

Aan:
KDV Duimelijntje
Geversstraat 50
2342AB Oegstgeest

Verzenddatum 25 november 2025
Ons kenmerk Z/25/225189
Dso nummer 2025110500348
Contactpersoon 
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste directie,

Op 5 november 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bovenwoning naar 2 appartementen incl. gevelwijzigingen en dakterras en het realiseren van een parkeervoorziening in de achtertuin op het adres Geversstraat 48A in Oegstgeest.

Besluit

Wij besluiten onder voorwaarde de omgevingsvergunning met bijbehorende gewaarmerkte stukken te verlenen op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet, juncto artikel 22.8 van de Omgevingswet, en artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)
- Uitweg maken, hebben of veranderen

Voorwaarde

Het plan dient overeenkomstig het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden, kenmerk Z2025-00005311_Advies Geversstraat 48A, d.d. 24 november 2025, te worden aangepast c.q. te worden uitgevoerd.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € 3.259,08 aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een aanslag.

De in- en uitrit wordt op uw kosten aangelegd door de vaste aannemer van gemeente. Via verkeer@oegstgeest.nl kunt u een afspraak inplannen voor een kostenraming. Als u akkoord gaat met de kostenraming en de kosten voor de aanleg door u zijn betaald zal vervolgens met u de datum van uitvoering worden bepaald.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,



Kees Schrieks
Manager Ruimte

Procedure

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure.

Publicatie

Uw aanvraag is gepubliceerd op de gemeentepagina van de Oegstgeester Courant en op www.officielebekendmakingen.nl. Dit besluit zullen wij ook publiceren.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt één dag na verzenddatum in werking.

Bezwaar

Tegen dit besluit kan door u of derde belanghebbenden binnen zes weken na verzenddatum van het besluit bezwaar worden aangetekend. Het bezwaarschrift moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- naam en adres van de indiener;
- datum;
- omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en de redenen van het bezwaar;
- handtekening van de indiener.

Stuur het bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest, Postbus 1270, 2340 BG te Oegstgeest.

Pro forma bezwaar

Het kan voorkomen dat de termijn van zes weken te kort is om een volledig gemotiveerd bezwaarschrift te schrijven. Bijvoorbeeld omdat u eerst advies wilt vragen aan anderen. Om uw recht op bezwaar niet te verspelen, kan u binnen zes weken ook een 'pro forma bezwaarschrift' indienen bij het college. Hierin geeft u kort aan waartegen u in bezwaar gaat. Ook geeft u daarin aan dat u later de motivering van uw bezwaarschrift wilt aanvullen.

Voorlopige voorziening

Dit besluit treedt één dag na bekendmaking in werking (verzenddatum), ook al wordt er een bezwaarschrift ingediend. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag, of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hiervoor wel elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de website voor de precieze voorwaarden. Voor het vragen van een voorlopige voorziening betaalt u kosten om de procedure te starten (griffierecht).

Afwijken van omgevingsvergunning?

Wilt u afwijken van deze omgevingsvergunning dan moet u hiervoor een nieuwe aanvraag indienen via het Omgevingsloket.

Intrekken vergunning

Het kan voorkomen dat u besluit geen gebruik te maken van de omgevingsvergunning. Wij kunnen de omgevingsvergunning dan geheel of gedeeltelijk intrekken.

Gewaarmerkte stukken

De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	05-11-2025
02. Schriftelijk verzoek parkeren meenemen in de aanvraag	Email-bericht	05-11-2025
03. Tekeningboekje 2598 B.1_Bestaande toestand	Tekening	30-10-2025
04. Tekeningboekje 2598 B.2 A_Nieuwe toestand	Tekening	04-11-2025
05. Tekeningboekje 2598 I.1 A_Installaties	Tekening	04-11-2025
06. Archieftekening 1964_Geversstraat 48	Tekening	-
07. Archieftekening 1965_Geversstraat 48	Tekening	-
08. Archieftekening 1980_Geversstraat 48	Tekening	-
09. VRHM Z2025-00005311_Advies Geversstraat 48A	Advies	24-11-2025

Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Juridisch kader

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 22.26 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Op grond van artikel 22.277 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid uit te voeren.

Op grond van artikel 22.279 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten voor zover voor deze activiteit in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet, is bepaald dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van daarbij aangegeven regels.

Op grond van artikel 22.280 Omgevingsplan Oegstgeest moet, voor zover sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 22.279 en deze activiteit niet in strijd is met de (binnenplanse) afwijkingsregels, de verplichting om de omgevingsvergunning te verlenen gelezen worden als een bevoegdheid.

Op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet gelden de regels van een bestemmingsplan als deel van het (tijdelijke) omgevingsplan. Handelen in strijd met deze regels wordt daarom gezien als handelen in strijd met het omgevingsplan.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'De Geesten'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Gemengd' (artikel 7) en dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 3' (artikel 21) en 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 23). Verder haakt 'Overige regels' (artikel 31) aan.

Gemengd

Op grond van artikel 7.2.1 onder a worden hoofdgebouwen gebouwd binnen het bouwvlak.

Op grond van artikel 7.2.1 onder b is een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels.

Waarde – Archeologie - 3

Op grond van artikel 21.3.1 onder a is het verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders gezag werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m².

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels nu geen bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m².

Waarde – Cultuurhistorie

Op grond van artikel 23.1 zijn de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden alsmede:

- a. ter plaatse van de bestemming 'Groen' met daarbij de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud, herstel en verdere ontwikkeling van het parkgebied waarbij de profilering en indeling van de open ruimte dienen aan te sluiten op de cultuurhistorische karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten;
- b. ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch': het behoud van pestbosjes en kleine waterlopen.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels nu de voorgestelde uitwendige ingrepen als passend worden beschouwd door de Commissie Omgevingskwaliteit (zie hieronder).

Overige regels - Parkeren

Op grond van artikel 21.3.1 onder a gelden ten aanzien van parkeren dat een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet kan worden gebouwd of van functie kan worden gewijzigd, wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden, waarbij (onverminderd de benodigde voldoende parkeergelegenheid) de parkeervoorzieningen op het betreffende deel van het eigen terrein volgens de bestemmingsregels dienen te zijn toegestaan.

Het adres is gelegen in het gedeelte van Oegstgeest waar volgens het bestemmingsplan de standaard parkeernorm geldt. De aanvraag omgevingsvergunning houdt in dat er een koopwoning wordt omgebouwd naar 2 huurappartementen middensegment. De toegenomen parkeervraag komt uit op $1,8 - (2 * 1,3 =) 0,8$. Dit is afgerond 1 parkeerplaats.

Nu 1 parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd wordt voldaan aan de parkeervraag. Het ingediende plan voldoet daarmee aan de gestelde regels.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 12 november 2025 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

Advies: *Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.*

Toelichting: *De commissie kan instemmen met de voorgestelde gevelwijzigingen, welke in overeenstemming zijn met de architectuur van het complex. De commissie kan ook instemmen met het dakterras, op de 2^e verdieping, op het naastgelegen platte dak, hetgeen nauwelijks zichtbaar zal zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied.*

Volgens de commissie is het uiterlijk/plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, dan ook niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij volgen het advies van de commissie.

Participatie

Wij hebben 'Participatiebeleid bij de aanvraag van een omgevingsvergunning' vastgesteld. Hierin zijn de spelregels bepaald voor participatie. Participatie is bij alle aanvragen zeer gewenst en is verplicht bij aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten indien het een geval betreft waarvan de raad heeft vastgesteld dat daarbij participatie verplicht is. Het moet dan bijvoorbeeld gaan om een aanvraag voor een plan welke een 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft.

U heeft op het aanvraagformulier aangegeven dat geen participatie heeft plaatsgevonden. Wij zijn van oordeel dat uw plan past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' kan worden verleend.

Overwegingen - Bouwactiviteit (technisch)

Juridisch kader

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om een (technische) bouwactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Uw plan betreft een bouwwerk van gevolgklasse 1 en betreft (ver)nieuwbouw als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Uw plan is op grond van artikel 2.25 van het Bbl vergunningplichtig.

Technische beoordeling

Op basis van uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens concluderen wij dat het aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Wel stellen wij een nadere voorwaarde ten aanzien van brandveiligheid.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)' kan onder voorwaarde worden verleend.

Overwegingen - Uitweg maken, hebben of veranderen

Juridisch kader

Op grond van artikel 22.8 van de Omgevingswet is het, voor zover op grond van een bepaling in een gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is vereist voor een geval waarin regels over de fysieke leefomgeving op grond van artikel 2.7, eerste lid, alleen in het omgevingsplan mogen worden opgenomen, verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet.

Op grond van artikel 3.57 van de Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024 is het verboden om zonder vergunning een uitweg naar de weg aan te leggen of te veranderen. De weigeringsgronden voor deze activiteit zijn opgenomen in artikel 3.58, juncto artikel 3.10 en artikel 3.40 van diezelfde verordening.

Op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet gelden de regels van een bestemmingsplan als deel van het (tijdelijke) omgevingsplan. Handelen in strijd met deze regels wordt daarom gezien als handelen in strijd met het omgevingsplan.

Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024

Een aanvraag voor het aanleggen van een in- en uitrit wordt ook getoetst aan de beoordelingsregels van de Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024. De aanvraag moet namelijk voldoen aan het gestelde in artikel 3.40 (oogmerken).

Onverminderd artikel 3.58, juncto artikel 3.10 wordt de vergunning alleen geweigerd als:

- de aanleg of verandering van de uitrit ten koste gaat van een openbare parkeerplaats; of
- het perceel al door een andere uitrit wordt ontsloten, en de aanleg of verandering van de tweede uitrit ten koste gaat van het openbaar groen.

Beoordeling in-/uitrit

Wij hebben uw plan voor advies voorgelegd aan de afdeling Verkeer.

De voorgestelde in-/uitrit wordt geplaatst aan de Endegeesterstraatweg. Voor het inparkeren moet in een bocht achteruit de woning worden bereikt. Hoewel een dergelijke manoeuvre niet geheel wenselijk is vanwege verkeersveiligheid, is de overweging hier dat vanwege de lage rijsnelheid en de beperkte intensiteit van het overige verkeer op deze eenrichtingsweg dat een dergelijke constructie hier wel kan. Omdat hier naar verwachting standaard dezelfde automobilist hier parkeert, zal hij/zij snel gewend raken met de locatie en omgeving.

Gelet op bovenstaande kan medewerking te verlenen aan de voorgestelde in- en uitrit.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg maken, hebben of veranderen' kan worden verleend.

Toezicht / Start- en gereedmelding

Wij houden toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden en naleving van de voorwaarden. Wilt u ons twee werkdagen vóór aanvang van de werkzaamheden hierover informeren. Ook na het afronden van de werkzaamheden stuurt u ons binnen één werkdag een gereedmelding.

De start- en gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/25/225189.

Houd rekening met uw burens

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens. Door vroegtijdig met uw burens te overleggen kunt u vervelende situaties voorkomen.

Tijdelijk plaatsen voorwerp op openbare weg

Het kan zijn dat u een ontheffing nodig heeft als u een object wilt plaatsen langs de kant van de weg, berm of op het trottoir. Zo heeft u bijvoorbeeld een ontheffing nodig als u een container, bouwkeet of steiger wilt plaatsen. U kunt een ontheffing aanvragen via www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u een e-mail sturen naar  onder vermelding van ons kenmerk.

Verbouwing Geversstraat 48A te Oegstgeest publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch) Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20251105 00348 000 (ingediend op 05-11-2025)



Project

Naam van dit project

Verbouwing Geversstraat 48A te Oegstgeest

Projectomschrijving

Betreft het verbouwen van de woning gelegen aan de Geversstraat 48A naar 2 afzonderlijke woningen / appartementen

Locatie

Adres

Geversstraat 48A, 2342AB Oegstgeest

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek**Geef uw verzoek een naam**

Verbouwing Geversstraat 48A te Oegstgeest

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de gemachtigde

Naam van de organisatie

MR Studio

Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer

28058611

Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer

[REDACTED]

RSIN

-

Straatnaam

Prins Bernhardlaan

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

66

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

66

Postcode

2341KL

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam

Oegstgeest

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens van de initiatiefnemer

Naam van de organisatie

KDV Duimelijntje

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

88393291

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

RSIN*Vooraf ingevuld antwoord.***Straatnaam**

Geversstraat

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

50

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

2342AB

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Oegstgeest

*Vooraf ingevuld antwoord.***Contactgegevens van de initiatiefnemer****Naam van contactpersoon of afdeling**

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?

Het verbouwen van een woning naar 2 afzonderlijke appartementen

Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?

Een of meer gebouwen

Waarvoor gaat u het bouwwerk gebruiken? Kies alle gebruiksfuncties die relevant zijn.

Woonfunctie

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Nee

Wat zijn de geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

geen openbare informatie

Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.

niet van toepassing

Gebruiksfunctie

Voor welke woonfunctie gaat u het gebouw gebruiken?

Andere woonfunctie

Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?

Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden

Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?

Nee

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.

Het verbouwen van een woning naar 2 afzonderlijke appartementen

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen; Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Ja

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

inschatting

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?

Ja

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Wonen

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?

Nee

Woningen

U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.

verbouwen van een op de 1e en 2e verdieping gelegen woning naar 2 afzonderlijke appartementen

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?

Nee

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?

Ja

Wat is het aantal koopwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

1

Wat is het aantal koopwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?

2

Wat is het aantal koopwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

-

Wat is het aantal koopwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?

-

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Nee

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op het hoofdgebouw

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.

Betreft een in pandige verbouwing

Hoogte bouwwerk

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

3

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (technisch)

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
Geversstraat 48A - bestektek. B.1 - bestaande toestand - d.d. 30-10-25.pdf	Nee
Geversstraat 48A - bestektek. B.2 - nieuwe toestand - wijz. A - d.d. 04-11-25.pdf	Nee
Geversstraat 48A - bestektek. I.1 - installaties - wijz. A - d.d. 04-11-25.pdf	Nee
TEKENING 1965 MET TUIN ACHTER.pdf	Nee
VERGUNNINGSTEK 1964.pdf	Nee
VERGUNNINGSTEK 1980.pdf	Nee

Constructieve berekening

Geen documenten.

Constructieve veiligheid

Geen documenten.

Toelichting op ontwerp constructie

Geen documenten.

Beschermen van de gezondheid

Document	Vertrouwelijk
Geversstraat 48A - bestektek. B.2 - nieuwe toestand - wijz. A - d.d. 04-11-25.pdf	Nee

Mechanische ventilatie

Document	Vertrouwelijk
Geversstraat 48A - bestektek. B.2 - nieuwe toestand - wijz. A - d.d. 04-11-25.pdf	Nee

Duurzaamheid

Document	Vertrouwelijk
Geversstraat 48A - bestektek. B.2 - nieuwe toestand - wijz. A - d.d. 04-11-25.pdf	Nee

Thermische isolatie

Document	Vertrouwelijk
Geversstraat 48A - bestektek. B.2 - nieuwe toestand - wijz. A - d.d. 04-11-25.pdf	Nee

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Document	Vertrouwelijk
Geversstraat 48A - bestektek. B.2 - nieuwe toestand - wijz. A - d.d. 04-11-25.pdf	Nee

Bouwwerkinstallaties

Document	Vertrouwelijk
Geversstraat 48A - bestektek. I.1 - installaties - wijz. A - d.d. 04-11-25.pdf	Nee

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Geen documenten.

Documentatie woonwagen

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing

Geen documenten.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)**Bodemonderzoek**

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Document	Vertrouwelijk
Geversstraat 48A - bestektek. B.2 - nieuwe toestand - wijz. A - d.d. 04-11-25.pdf	Nee

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
Geversstraat 48A - bestektek. B.1 - bestaande toestand - d.d. 30-10-25.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Geversstraat 48A - bestektek. B.2 - nieuwe toestand - wijz. A - d.d. 04-11-25.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
Geversstraat 48A - bestektek. B.2 - nieuwe toestand - wijz. A - d.d. 04-11-25.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

Van: MR Studio - [redacted] <[redacted]@mrstudio.nl>
Verzonden: woensdag 5 november 2025 16:41
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Ontvangstbevestiging aanvraag Geversstraat 48A en verzoek om aanvulling
Urgentie: Hoog

LET OP: Deze e-mail is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of open geen bijlagen, tenzij je de afzender herkent en zeker weet dat de inhoud veilig is.

Beste [redacted],

Bij deze het verzoek om de activiteit parkeren in de achtertuin ook op te nemen in de aanvraag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

MR studio

architectuur – bouwmanagement

Pr. Bernhardlaan 66
2341KL Oegstgeest
Tel. 071-5311311
Mob. 06-[redacted]
M. info@mrstudio.nl

Van: [redacted] <[redacted]@oegstgeest.nl>
Verzonden: woensdag 5 november 2025 16:08
Aan: MR Studio - [redacted] <[redacted]@mrstudio.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Onderwerp: Ontvangstbevestiging aanvraag Geversstraat 48A en verzoek om aanvulling

Beste [redacted],

Bijgaand treft u de ontvangstbevestiging van uw aanvraag.
U heeft voor de volgende activiteiten een aanvraag ingediend:

- Wijzigen van de bovenwoning naar 2 appartementen
- Gevelwijzigingen
- Dakterras

Wij missen deze activiteit nog:

- Parkeervoorziening in de achtertuin

Wij verzoeken u om dit schriftelijk toe te voegen aan de zaak. U kunt ook een schriftelijk verzoek om het parkeren mee te nemen via de mail.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker vergunningen team Ruimte

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 25-11-2025
Ons kenmerk: Z/25/225189

INTERNET www.oegstgeest.nl TELEFOON 14071 WERKDAGEN ma-do (vrijdag afwezig)

GEMEENTEHUIS Rhijnegeesterstraatweg 13 POSTADRES Postbus 1270 | 2340 BG Oegstgeest

Transformatie van 1 zelfstandige bovenwoning
naar 2 zelfstandige wooneenheden

Geversstraat 48A te Oegstgeest

Bestaande toestand
2598 - bestektek. B.1 d.d. 30-10-25



Achtergevel



Voorgevel



Inhoudsopgave

blad 1	Situatie klein, renvooi en oppervlakten
blad 2	Situatie met omgeving - bestaand
blad 3	Plattegronden bg, 1e verdieping - bestaand
blad 4	Plattegronden 2e en zolder verdieping - bestaand
blad 5	Gevel aanzichten - bestaand
blad 6	Doorsnede - bestaand

Overzicht wooneenheden bestaand (1 bovenwoning)

		BVO	NVO	
nr. 48A	1e verdieping	072,8 m2	067,2 m2	(excl. buiten ruimte 19,6 m2)
" "	2e+3e verdieping	085,1 m2	076,3 m2	
		-----	-----	
totaal		157,9 m2	143,5 m2	

Renvooi bouwkundig

	bestaand binnen / buitenwanden metselwerk / hout
	nieuw binnen / buitenwanden metselwerk
	geïsoleerde voorzet - bestaand
	geïsoleerde MS wand - nieuw

Renvooi brand

	vloer / wand constructie WBDBO 30 min.
	vloer / wand constructie WBDBO 60 min.
	deur WBDBO 30 min. sponning 25 mm
	deur WBDBO 30 min. sponning 25 mm , zelfsluitend
	panieksluiting
	rookmelder conform NEN 2555 - 2023
	vrijloopdeurdranger aangesloten op rookmelder
	schuimblusser 6kg
	CO2 melder
	vluchtwegaanduiding volgens NEN 1838-G088
	vluchtwegaanduiding volgens NEN 1838-G088

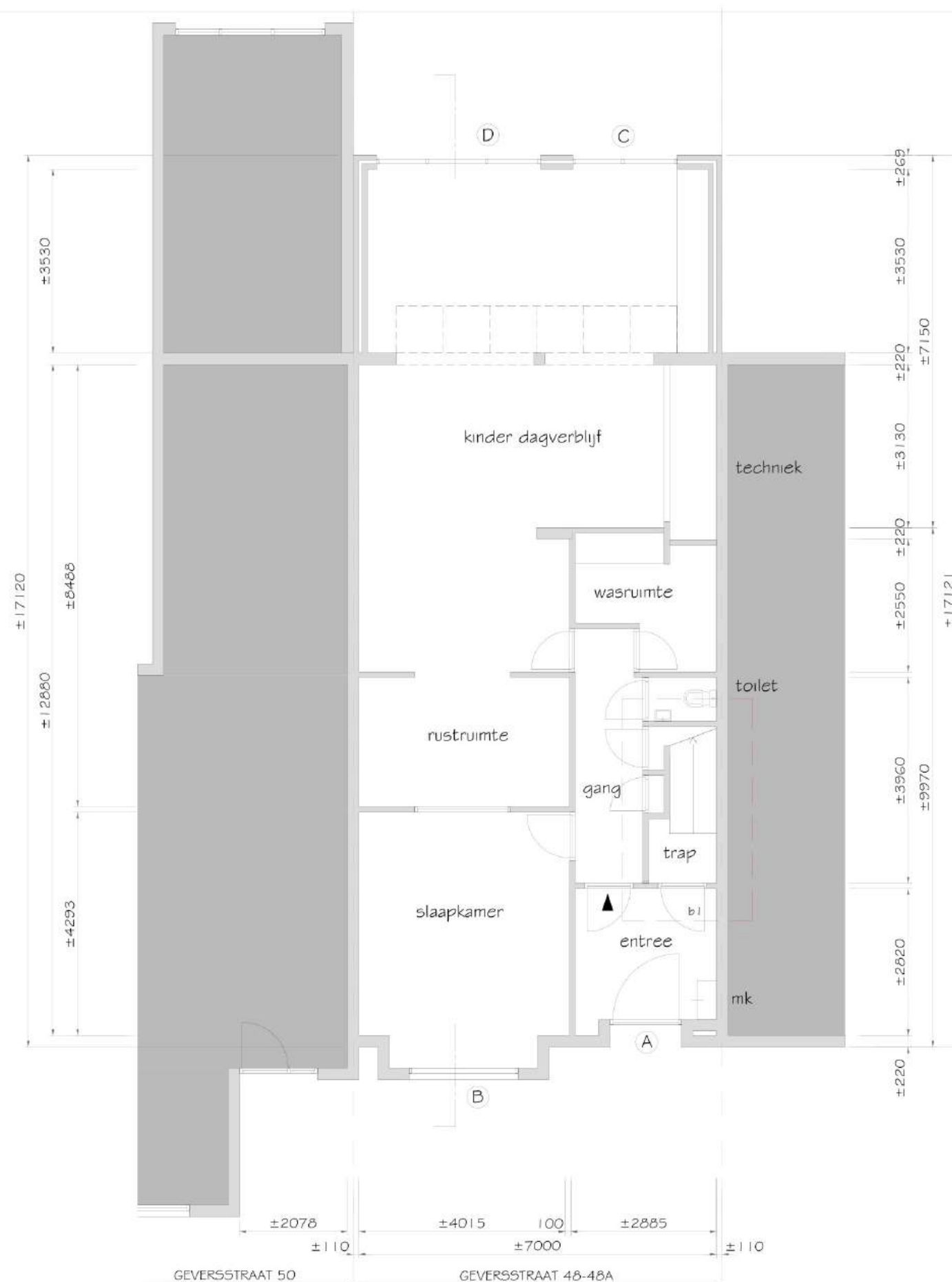
Renvooi installaties

	binnen riolering nieuw volgens NEN 3215
	afzuiging mechanisch in m3/h
	lucht toevoer natuurlijk via ramen
	doorstroom opening onder deur



