

Aan:
Divorce Housing B.V.
Industriekade 28
2172 HW Sassenheim

Verzenddatum 27 november 2025
Ons kenmerk Z/25/225364
Dso nummer 2025110700514
Contactpersoon 
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit tijdelijke omgevingsvergunning (BOPA)

Beste directie,

Op 7 november 2025 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor het verlengen van de tijdelijke omgevingsvergunning Z/25/213199 tot en met 1 november 2030 voor de opvang van 80 spoedzoekers op het adres Rhijngaasterstraatweg 13 A in Oegstgeest.

Nadere toelichting

De tijdelijke omgevingsvergunning met Z/25/213199 is verleend tot 1 november 2026.

Divorce Housing is een woonconcept dat voorziet in tijdelijke woonruimte voor spoedzoekers die door een scheiding/ relatiebreuk of andere oorzaak dreigen dakloos te raken. Op deze manier bieden zij deze doelgroep een veilige en stabiele woonomgeving, waar zij tot rust kunnen komen en de mogelijkheid krijgen om hun leven opnieuw op te bouwen.

Het gebouw biedt ruimte aan 80 tijdelijke huurders en 4 extra multifunctionele ruimten, welke flexibel zijn in te zetten voor noodsituaties. Iedere bewoner beschikt over een eigen woon-slaapruimte, met gedeelde voorzieningen voor wassen, koken en ontmoeten.

Gelet op bovenstaande is de maximale opvangcapaciteit: 84 personen.

Besluit

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

De tijdelijke omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Voorwaarde

Direct na 1 november 2030 dienen de gebouwen en het aansluitend terrein volledig te zijn teruggebracht naar de staat zoals deze waren voor de wijzigingen in verband met het gebruik als opvanglocatie.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € 546,25 aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een aanslag.

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.officiëlebe bekendmakingen.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).

Geldigheid omgevingsvergunning

De tijdelijke omgevingsvergunning geldt tot en met 1 november 2030.

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
a01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	07-11-2025
a02. Memo_Planomschrijving tijdelijke bewoning middels kamergewijze verhuur	Brief	07-11-2025
a03. Memo_Buurtpreventie en overlast	Brief	07-11-2025
a04. Rapport 2021.4147.PVE.001_Programma van Eisen BMI en OAI Rhijngeesterstraatweg 13A	Rapport	10-06-2021
a05. Rapport_Calamiteiten- en ontruimingsplan Rhijngeesterstraatweg 13A	Rapport	-
a06. Rapport 022474.20251118.N1.02_Actualisatie parkeeronderbouw huisvesting COA	Rapport	25-11-2025
b01. Tekening SIT00_Situatie kadaster	Tekening	13-10-2025
b02. Tekening GVL00_Gevelaanzicht blijven ongewijzigd	Tekening	13-10-2025
b03. Tekening PLG00_Plattegrond begane grond	Tekening	13-10-2025
b04. Tekening PLG01_Plattegrond eerste verdieping	Tekening	13-10-2025
b05. Tekening DRS01 & DRS02_Doorsnede A-A & B-B	Tekening	13-10-2025

De volgende stukken haken aan aan deze omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
c01.arch. Tijdelijke omgevingsvergunning Z-21-146198	Besluit	08-07-2021
c02.arch. Rapport_Ruimtelijke onderbouw - Regionale Opvang Locatie Oegstgeest	Rapport	14-06-2021
c03.arch. Rapport 009592.20210528.R1.04_Onderzoek verkeer en parkeren	Rapport	07-11-2025
c04.arch. Verlening tijdelijke omgevingsvergunning Z-25-213199	Besluit	13-05-2025

Overwegingen – Afwijken van regels in het 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 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.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke omgevingsplan zoals opgenomen in het bestemmingplan 'de Geesten'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Maatschappelijk' (artikel 11). De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3' (artikel 21) is voor deze aanvraag niet relevant omdat er geen bodemingrepen plaatsvinden. Verder gelden de 'Overige regels' (artikel 31).

Maatschappelijk

Op grond van artikel 11.1 zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': tevens horeca uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'woongebied': tevens wonen in een verzorgingshuis dan wel in aanleunwoningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgwonen': tevens zorgwonen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend nutsvoorzieningen ten behoeve van elektrische installaties, en groen en overige nutsvoorzieningen zonder gebouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gasdrukmeet- en regelstation': uitsluitend nutsvoorzieningen ten behoeve van een gasdrukmeet- en regelstation, en groen en overige nutsvoorzieningen zonder gebouw;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling': uitsluitend fietsenbergingen en/of fietsenstallingen, en groen;
- h. ondergeschikt gebruik van kantoren behorende bij de voorgenoemde functies van deze bestemming;
- i. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Het plan is in strijd met voornoemd voorschrift omdat de bestemming 'Maatschappelijk' niet voorziet in het gebruik van het gebouw als opvanglocatie voor speedzoekers.

Parkeren

Op grond van artikel 31.2.1 geldt ten aanzien van parkeren de volgende regels:

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of van functie 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;
- b. Bij een omgevingsvergunning, vereist voor een bouwwerk bedoeld onder a., wordt aan de hand van de beleidsregel 'Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest', of de opvolger ervan, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien de beleidsregel inzake parkeren gedurende de planperiode wijzigt, wordt er rekening gehouden met de wijziging bij het bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. en b., en worden toegestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits het specifieke gebruik en/of de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de parkeersituatie

Het plan voldoet aan de regels nu op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Omdat het plan niet volledig mogelijk te maken is met een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplanregels is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl).

Het gebruik van het gebouw als opvanglocatie voor spoedzoekers en het aansluitende terrein tot en met 1 november 2030 is niet in strijd met het geldende beleid van het Rijk en de Provincie. De aanvraag is wel in strijd met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingplan 'De Geesten'.

Aanleiding tijdelijke verlenging

Omdat herhuisvesting naar een andere locatie momenteel nog niet aan de orde is en de behoefte aan opvang nog altijd hoog is, is verzocht om de tijdelijke omgevingsvergunning voor de aanwezige huisvesting tot en met 1 november 2030 te verlengen.

Ruimtelijke afweging

De aanvraag betreft het gebruik van het gebouw en het aansluitende terrein aan de Rhijngaasterstraatweg 13A als tijdelijke opvanglocatie voor spoedzoekers. Dit gebouw en het aansluitende terrein zijn na verbouwingswerkzaamheden geschikt gemaakt als tijdelijk opvanglocatie met de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitair, keuken, en overige ruimten.

De enigszins afgelegen ligging in park Endegeest betekent dat er voor de omgeving geen tot zeer beperkte overlast is te verwachten, hetgeen ook uit voorgaande periode is gebleken en bevestigd. Daarnaast zijn op het terrein 24 uur per dag en 7 dagen per week een beveiliging en beheerder aanwezig en zijn op het terrein beveiligingscamera's aanwezig.

Voor de verdere ruimtelijke afweging en onderbouwing wordt verwezen naar rapport_Ruimtelijke onderbouwing - Regionale Opvang Locatie Oegstgeest, d.d. 14-06-2021. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van de primaire tijdelijke omgevingsvergunning, kenmerk Z/21/146198 en de verlenging tijdelijke omgevingsvergunning, kenmerk Z/25/225364 en dient hierbij als ingelast en herhaald te worden beschouwd.

Verkeerskundige afweging

Het adres is gelegen in het gedeelte van Oegstgeest waar volgens het bestemmingsplan, juncto de 'Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest' (of de opvolger ervan) de standaard parkeernorm geldt.

In de tijdelijke omgevingsvergunning, kenmerk Z/21/146198 van 8 juli 2021 hebben wij ten aanzien van parkeren en verkeersveiligheid het volgende overwogen:

De verkeersveiligheid is onderzocht en gebleken is dat het terrein en de wegen op het terrein van het project goed zijn ingericht voor extra gebruikers en verkeer en geschikt zijn voor de verwachte verkeersbewegingen. Voorts is op het terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar c.q. gerealiseerd voor zowel motorvoertuigen als fietsen. Deze voorzieningen zijn toereikend gebleken.

Voor de verdere verkeerstechnische afweging en onderbouwing wordt verder verwezen naar rapport 009592.20210528.R1.04_Onderzoek verkeer en parkeren, d.d. 30-06-2021. Dit onderzoeksrapport maakt integraal onderdeel uit van de primaire tijdelijke omgevingsvergunning, kenmerk Z/21/146198 en de verlenging tijdelijke omgevingsvergunning, kenmerk Z/25/225364 en dient hierbij als ingelast en herhaald te worden beschouwd.

Daarnaast heeft in het kader van de (verlengings)aanvraag voor het COA in het Hoefijzergebouw aan de Rhijnegeesterstraatweg 13 C een actualisatie van de parkeeronderbouwing plaatsgevonden. Hierin is ook de (ongewijzigde) situatie van Divorce Housing meegenomen. Het betreffende rapport 022474.20251118.N1.02_Actualisatie parkeeronderbouwing huisvesting COA, d.d. 25-11-2025 maakt ook deel uit van deze tijdelijke omgevingsvergunning.

Overlast / Buurtpreventie

In de periode van 1 november 2021 t/m 7 november 2025 zijn er geen meldingen bij ons bekend van overlast en/of incidenten geweest vanuit de directe omgeving rondom Rhijnegeesterstraatweg 13 A in Oegstgeest. Daarnaast wordt ook aan buurtpreventie gedaan via de beheerders door middel van sociaal toezicht in de buurt.

Conclusie

Gelet op voornoemde onderbouwing(en) zijn er geen bezwaren tegen het verlengen van de tijdelijke omgevingsvergunning tot en met 1 november 2030 en zijn wij van mening dat de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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 er participatie heeft plaatsgevonden met omringende belanghebbenden zoals bewoners. Daarnaast is er in 2021 uitgebreid geparticipeerd ten tijde van de primaire tijdelijke omgevingsvergunning. Wij zijn van oordeel dat uw plan past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft.

Conclusie

De tijdelijke omgevingsvergunning (extra verlenging) voor de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' kan worden verleend onder de voorwaarde dat direct na 1 november 2030 het gebouw en het aansluitend terrein volledig dient te zijn teruggebracht naar de staat zoals deze waren voor de wijzigingen in verband met het gebruik als opvanglocatie.

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/25/225364.

Meer informatie

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

Tijdelijke bewoning Rhijngeesterstraatweg 13A publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20251107 00514 001 (ingediend op 12-11-2025) 20251107 00514 000 (ingediend op 07-11-2025)



Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

Datum: 27-11-2025
Oms kenmerk: Z/25/225364

Project

Naam van dit project

Tijdelijke bewoning Rhijngeesterstraatweg 13A

Projectomschrijving

De locatie aan de Rhijngeesterweg 13A in Oegstgeest betreft een voormalig GGZ-gebouw, gelegen in het parkachtige gebied van de voormalige buitenplaatsen Endegeest en Rhijngeest. Het pand heeft gedurende een lange periode leeggestaan. De eigenaar is voornemens de locatie in de toekomst te herontwikkelen.

