie van het plan nogmaals kritisch te bekijken en deze te optimaliseren. De initiatiefnemer heeft besloten om het plan aan te passen en het parkeren anders in te richten en op te lossen in vergelijking met het vorige ontwerp. Hiermee wordt het parkeren volledig opgelost op eigen terrein. De openbare weg zal daarmee niet worden belast door het plan. Zie hierboven, de parkeersituatie is geoptimaliseerd. Er is geen damwand meer noodzakelijk over de gehele westkant van het perceel. Ook de parkeersituatie aan de oostkant is geoptimaliseerd.	Hetgeen leidt tot aanpassing van het plan, namelijk de parkeersituatie op eigen terrein.

	De indiener ziet in de praktijk dat de parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per kamer niet toereikend is. De indiener vraagt zich af of de initiatiefnemer achter op het erf niet voldoende ruimte heeft om parkeerplekken te realiseren. De indiener stelt dat hij in principe geen bezwaar heeft op dit aspect indien er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.	Deze parkeernorm is vastgesteld in het parkeerbeleid van de gemeente. Dit plan biedt geen mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op de vastgestelde parkeernorm van de gemeente. Zie hierboven, de parkeersituatie is geoptimaliseerd. Het parkeren van de burgerwoning in het achterhuis wordt verplaatst naar achter op het erf. Het parkeren van de kamerverhuur wordt dat niet. Zie hierboven, de parkeersituatie is geoptimaliseerd. Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Waarbij wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer 3,5 parkeerplaatsen meer realiseert dan conform het parkeerbeleid van de gemeente noodzakelijk is.	
b.	<u>Huisnummer</u> De indiener geeft aan dat huisnummer 84 ooit van de indiener was en heeft bezwaar tegen het feit dat het huisnummer gebruikt gaat worden door meerdere bewoners. De indiener stelt de vraag hoe het precies zit met de huisnummers, in relatie met de BAG en het plan.	Huisnummers (BAG) zijn geen eigendom van particulieren. De gemeente heeft het recht huisnummers te verwijderen, toe te kennen en/of te wijzigen. Aan het hebben van een huisnummer op een bouwwerk kunnen geen planologische rechten worden ontleend. Huisnummers wordt los van planologische mogelijkheden en/of omgevingsvergunningen afgegeven middels afzonderlijke besluiten. Het bezwaar van de indiener op dit aspect heeft dan ook geen raakvlak met de omgevingsvergunning voor het legaliseren van de kamerverhuur. Evenals het toekennen van huisnummers aan de kamers, hetgeen tevens geen direct raakvlak heeft met de omgevingsvergunning.	Hetgeen leidt niet tot aanpassing van het plan.

	De indiener stelt dat hij in principe geen bezwaar heeft tegen dit aspect indien er in de toekomst niet nog meer kamers worden toegestaan.	Wel wordt opgemerkt dat de omgevingsvergunning het straks toe staat om maximaal 15 kamers te verhuren. De verhuur van meer kamers is niet toegestaan middels de omgevingsvergunning.	
--	--	--	--

Zienswijze 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Parkeren</u> De indiener spreekt zijn zorgen uit over overlast door parkeren op de openbare weg. Men ervaart deze overlast in de bestaande situatie op sommige momenten ook al. De indiener denkt dat er niet genoeg ruimte is om de ingetekende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Met name de parkeerplaatsen aan de westkant, waar volgens indiener een damwand moet worden geslagen. De indiener is tegen het slaan van een damwand. De indiener stelt dat er geen rekening wordt gehouden met	Zie beantwoording zienswijze 1 volnummer a.	Hetgeen leidt tot aanpassing van het plan, namelijk de parkeersituatie op eigen terrein.

	bezoekers, die uit moeten wijken naar de openbare weg.		
b.	<u>Aantal wooneenheden</u> De indiener stelt dat er normaal gesproken in het buitengebied maar een paar woningen gerealiseerd mogen worden, maar niet dit soort aantallen. De indiener oppert een bed & breakfast te maken van de kamerverhuur als verdienmodel.	Er bestaat geen specifiek beleid bij de gemeente Molenlanden die bepaalt hoeveel woningen er in het buitengebied van de gemeente aanwezig mogen zijn. Het faciliteren van initiatieven wordt per geval apart beoordeelt door de gemeente Molenlanden, waarna wordt bepaald of er sprake is van een wenselijke/geoorloofde ontwikkeling. De gemeente heeft zo ook het onderhavige plan beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is voldoende gemotiveerd middels de ruimtelijke onderbouwing. Het is niet de rol van de gemeente om actief te bepalen wat een particulier initieert of als verdienmodel gebruikt bij een plan. De gemeente heeft een beoordelende en faciliterende rol.	Hetgeen leidt niet tot aanpassing van het plan.
c.	<u>Planschade</u> De indiener wil dat er een onafhankelijk bureau een planschade analyse wordt uitgevoerd.	Het staat de indiener vrij een planschade verzoek in te dienen bij de gemeente Molenlanden. Aan het indienen van zo'n verzoek zijn kosten verbonden. Het verzoek zal onafhankelijk worden beoordeeld.	Hetgeen leidt niet tot aanpassing van het plan.
d.	<u>Participatie</u> De indiener geeft aan dat er niet goed is geparticipeerd met hem over het plan en betreurt dat hij	De gemeente en initiatiefnemer betreuren dat de indiener het gevoel heeft dat er niet voldoende met hem is geparticipeerd. Daarom heeft de initiatiefnemer direct (nogmaals) contact gezocht met de indiener en	Hetgeen leidt niet tot aanpassing van het plan.

	hetgeen uit de krant moet hebben vernemen.	is er verder geparticipeerd over het plan. Het aangepaste plan is gecommuniceerd en er is aangegeven aan de indiener dat men ten alle tijden contact mag en kan opnemen met de initiatiefnemer bij verdere vragen of onduidelijkheden.	
--	--	--	--