Situatie
sectie E - nr. 2949





BEGANE GROND - BESTAAND

kinderdagverblijf nr. 48

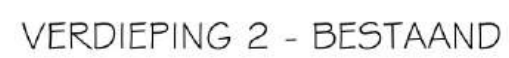
(behoort niet tot de aanvraag, alleen rood omkaderde.
gedeelte wordt gewijzigd)



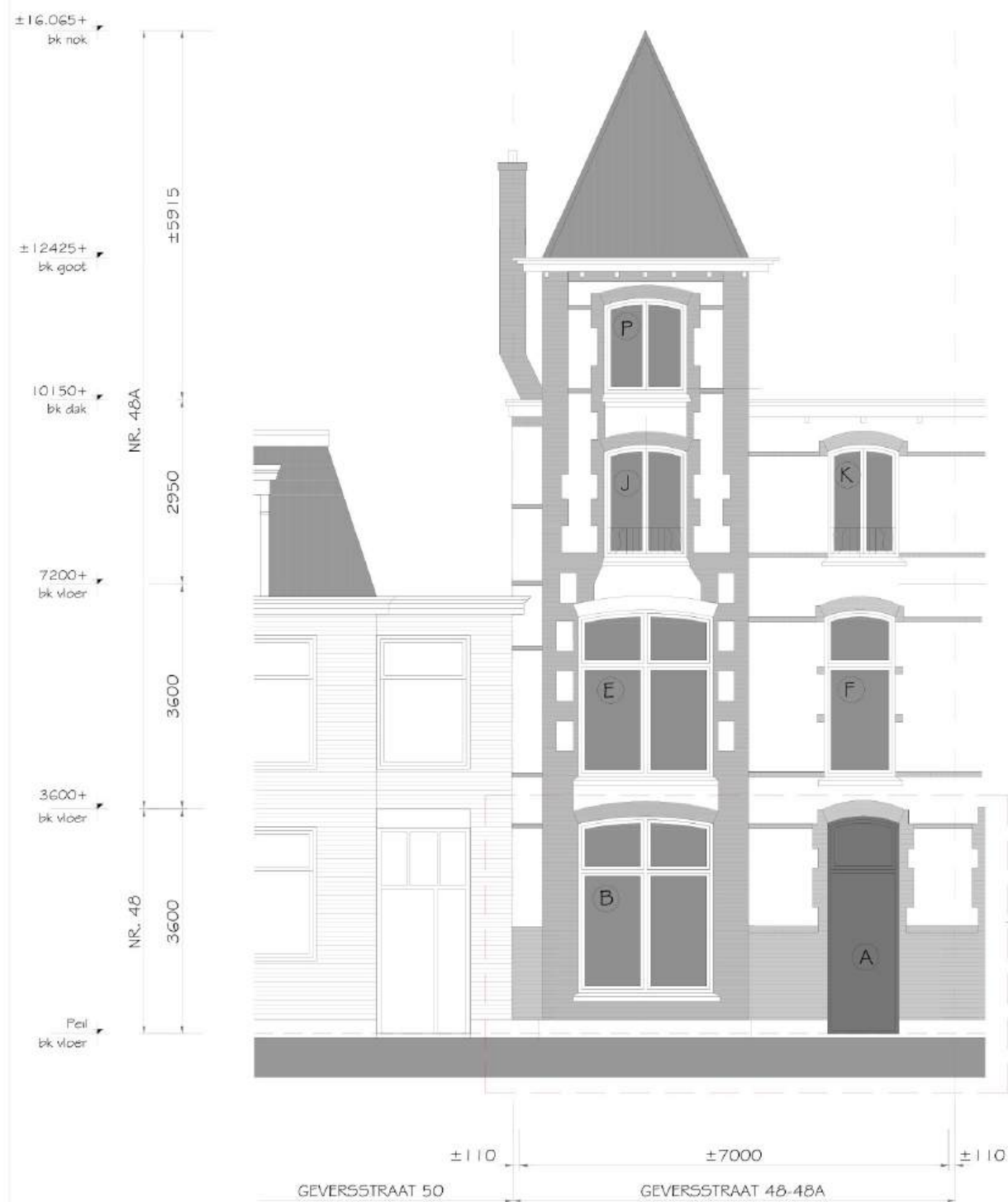
VERDIEPING I - BESTAAND

1 x zelfstandige woning nr. 48a

alle maten in het
werk controleren!



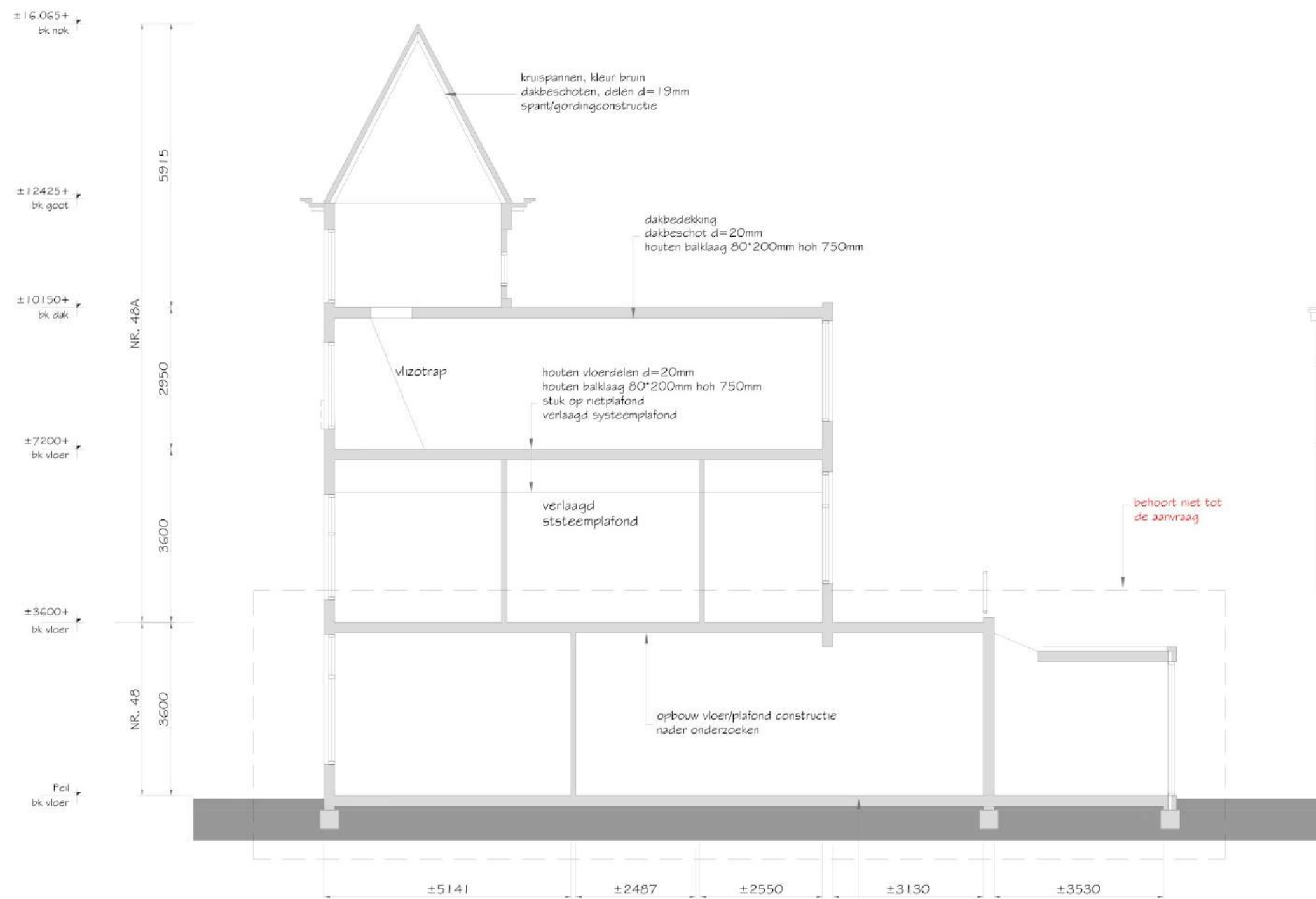
4



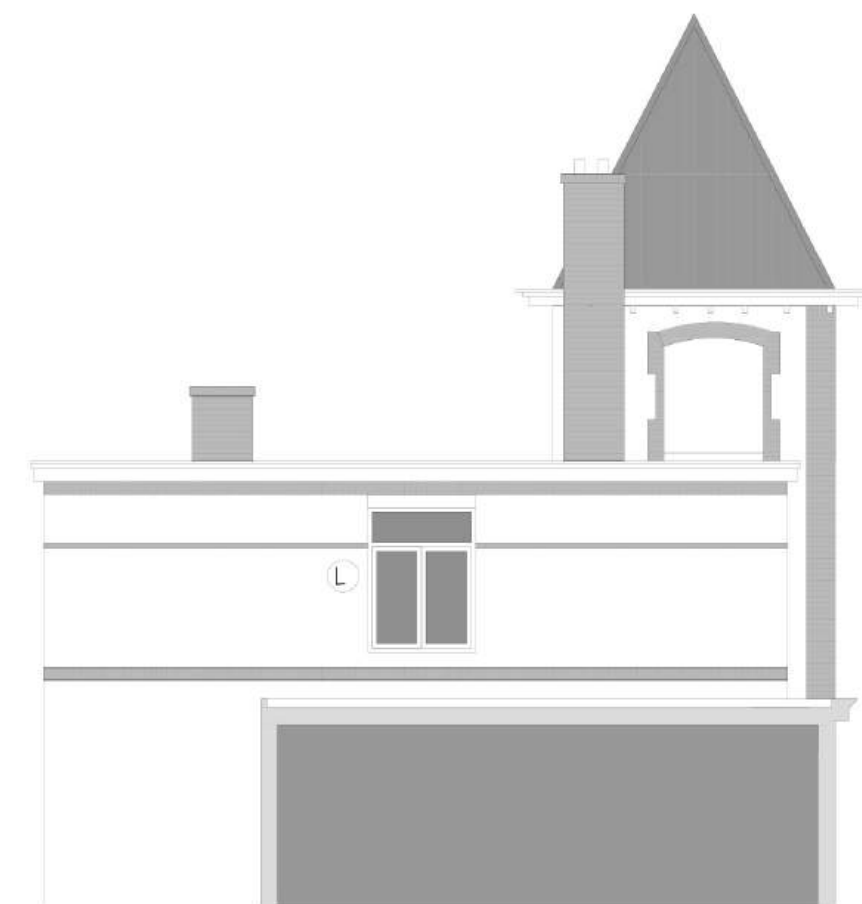
VOORGEVEL - BESTAAND
 rood omkaderde gedeelte behoort niet
 tot de aanvraag



ACHTERGEVEL - BESTAAND
 rood omkaderde gedeelte behoort niet
 tot de aanvraag



DOORSNEDE - BESTAAND
 rood omkaderde gedeelte behoort niet tot de aanvraag



ZIJGEVEL TUSSEN 48A-50
 BESTAAND

Transformatie van 1 zelfstandige bovenwoning
naar 2 zelfstandige wooneenheden

Geversstraat 48A te Oegstgeest

Nieuwe toestand
2598 - bestektek. B.2 d.d. 30-10-25
wiz: A - d.d. 04-11-25



Achtergevel



Voorgevel



Inhoudsopgave

blad 1	Situatie klein, renvooi en oppervlakten
blad 2	Situatie met omgeving - nieuw
blad 3	Plattegronden begane grond, 1e verdieping - nieuw - 2 appartementen
blad 4	Plattegronden 2e en zolder verdieping - nieuw
blad 5	Gevel aanzichten - nieuw
blad 6	Doorsnede - nieuw
blad 7	Bbl plattegronden met ventilatie en daglicht
blad 8	Overzicht gevelkozijnen
blad 9	Principedetails

Overzicht wooneenheden nieuw (2 appartementen)

appartement 48A	1e verdieping	BVO 072,8 m2	NVO 057,7 m2	(excl. buiten ruimte 19,6 m2)
appartement 48B	2e+3e verdieping	085,1 m2	068,3 m2	(excl. buiten ruimte 07,5 m2)
totaal		157,9 m2	126,0 m2	



Renvooi bouwkundig



- bestaand binnen / buitenwanden metselwerk / hout
- nieuw binnen / buitenwanden metselwerk
- geïsoleerde voorzet - bestaand
- geïsoleerde MS wand - nieuw

Renvooi brand



- vloer / wand constructie WBDBO 30 min.
- vloer / wand constructie WBDBO 60 min.
- deur WBDBO 30 min. sponning 25 mm
- deur WBDBO 30 min. sponning 25 mm , zelfsluitend
- panieksluiting
- rookmelder conform NEN 2555 - 2023
- vrijloopdeurdranger aangesloten op rookmelder
- schuimblusser 6kg
- CO2 melder
- vluchtwegaanduiding volgens NEN 1838-G088
- vluchtwegaanduiding volgens NEN 1838-G088

Renvooi installaties



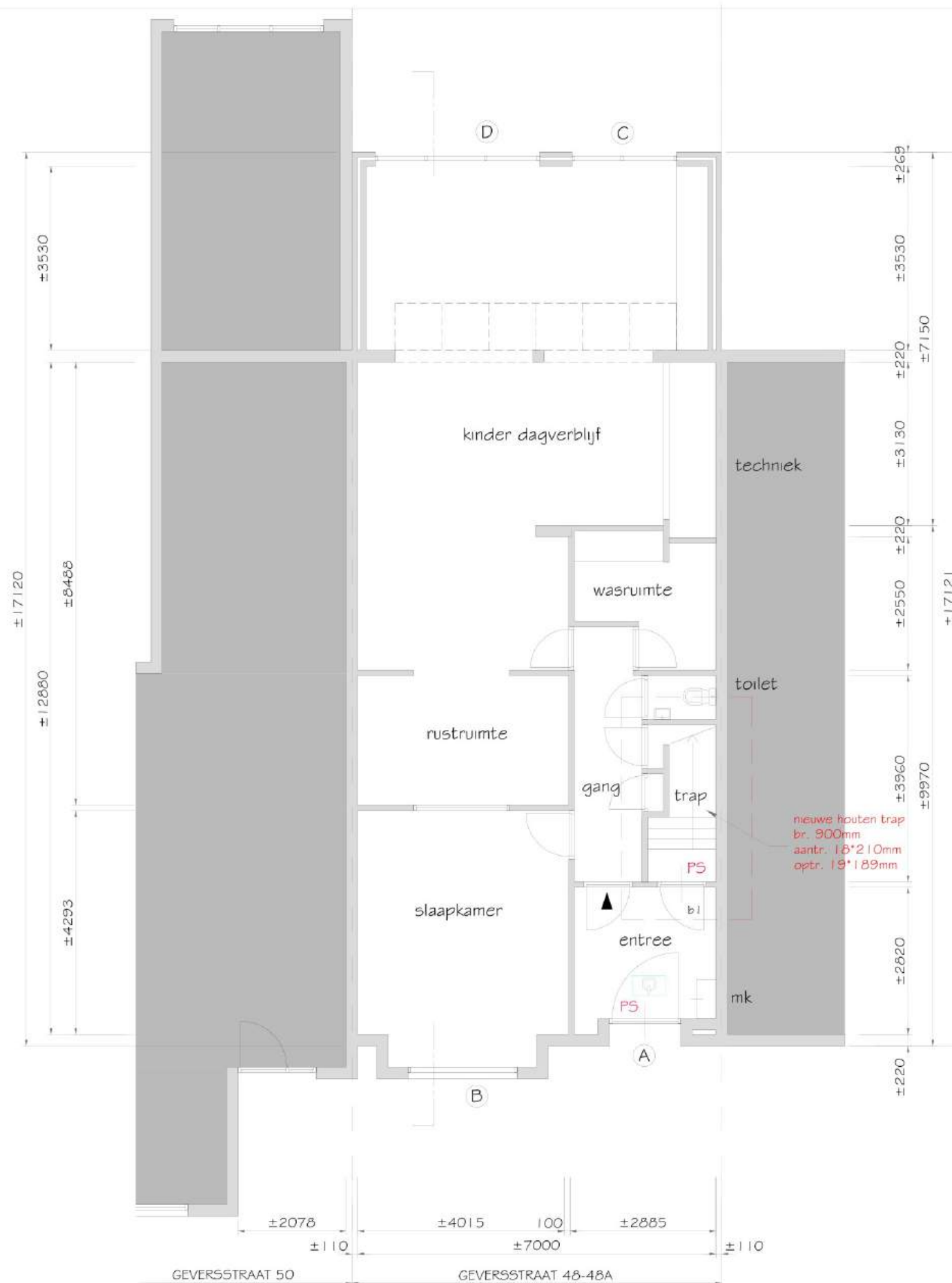
- binnen riolering nieuw volgens NEN 3215
- afzuiging mechanisch in m3/h
- lucht toevoer natuurlijk via ramen
- doorstroom opening onder deur



Situatie
sectie E - nr. 2949

SITUATIE NIEUW

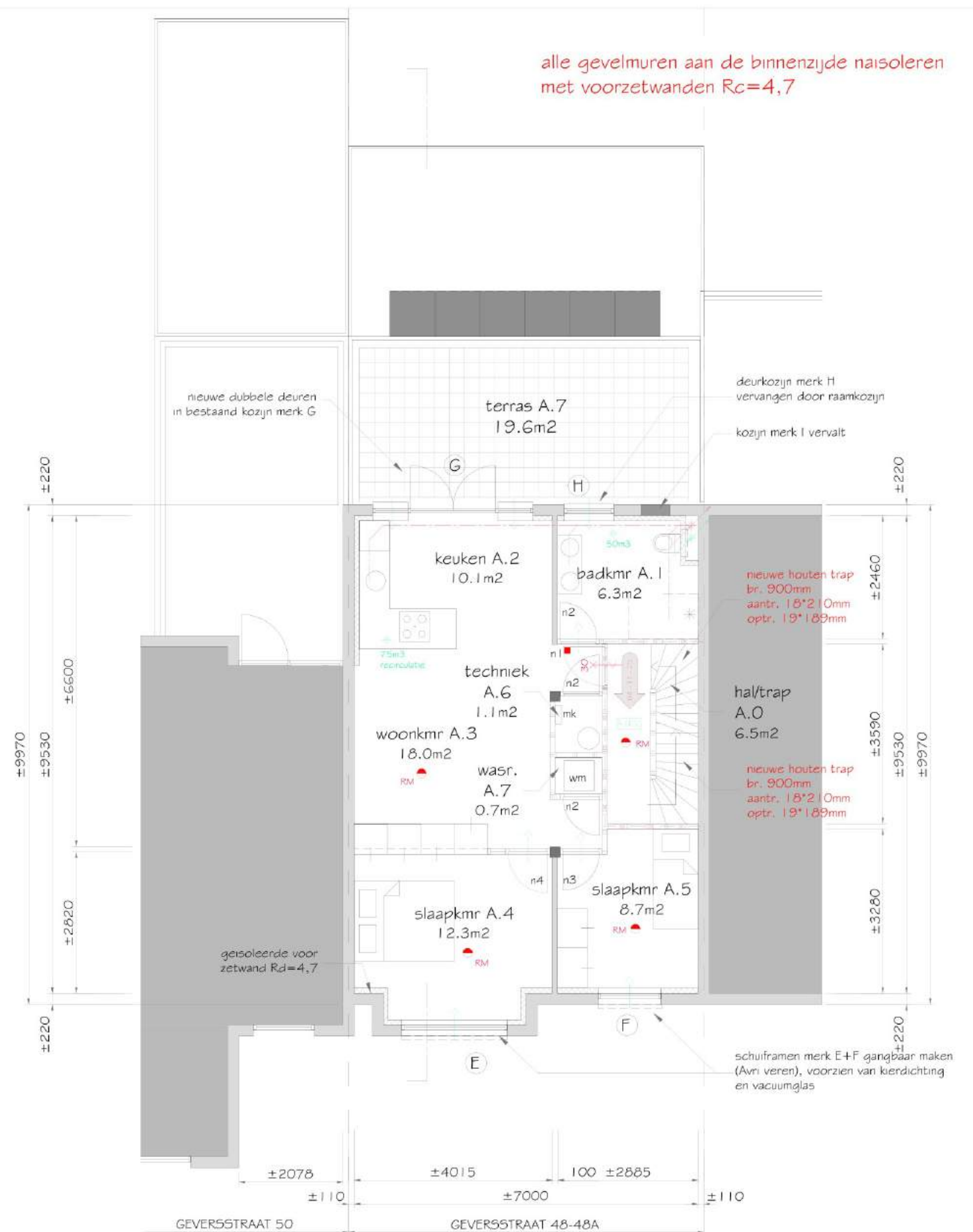




BEGANE GROND - NIEUW

kinderdagverblijf nr. 48

ongewijzigd, alleen omkaderde gedeelte wordt gewijzigd)