In 2021 zijn de eigenaar en Divorce Housing een samenwerking aangegaan om de locatie tijdelijk in te zetten voor kamergewijze verhuur aan spoedzoekers, voor een periode van vier jaar met een mogelijke verlenging van één jaar. Op 8 juli 2021 is hiervoor een vergunning verleend en is gestart met de tijdelijke huisvesting. Op 13 mei 2025 is de vergunning (BOPA) verlengd tot en met 1 november 2026.

De tijdelijke bewoning levert een win-winsituatie op: enerzijds wordt leegstand voorkomen, anderzijds wordt voorzien in een tijdelijke woonoplossing voor de heersende woonproblematiek onder jongeren en de doelgroep die te maken heeft met een scheiding, relatiebreuk of een andere noodzaak.

Gezien de positieve voortgang en de huidige situatie zijn eigenaar, gemeente en Divorce Housing overeengekomen de tijdelijke bewoning voort te zetten tot en met 1 november 2030.

Het gebouw biedt ruimte aan 80 tijdelijke huurders en 4 extra multifunctionele ruimten. Iedere bewoner beschikt over een eigen woon-slaapruimte, met gedeelde voorzieningen voor wassen, koken en ontmoeten. Zie hiervoor de bijgevoegde tekeningen.

Constructieve en installatietechnische aanpassingen zijn niet noodzakelijk gezien het huidige gebruik. Wel zal het gebouw een esthetische opwaardering ondergaan in de vorm van een renovatie, gericht op verbetering voor de komende vijf jaar. Hierbij kan worden gedacht aan het herstellen en vernieuwen van keukens, badkamers en toiletgroepen.

Locatie

Adres

Rhijngeesterstraatweg 13A, 2342AN 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

Tijdelijke bewoning Rhijngeesterstraatweg 13A

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 initiatiefnemer

Naam van de organisatie

Divorce Housing B.V.

Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer

76204375

Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer

-

RSIN



Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam

Industriekade

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

28

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

2172HW

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam

Sassenheim

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

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

De locatie aan de Rhijngaasterweg 13A in Oegstgeest betreft een voormalig GGZ-gebouw, gelegen in het parkachtige gebied van de voormalige buitenplaatsen Endegeest en Rhijngaest. Het pand heeft gedurende een lange periode leeggestaan. De eigenaar is voornemens de locatie in de toekomst te herontwikkelen.

In 2021 zijn de eigenaar en Divorce Housing een samenwerking aangegaan om de locatie tijdelijk in te zetten voor kamergewijze verhuur aan spoedzoekers, voor een periode van vier jaar met een mogelijke verlenging van één jaar. Op 8 juli 2021 is hiervoor een vergunning verleend en is gestart met de tijdelijke huisvesting. Op 13 mei 2025 is de vergunning (BOPA) verlengd tot en met 1 november 2026.

De tijdelijke bewoning levert een win-winsituatie op: enerzijds wordt leegstand voorkomen, anderzijds wordt voorzien in een tijdelijke woonoplossing voor de heersende woonproblematiek onder jongeren en de doelgroep die te maken heeft met een scheiding, relatiebreuk of een andere noodzaak.

Gezien de positieve voortgang en de huidige situatie zijn eigenaar, gemeente en Divorce Housing overeengekomen de tijdelijke bewoning voort te zetten tot en met 1 november 2030.

Het gebouw biedt ruimte aan 80 tijdelijke huurders en 4 extra multifunctionele ruimten. Iedere bewoner beschikt over een eigen woon-slaapruimte, met gedeelde voorzieningen voor wassen, koken en ontmoeten. Zie hiervoor de bijgevoegde tekeningen.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

De locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk', voor de tijdelijke bewoning is een afwijking nodig als functie 'Wonen'.
dit betreft een verlenging van de tijdelijke afwijking.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

Het gebouw zal langer voor tijdelijke bewoning worden ingezet op basis van kamergewijze verhuur onder de functie Wonen. Voorheen was het gebruik zorg op basis van maatschappelijke bestemming.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.

Het gebruik zal de leefbaarheid en veiligheid van de omgeving blijven verbeteren. Het tijdelijke gebruik voorkomt verloedering, verpaupering, kraak en vandalisme. Tevens worden personen uit

Oegstgeest geholpen aan tijdelijk onderdak binnen de eigen gemeente, die anders dakloos dreigen te raken.

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Ja

Tijdelijk afwijken: Geef aan hoe lang u wilt afwijken van de regels in het omgevingsplan.

5 jaar

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
AOV Rhijngeesterstraatweg 13A Oegstgeest.pdf	Nee
BOPA 2025 Rhijngeesterstraatweg 13A Oegstgeest.pdf	Nee
Calamiteiten en ontruimingsplan Rhijngeesterstraatweg 13A.pdf	Nee
Memo Buurt preventie en overlast Divorce Housing.pdf	Nee
Memo planomschrijving Rhijngeesterweg 13A, Oegstgeest DEF.pdf	Nee
Programma van Eisen BMI-OAI.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.



**DIVORCE
HOUSING**



**YOUNG
HOUSING**

Onderwerp: Planomschrijving tijdelijke bewoning middels kamergewijze verhuur

Adres: Rhijngeesterweg 13A (2342 AN) te Oegstgeest

Datum: 7 november 2025

Planomschrijving

De locatie aan de Rhijngeesterweg 13A in Oegstgeest betreft een voormalig GGZ-gebouw, gelegen in het parkachtige gebied van de voormalige buitenplaatsen Endegeest en Rhijngeest. Het pand heeft gedurende een lange periode leeggestaan. De eigenaar is voornemens de locatie in de toekomst te herontwikkelen.

In 2021 zijn de eigenaar en Divorce Housing een samenwerking aangegaan om de locatie tijdelijk in te zetten voor kamergewijze verhuur aan spoedzoekers, voor een periode van vier jaar met een mogelijke verlenging van één jaar. Op 8 juli 2021 is hiervoor een vergunning verleend en is gestart met de tijdelijke huisvesting. Op 13 mei 2025 is de vergunning (BOPA) verlengd tot en met 1 november 2026.

De tijdelijke bewoning levert een win-winsituatie op: enerzijds wordt leegstand voorkomen, anderzijds wordt voorzien in een tijdelijke woonoplossing voor de heersende woonproblematiek onder jongeren en de doelgroep die te maken heeft met een scheiding, relatiebreuk of een andere noodzaak.

Gezien de positieve voortgang en de huidige situatie zijn eigenaar, gemeente en Divorce Housing overeengekomen de tijdelijke bewoning voort te zetten tot en met 1 november 2030.

Het gebouw biedt ruimte aan 80 tijdelijke huurders en 4 extra multifunctionele ruimten. Iedere bewoner beschikt over een eigen woon-slaapruimte, met gedeelde voorzieningen voor wassen, koken en ontmoeten. Zie hiervoor de bijgevoegde tekeningen.

Constructieve en installatietechnische aanpassingen zijn niet noodzakelijk gezien het huidige gebruik. Wel zal het gebouw een esthetische opwaardering ondergaan in de vorm van een renovatie, gericht op verbetering voor de komende vijf jaar. Hierbij kan worden gedacht aan het herstellen en vernieuwen van keukens, badkamers en toiletgroepen.

Doelgroep en selectie procedure

Divorce Housing is een woonconcept dat voorziet in tijdelijke woonruimte voor spoedzoekers die door een scheiding/ relatiebreuk of andere oorzaak dreigen dakloos te raken. Op deze manier bieden wij deze doelgroep een veilige en stabiele woonomgeving, waar zij tot rust kunnen komen en de mogelijkheid krijgen om hun leven opnieuw op te bouwen.

Naast bovenstaande doelgroep, huisvesten wij ook jonge spoedzoekers, zoals starters op de woningmarkt, en in sommige gevallen afstuderende studenten vanuit het concept Young Housing. Vanuit onze eigen database proberen wij deze doelgroepen actief te ondersteunen bij het vinden van passende tijdelijke huisvesting.

Voor de locatie Rhijngeesterstraatweg 13A huisvesten wij voornamelijk – en met voorrang – spoedzoekers afkomstig uit Oegstgeest. Divorce Housing beheert hiervoor een eigen inschrijfsysteem. Geïnteresseerden kunnen zich via onze website inschrijven. Op basis van deze inschrijvingen nodigen wij kandidaten uit voor een bezichtiging en een aansluitend fysiek intakegesprek.

Tijdens dit intakegesprek bespreken wij de persoonlijke situatie van de kandidaat, beoordelen wij of er behoefte is aan extra ondersteuning en bepalen wij of de kandidaat geschikt is om binnen het project te wonen. Voorafgaand aan het gesprek vragen wij de kandidaten om documentatie aan te leveren ten behoeve van een administratieve huurderscheck. Deze check richt zich op gedrag, eventuele schulden en financiële draagkracht.

Bij de toewijzing van beschikbare kamers houden wij rekening met de samenstelling van de bewonersgroep. Op deze manier streven wij naar een evenwichtige en veilige leefomgeving. Daarbij wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met gescheiden huurders die hun kinderen af en toe