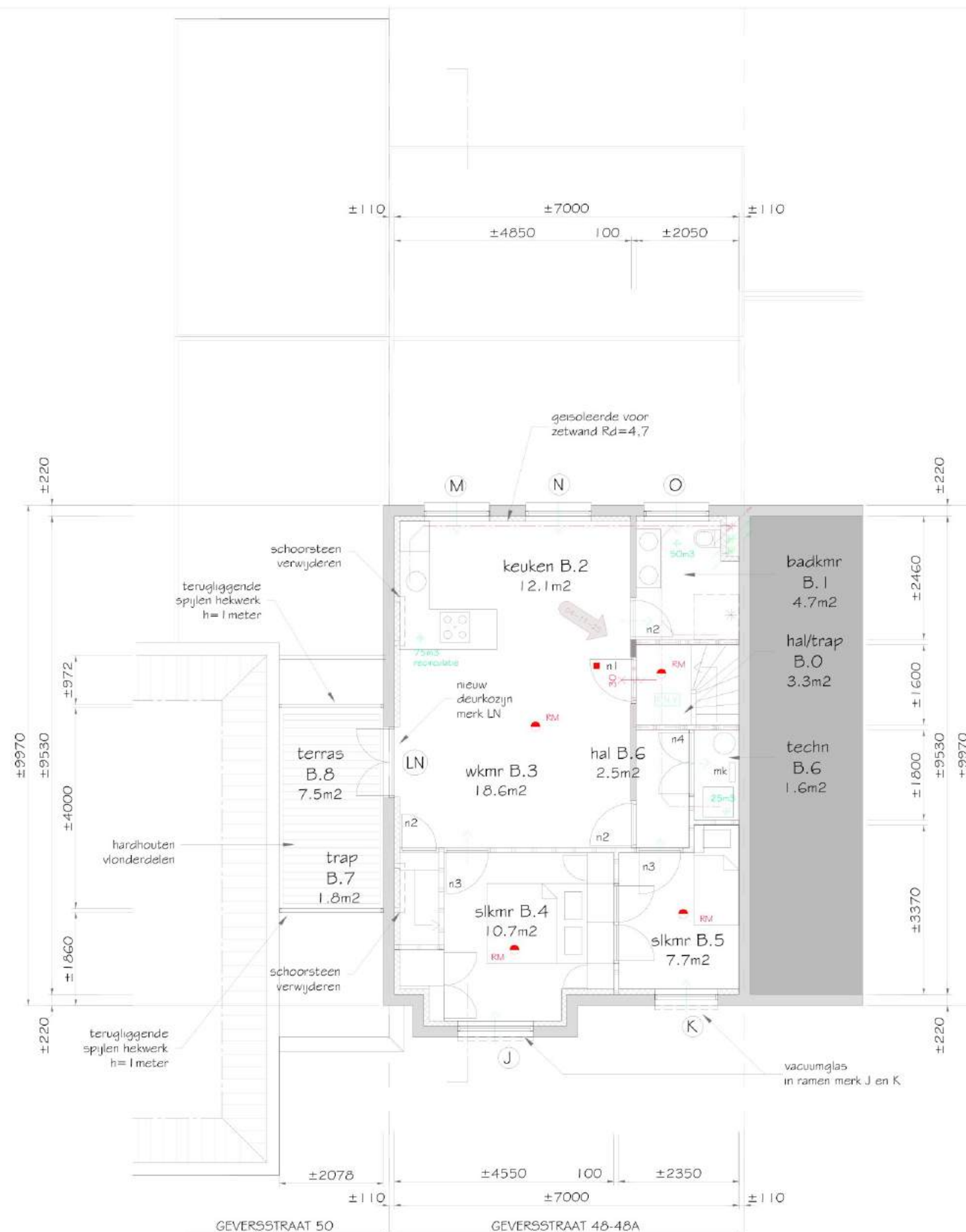
VERDIEPING 1 - NIEUW

1x zelfstandige woning nr. 48a

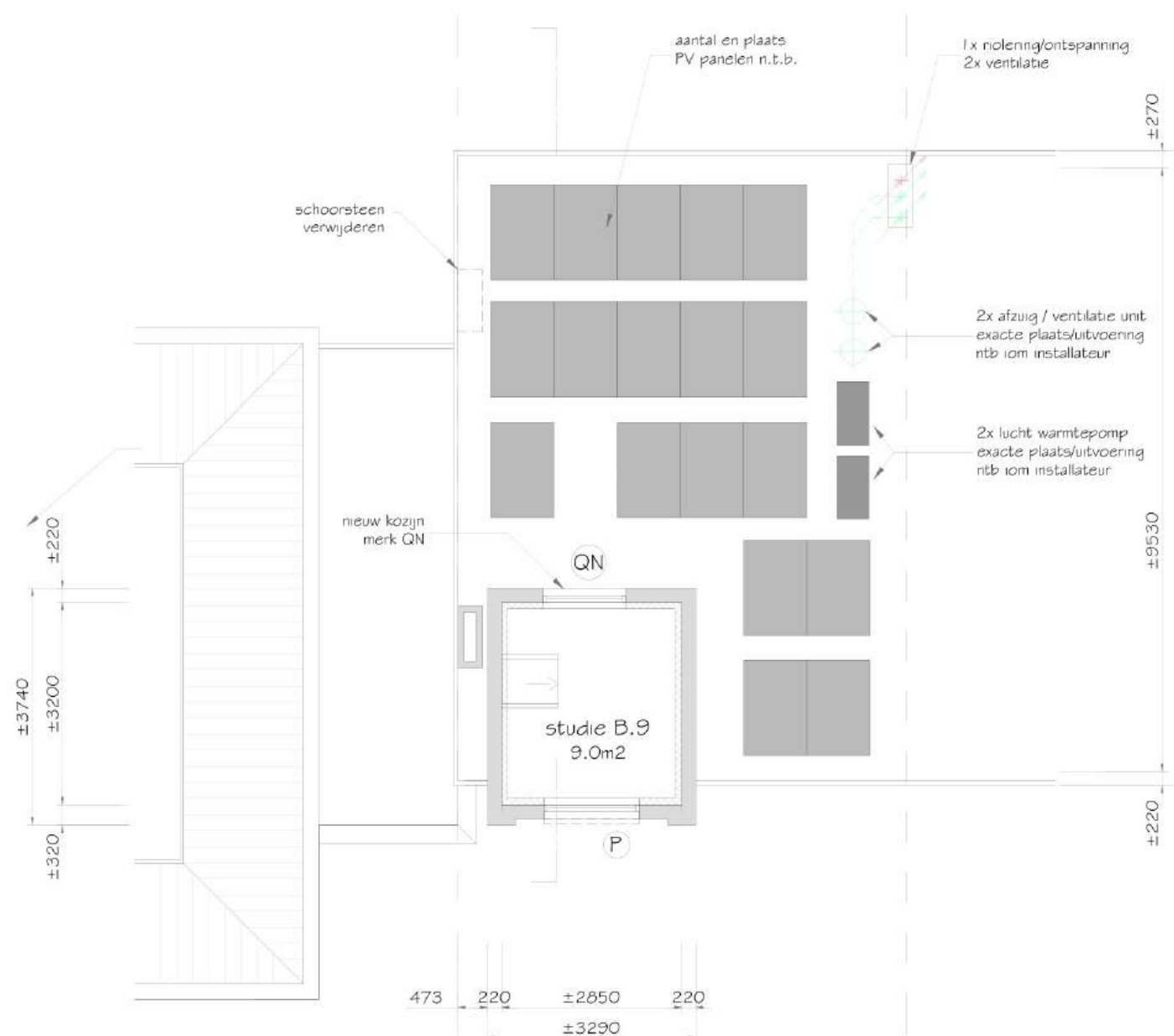
NVO= ±57.7m²

alle maten in het
werk controleren!

alle gevelmuren aan de binnenzijde naisoleren met voorzetwanden $R_c=4,7$

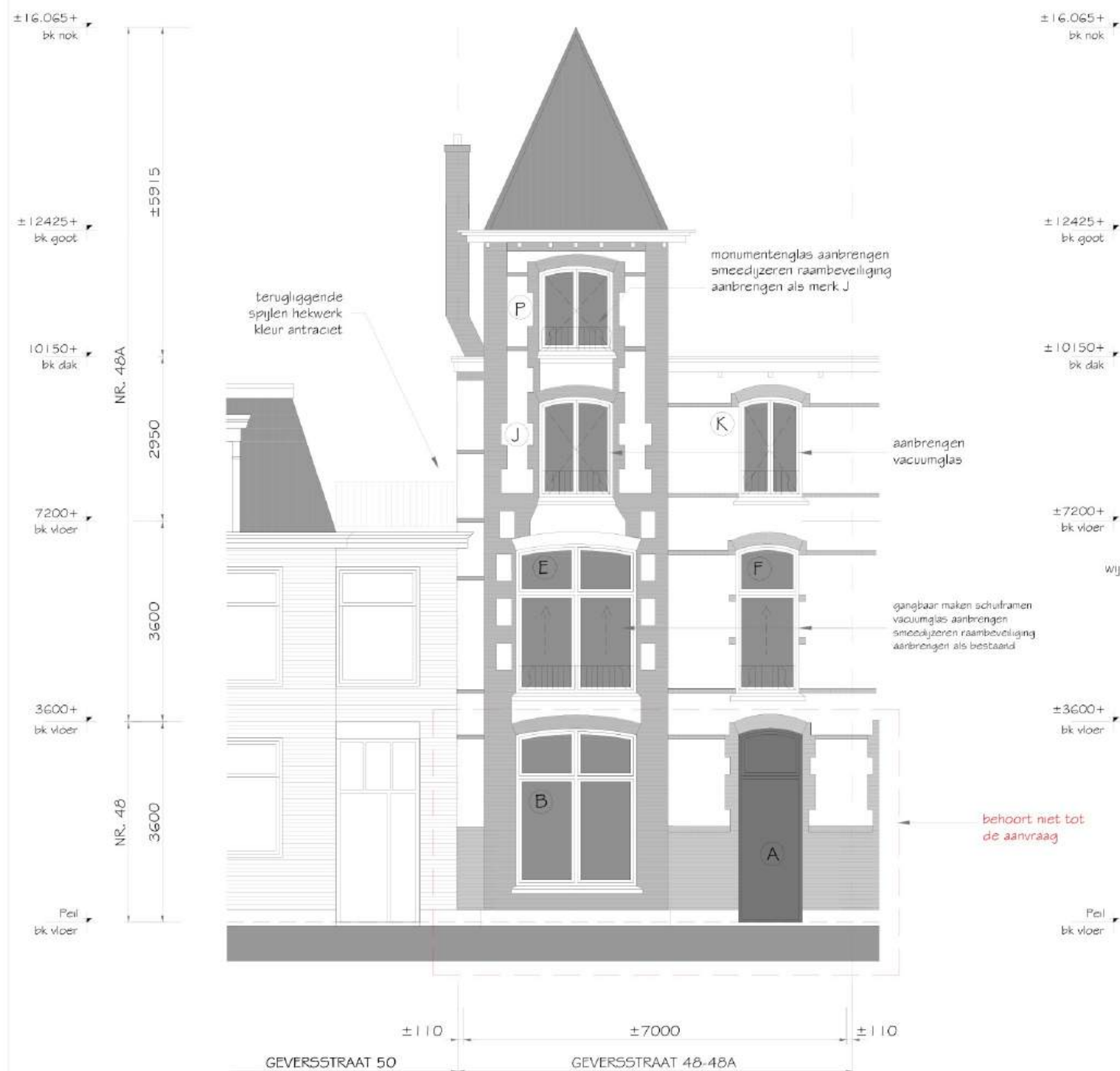


VERDIEPING 2 - NIEUW
1 x zelfstandige woning nr. 48b
NVO = 59.3m²



VERDIEPING 3 / DAK - NIEUW
1 x zelfstandige woning nr. 48b
NVO = ±9,0m²

alle maten in het
werk controleren!

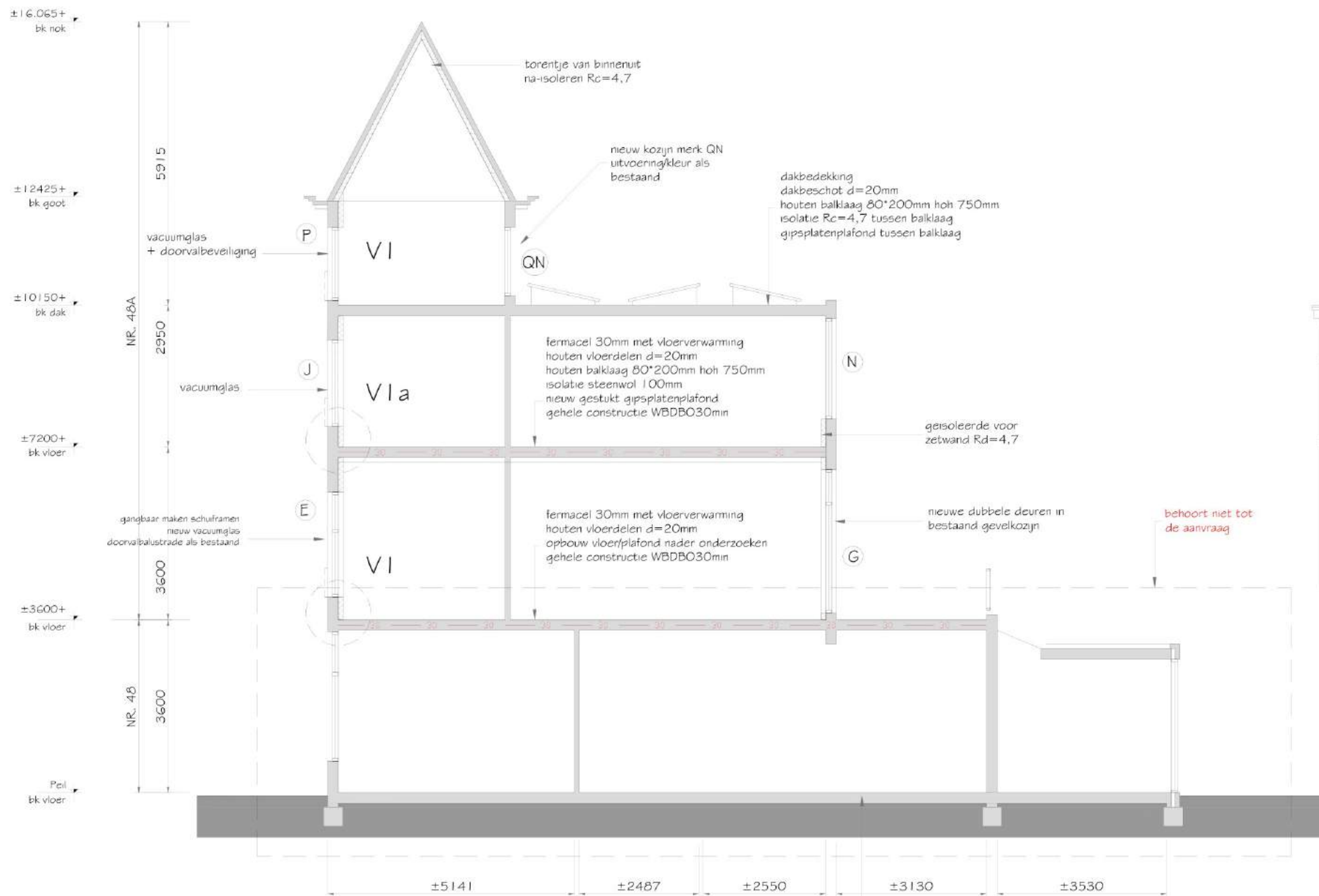


VOORGEVEL - NIEUW

omkaderde gedeelte behoort niet tot de aanvraag

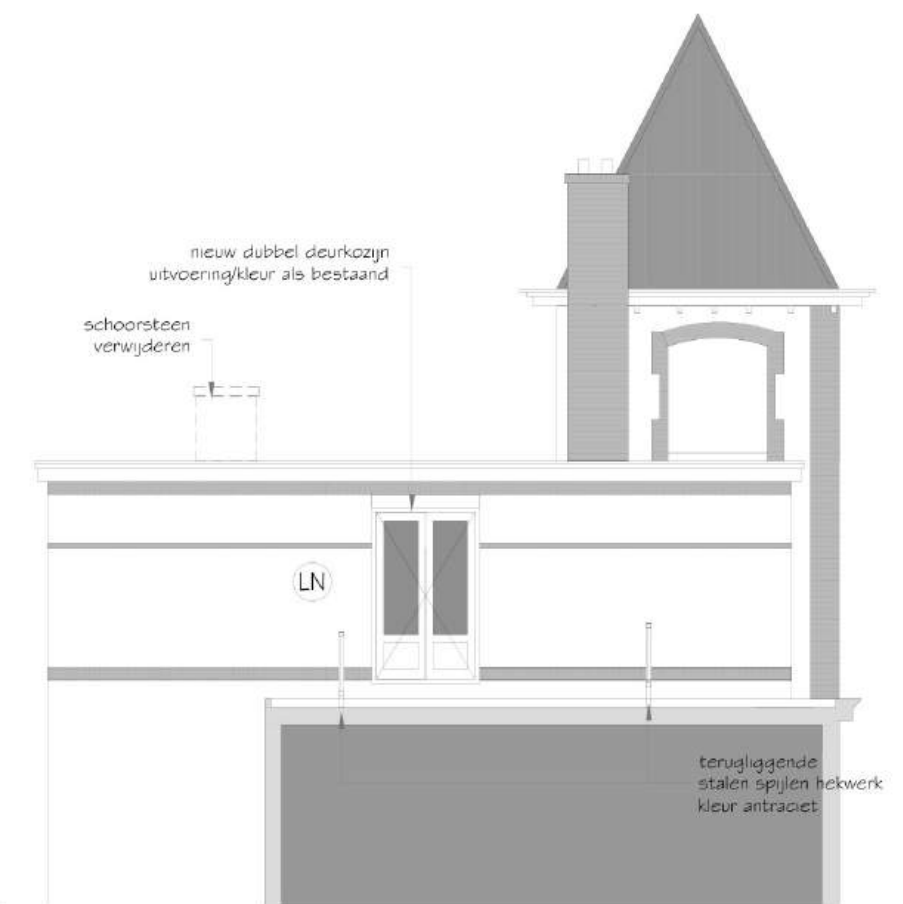
- Merk P: nieuw monumentenglas + doorvalbalustrade als bestaand
- Merk J + K: nieuw monumentenglas
- Merk E + F: gangbaar maken schuiframen, nieuw monumentenglas doorvalbalustrade als bestaand

alle maten in het werk controleren!



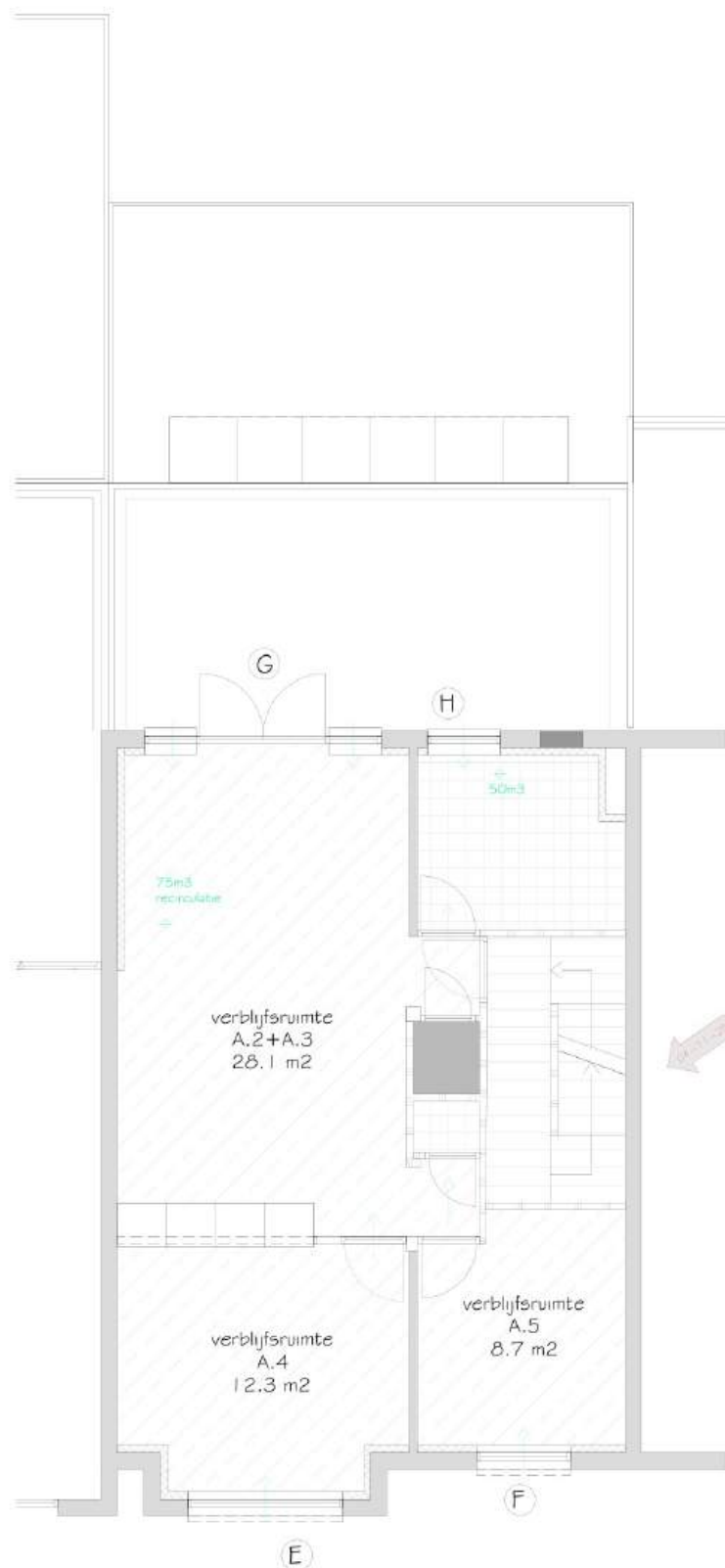
DOORSNEDE - NIEUW
omkaderde gedeelte behoort niet
tot de aanvraag

bg vloer en fundering
schematisch aangegeven

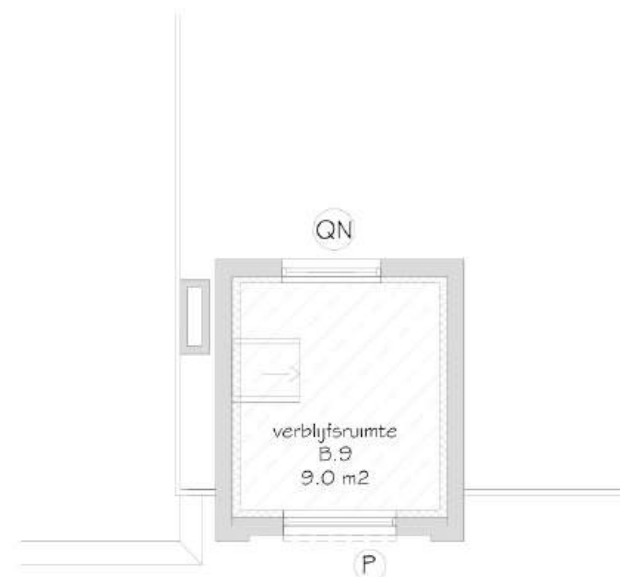


ZIJGEVEL TUSSEN 48A-50
NIEUW

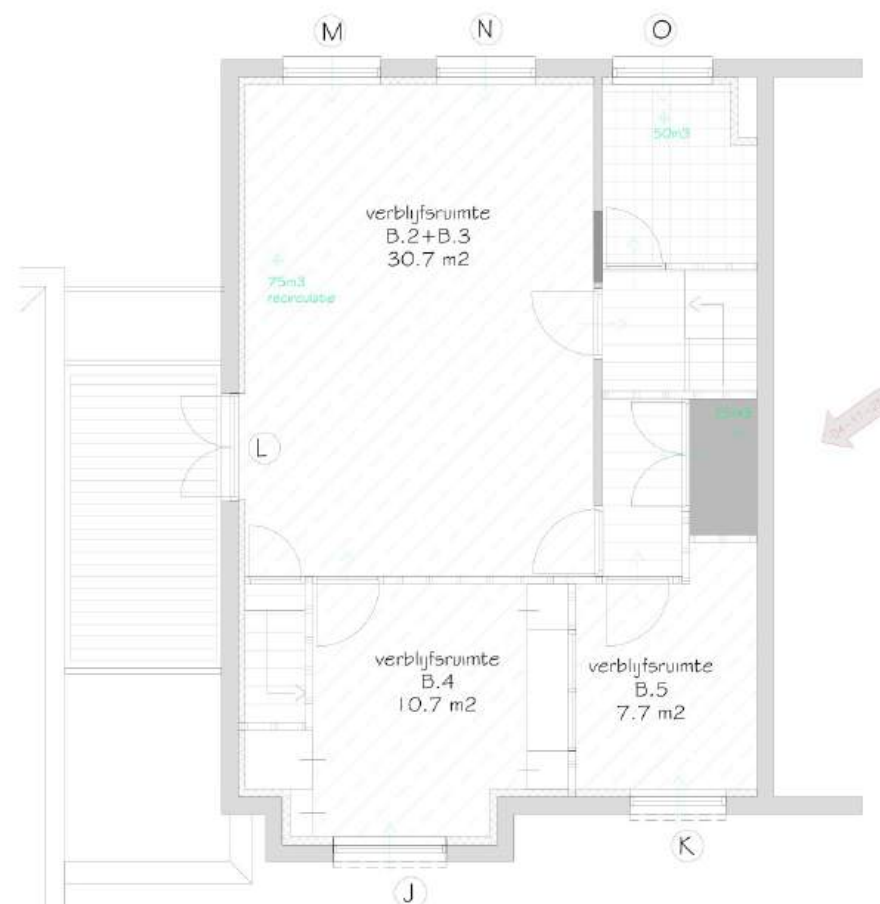
alle maten in het
werk controleren!



VERDIEPING 1 - BbI
1 x zelfstandige woning nr. 48a
NVO= ±59.0m²



VERDIEPING 3 - BbI
1 x zelfstandige woning nr. 48b
NVO= ±9.0m²



VERDIEPING 2 - BbI
1 x zelfstandige woning nr. 48b
NVO= ±64.6m²

RENVOOI BbI

	verblijfsruimte (woon gebruik)		bergruimte
	sanitair ruimte		techniekruimte
	verkeersruimte		beschermde vluchtroute
	buiten ruimte		

VENTILATIE BEREKENING

afvoer per ruimte			
APPARTEMENT 48A	verblijfsruimte A.2/3	25 m³	(28,1 x 0,7 = min. 25 m³)
	verblijfsruimte A.4	25 m³	(12,3 x 0,7 = min. 25 m³)
	verblijfsruimte A.5	25 m³	(08,7 x 0,7 = min. 25 m³)
	badkamer	50 m³	
	totaal afvoer	125 m³	
APPARTEMENT 48B	verblijfsruimte B.2/3	25 m³	(30,7 x 0,7 = min. 25m³)
	verblijfsruimte B.4	25 m³	(10,7 x 0,7 = min. 25m³)
	verblijfsruimte B.4	25 m³	(07,7 x 0,7 = min. 25m³)
	badkamer	50 m³	
	totaal afvoer	125 m³	

afvoer beide wooneenheden mechanisch middels aparte afzuigunit
toevoer alle ruimten middels te openen ramen

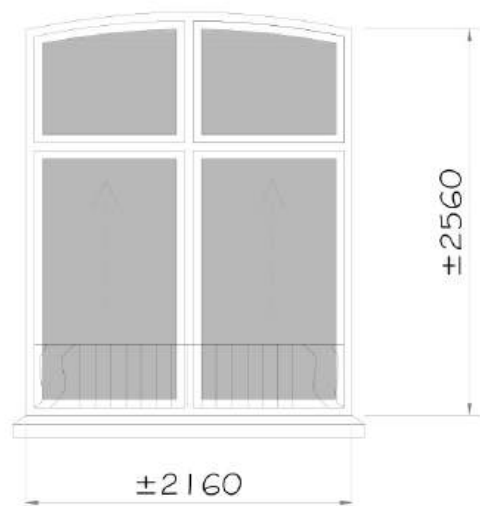
DAGLICHT BEREKENING

ruimte	opp.	aanwezig daglicht
vbr. A.2/3	28,1 m²	5,4 m² (1 x merk G)
vbr. A.4	12,3 m²	4,0 m² (1 x merk E)
vbr. A.5	08,7 m²	2,0 m² (1 x merk F)
vbr. B.2/3	30,7 m²	3,5 m² (1 x merk M + 1 x merk N + 1 x merk LN)
vbr. B.4	10,7 m²	1,5 m² (1 x merk J)
vbr. B.5	07,7 m²	1,3 m² (1 x merk K)
vbr. B.9	09,0 m²	2,1 m² (1 x merk P + 1 x merk QN)

Benodigd daglicht min. 0.5m² vlgs BBL 2024
art. 381 (verbouw)

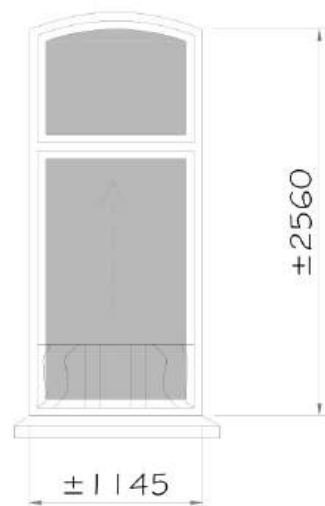
Voldoet in alle ruimten

(i.v.m. grote oppervlakten geen rekening gehouden
met belemmeringshoek β)



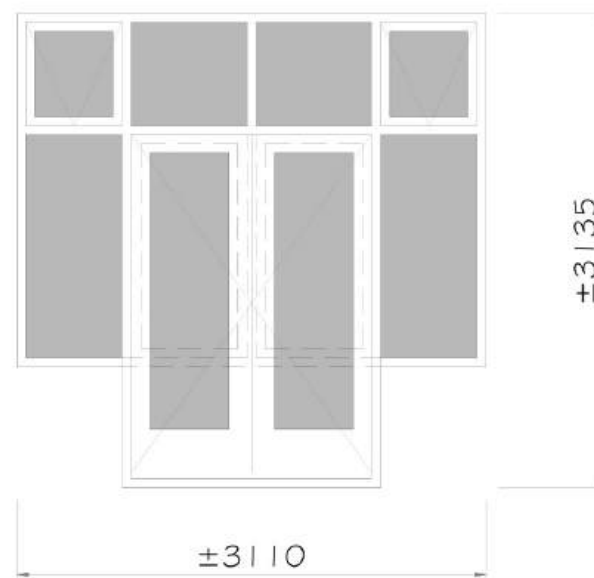
Merk E - bestaand

- bovenramen vast maken
- onderramen schuifbaar maken
- vacuümglas (U=0,5) aanbrengen
- smeedijzeren valbeveiliging



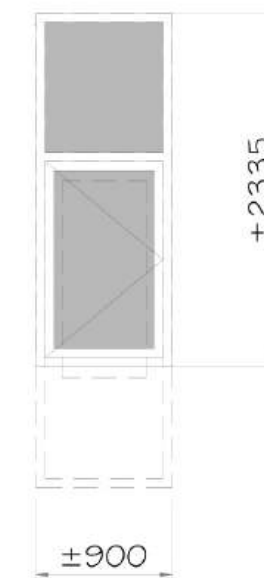
Merk F - bestaand

- bovenramen vast maken
- onderramen schuifbaar maken
- vacuümglas (U=0,5) aanbrengen
- smeedijzeren valbeveiliging



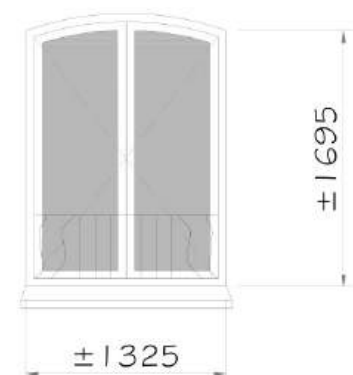
Merk G - bestaand

- 2 stuks ramen vervangen door 2 stuks deuren met HR++ glas
- overig bestaand met HR++ glas



Merk H - bestaand

- kozijn inkorten, vervangen deur door raam met HR++ glas



Merk J - bestaand

- vacuümglas (U=0,5) aanbrengen



Merk K - bestaand

- vacuümglas (U=0,5) glas aanbrengen



Merk LN - nieuw

- nieuw dubbeldeurkozijn uitvoering/kleur als bestaand deuren voorzien van HR++ glas



Merk M - bestaand

- ongewijzigd, ramen zijn voorzien HR++ glas



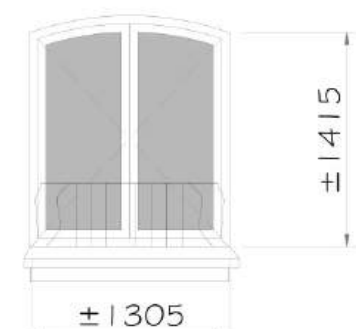
Merk N - bestaand

- ongewijzigd, ramen zijn voorzien HR++ glas



Merk O - bestaand

- ongewijzigd, ramen zijn voorzien HR++ glas



Merk P - bestaand

- vacuümglas (U=0,5) aanbrengen
- smeedijzeren valbeveiliging



Merk QN - nieuw

- nieuw kozijn met 2 draairamen met HR++ glas, detaillering/kleur als bestaand

alle maten zijn ca. maten in het werk controleren!



aanzicht raamkozijn
merk E

bestaand kozijn
bestaande ramen
voorzien van mon. glas
zie detail



fragment raamkozijn
merk E



fragment raamkozijn
merk E

principe detail V I
voorgevel / 1e verd.

principe detail V I a
voorgevel / 2e verd.
en merk J

detail H I

bestaande houten vensterbank
verlengen.

OPBOUW VOORZETWAND:
gipsplaat d=12.5mm
multiplex 10mm
isolatie PIR d=100mm, Rd=4,7
dampremmende laag
stijl en regelwerk 50x70mm, hoh 400mm
metselwer ±210mm (bestaand)

OPBOUW VLOER (WBDBO 30min.)
fermacell plaat d=30mm met vloerverwarming
vloerdelen d=20mm op houten balklaag
steenwolisolatie 100mm
gipsvezelplaat 12.5mm op rachsels

nieuw vacuumglas
d=8mm

sponning indien benodigd
±4mm uitfrezen

kierdichting

alum. spijlenhekwerk
h=1 meter + peil terras
kleur antraciet

spijlen Ø20mm
hoh 110mm

bestaande balklaag
verstevenen i.v.m.
staanders e.e.a.
i.o.m. constructeur

principe detail
hekwerk dakterras

metselwerk
d=±210mm

bestaand
houten kozijn

bestaande raam met
nieuw vacuumglas d=8mm

principe detail H I

OPBOUW VOORZETWAND:
gipsplaat d=12.5mm
multiplex 10mm
isolatie PIR d=100mm, Rd=4,7
dampremmende laag
stijl en regelwerk 50x70mm, hoh 400mm
metselwerk ±210mm (bestaand)

bestaande vensterbank
verlengen

bestaande incomplete koorden/schuifgewichten
vervangen door AVRI veren
schuiframen voorzien van kierdichting

Transformatie van 1 zelfstandige bovenwoning naar 2 zelfstandige wooneenheden

Geversstraat 48A te Oegstgeest

Bestektekening installaties

l.l d.d. 30-10-25

met aanvullende maatvoering

wijz. A d.d. 04-11-25

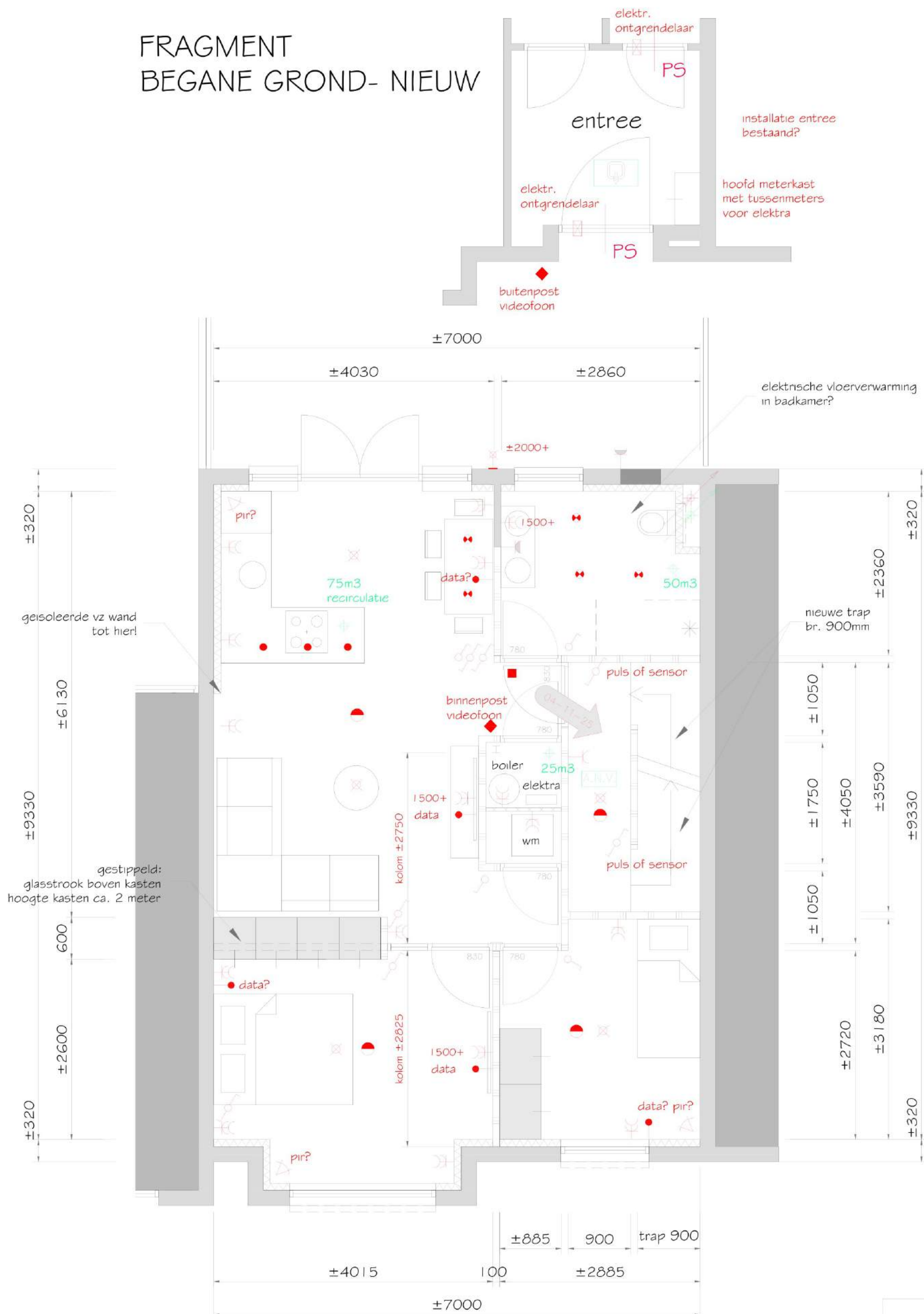
Renvooi elektra

- | | | | |
|---|------------------------------|---|---|
|  | 1-voudige wcd inbouw |  | asp bedraad data - utp/coax |
|  | 2-voudige wcd inbouw |  | asp wandverlichting, hoogte ntb |
|  | 3-voudige wcd inbouw |  | asp plafondverlichting |
|  | 2-voudige wcd waterdicht |  | op of inbouw (led) spotverlichting, type/uitvoering ntb |
|  | kracht aansluiting |  | vloerpotje met 1x data en 2x wcd, ntb |
|  | schakelaar 1 polig inbouw |  | centrale alarm, nader uitwerken door installateur |
|  | serie schakelaar |  | MC magneetcontact, nader uitwerken door installateur |
|  | wisselschakelaar |  | PIR beveiliging, nader uitwerken door installateur |
|  | dimschakelaar 1 polig inbouw |  | Camera beveiliging, nader uitwerken door installateur |
|  | trekschakelaar |  | RM Gekoppelde rookmelder cf NEN 2555 |



Voorgevel

FRAGMENT BEGANE GROND- NIEUW



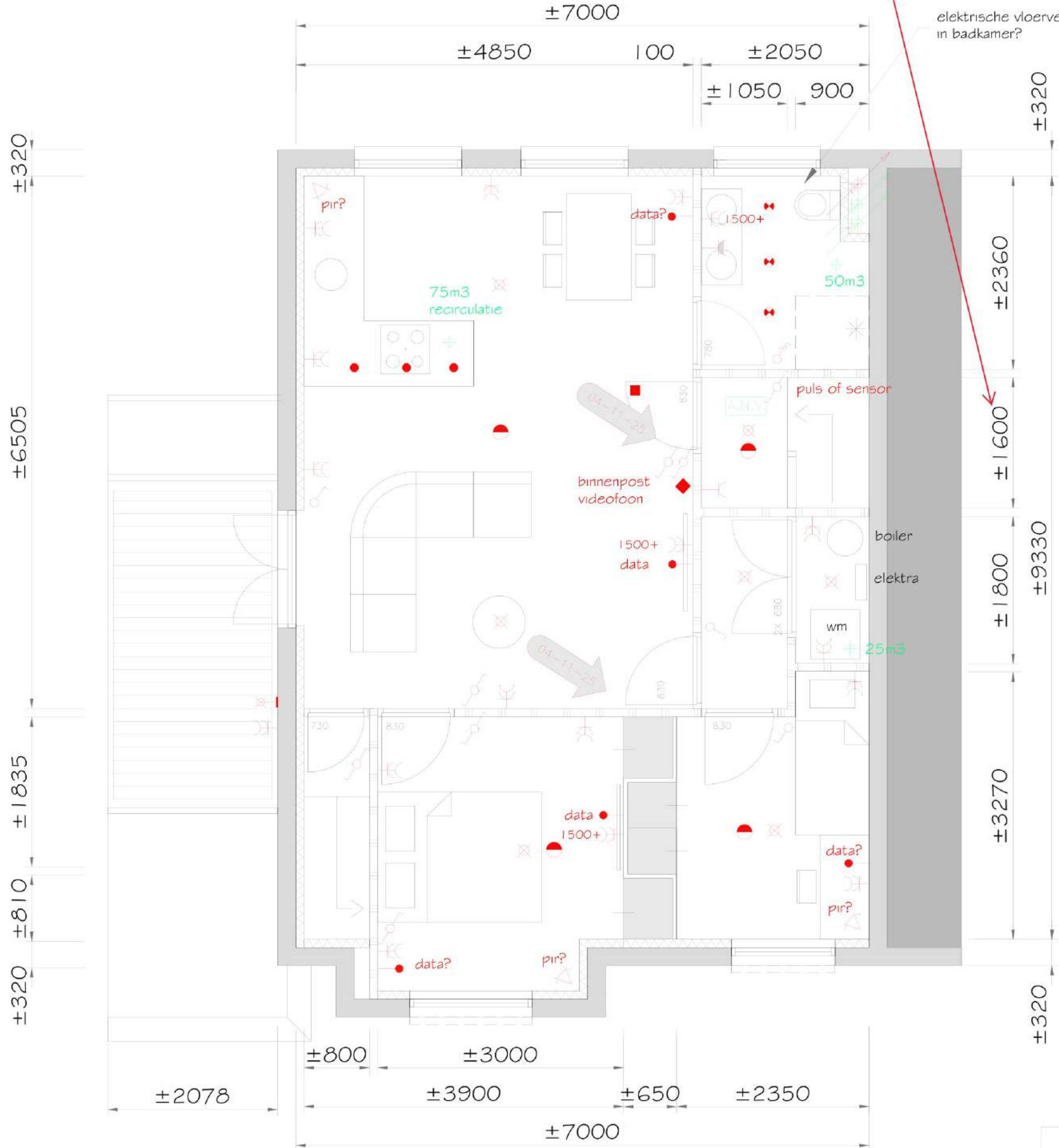
Architectural floor plan of a room. The room is rectangular with a thick grey border. Inside, there is a smaller rectangle with a dashed border. A door is located on the left wall, opening into a hallway. A window is located on the top wall. A red dot is labeled "data?". A red cross is located in the center of the room. A red cross is also located on the top wall. Dimensions are indicated at the bottom: 473, 220, ±2850, 220.