**DIVORCE
HOUSING**

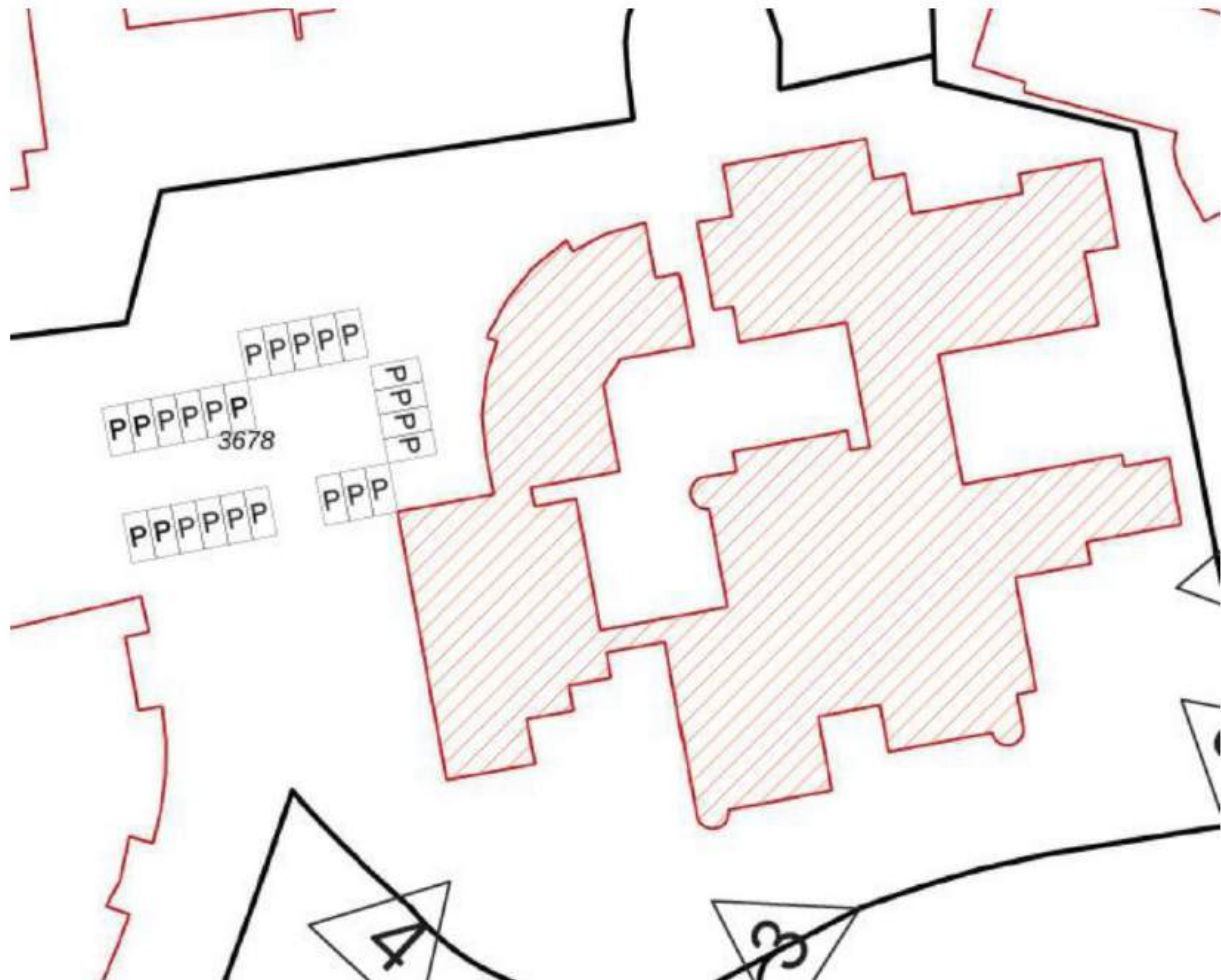


**YOUNG
HOUSING**

ontvangen, en jongeren die vrienden op bezoek krijgen. Deze aspecten worden tijdens het intakegesprek ook met de kandidaten besproken.

Parkeren

De parkeerbehoefte betreft 24 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn 80 parkeerplaatsen aanwezig. 24 parkeerplaatsen aangrenzend aan het gebouw zijn vast aangewezen voor onze tijdelijke huurders.



Onderwerp: Buurtpreventie en overlast

Adres: Rhijnegeesterstraatweg 13A te Oegstgeest

Datum: 7 november 2025

Aanleiding

Vanaf 1 november 2021 bieden wij onderdak aan onze spoedzoekers in het object gelegen aan de Rhijnegeesterstraatweg 13 A te Oegstgeest. Partijen hebben de intentie de tijdelijke bewoning te verlengen.

Onderdeel van de eerder verleende omgevingsvergunning betrof buurt preventie in de omringde wijk. Onderstaand een overzicht van de voorgekomen wijk incidenten in de afgelopen 4 jaar en de vervolgstappen die wij hebben genomen. Aanvullend onze aanpak met betrekking tot organisatie buurt preventie rondom ons project Divorce Housing in Oegstgeest.

Buurtoverlast Divorce Housing

In de periode van 1 november 2021 t/m 7 november 2025 zijn er geen meldingen bij ons bekend van overlast en incidenten geweest vanuit de directe omgeving rondom Rhijnegeesterstraatweg 13A in Oegstgeest.

Buurtpreventie door Divorce Housing

Als Divorce Housing voelen wij ons niet alleen verantwoordelijk voor wat onze huurders doen in het gebouw, ook buiten het gebouw vinden wij het belangrijk om dit nauwlettend in de gaten te houden zodat eventuele onvolkomenheden snel en adequaat worden opgelost.

Buurtpreventie is een vorm van sociaal toezicht door onze beheerders in de buurt. Dit doen wij door ons zelf medeverantwoordelijk te maken voor de leefbaarheid en veiligheid in de directe woonomgeving.

Wat doen wij als Divorce Housing ten behoeve van buurtpreventie in de directe omgeving:

- Controle ronden lopen in de buurt en signaleren /melden van onveilige of verdachte situaties, drugsoverlast, onveilige verkeerssituaties of overige afwijkende situaties;
- Personen bij verdacht of hinderlijk gedrag in gesprek gaan zoals (hang) jeugd;
- Signaleren en verhelpen van hindergedrag in de buurt zoals zwerfafval in de omgeving, langdurig (fout) geparkeerde auto's etc.;
- Periodiek gesprek met gemeente Oegstgeest en wijkagent aangaande eventuele incidenten en de aanpak hiervoor.

Op deze manier houden wij onze locatie en omgeving leefbaar en veilig.

PROGRAMMA VAN EISEN

BRANDMELD- EN ONTRUIMINGSALARMINSTALLATIE

4147 - Woongebouw Rhijngeesterstraatweg

Object:	Naam	: 4147 - Woongebouw Rhijngeesterstraatweg
	Adres	: Rhijngeesterstraatweg 13A
	Plaats	: 2342 AN Oegstgeest
Document opsteller:	Weveko Brandbeveiliging B.V. 	
Datum document:	10 JUNI 2021	
Documentnummer:	2021.4147.PVE.001	
Toegepaste normen:	NEN 2535:1996/A1:2002 nl	
	NEN 2575:2004/C1:2006 nl	

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Goedkeuring	3
Gegevens	4
Installateur(s).....	5
Programma van Eisen Brandmeldinstallatie	6
Eisen Bewakingsomvang	6
Prestatie-eisen.....	7
Overzicht detectiezones	8
Sturingen brandbeveiligingsinstallatie	9
Uitvoering brandweerpaneel	10
Doormelding en opties	11
Aanvullende eisen	12
Programma van Eisen ontruimingsalarminstallatie	13
Eisen	13
Ontruimingsgebied	15
Panelen en omgevingsinvloeden.....	16
Aanvullende eisen	17
Bijlage 1.1: Verduurzaamde plattegrond brandmeldinstallatie	18

Inleiding

De navolgende installaties zijn omschreven in het Programma van Eisen:

- Brandmeldinstallatie in overeenstemming met de NEN 2535:1996/A1:2002 nl
- Ontruimingsalarminstallatie in overeenstemming de NEN 2575:2004/C1:2006 nl

De doelstellingen van de betreffende brandbeveiligingsinstallaties zijn achtereenvolgens:

- Een beginnende brand in een dusdanig vroeg stadium te ontdekken, lokaliseren en signaleren zodat tijdig de aangesloten brandbeveiligingsvoorzieningen worden ingeschakeld.
- De interne organisatie en gebruikers tijdig en op gepaste wijze te informeren om veilig te kunnen vluchten.

Ontruimingsplan (informatief):

- Conform het bouwbesluit dient er een ontruimingsplan te worden opgesteld indien op basis van artikel 6.20 is voorzien in een brandmeldinstallatie.

Het ontruimingsplan, het Programma van Eisen Ontruimingsalarminstallatie en het Programma van Eisen Brandmeldinstallatie dienen op elkaar te zijn afgestemd.

Het ontruimingsplan en de ontruimingsplattegronden dienen bij voorkeur te voldoen aan NEN 8112 en NEN 1414. Deze normen geven aanwijzingen voor het opstellen van ontruimingsplannen en ontruimingsplattegronden in gebouwen. De toepassing van deze aanwijzingen is van belang voor het goed functioneren van een ontruiming in geval van brand of andere calamiteiten of incidenten.

Extra aanvullingen

- Geen

Goedkeuring		
Partij	Gegevens	Handtekening
Bevoegde autoriteit ☒ Eisende partij ☐ Belanghebbende ☐ Niet van toepassing	Naam : Gemeente Oegstgeest Adres : Rhijngeesterstraatweg 13 Plaats : 2342 AN Oegstgeest Contactpersoon : Telefoon : 14-071 (algemeen tel. nummer)	
Eigenaar/gebruiker ☐ Eisende partij ☒ Belanghebbende ☐ Niet van toepassing	Naam : Divorce Housing B.V. Adres : Meer en duin 24G Plaats : 2163 HA Lisse Contactpersoon :  Telefoon : +31 (0) 252 - 34 79 39	
Verzekering ☐ Eisende partij ☐ Belanghebbende ☒ Niet van toepassing	Naam : Adres : Plaats : Contactpersoon : Telefoon :	
Overige ☐ Eisende partij ☐ Belanghebbende ☒ Niet van toepassing	Naam : Adres : Plaats : Contactpersoon : Telefoon :	
Programma van Eisen brand- en ontruimingsalarminstallatie opsteller	Naam : Weveko Brandbeveiliging B.V. Adres : Marconistraat 14 Plaats : 2181 AK Hillegom Contactpersoon :  Telefoon : +31 (0) 252 - 50 51 21	
Programma van Eisen brand- en ontruimingsalarminstallatie Collegiale toets	Naam : Weveko Brandbeveiliging B.V. Adres : Marconistraat 14 Plaats : 2181 AK Hillegom Contactpersoon :  Telefoon : +31 (0) 252 - 50 51 21	

Gegevens		NEN 2535:1996/A1:2002 nl
Documentnummer / datum	2021.4147.PVE.001	10 JUNI 2021
Opsteller van het PvE	Branddetectiebedrijf : Weveko Brandbeveiliging B.V. Adres : Marconistraat 14 Plaats : 2181 AK Hillegom PvE Opsteller :  (Projecteringsdeskundige BMI) Telefoon : +31 (0) 252 – 50 51 21	
Inspectiecertificaat bouwbesluit 2012 vereist:	☐ Ja Inspectiefrequentie: ☐ Jaarlijks ☒ Niet van toepassing ☐ Eens per 3 jaar	
Bouwwerk:	Soort : Woonfunctie voor kamergewijze verhuur Naam : 4147 - Woongebouw Rhijngheesterstraatweg Adres : Rhijngheesterstraatweg 13A Plaats : 2342 AN Oegstgeest	
Doel installatie:	☒ Persoonlijke bescherming ☐ Schadebeperking ☒ Sturen brandbeveiligingsinstallatie ☐ Bescherming milieu ☐ Continuïteit bedrijfsvoering	
Eigenaar/gebruiker:	Naam : Divorce Housing B.V. Contactpersoon :  Adres : Meer en duin 24G Plaats : 2163 HA Lisse Telefoon beheerder : +31 (0) 252 – 34 79 39	
Eisende partij(en):	☒ Bevoegde autoriteit; Bouw- en woningtoezicht / Gemeente ☐ Verzekeraar ☒ Eigenaar / Gebruiker	