±2050
±1050 900

elektrische vloerve
in badkamer?

+320

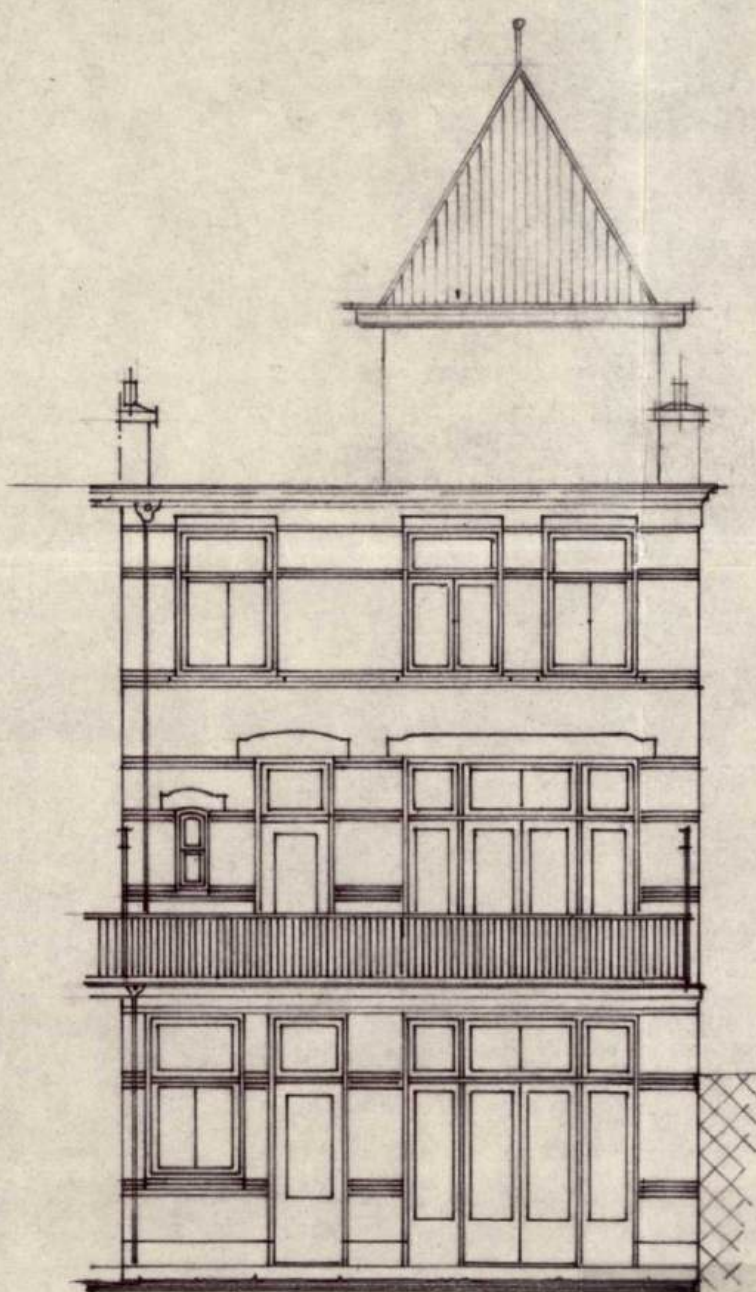
+2360



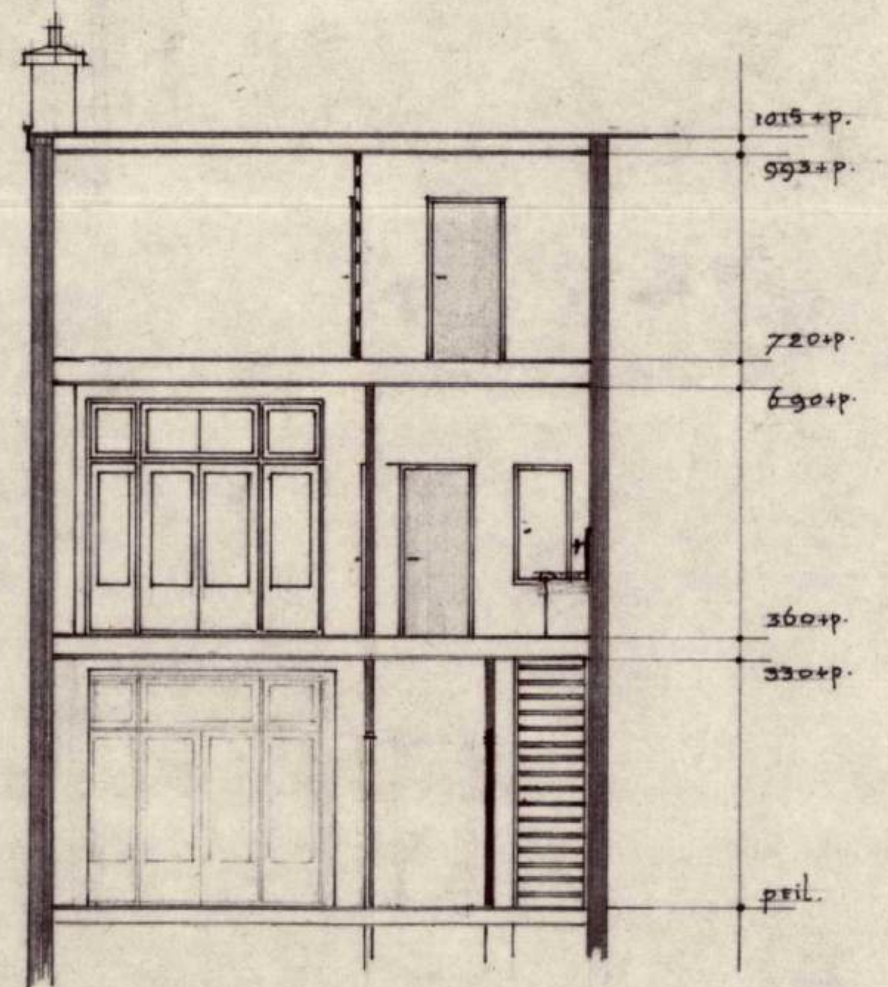
± 7000



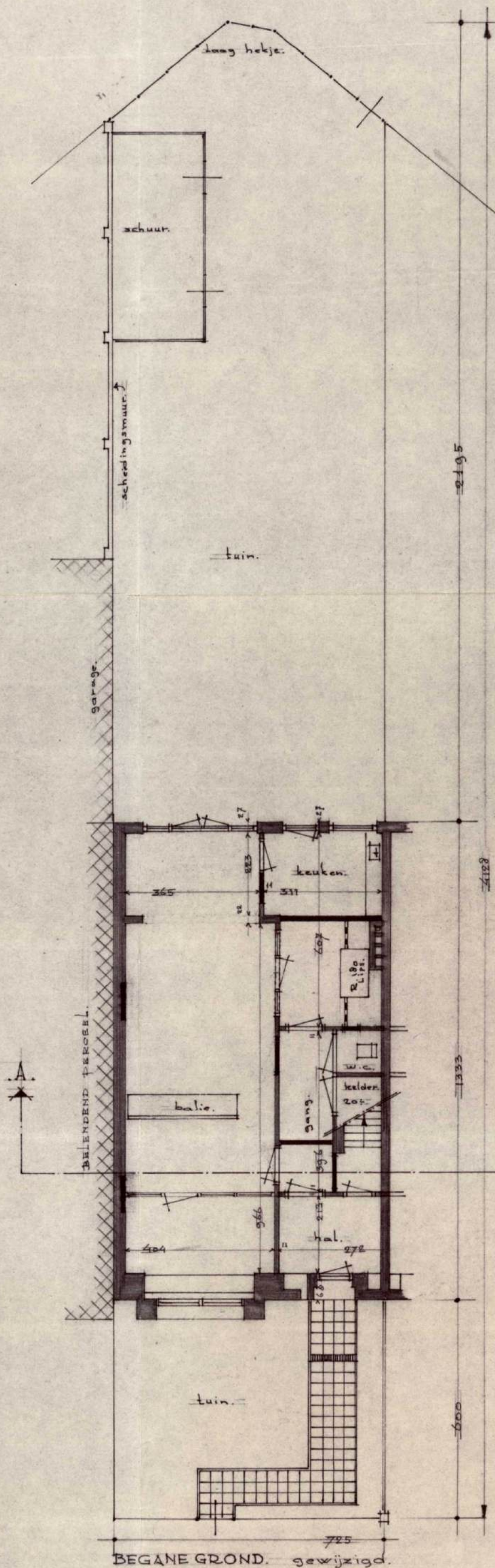
VOORGEVEL.



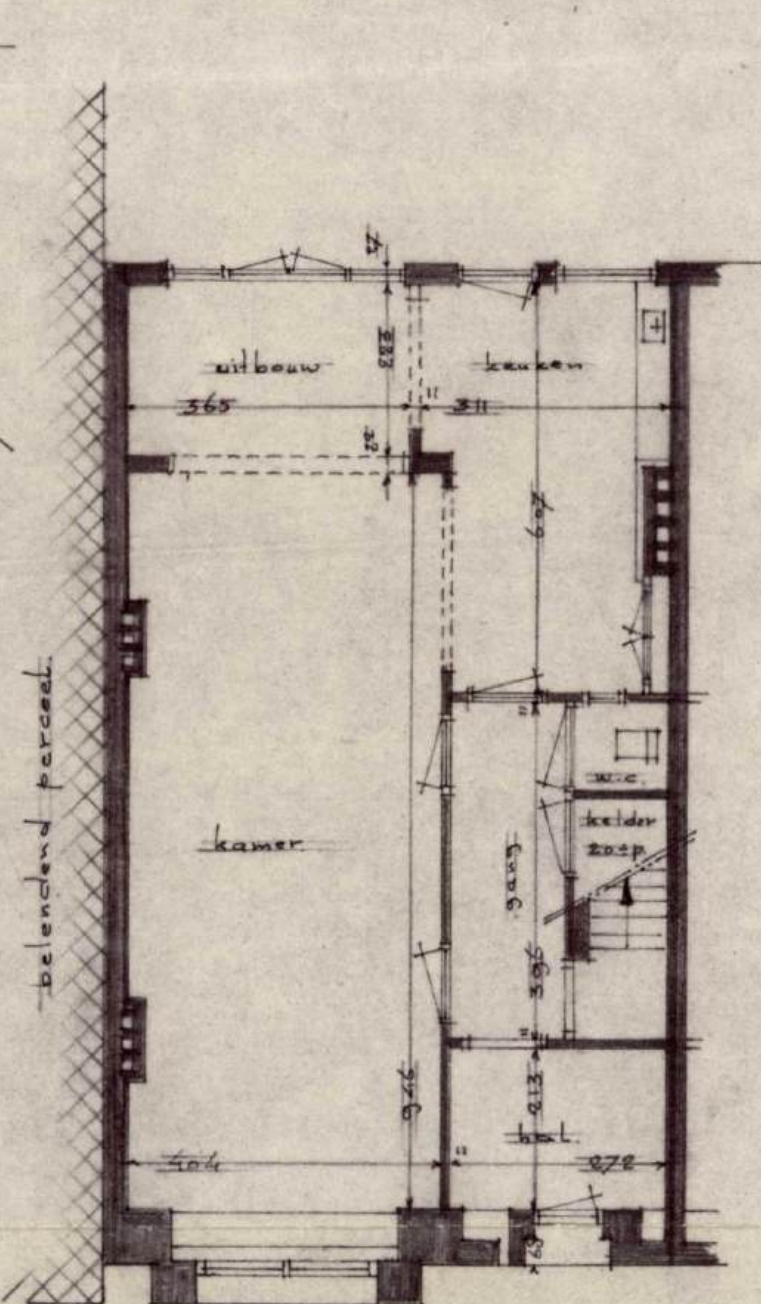
ACHTERGEVEL.



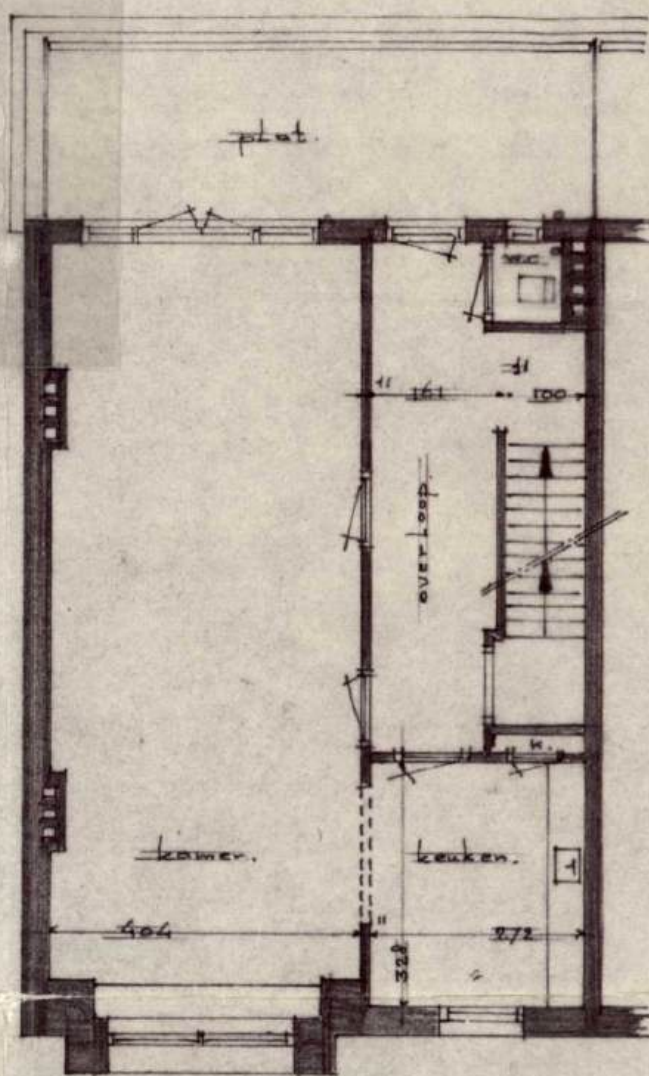
DOORSNEDE A-B.



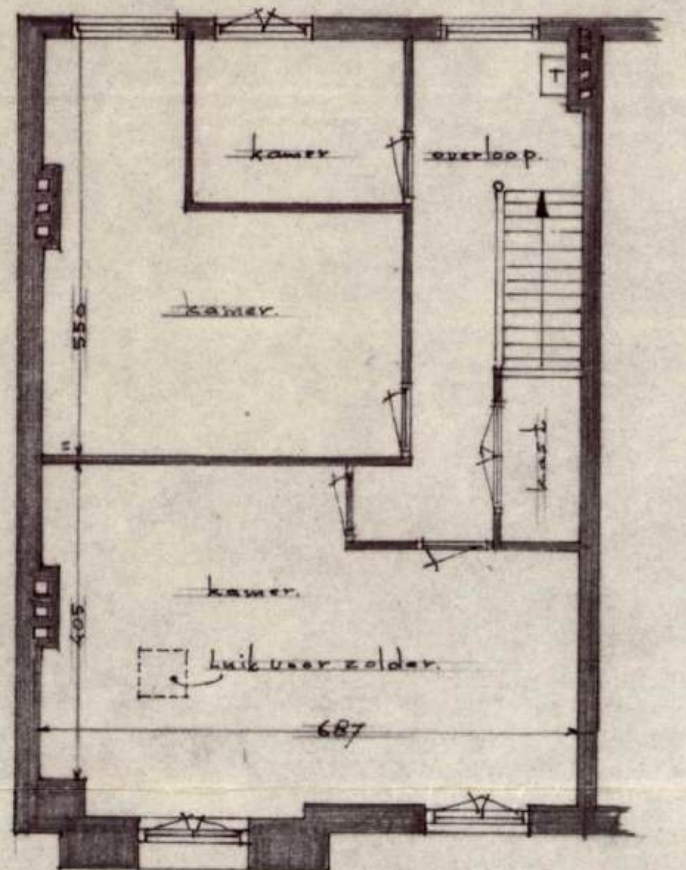
BEGANE GROND. gewijzigd.



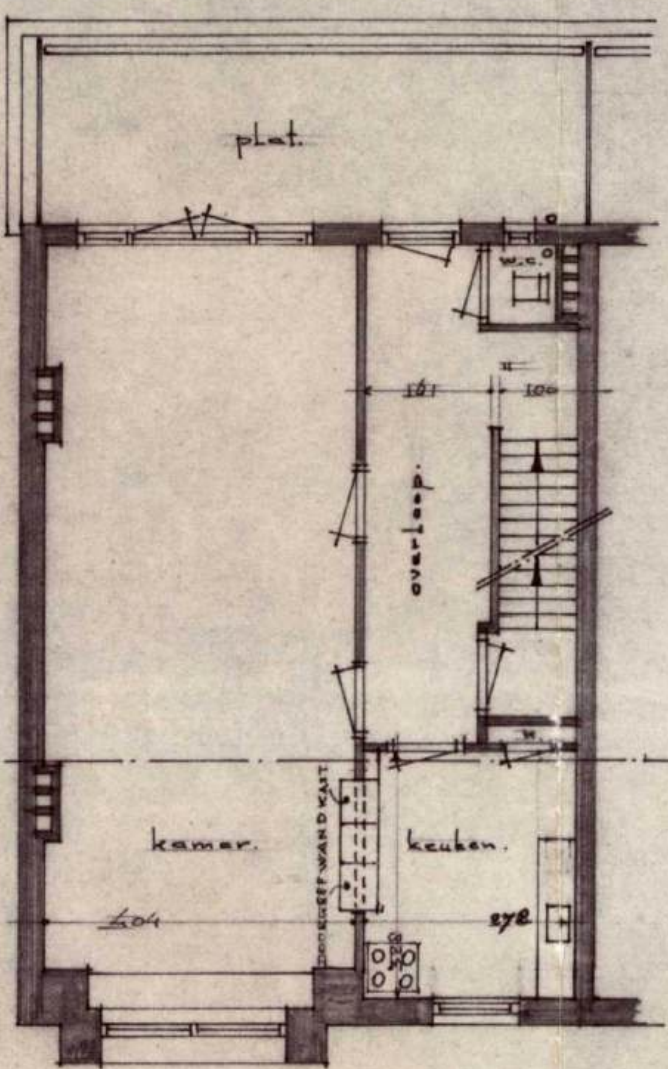
BEGANE GROND bestaand.