Installateur(s)		NEN 2535:1996/A1:2002 nl	
Branddetectiebedrijf	Branddetectiebedrijf	:	Weveko Brandbeveiliging B.V.
	Adres	:	Marconistraat 14
	Plaats	:	2181 AK Hillegom
	Telefoon	:	+31 (0) 252 – 50 51 21
Brandmeldinstallatiebedrijf	Installatiebedrijf	:	Weveko Brandbeveiliging B.V.
	Adres	:	Marconistraat 14
	Plaats	:	2181 AK Hillegom
	Telefoon	:	+31 (0) 252 – 50 51 21
Erkend Brandmeldonderhoudsbedrijf	Onderhoudsbedrijf	:	Weveko Brandbeveiliging B.V.
	Adres	:	Marconistraat 14
	Plaats	:	2181 AK Hillegom
	Telefoon	:	+31 (0) 252 – 50 51 21
	Erkenningsnummer	:	7535-0058-02 (CIBV Erkenning)

Bijlagen:		
Bijlage	1 : Verduurzaamde plattegrond brandmeldinstallatie begane grond en eerste verdieping	10 juni 2021

Programma van Eisen Brandmeldinstallatie		Eisen Bewakingsomvang		NEN 2535:1996/A1:2002 nl			
NEN 2535	Omschrijving	Eis					
§ 10.2	Omvang van de Brandmeldinstallatie	Geëist door:		<u>B</u>	<u>V</u>	<u>E</u>	<u>G</u>
	B Bevoegde autoriteit*	☒	Volledige bewaking	☐	☐	☒	☒
	V Verzekeraar	☐	Gedeeltelijke bewaking	☐	☐	☐	☐
	E Eigenaar	☐	Ruimtebewaking (in relatie tot ontvluchten)	☐	☐	☐	☐
	G Gebruiker	☐	Ruimtebewaking (het bewaken van een ruimte)	☐	☐	☐	☐
	*Minimale eis bouwbesluit 2012	☐	Niet-automatische bewaking	☐	☐	☐	☐
		☐	Objectbewaking (toelichten)	☐	☐	☐	☐
	Toelichting: Eis vanuit bouwbesluit 2012 *Gebruikersfunctie Gebruikersoppervlak/ Hoogste vloer van gebruikersfunctie Bewakingsomvang Doormelding Inspectie BMI OAI(frequentie)						
☒	Woonfunctie b. Andere woonfunctie Geen eis						
Door de aanvullende eis van de eigenaar/gebruiker ten opzichte van het minimum voorschrift vanuit bouwbesluit 2012 wordt deze gezien als eisende partij dat geldt voor de volgende gebruikersfuncties: Volledige bewaking Het gebouw dient voorzien te worden van volledige bewaking conform NEN 2535:1996/A1:2002 nl							

Programma van Eisen Brandmeldinstallatie		Prestatie-eisen		NEN 2535:1996/A1:2002 nl	
NEN 2535	Omschrijving	Eis			
§ 4.2	Brandgrootte 1. Polyurethaan matten 2. Beukenhouten blokjes 5. PVC-draad volgens BS 6266 7. Brandspiritus 8. Andere overeengekomen brandgrootte (omschrijven/ vastleggen bij toelichting)	Ruimte(n): a. Keuken(s) b. c. Alle overige ruimtes	Nummer brandgrootte: a. 7 b. c. 1 of 2		
	Toelichting: Standaardruimten Voor standaardruimten waarin de projecterings-richtlijnen in overeenstemming met de NEN 2535:1996/A1:2002 nl zijn toegepast mogen proefbranden achterwege blijven.				
§ 4.3	Prestatie-eis voor ongewenste en onechte brandmeldingen Gebruiksfunctie algemeen.	Risicoklasse extern	Risicoklasse intern		
		Categorie: Woonfunctie C	Categorie: Woonfunctie C		
Toelichting:		Het maximale aantal ongewenste en onechte meldingen moet in het onderhoudsplan worden vastgelegd.			
§ 10.11.3	Bijzondere omgevingsinvloeden voor het voorkomen van ongewenste en onechte meldingen.	Ruimte(n):	Omgevingsinvloeden:		
		Algemeen Keuken, Pantry Appartement Was-/ droogmachine	Zie toelichting Rook, damp en stoom Stoom/ damp (douche) Damp en stoom		
Toelichting:		De toegepaste melders moeten geschikt zijn voor de aanwezige omgevingsinvloeden. In dit bouwwerk worden behalve boven genoemden geen omstandigheden verwacht welke een negatieve invloed hebben op de werking van de installatie.			
§ 4.4	Prestatie-eis voor de systeembeschikbaarheid:	☒ 99,7% (0,3% i.v.m. beheer c.q. jaarlijks onderhoud)			
		☐ Anders, zie toelichting			
Toelichting:		Iedere uitschakeling en/of uitval van een deel van de installatie leidt tot het verminderen van de systeembeschikbaarheid en is dus negatief van invloed op de prestatie-eis.			

Programma van Eisen Brandmeldinstallatie Overzicht detectiezones
NEN 2535:1996/A1:2002 nl

NEN 2535	Zone indeling detectiezones		
§ 10.3	Zone 1	Begane Grond	Bouwdeel Noord
	Zone 2	Begane Grond	Bouwdeel Noordoost
	Zone 3	Begane Grond	Bouwdeel Zuid
	Zone 4	Begane Grond	Bouwdeel Zuidwest
	Zone 5	Begane Grond	Bouwdeel Noordwest
	Zone 6	Begane Grond – Eerste verdieping	Trappenhuis Zuidoost
	Zone 7	Begane Grond – Eerste verdieping	Trappenhuis Zuidwest
	Zone 8	Begane Grond – Eerste verdieping	Trappenhuis Noord
	Zone 9	Eerste verdieping	Bouwdeel Noord
	Zone 10	Eerste verdieping	Bouwdeel Oost
	Zone 11	Eerste verdieping	Bouwdeel Zuid
	Zone 12	Eerste verdieping	Bouwdeel West
	Zone 13	Begane Grond – Eerste verdieping	Lift
	Toelichting: - Binnen een zone wordt onderscheid gemaakt tussen automatische brandmelders en handbrandmelders - De benaming van de zones kan naar wens van de gebruiker worden afgestemd		

Programma van Eisen Brandmeldinstallatie			Sturingen brandbeveiligingsinstallatie			NEN 2535:1996/A1:2002 nl	
NEN 2535	Sturingen brandbeveiligingsinstallaties	Hand brandm.	Auto brandm.	Algemeen	Ontruiming	Selectief	
§ 8.6	Aan te sturen brandbeveiligings-installatie:						Detectie zone(s)/verwijzingen
	Ontruimingsalarminstallatie	☒	☒	☒	☐	☐	
	Kleefmagneten en vrijloopdrangers	☒	☒	☒	☐	☐	
	Ontgrendelen vluchtdeuren	☐	☐	☐	☐	☐	
	Luchtbehandeling- en ventilatie installatie	☐	☐	☐	☐	☐	
	Rook- en warmteafvoerinstallatie (RWA)	☐	☐	☐	☐	☐	
	Liften	☐	☐	☐	☐	☐	
	Overdrukinstallatie	☐	☐	☐	☐	☐	
	Brandweeringang (aansturing Flitslicht)	☒	☒	☒	☐	☐	
	Brandweerkhuis (aansturing brandweerkhuis)	☐	☐	☐	☐	☐	
	Brandweeringang (aansturing deur brandweeringang)	☐	☐	☐	☐	☐	
	Brandpomp / hydrofoorinstallatie	☐	☐	☐	☐	☐	
	Geluidinstallatie	☐	☐	☐	☐	☐	
	Overige;	☐	☐	☐	☐	☐	
	Ontruimingsalarminstallatie Aansturing ontruimingsalarminstallatie in overeenstemming met Programma van Eisen ontruimingsalarminstallatie						
Kleefmagneten en vrijloopdrangers Het middels een Fail-safe systeem afschakelen van kleefmagneten en vrijloopdrangers van deuren gelegen in een brand of rookscheiding.							
Brandweeringang (aansturing Flitslicht) Flitslicht uitvoeren in overeenstemming met paragraaf 10.7							

Programma van Eisen Brandmeldinstallatie		Uitvoering brandweerpaneel		NEN 2535:1996/A1:2002 nl	
NEN 2535	Omschrijving	Eis			
§ 10.7	Plaats brandweeringang(en)	☒	Brandweer- /hoofdingang (zie plattegrond in bijlage 1)		
		☐	Niet van toepassing		
		☐	Anders, namelijk;		
	Flitslicht brandweeringang(en)	☒	Ja	Kleur: Rood	
		☐	Nee		
		☐	Niet van toepassing		
	Toelichting:				
Aansturing ontsluiting brandweeringang		☒	Niet van toepassing		
		☐	Sleuteldepot type		
		☐	Anders, namelijk; aansturing toegangsdeur		
Toelichting:					
Brandweerpane(e)l(en) vereist		☐	Ja, omdat er een doormelding is vereist		
		☐	Ja, op basis van risicoanalyse		
		☒	Ja, aanvullende kwaliteitseis		
		☐	Nee		
Locatie brandweer pane(e)l(en)		☐	Niet van toepassing		
		☒	Ja, nabij de brandweer- /hoofdingang (entree hal)		
§ 6.5	Uitvoering brandweer pane(e)l(en)	☐	Niet van toepassing		
		☐	Geen specifieke eisen (alfanumeriek paneel)		
		☒	Alfanumeriek paneel met tekening (A3/A4 formaat); Zie toelichting (Zie toelichting 1)		
		☐	Geografisch paneel		
	Brandweer pane(e)l(en) ter goedkeuring aan het bevoegd gezag voorleggen		☒	Niet van toepassing	
		☐	Ja		
		☐	Nee		
Toelichting:		1)	Er dient nabij het brandweerpaneel (brandmeldcentrale) een verduurzaamde plattegrond (per bouwdeel) tekening van het volledige gebouw aanwezig te zijn met daarop de plaats en nummers van de detectiezones evenals de brandweeringang(en) en brandweer neveningang(en).		
		2)	Terugstellen brandmeldcentrale dient door de gebruiker (Beheerder brandmeldinstallatie) te worden uitgevoerd.		
§ 10.8	Nevenpaneel	☒	Niet van toepassing		
		☐	Ja, locatie		
Toelichting:					

Programma van Eisen Brandmeldinstallatie Doormelding en opties		NEN 2535:1996/A1:2002 nl
NEN 2535	Omschrijving	Eis
§ 6.2.2	Opties brandmeldcentrale	☒ Niet van toepassing ☐ Verificatie van meldingen ☐ Verificatie plus, zie toelichting ☐ Vertraging van de uitgangssignalen naar C en/of G ☐ Vertraging van de uitgangssignalen naar E (aparte toestemming van de brandweer vereist)
	Toelichting: Vertraging is uitsluitend toegestaan in overleg met en na schriftelijke bevestiging door de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving van de bevoegde autoriteit.	
§ 6.3 en 10.11.1	Handbrandmelders	☒ Standaarduitvoering ☐ Speciale uitvoering (zie toelichting)
	Montagehoogte handbrandmelders	☒ Standaardhoogte ☐ Afwijkende hoogte (Zie toelichting)
	Toelichting:	
§ 8.2	Doormelding van storing naar 24 uur bezet ontvangststation	☐ Intern ☒ PAC zie toelichting ☐ Andere locatie:.....
	Toelichting: In overeenstemming met de NEN 2535 punt 8.2 dienen storingen te worden door gemeld naar een Particuliere Alarm Centrale (PAC), van waaruit de noodzakelijke corrigerende maatregelen onmiddellijk in gang kunnen worden gezet.	
§ 8.4	Doormelding van het brandalarm Categorie	☒ Geen doormelding vereist conform bouwbesluit 2012 ☐ Type 1 ☒ PAC (eigenaar/gebruiker) (Zie toelichting 1) ☐ Intern (24uurs bezetting)
	Aantal Criteria	☐ Eén criterium brand (algemeen) ☒ Meerdere criteria brand (Zie toelichting 1) ☐ Alleen handbrandmelders ☐ Alleen automatische melders
	1) Doormelding van het brandalarm dient op verzoek van de gebruiker plaats vinden naar via een particuliere alarmcentrale (PAC). De PAC waarschuwt direct de beschikbare sleutelhouders en mag enkel na verificatie* van het brandalarm de brandweer alarmeren. (*Geverifieerde meldingen conform Protocol Automatische Branddoormelding via PAC naar RAC-versie 3.0 2016)	
§ 10.6.2	Signalering interne organisatie	☒ Brandmeldcentrale, locatie ☐ Bedienings- en signaleringspaneel, locatie ☐ Akoestische signaalgevers ☐ Stil ontruimingsalarminstallatie (NEN 2575) ☒ Luid ontruimingsalarminstallatie (NEN 2575/ Type B)
	Toelichting: Geen	
---	Aanvullende opmerkingen	☒ Ja ☐ Nee

1. Installatie brandmeldinstallatie

De brandmeldinstallatie dient te worden aangelegd in overeenstemming met NEN 2535:1996/A1:2002 nl

2. Voeding brandmeldinstallatie

De noodstroomvoorziening dient te voldoen aan artikel 6.4 van de NEN 2535:1996/A1:2002 nl

3. Installatie Attest

Het erkende installatiebedrijf dient een installatie-attest te overleggen, waarin wordt verklaard dat de brandmeldinstallatie geïnstalleerd is volgens de NEN 2535:1996/A1:2002 nl

4. Elektrische verbindingen in kabels

Het aanbrengen van een elektrische verbindingen in transmissiewegen is toegestaan wanneer deze voldoen aan de NEN 2535:1996/A1:2002 nl artikel 11.7

5. Documenten bevoegd gezag:

De volgende schriftelijke verslaglegging moet aan het bevoegd gezag toegezonden worden:

- ☒ Installatieattest
- ☒ Rapport van Oplevering brandmeldinstallatie
- ☒ Geluidsmeting ontruimingsalarminstallatie
- ☐ Afgifte inspectiecertificaat in overeenstemming met bouwbesluit 2012

6. Onderhoudsovereenkomst

Bij oplevering dient een onderhoudscontract te zijn afgesloten conform NEN2654 1/(2), met een responsetijd die afgestemd is op de capaciteit van de noodstroomvoorziening van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie.

7. Beheerder brandmeldinstallatie

Bij oplevering moet de beheerder van de brandmeldinstallatie bekend zijn.

8. Wijzigingen in het pand

Bij verandering van de inrichting en / of het gebruik van het bouwwerk moet de eigenaar c.q. gebruiker de afdeling 'Bouw- en Woningtoezicht' van de gemeente en het branddetectiebedrijf onmiddellijk schriftelijk van de wijzigingen op de hoogte stellen.

Programma van Eisen ontruimingsalarminstallatie		Eisen	NEN 2575:2004 nl
NEN 2575	Omschrijving	Eis	
Bijlage B	Vaststellen van het type ontruimingsalarminstallatie	☐ Luidalarminstallatie type A	
		☒ Luidalarminstallatie type B	
		☐ Stilalarminstallatie, draadloos - tekst	
		☐ Stilalarminstallatie, met attentiepanelen	
		Het type ontruimingssignaal is gebaseerd op:	
		☐ Logiesfunctie met hoogste vloer > 20m	
		☐ Bijeenkomstfunctie met gebruikersoppervlak > 10.000 m²	
		☐ Kantoorfunctie met gebruikersoppervlak > 10.000 m²	
		☐ Onderwijsfunctie met gebruikersoppervlak > 10.000 m²	
		☐ Sportfunctie met gebruikersoppervlak > 10.000 m²	
		☐ Winkelfunctie met gebruikersoppervlak > 10.000 m²	
		☐ Overige gebruiksfunctie met gebruikersoppervlak > 10.000 m²	
		☐ Meerdere verblijfsruimte met > 1000 personen	
		☐ In één verblijfsruimte met > 2000 personen	
		☐ Cel-, woon- of gezondheidszorgfunctie	
		☒ Geen van bovenstaande opties, type B toepassen	
	Toelichting		
§ 4.4	Systeembeschikbaarheid	☒	99,7%
	Toelichting		

Programma van Eisen ontruimingsalarminstallatie		Eisen		NEN 2575:2004 nl				
NEN 2575	Omschrijving	Eis						
§ 6.4.1	Type ontruimingssignaal en de wijze van activering	<u>Luid Alarm:</u>		BP	HM	AM	Ext	BM
	<u>Toelichting bij "wijze van activering".</u> BP = bedienpaneel (totaal) HM = handbrandmelder (totaal) AM = automatische melder (zie§ 14.3) Ext = Externe melder BM = BM in relatie tot samenvallende vluchtroutes. Indien er sprake is van een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking in relatie tot ontvluchting zie NEN 2535 en het gebruiksbesluit (samenvallende vluchtroutes) behoren minimaal de ontruimingssignaalgevers in het desbetreffende deel automatisch te worden aangestuurd bij het in alarm komen van een automatische melder in dat deel.	☐	Slow-whoop toonsignaal en gesproken bericht (A-installatie)	☐	☐	☐	☐	☐
		☒	Slow-whoop toonsignaal (B-installatie)	☒	☒	☒	☐	☒
		<u>Stil Alarm:</u>		BP	HM	AM	Ext	BM
		☐	Toonsignaal op geselecteerde plaatsen	☐	☐	☐	☐	☐
		☐	Toonsignaal en gecodeerd bericht	☐	☐	☐	☐	☐
		☐	Toonsignaal op ontvangers van een personen zoekinstallatie (PZI)	☐	☐	☐	☐	☐
		Toelichting						
§ 4.4	Vertraging in de activering door automatische brandmelders	☐	Ja					
		☒	Nee					
	Toelichting							
§ 9.3	Doormelding van storing	☐	Intern, locatie					
		☐	Extern					
		☐	PAC					
		☒	Gelijk aan doormelding brandmeldinstallatie					
		☐	Andere locatie					
	Toelichting							
§ 10.2.2	Uitvoering bedieningspaneel	Alleen specificeren wanneer een tekstpaneel niet toereikend is						
		☐	Geografisch paneel					
	Toelichting							
§ 11.2	Kleur optische signaalgever	☐	Wit					
		☐	Rood					
		☐	Anders,.....					
	Toelichting							

Programma van Eisen ontruimingsalarminstallatie		Ontruimingsgebied		NEN 2575:2004 nl
NEN 2575	Omschrijving	Eis		
§ 14.2	Omvang ontruimingsgebied	☒	Algemeen; gehele gebouw 1 ontruimingsalarmzone	
	Uitgesloten ruimtes ontruimingsgebied	☒	Toilet- en badruimten (exclusief voorruimtes)	
		☒	Bergingen < 8m²	
		☒	Werkkasten < 4m²	
		☒	Meterkasten < 4m²	
		☒	Ruimte van brandmeldcentrale /brandweergepaneel	
		☒	Liftschachten en cabines	
		☒	Brandwerende gescheiden ruimten uitsluitend vanaf buitenaf toegankelijk of niet toegankelijk of niet betreedbare ruimten, zoals bijvoorbeeld traforuimte, hoogspanningsruimte en gasmeterruimte energiebedrijf	
	Toelichting			
§ 14.3	Alarmeringszones	Afzonderlijke alarmeringszones		Aangestuurd door detectiezone
		Zone 1	Begane Grond Bouwdeel Noord	Zone 1
		Zone 2	Begane Grond Bouwdeel Noordoost	Zone 2
		Zone 3	Begane Grond Bouwdeel Zuid	Zone 3, 6, 7, 8
		Zone 4	Begane Grond Bouwdeel Zuidwest	Zone 4
		Zone 5	Begane Grond Bouwdeel Noordwest	Zone 5, 12
		Zone 6	Begane Grond – Eerste verdieping Trappenhuis Zuidoost	Zone 3, 6, 10
		Zone 7	Begane Grond – Eerste verdieping Trappenhuis Zuidwest	Zone 3, 7, 11
		Zone 8	Begane Grond – Eerste verdieping Trappenhuis Noord	Zone 3, 8, 9
		Zone 9	Eerste verdieping Bouwdeel Noord	Zone 9
		Zone 10	Eerste verdieping Bouwdeel Oost	Zone 10
		Zone 11	Eerste verdieping Bouwdeel Zuid	Zone 11, 6, 7, 8, 13
		Zone 12	Eerste verdieping Bouwdeel West	Zone 12, 5
		Zone 13	Lift	Zone 9, 10, 11, 13
	Toelichting Afzonderlijke aansturing			

Programma van Eisen ontruimingsalarminstallatie		Panelen en omgevingsinvloeden		NEN 2575:2004 nl
NEN 2575	Omschrijving	Eis		
§ 15.2.2 en 15.2.3	Locatie en aantal bedieningspanelen	Hoofdbedieningspaneel ☒ Gelijk aan brandweerpaneel		
		Nevenbedieningspaneel ☐ ☐ ☐ ☐ OPMERKING. Bij de toelichting per nevenbedieningspaneel vermelden welke alarmeringszones mogen worden geactiveerd.		
	Toelichting			
§ 11.2.2	Bijzondere omgevingsinvloeden alsmede akoestische eigenschappen van ruimte die van invloed kunnen zijn op de standaardruimten.	Ruimte	Omstandigheden	
	Toelichting			
---	Aanvullende eisen	☐ Nee ☒ Ja		

1. Controle, beheer en onderhoud ontruimingsalarminstallatie

Controle, beheer en onderhoud van de ontruimingsinstallatie dient te worden uitgevoerd in overeenstemming met NEN 2654-2

2. Opleveringsrapportage

In overeenstemming met NEN 2575:2004 nl van de ontruimingsinstallatie moet door de producent of leverancier een opleveringsrapport worden opgesteld.