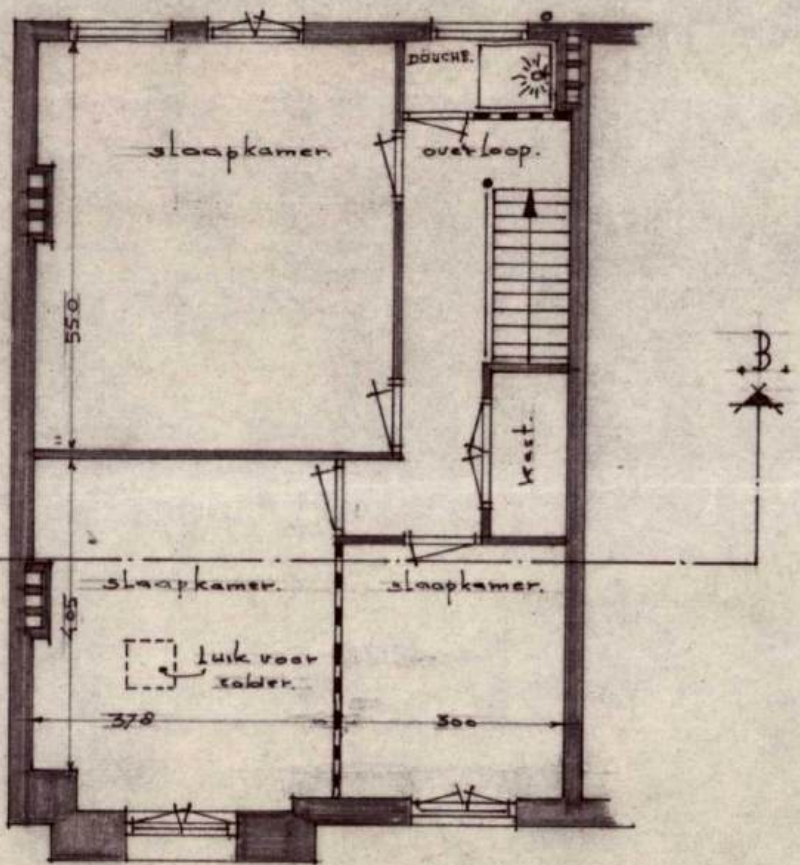
1e VERDIEPING bestaand.



2e VERDIEPING bestaand.



1e VERDIEPING. gewijzigd.



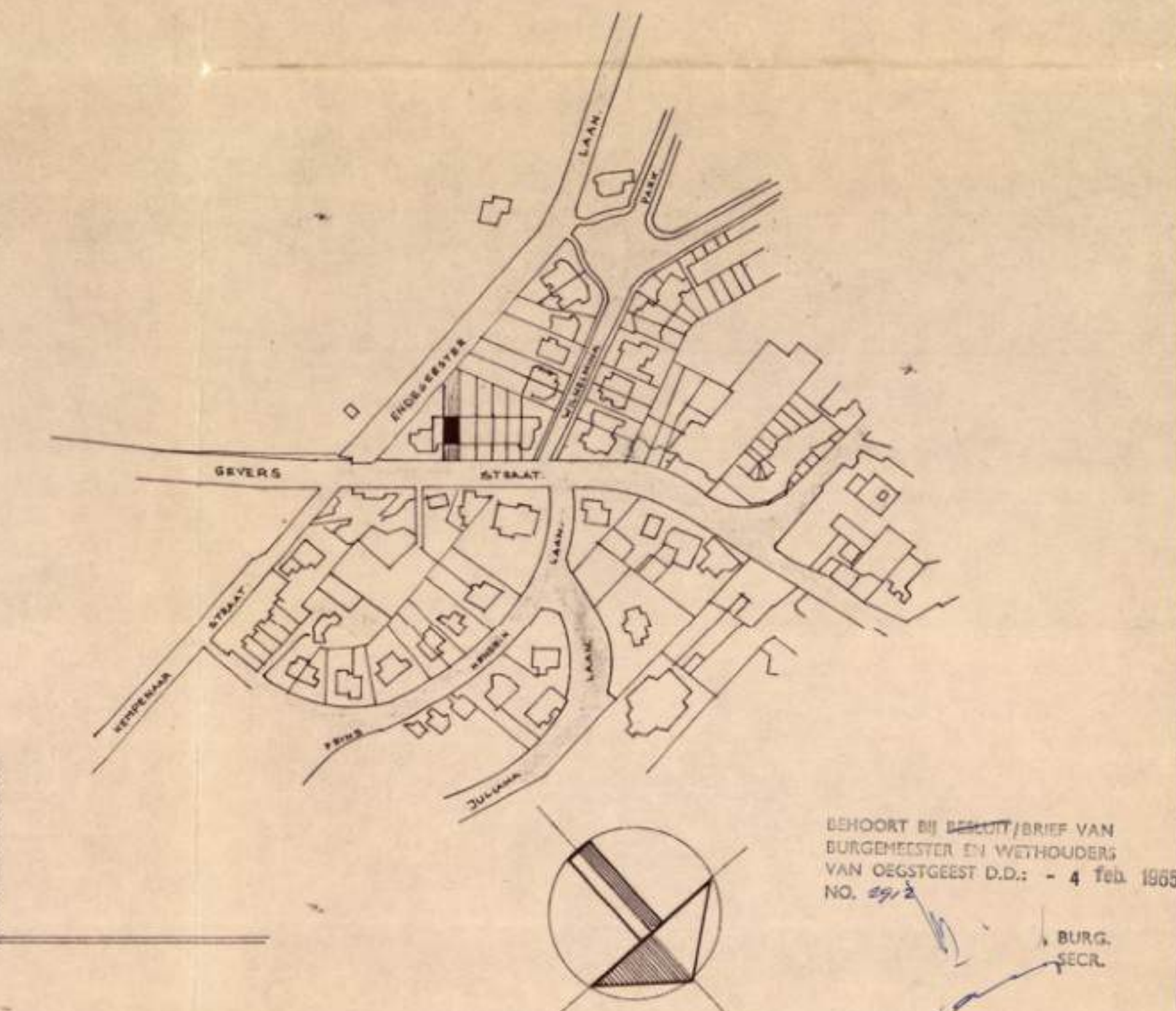
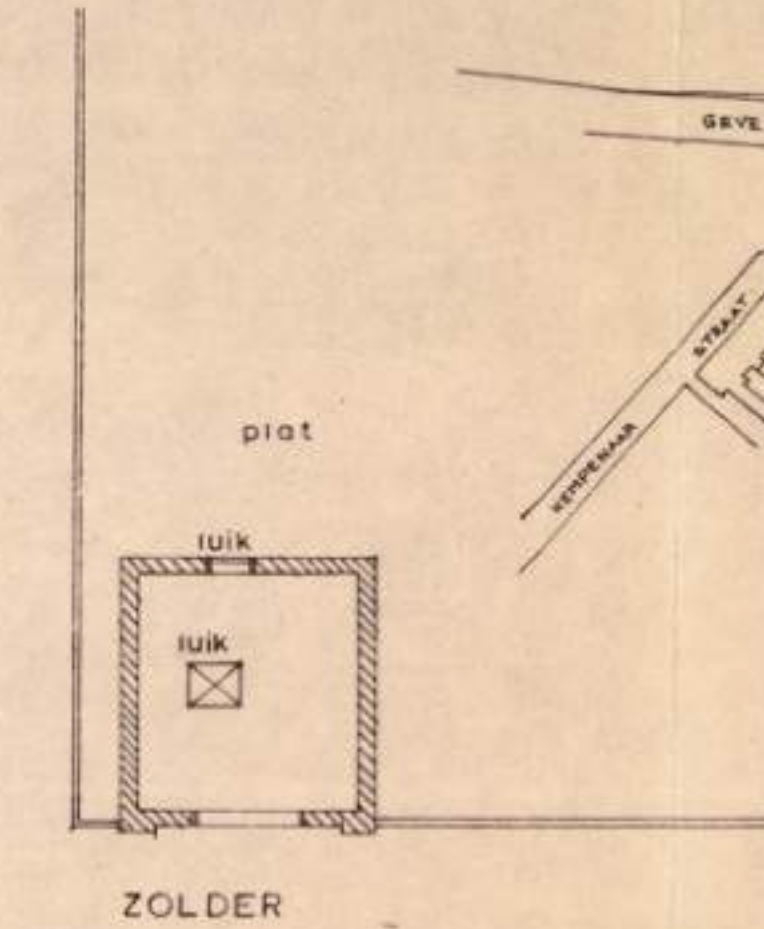
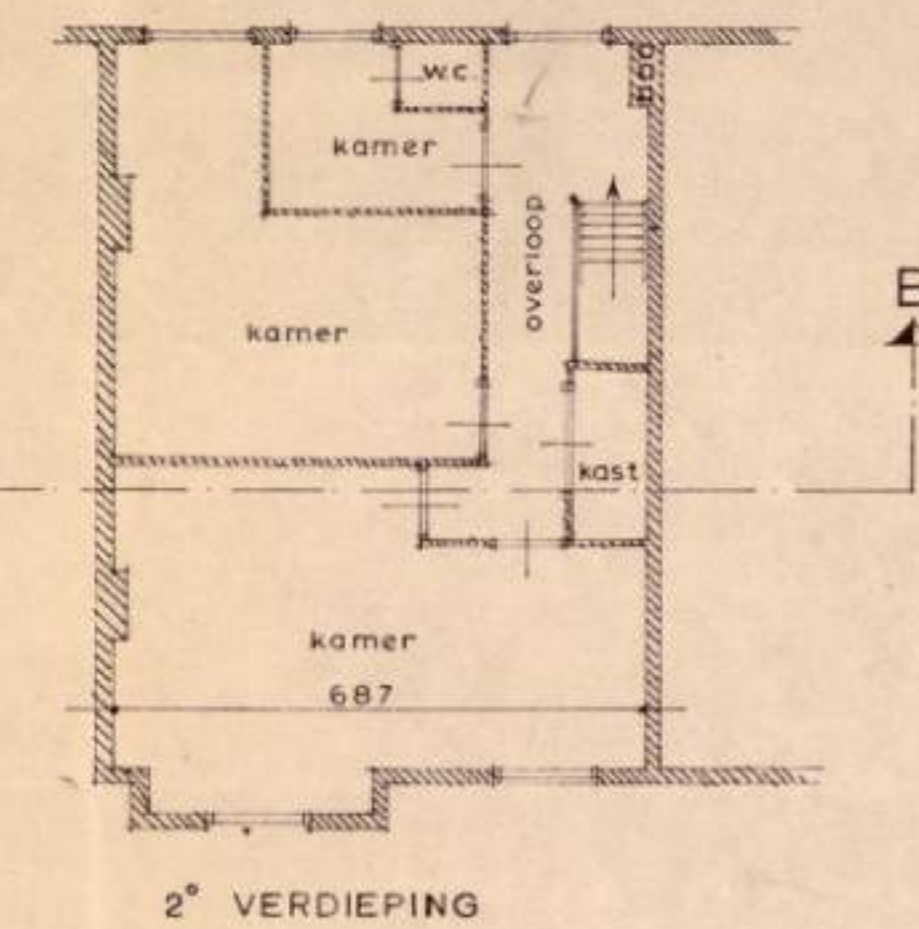
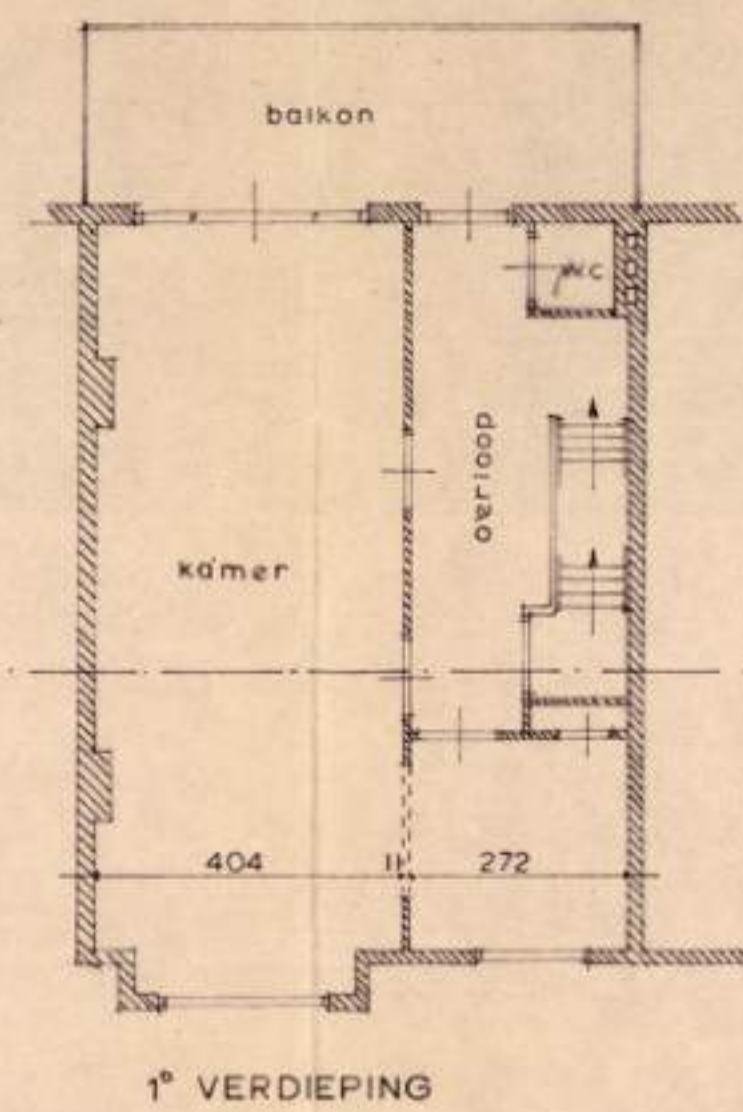
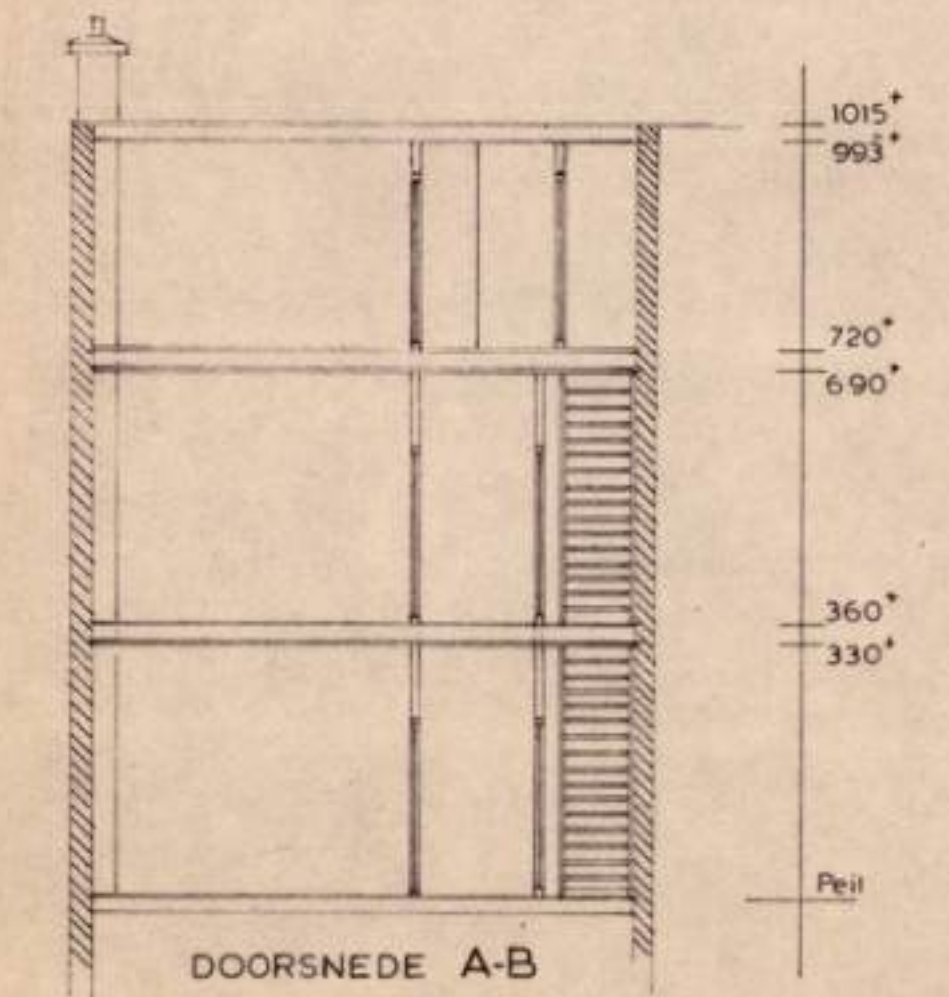
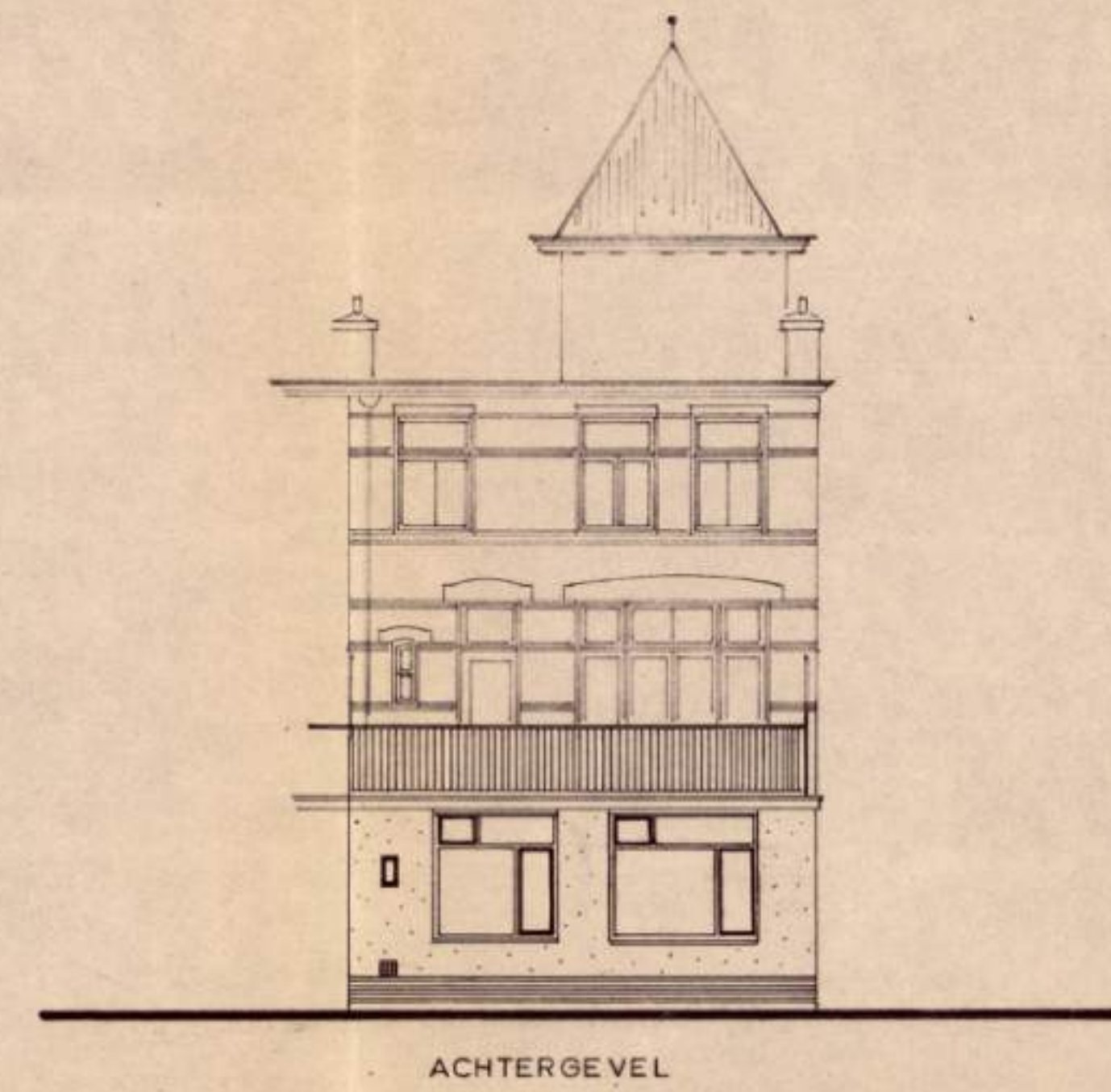
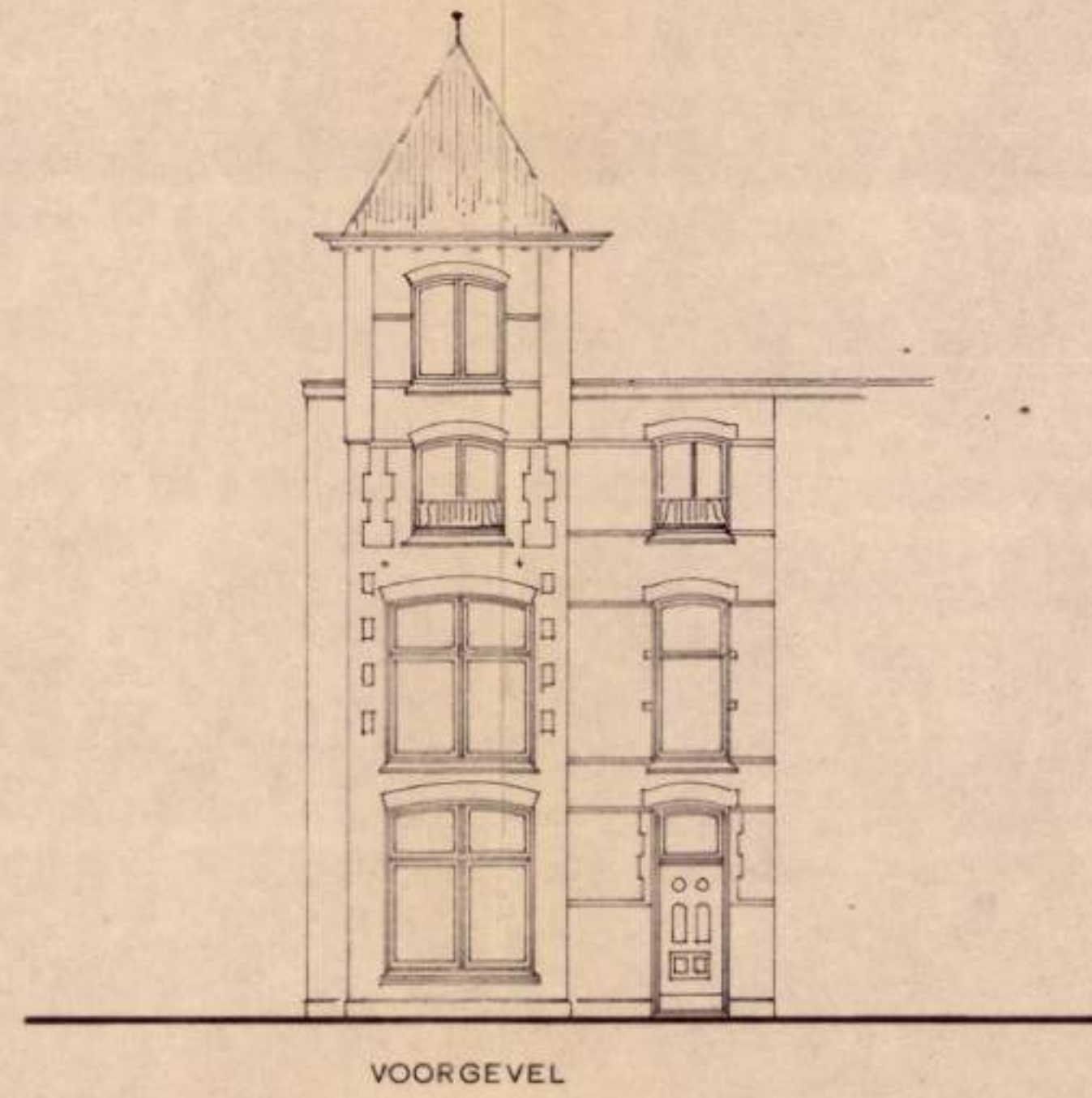
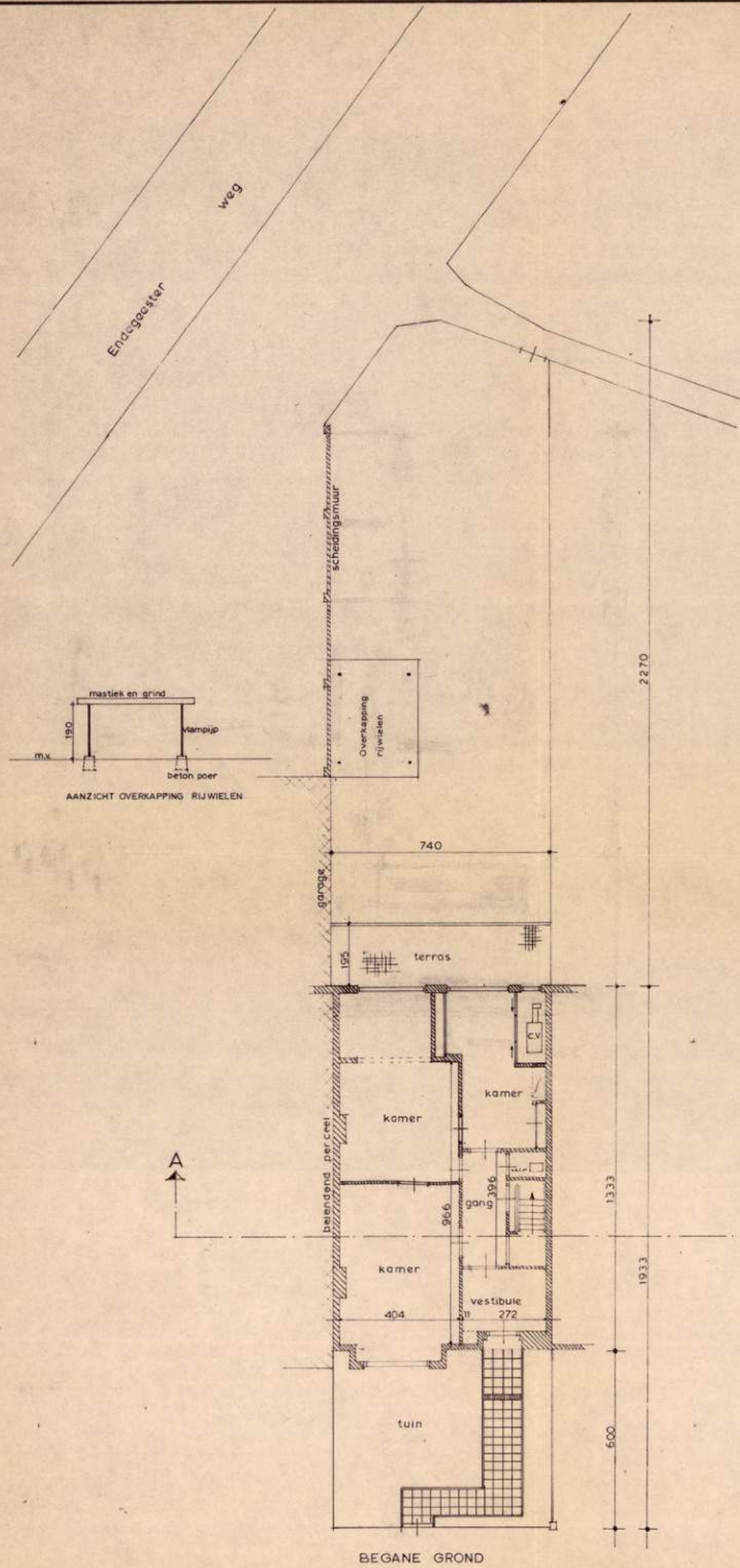
2e VERDIEPING. gewijzigd.