3. Installatie

De installatie moet worden aangelegd en worden gecontroleerd door een Erkend installatiebedrijf waarbij moet worden aangetoond dat alle toegepaste componenten en bekabeling voldoet aan het gestelde in de geldende NEN-normen. Een opleveringsrapport en installatieattest dient aan de bevoegde autoriteit te worden overlegd

4. Documenten bevoegd gezag:

De volgende schriftelijke verslaglegging moet aan het bevoegd gezag toegezonden worden:

- ☒ Geluidsmeting ontruimingsalarminstallatie
- ☐ Afgifte inspectiecertificaat in overeenstemming met bouwbesluit 2012

5. Sturingen

Sturingen welke bedoeld zijn om een gebouw te ontvluchten en/of de werking van de ontruimingsalarminstallatie kunnen beïnvloeden dienen gelijk met de betreffende ontruimingszone aangestuurd te worden. Deze sturingen zijn vermeld in de stuurfunctiematrix van het Programma van Eisen brandmeldinstallatie.

Bijlage 1.1: Verduurzaamde plattegrond brandmeldinstallatie

Programma van Eisen brand- en ontruimingsinstallatie
4147 - Woongebouw Rhijngeesterstraatweg
Rhijngeesterstraatweg 13A 2342 AN Oegstgeest

Pagina 18 / 18

Documentnummer : 2021.4147.PVE.001

Datum opmaak : 10 JUNI 2021

Model : 3.01.13

Eigenaar/gebruiker

PvE Opsteller

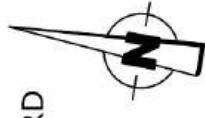
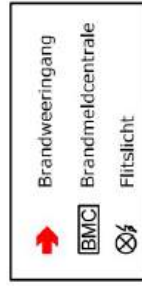
Collegiale toets

Erkend onderhoudsbedrijf REOB
Erkend brandmeldonderhoudsbedrijf BMI



BEGANE GROND | ZONE INDELING BRANDMELDINSTALLATIE

1/2



ZONE 1:
BEGANE GROND BOUWDEEL NOORD

ZONE 5:
BEGANE GROND
BOUWDEEL NOORDWEST

ZONE 8:
TRAPPENHUIS NOORD

ZONE 2:
BEGANE GROND BOUWDEEL
NOORDOOST

ZONE 4:
BEGANE GROND
BOUWDEEL
ZUIDWEST

ZONE 13: LIFT

ZONE 6: TRAPPENHUIS ZUIDOOST

ZONE 7: TRAPPENHUIS ZUIDWEST

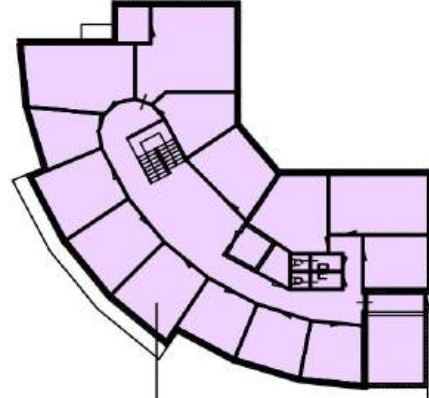
ZONE 3:
BEGANE GROND BOUWDEEL ZUID

4147 - Woongebouw Rhijngeesterstraatweg (Divorce Housing)
Bijlage 1.1 | Zone indeling brandmeldinstallatie
Programma van eisen nummer: 2021.4147.PVE.001 d.d. 10-06-202



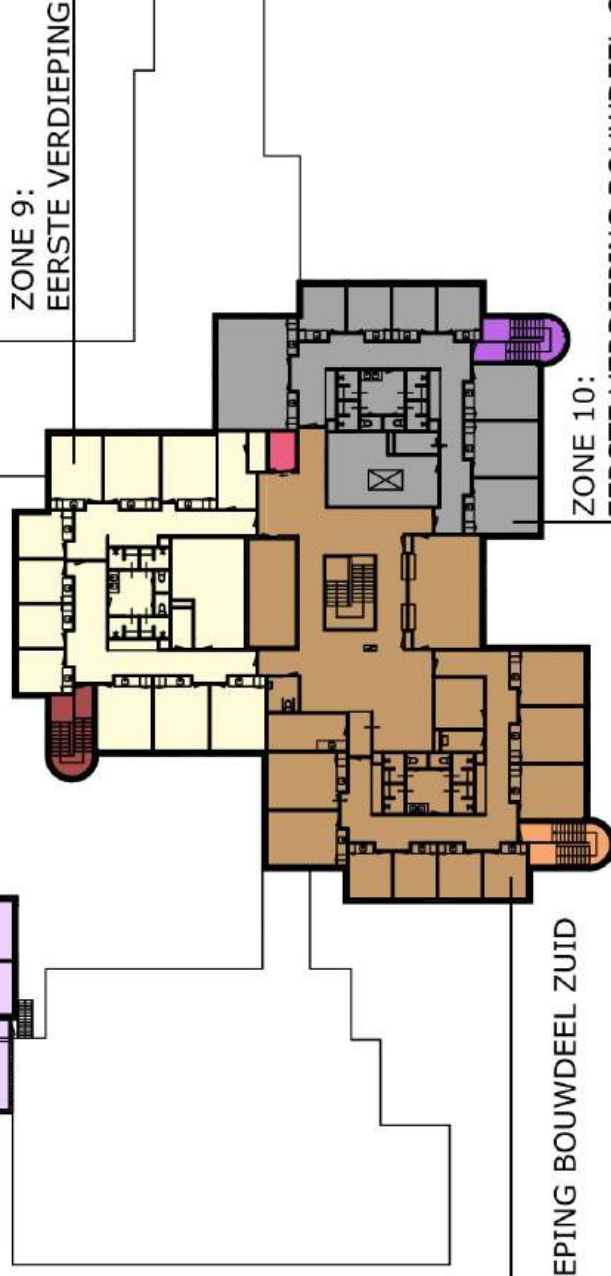
EERSTE VERDIEPING | ZONE INDELING BRANDMELDINSTALLATIE

2/2



ZONE 12:
EERSTE VERDIEPING
BOUWDEEL WEST

ZONE 9:
EERSTE VERDIEPING BOUWDEEL NOORD



ZONE 11:
EERSTE VERDIEPING BOUWDEEL ZUID

ZONE 10:
EERSTE VERDIEPING BOUWDEEL OOST



4147 - Woongebouw Rhijnegeesterstraatweg (Divorce Housing)
Bijlage 1.1 | Zone indeling brandmeldinstallatie
Programma van eisen nummer: 2021.4147.PVE.001 d.d. 10-06-2021



Calamiteiten- en ontruimingsplan

**Rhijngeesterstraatweg 13A, Oegstgeest
Divorce Housing B.V.**

Inhoudsopgave

1	Inleiding & toelichting	4
2	Conclusies & aanbevelingen	5
3	Algemene beschrijving van de bedrijfshulpverlening	6
4	Organisatie en samenwerking	6
5	Taken en verantwoordelijkheden	7
6	Berekening aantal benodigde BHV'ers	8
7	Situatie foto	9
8	Gebouw- en installatiegegevens	10
9	Alarmeringsprocedures	11
10	Stroomschema alarmering	12
11	Wijze van ontruiming en ontruimingsorganisatie	14
12	Taken Directeur/directie	15
13	Taken BHV'er	16
14	Actieplan bewoners en bezoekers	18
1	Bijlage: Reactie op bommelding	19
2	Bijlage: Logboeken	21
3	Bijlage: Zone indeling Brandmeldinstallatie	22
4	Bijlage: Overzicht bedrijfshulpverleners	24
5	Bijlage: Gebouwinformatie	25

1 Inleiding en Toelichting

Aan de Rhijngeesterstraatweg 13A te Oegstgeest (Divorce Housing BV) kunnen zich situaties voordoen die het noodzakelijk maken dat bewoners, bezoekers en alle eventueel aanwezige personeel van Divorce Housing het gebouw zo snel mogelijk moeten verlaten.

Dit kan het geval zijn bij:

- Brand
- Wateroverlast
- Stormschade
- Bommelding
- Gaslekkage
- In opdracht van bevoegd gezag
- Of andere voorkomende gevallen

Hiervoor is, naast de genomen preventie en preparatie maatregelen, een calamiteiten- en ontruimingsplan nodig waarin de te nemen acties beschreven staan.

Door middel van instructie en minimaal één jaarlijkse oefening, zal dit calamiteiten- en ontruimingsplan aan de praktijk worden getoetst en zo nodig worden bijgesteld.

Toelichting

- a. Alle bewoners van het betreffende pand moeten bekend zijn met het hoofdstuk 'Actieplan bewoners en bezoekers'.
- b. Alle beheerders van Divorce Housing en woonachtige huismeesters moeten dit calamiteiten- en ontruimingsplan goed bestuderen en op de hoogte zijn van eventuele veranderingen hierin.
- c. Alle bewoners moeten opdrachten en commando's van hulpdiensten, beheerders en huismeesters opvolgen.
- d. In situaties waarin niet is voorzien, zal naar eigen bevindingen moeten worden gehandeld.

2 Conclusies & aanbevelingen

Het pand gelegen aan de Rhijgeesterstraatweg 13A te Oegstgeest (Divorce Housing BV) heeft 4 woonachtige huismeesters en 2 vaste beheerders op locatie die bekend zijn met de procedure en handelen bij inwerkingtreding van het calamiteiten- en ontruimingsplan. Alle andere bewoners zijn op de hoogte van de inhoud van het calamiteiten- en ontruimingsplan.

Een woonfunctie in de vorm van Rhijgeesterstraatweg 13A (Divorce Housing BV) dienen minimaal 2 beschikbare hulpverleners aanwezig te zijn, indien tekort dreigt wordt in overleg met de bewoners een extra hulpverlener aangewezen.

Bij veranderingen aan het pand dient een inspectieronde van de locatie door Divorce Housing gehouden te worden op basis van RI&E en Ontruimingsplan.

3 Algemene beschrijving van hulpverlening

De hulpverlening is gericht op het zoveel mogelijk voorkomen en beperken van persoonlijk letsel en materiële schade door het bieden van adequate hulp bij een ongeval of calamiteit.

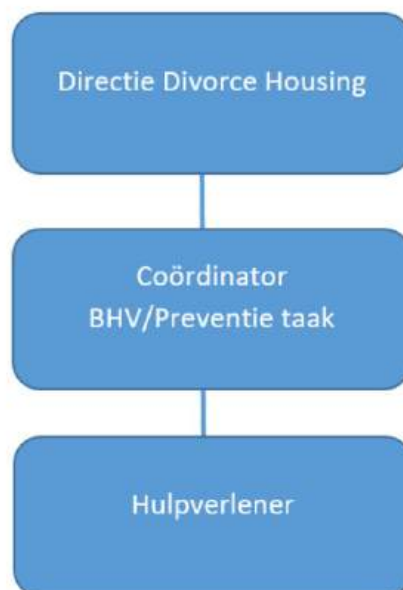
Binnen enkele minuten moet eerste hulp kunnen worden gegeven en moet de brandbestrijding ter hand worden genomen, tot het moment waarop de professionele hulpverleningsinstanties (brandweer, politie en ambulance) arriveren en de hulpverlening overnemen.

De hulpverleningsorganisatie bestaat uit huismeesters die woonachtig zijn in het pand en medewerkers van Divorce Housing die tijdens een calamiteit specifieke taken krijgen toebedeeld voor de bestrijding van een calamiteit.

4 Organisatie en samenwerking

De organisatie moet zodanig zijn dat de taakuitvoering altijd is gewaarborgd. Divorce Housing moet er voor zorgen dat degene die zijn belast met de hulpverlening in staat zijn invulling te geven aan deze taken.

De BHV is een voorpostfunctie voor externe hulpdiensten. In de tijd voordat hulp ter plaatse is, moet het BHV-team in actie komen. Het BHV-team is op ieder moment operationeel om binnen 3 minuten in actie te komen.



5 Taken en verantwoordelijkheden

Coördinator bedrijfshulpverlening

Divorce Housing is de Coördinator hulpverlening die uitvoering geeft aan de wettelijke taken op het gebied van hulpverlening.

De hoofdtak van de coördinator is uitvoering te geven aan het beleid op het gebied van hulpverlening. Hiervoor moet de coördinator het beleid kunnen vertalen in concrete maatregelen.

De Coördinator hulpverlening is verantwoordelijk voor:

1. De zorg voor de opbouw en instandhouding van een parate hulp organisatie en voor het opzetten, ontwikkelen en onderhouden van het veiligheidsplan;
2. De zorg voor de aanwezigheid en goede werking van noodvoorzieningen, zoals middelen ter bestrijding van brand, ongevallen en middelen voor alarmering en waarschuwing;
3. De zorg veiligheidsvoorlichting en instructie betreffende brandpreventie, ontruiming en eerste hulp verlening;
4. Het adviseren ten aanzien van de uitvoering van de brandpreventie, onderhoud van BHV-middelen en veiligheidsvoorzieningen.

Preventiemedewerker

De beheerders van Divorce Housing fungeren als preventiemedewerkers om zorg te dragen voor het inperken van de risico's. De beheerders dragen de verantwoordelijkheid om risicovolle situaties direct te signaleren en zo nodig maatregelen te treffen.

Bedrijfshulpverlener (BHV'er)

De bedrijfshulpverleners zijn de door Divorce Housing aangewezen beheerders en huismeester(s) die in het geval van een incident binnen enkele minuten ter plaatse moeten zijn. Van de bedrijfshulpverlener wordt verwacht dat hij/zij de situatie kan overzien (inschatten) en de noodzakelijke acties (opdrachten) kan ondernemen. De bedrijfshulpverlener moet hiertoe beschikken over de basiskennis ten aanzien van eerste hulp, het beperken en bestrijden van een beginnende brand, alarmering en ontruimingsacties.

6 Berekening aantal benodigde BHV'ers

Het aantal Bedrijfshulpverleners (BHV'ers) dat nodig is om te komen tot een adequate bedrijfshulpverlening is een kwestie van maatwerk. Toch kan het handig zijn om enige indicatie te hebben hoeveel BHV'ers beschikbaar dienen te zijn. Tijdens ontruimingsoefeningen wordt er getoetst of er voldoende BHV'ers zijn.

De Arbowet schrijft voor welke onderdelen gedekt moeten zijn met de BHV organisatie en zodoende ook het aantal aanwezige (aangewezen en opgeleide) BHV'ers. Arbo-wetgeving artikel 15 lid 2 zegt:

Het aantal aanwezige BHV'ers is afhankelijk van de volgende aandachtspunten:

- Het verlenen van eerste hulp bij ongevallen
- Het beperken en het bestrijden van brand en het beperken van de gevolgen van ongevallen
- Het in noodsituaties alarmeren en evacueren van alle werknemers en andere personen in het bedrijf of de inrichting

Voor het pand Rhijngeesterstraatweg 13A (Divorce Housing BV) laat deze wetgeving zich als volgt vertalen in het minimaal aantal aanwezige BHV'ers:

1. Eerste Hulp bij ongevallen: 1 BHV'er is nodig bij een reanimatie, 1 BHV'er of medewerker voor de opvang van de Ambulance. Dit resulteert in een minimale bezetting van 2 BHV'ers

2. Bij brandbestrijding zijn 2 BHV'ers nodig om de brand te blussen en het pand te ontruimen en te vergrendelen. De BHV'ers zullen beneden de brandweer opvangen en appél houden op de verzamelplaats, om te controleren of iedereen het pand heeft verlaten. Dit resulteert in een minimale bezetting van 2 BHV'ers.

3. Indien brand niet blusbaar is en algehele ontruiming volgt dan gaat dit gefaseerd per compartiment. Het compartiment waar de brand is ontdekt wordt als eerste ontruimd. Vervolgens worden de omliggende compartimenten ontruimd. De BHV'ers ontruimen vanaf de bovenste etage naar de begane grond. Dit resulteert in een minimale bezetting van 2 BHV'ers.

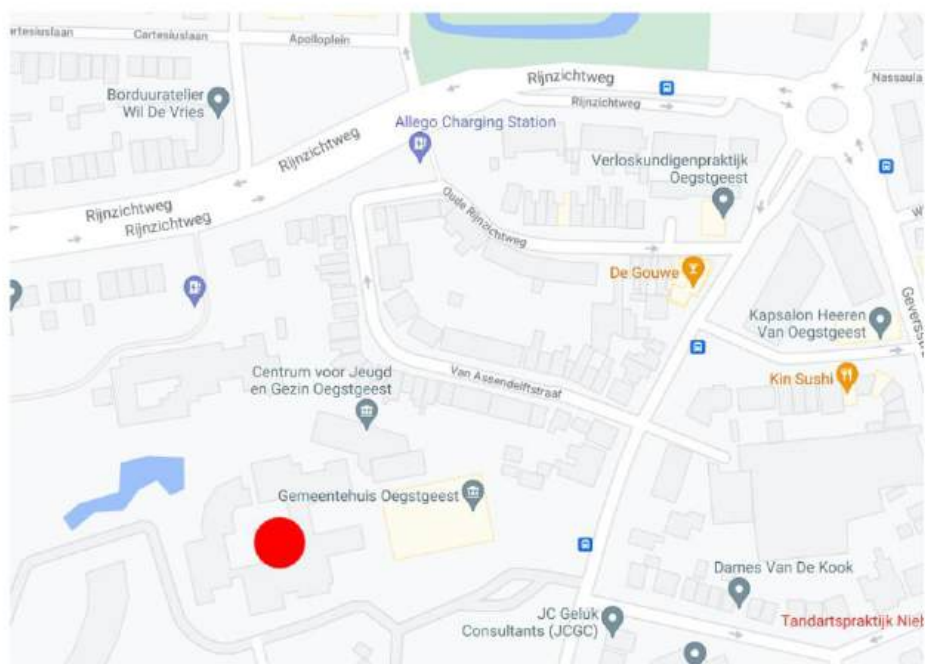


**DIVORCE
HOUSING**



**YOUNG
HOUSING**

7 Situatie foto



8 Gebouw- en installatiegegevens

Het pand Rhijnegeesterstraatweg 13A (Divorce Housing BV) bestaat niet uit een 24uurs receptie/bezetting.

Alarmering:

- Het gebouw is voorzien van een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie conform de NEN 2535 (brandmeld) en de NEN 2575 (ontruiming). De bewegingsvorm is volledige bewaking en dit houdt in dat elke ruimte groter dan 2m² een rookmelders is aangebracht om de maximale dekking te behalen. De signaalgevers (ontruiming) in elke ruimte waarschuwen door middel van het ontruimingssignaal de bewoners bij een activatie van het brandalarm. Naast de rookmelders en signaalgevers zijn er handbrandmelders nabij de brandslanghaspels gemonteerd. Deze handbrandmelder kan men gebruiken om handmatig het ontruimingsalarm te activeren indien er een calamiteit voordoet.
- De vluchtwegen zijn aangeduid met verlichting en pictogrammen.
- Boven deuren waarachter een melder is geplaatst is een nevenindicator geplaatst. (enkel bij de brandmeldinstallatie)
- Bij brandmeldingen wordt het totale gebouw ontruimd.

Bedrijfshulpverleningsorganisatie:

- Preventiemedewerker.
- Coördinator van de hulpverlening.
- Bedrijfshulpverleners.

Communicatiemiddelen:

- De bedrijfshulpverleningsorganisatie wordt gealarmeerd door middel van een SlowWhoop signaal. Deze is geïntegreerd in de rookmelders.
- De bedrijfshulpverleningsorganisatie beschikt over mobiele telefoons voor de onderlinge communicatie.

9 Alarmeringsprocedure

Alarmering

Interne alarmering is bedoeld om de aanwezigen in het gebouw te waarschuwen en de bedrijfshulpverlening op te starten.

Bij een calamiteit werkt de alarmering als volgt:

- Alle bewoners en bezoekers worden gewaarschuwd door het SlowWhoop ontruimingssignaal.
- BHV'ers worden opgeroepen via de vaste telefoons of mondelinge communicatie.