BEHOORT BIJ *plan* VAN
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN
OEGSTGEEST, 25 maart 1964

2635A

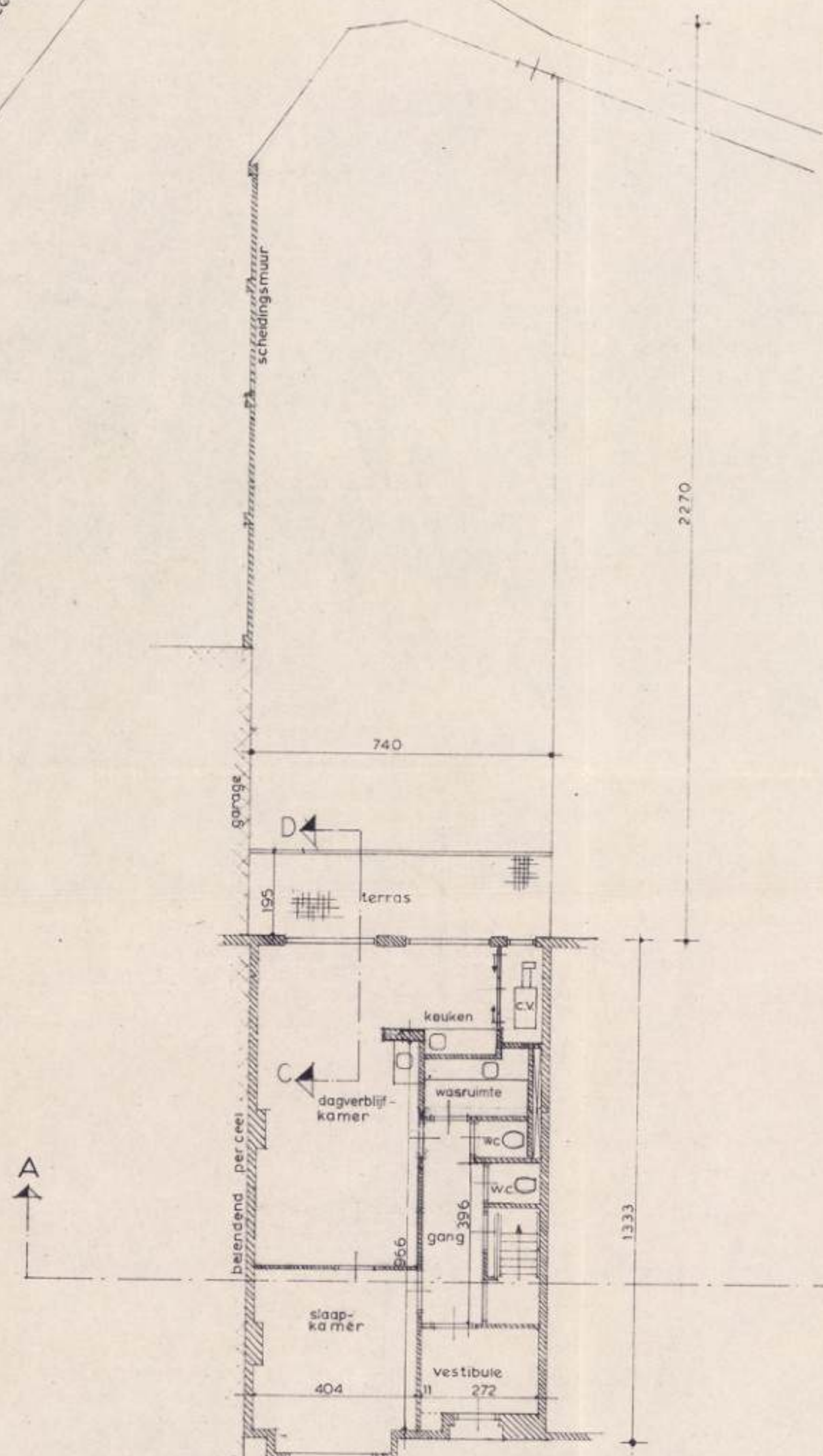
13 feb. 1964

AMSTERDAMSCH-BANK.		OEGSTGEEST.	
Interne wijziging van perceel	schaal.	1:100.	
Geverstraat nr. 48 te OEGSTGEEST.	datum.	26-9-63	
	getek.	26-9-63	
	gew.	26-11-63.	
afdel. GEBOUWENDIENST.	tek. nr.	1.	
TEL. 020-212121 toetal 1237.			

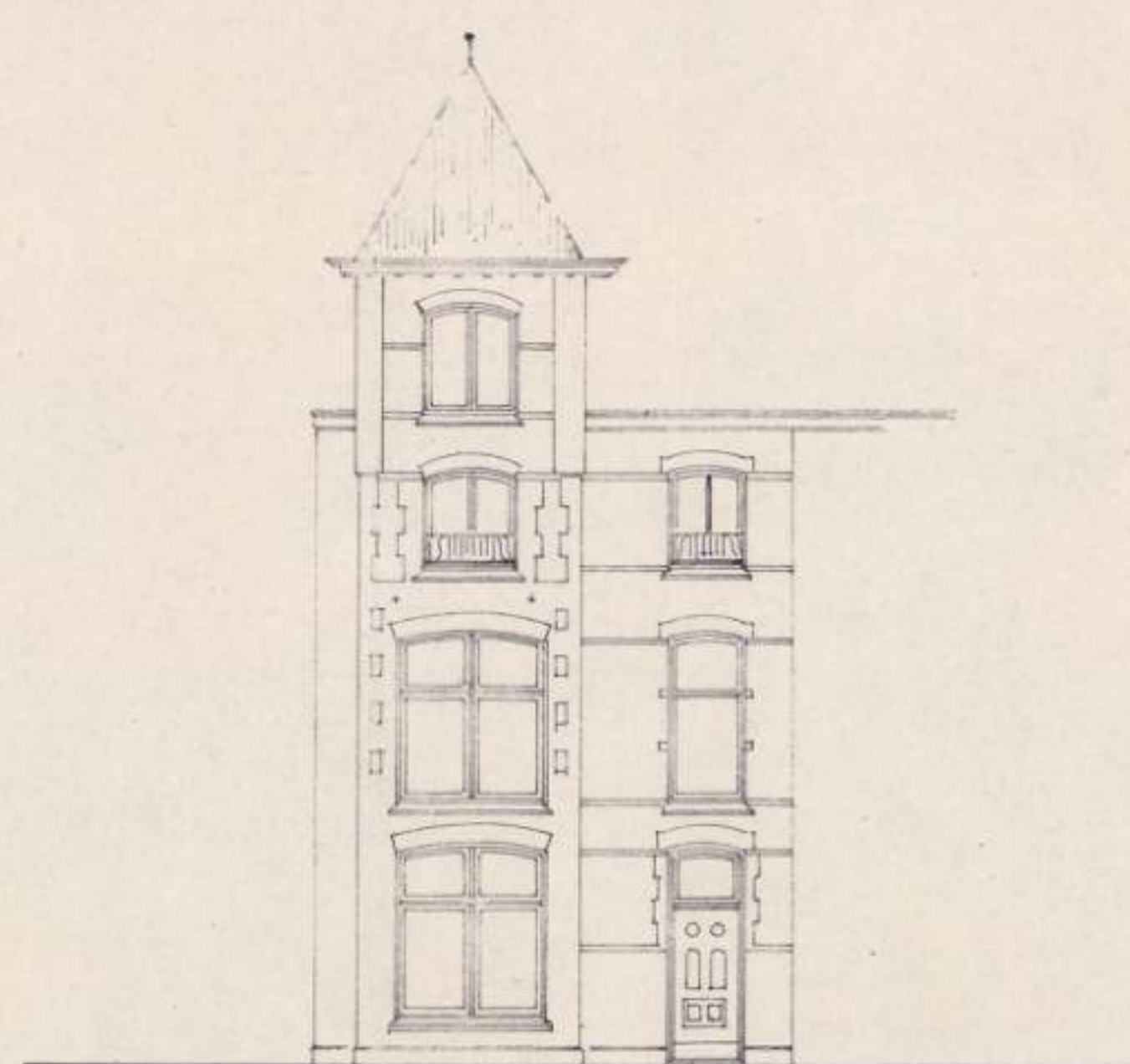


VERBOUWING GEVERSSTRAAT 48 TE OEGSTGEEST.	
NIEUWE TOESTAND	SCHAAL: 1 : 100
GEVELS - PLATTE GRONDEN - DOORSNEDE	BLAD: 485 / 9
ARCHITEKTENBUREAU: PRINSEN & DEN OUDEN, Oegstgeest, Warmonderweg 64, tel: 01710-50252 - 52251.	GET: <i>aw</i>
	ARCH:

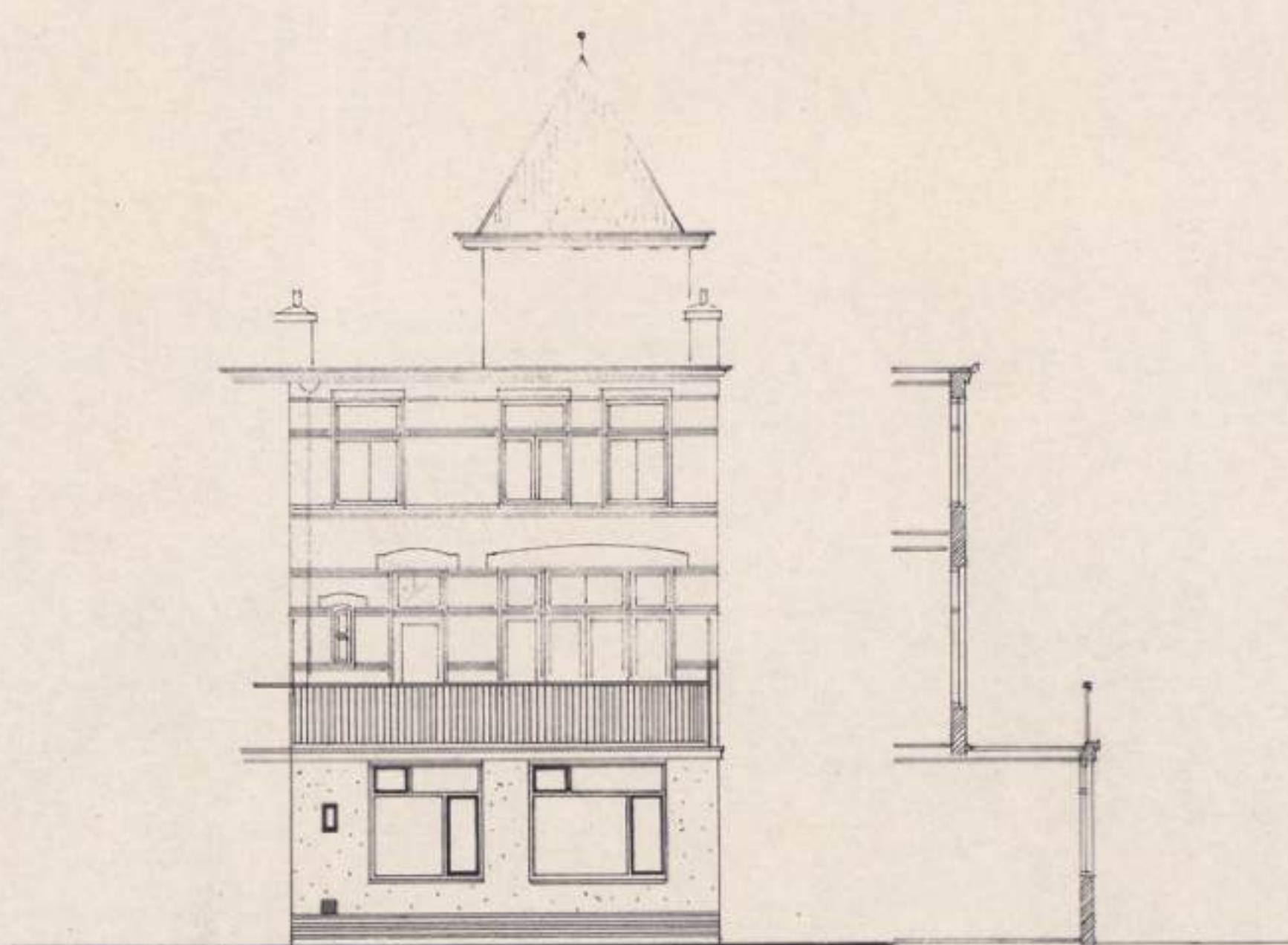
Endgegeest
weg



BEGANE GROND

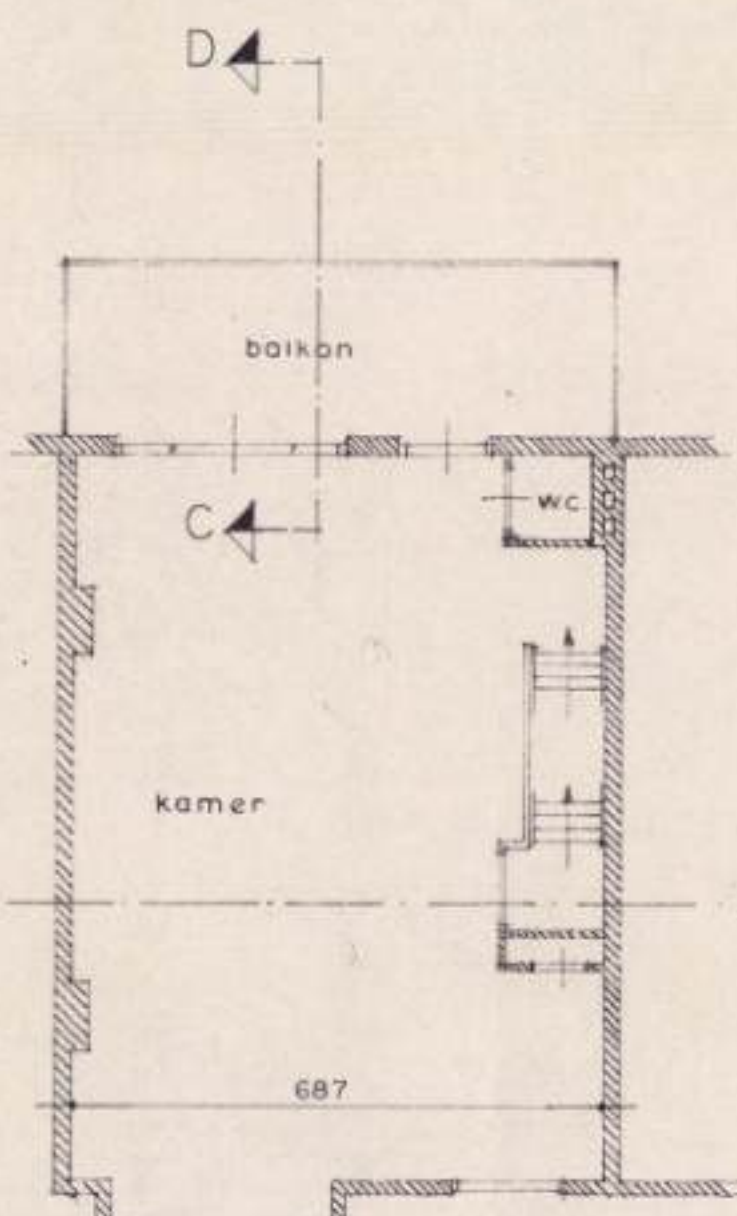
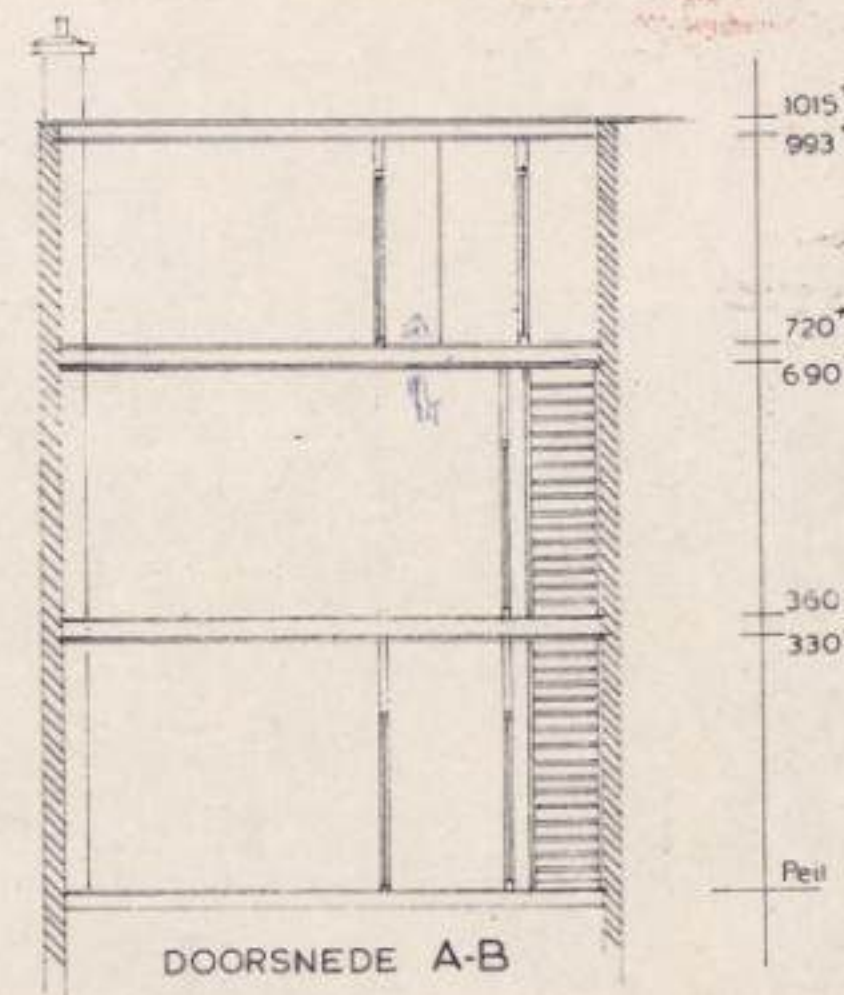


VOORGEVEL

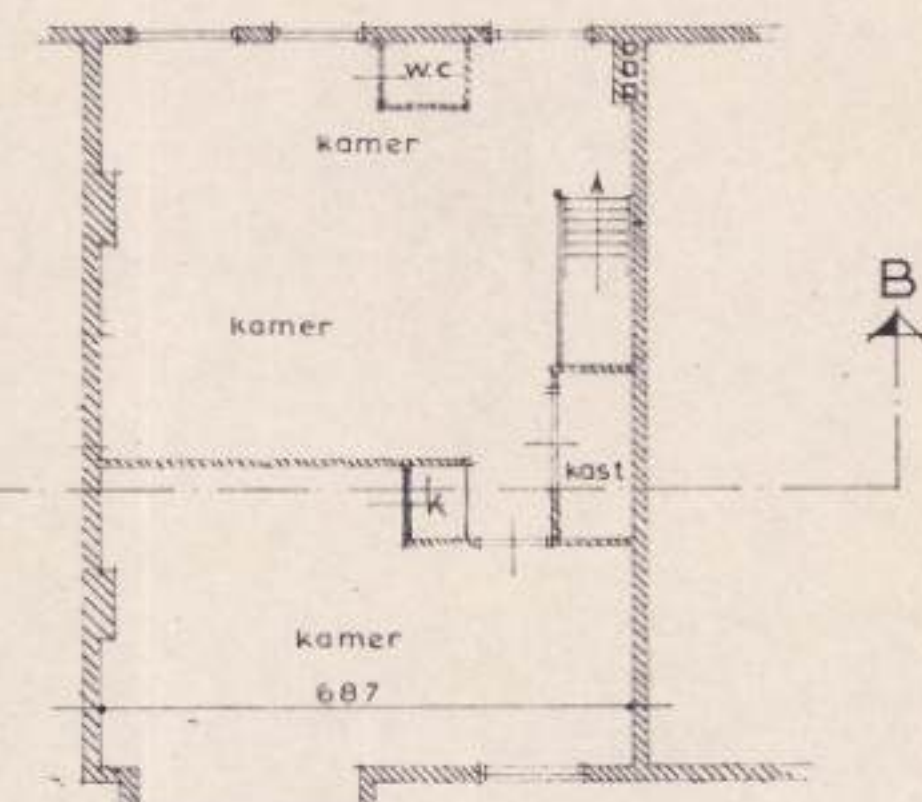


ACHTERGEVEL

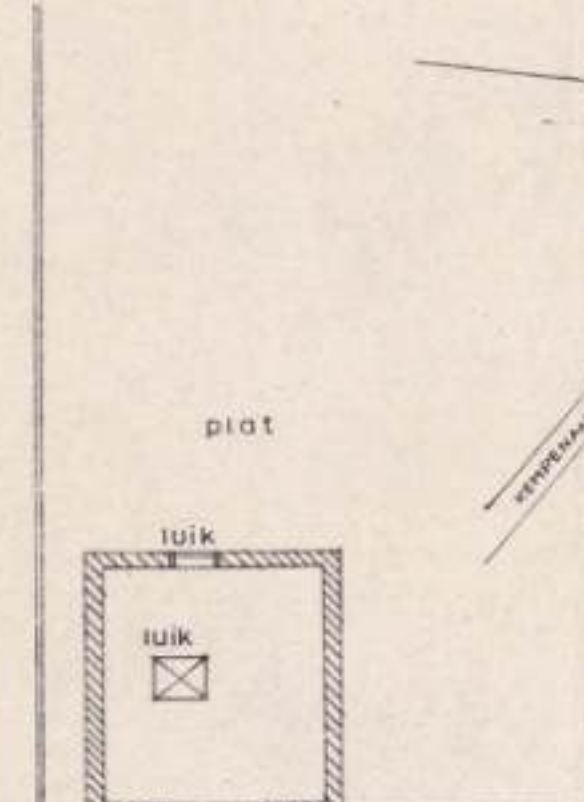
DOORSNEDE C-D



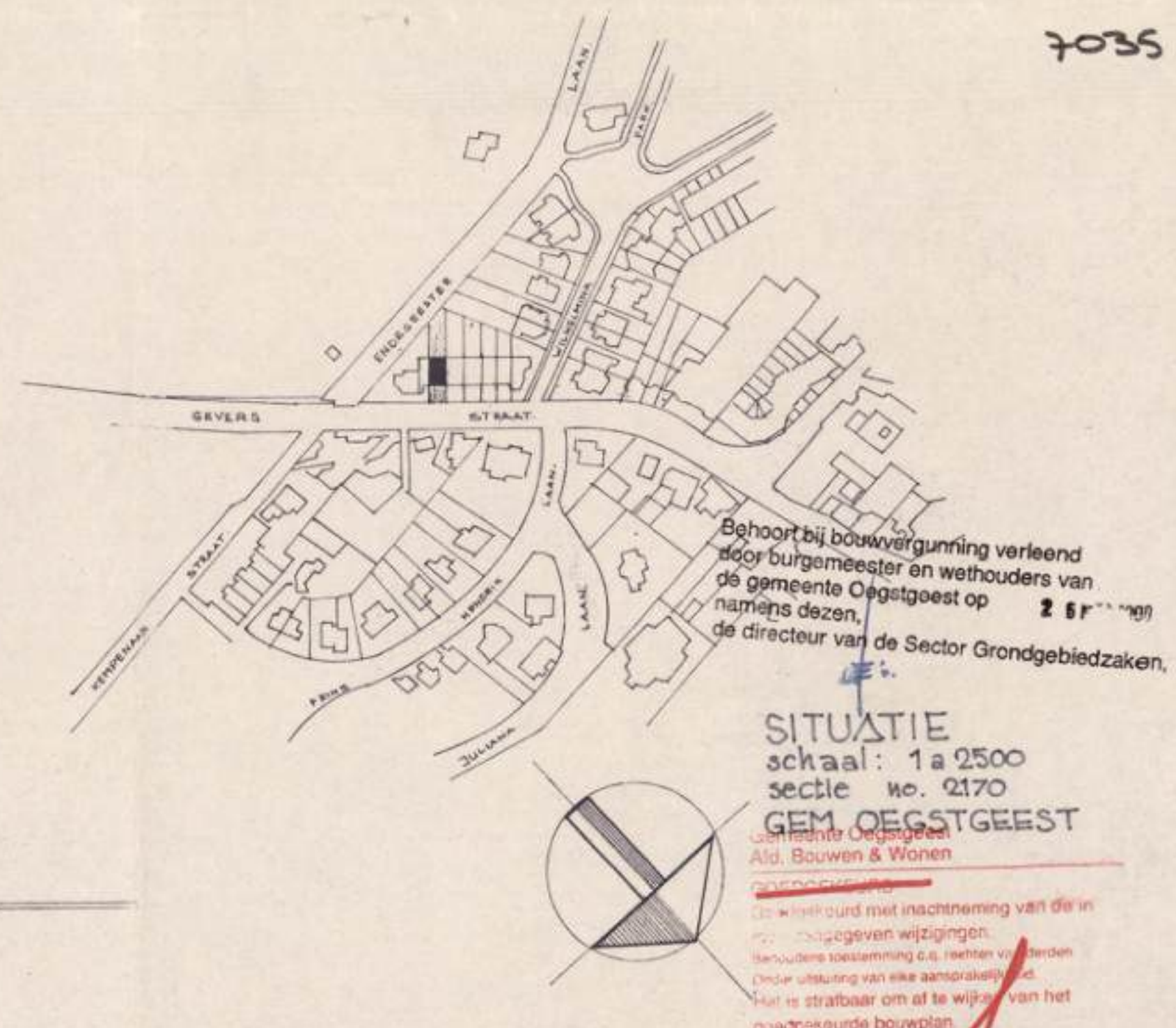
1e VERDIEPING



2e VERDIEPING



ZOLDER



Werk: GEVERSSTRAAT 48		VERBOUWING OEGSTGEEST	
opdrachtgever: DHR. DEN OUDEN			
BESTAANDE TOESTAND. PLAATTE GRONDEN-GEVELS-DOORSNEDEN			
schaal: 1:100	get: 1/100		
datum: 19-04-99			
9916		0.1.	



Gemeente Oegstgeest
T.a.v. de heer/mevrouw [REDACTED]
Rhijngeesterstraatweg 13
2342 AN OEGSTGEEST

Postadres

Postbus 1123
2302 BC Leiden
Telefoon (088) 246 5000
info@vrhm.nl
www.vrhm.nl

Verzenddatum	24 november 2025	Contactpersoon	[REDACTED]	Bijlage(n)	2
Zaakkenmerk	Z2025-00005311	Telefoon	06 [REDACTED]		
Uw kenmerk	SAM-200657	E-mail	[REDACTED]@vrhm.nl		
Uw brief van	5 november 2025	Onderwerp	Wijzigen van bovenwoning naar 2 appartementen deel 2		
		Locatie	Geversstraat 48A		

Graag bij correspondentie zaakkenmerk en onderwerp vermelden.

Geachte [REDACTED],

Op 5 november 2025 hebt u een brandveiligheidsadvies gevraagd voor het wijzigen van een bovenwoning naar 2 appartementen op de locatie Geversstraat 48A in Oegstgeest. In deze brief leest u ons advies.

Advies: de aanvraag voldoet onder voorwaarde

Na de inhoudelijke beoordeling kunnen wij oordelen dat de aanvraag met betrekking tot de (brand)veiligheidsaspecten voldoet, onder voorwaarde van onze bevindingen (zie bijlage 1). Wij adviseren u deze bevindingen op te nemen in de omgevingsvergunning activiteit bouwen indien u besluit de vergunning te verlenen.

Onderstaand vindt u reeds een opsomming van onze bevindingen:

1. Op tekening ontbreekt nog een brandwerende scheiding tussen het trappenhuis en de gang/slaapkamer op de begane grond.
2. Restrisico: Pv panelen op het dak.

Wij adviseren u om deze bevindingen (zie bijlage 1) aan te laten passen en/of de benodigde aanvulling(en) te laten doen.

Graag ontvangen wij een kopie van het besluit met bijlagen wanneer u hierover beschikt.

Wilt u reageren?

Hebt u nog vragen? Neem dan tijdens kantooruren contact op met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon. Wilt u inhoudelijk reageren? Stuur dan bij voorkeur uw reactie via een nieuw actieverzoek (binnen de samenwerking). Als de knop niet aanwezig is, dan is de zaak al gesloten en verzoeken we u uw reactie naar info@vrhm.nl te mailen onder vermelding van ons zaaknummer Z2025-00005311.

Met vriendelijke groet,
Namens het dagelijks bestuur,



 Coördinator Toezicht Brandweer Hollands Midden

Bijlage(n):

- Adviesrapport
- Toelichting gebiedsgerichte opkomsttijden (GGO)

Bijlage 1: Adviesrapport

Behorende bij brief met kenmerk Z2025-00005311

Bouwwerkinformatie

Betreft de aanvraag voor een omgevingsvergunning activiteit bouwen het wijzigen van een bovenwoning naar 2 appartementen op de locatie Geversstraat 48A. Het adviesrapport is opgebouwd uit een analyse waarbij gebruik is gemaakt van het kenmerkschema (Basis voor brandveiligheid, 2e druk 2017, Nederlands Instituut Publieke Veiligheid, <https://nipv.nl/basis-voor-brandveiligheid/>) en het advies waarbij voorwaarden en restrisico's worden omschreven.

Analyse

De analyse wordt gemaakt op basis van het kenmerkschema. In dit schema worden de gebouw-, mens-, brand-, interventie-, en omgevingskenmerken vastgesteld. Aan de hand van de kenmerken wordt de mate van passieve en actieve (brand)veiligheid vastgesteld. Dit biedt een uitgangspunt voor het advies.

Gebouwkenmerken

Het bouwwerk bestaat uit een begane grond met een onderwijsfunctie en een 1^e, 2^e en 3^e verdieping met een woonfunctie. Het heeft in totaal een gebruiksoppervlakte (GO) van ongeveer 160 m² en bestaat uit 2 brandcompartimenten met weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van 30 minuten. Ieder appartement heeft meerdere rookmelders volgens NEN 2555?. Het trappenhuis ligt in een EBV.

Menskenmerken

Het bouwwerk is (voornamelijk) bestemd als woonfunctie. De aanwezige personen in woningen zijn over het algemeen zelfredzaam. Aanwezige kinderen en ouderen worden beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden.

Mensen kunnen zowel wakend als slapend in het gebouw aanwezig zijn. Het risico is groter als mensen slapend aanwezig zijn vanwege de lagere mate van opmerkzaamheid (alertheid) bij mensen die slapen of net ontwaken. De reactietijd voor ontvluchting is hierbij dan ook groter. Er wordt wel vanuit gegaan dat de aanwezigen over het algemeen bekend zijn met de inrichting van het gebouw en daarmee ook met de vluchtroutes.

Brandkenmerken

Het meest reële scenario is een woningbrand, die zich in de basis zal beperken tot het betreffende compartiment of een dak brand welke is ontstaan door de aanwezigheid van zonnepanelen.

Interventiekenmerken

Rondom het bouwwerk bevindt zich een ondergrondse brandkraan op een afstand van circa 20 meter met een minimale capaciteit van 30 m³/uur voor een eerste offensieve brandweerinzet. Een bluswatervoorziening voor een eventuele defensieve brandweerinzet bevindt zich niet in de directe omgeving.

Het bouwwerk is vanuit het Regionale Dekkingsplan gelegen in een buurt met de classificatie 'Categorie 2' met het overheersende kenmerk 'Woningen'.

Het bouwwerk past binnen het profiel van de vastgestelde buurtcategorie. De referentiewaarde voor deze categorie is 10 minuten met een bandbreedte van 3 minuten. De prognose van de opkomsttijd bedraagt voor deze locatie 7 minuten. Daarmee scoort het nieuwe initiatief 'Goed' en zijn er geen aanvullende voorzieningen nodig.

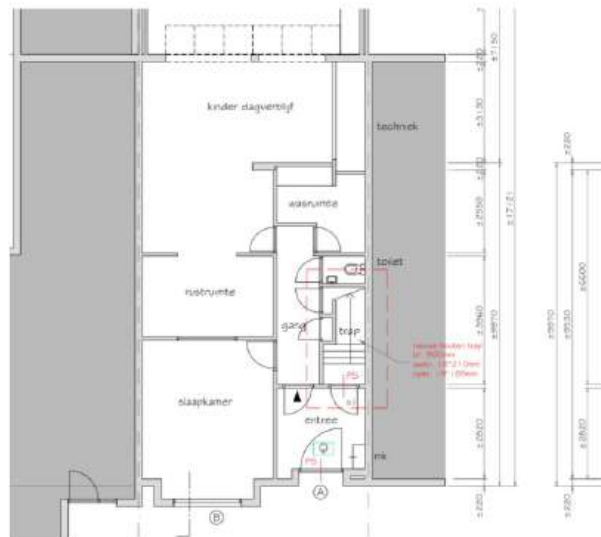
Omgevingskenmerken

In de omgeving zijn geen bronnen welke risico's vormen vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Advies

De aanvraag is getoetst op de (brand)veiligheidsaspecten in en om het bouwwerk conform de huidige regelgeving van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Onderstaande punten voldoen hier niet aan en zullen verwerkt, dan wel aangepast moeten worden:

1. Het trappenhuis naar de 1^e en 2^e verdieping ligt in een extra beschermde vluchtroute afgescheiden van de woningen die in een beschermd subbrandcompartiment liggen. De trap dient ook op de begane grond in een extra beschermde vluchtroute te liggen afgescheiden van het kinderdagverblijf. Op tekening dient nog een brandwerende scheiding te worden aangebracht tussen het trappenhuis en de gang/slaapkamer op de begane grond.



Restrisico

Het voldoen aan de minimale eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving wil per definitie niet zeggen dat een gebouw het gewenste brandveiligheidsniveau behaalt.

Op basis van het kenmerkenschema kunnen er aanvullingen noodzakelijk zijn. Wij verzoeken u om onderstaande restrisico's aan de aanvrager kenbaar te maken en deze te verzoeken om maatregelen te treffen om tot een acceptabel brandveiligheidsniveau te komen.

1. Op het dak worden PV-panelen (zonnecollectoren) geplaatst. Wij adviseren om deze op een zodanige manier te plaatsen dat de kans op het ontstaan van brand wordt beperkt en in geval van brand, de schade wordt beperkt. Denk hierbij onder meer aan het toepassen van onbrandbaar isolatiemateriaal onder het dak ter hoogte van de PV-panelen. Wij adviseren dan ook om daarbij de handreiking Risicobeheersing, Advies Veilige PV-Systemen te gebruiken, uitgegeven door Brandweer Nederland

Conclusie

1. Na de inhoudelijke beoordeling kunnen wij positief onder voorwaarden oordelen. Op basis van de ingediende documenten zien wij geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen.

Toezicht

Bij (complexe) gebouwen kan het noodzakelijk zijn dat de brandweer meegaat met een tussentijdse bouwcontrole en/of de opleveringscontrole.

- Gezien gebruik en omvang van het bouwwerk is het **niet noodzakelijk** dat de brandweer meegaat met een controle.

Uitgangspunten / beoordeelde onderdelen

Toetsingskader

- De adviesaanvraag is beoordeeld als woonfunctie.
- Toetsniveau: Besluit Bouwwerken Leefomgeving; verbouw
- Activiteit bouwen

Beoordeelde documenten/tekeningen

04. Tekening 12575_Verdieping ⓘ	pdf	6-11-2025	Onbekend	Zaak met zaaknummer: Z2025-00005311
Geversstraat 48A - bestektek. B.1 - bestaande toestand - d.d. 30-10-25 ⓘ	pdf	18-11-2025	Onbekend	Zaak met zaaknummer: Z2025-00005311
Geversstraat 48A - bestektek. B.2 - nieuwe toestand - wijz. A - d.d. 04-11-25 ⓘ	pdf	18-11-2025	Onbekend	Zaak met zaaknummer: Z2025-00005311
Geversstraat 48A - bestektek. I.1 - installaties - wijz. A - d.d. 04-11-25 ⓘ	pdf	18-11-2025	Onbekend	Zaak met zaaknummer: Z2025-00005311
TEKENING 1965 MET TUIN ACHTER ⓘ	pdf	18-11-2025	Onbekend	Zaak met zaaknummer: Z2025-00005311
• verzoek ⓘ	pdf	18-11-2025	Onbekend	Zaak met zaaknummer: Z2025-00005311

Toetsingsomvang

Op de navolgende onderdelen is de aanvraag getoetst:

- Besluit Bouwwerken Leefomgeving, artikelen 2.4, 2.5, 2.6, 2.11 en paragraaf 4.2.2 t/m 4.2.14, 4.71, 4.7.5 t/m 4.7.9, 6.2.1 t/m 6.2.2 en 7.1.4
- Omgevingswet, artikel 5.1

Bijlage 2: Toelichting gebiedsgerichte opkomsttijden (GGO)

Behorende bij brief met kenmerk Z2025-00005311

In 2022 is het Regionale Dekkingsplan opnieuw vastgesteld. Dit plan omvat de uitwerking van opkomsttijden van de brandweer in de regio. In de nieuwe uitwerking is opgenomen dat brandveiligheid altijd een resultaat is van een keten van factoren. Het is namelijk niet alleen belangrijk dat de brandweer snel ter plaatse is bij een incident, maar ook dat er op de locatie voldoende brandveiligheidsvoorzieningen aanwezig zijn. Bij de uitwerking van het dekkingsplan is rekening gehouden met verschillende factoren, zoals de indeling van het verzorgingsgebied op basis van de CBS-wijk en buurtindeling en de leeftijd van de gebouwen. Er is ook extra aandacht besteed aan gebouwen waarbij ontvluchting niet vanzelfsprekend is, deze worden aandachtsobjecten genoemd. Voorbeelden hiervan zijn gebouwen met enkelzijdige ontvluchting (zoals portieken), hoge gebouwen en bij gebruik van gebouwen door personen die niet zelfredzaam zijn.

Beoordelingskader gebiedsgerichte opkomsttijden
(op basis van buurtmediaan)