Externe alarmering

Externe alarmering is bedoeld om de hulpdiensten ter plaatse te krijgen. Bij een calamiteit werkt de alarmering als volgt:

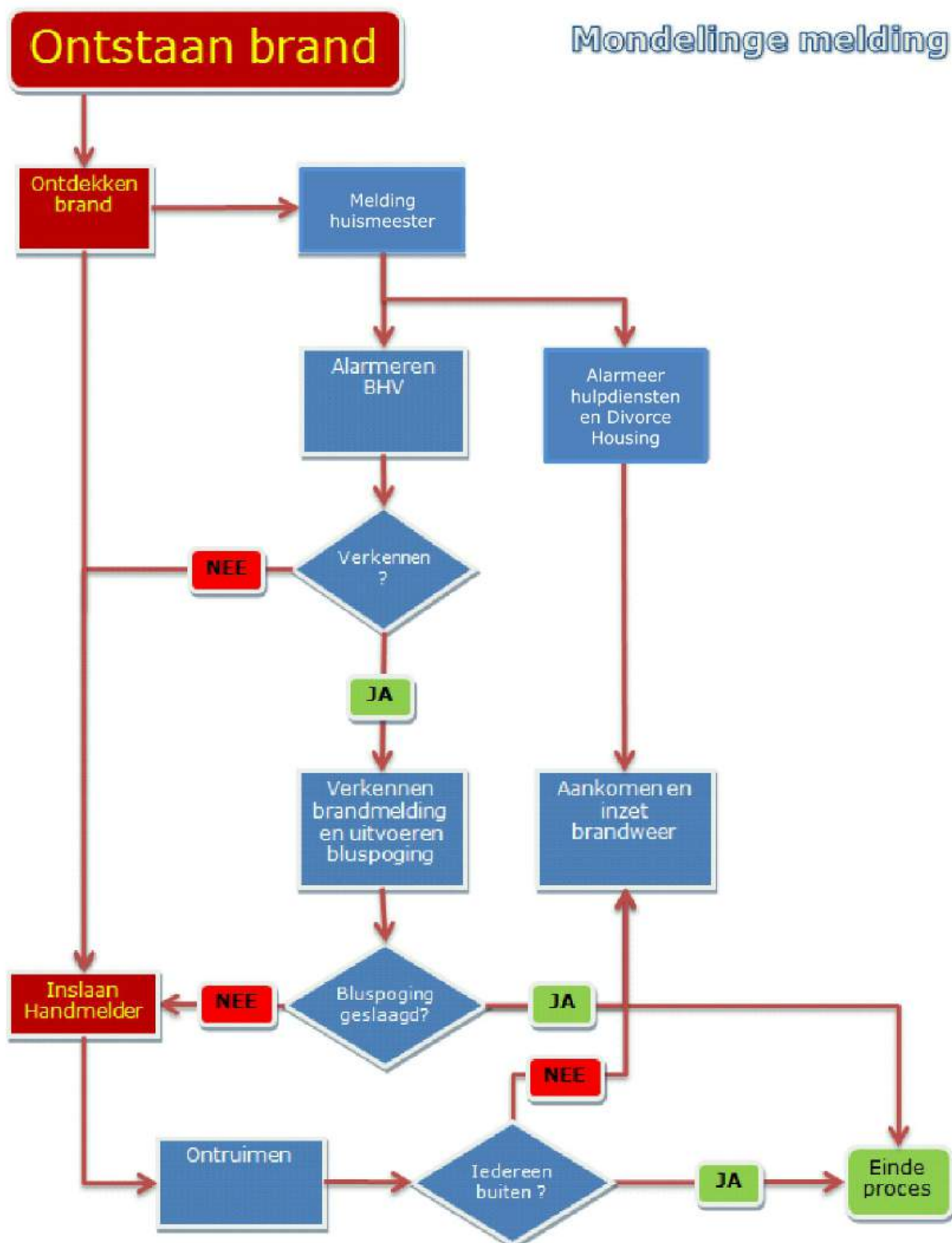
- Rook komt in de rookmelder en activeert daarmee de brandmeldcentrale om het ontruimingssignaal te activeren. De brandmeldcentrale stuurt automatisch de PAC aan.
- Door het indrukken van een handbrandmelder wordt het ontruimingssignaal en de doormelding naar de PAC geactiveerd.

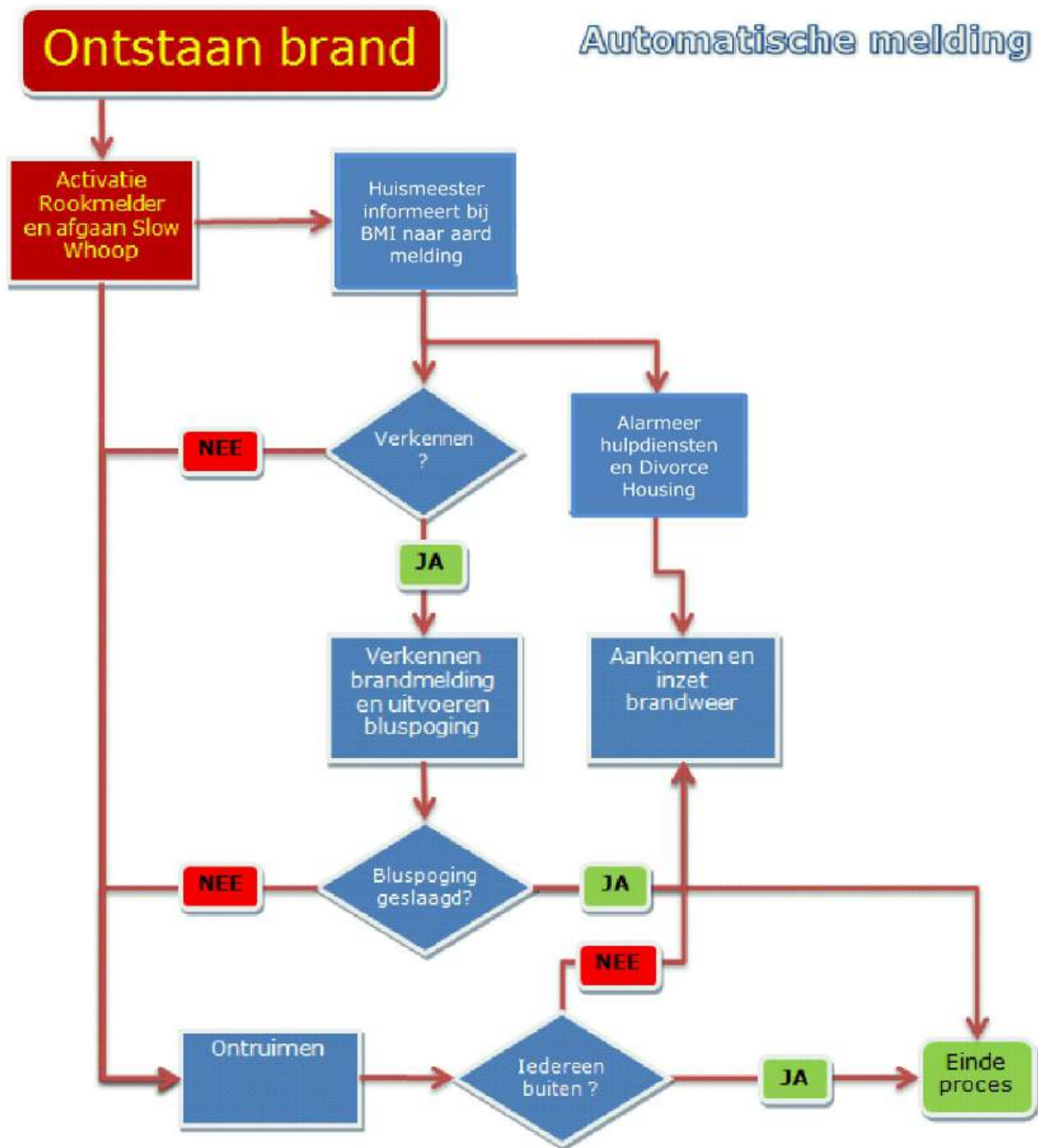
Belangrijke telefoonnummers

- | | |
|-------------|-----------|
| - Ambulance | 112 |
| - Brandweer | 112 |
| - Politie | 0900 8844 |



10 Stroomschema alarmering





11 Wijze van ontruiming en ontruimingsorganisatie

Een ieder die een handbrandmelding maakt, geeft in principe opdracht voor de ontruiming. Bij een ontruimingssignaal als gevolg van een brandmelding, wordt altijd het gehele gebouw ontruimd.

Opdrachten hiervoor worden gegeven door beheerders, huismeesters of bevoegd gezag (politie of brandweer)

Bij ontruiming volgens het ontruimingsplan, wordt deze begeleid door alle leden van het hulpverlenersteam.

Verzamelpaats bij ontruiming:

- Bij totale ontruiming is de verzamelpaats de parkeerplaats gelegen aan de voorzijde van het naast gelegen gemeentehuis (blauw arcering), zie onderstaande afbeelding. Mocht deze verzamelpaats als gevolg van de calamiteit niet bereikbaar zijn zal worden uitgeweken naar de parkeerplaats naast het gemeentehuis (oranje arcering).
- Op de verzamelpaatsen wordt appèl gehouden door de aanwezige BHV'er.



Dreiging van buiten - Facility lockdown

Indien er dreiging van buiten het gebouw aanwezig is zal worden over gegaan tot een Facility Lockdown. Dit betekent dat alle bewoners en bezoekers binnen het gebouw moeten blijven en de toegangen tot het gebouw afgesloten worden. Divorce Housing wordt ten alle tijden op de hoogte gebracht en zal direct ingrijpen. Mogelijke situaties kunnen zijn:

- Criminele activiteiten in de directe omgeving van de locatie.
- Burgerlijke onrusten/rellen.
- Extreme weersomstandigheden.
- Externe bommelding
- Terroristische dreiging.
- Externe gebeurtenis waarvan beoordeeld word dat deze dreigend is voor de bewoners en bezoekers.

De ontruiming of de facility lockdown kan worden afgegeven door de hoogst operationeel verantwoordelijke beheerders, huismeesters of bevoegd gezag.



12 Taken directie Divorce Housing

BIJ MELDING VAN EEN CALAMITEIT

INCIDENT

1. Begeef u, na een oproep i.v.m. een calamiteit, naar het pand.
2. Laat u informeren over het incident en neem op basis daarvan de juiste beleidsbeslissingen.
3. Informeer zo nodig de overige medeverantwoordelijke.
4. U draagt zorg voor het inlichten van de familie, bij eventuele slachtoffers.
5. Informeer de nieuwsmedia (in overleg met brandweer).

Algemeen

De directie draagt zorg voor de naleving van de instructies en voorschriften met betrekking tot de veiligheid, voorgeschreven door onder meer de brandweer en de wet.

De directie is verantwoordelijk voor de geoefendheid van beheerders en huismeesters bij:

- Brand.
- Hulpverlening.
- Ontruiming.

De directie is verantwoordelijk voor het regelmatig (laten) controleren van:

- Blusmiddelen.
- Installaties.
- Bereikbaarheid locatie.

13 Taken Huismeester(s)

BIJ HOREN VAN SLOWWHOOP OF MELDING VIA BEWONERS

BRAND

1. Blijf kalm.
2. Begeef u naar de BMI of melding en laat u informeren over de aard en locatie van de melding.
3. Ontruim de betreffende verdieping en stuur bewoners en bezoekers naar de verzamelplaats, parkeerterrein achterzijde van het gebouw gelegen aan de Parmentierweg.
4. Treed handelend op en ga op verkenning, neem een blusmiddel mee.
5. Indien "BRAND NIET TE BLUSSEN" start direct ontruiming door handmelder in te drukken.
6. ONTRUIM.
7. Coördineer de ontruiming met de BHV-organisatie en controleer of:
 - a. Hulpdiensten opgevangen worden en de juiste informatie beschikbaar is (plattegronden, aard en locatie van de brand).
 - b. Ontruim via de aangewezen nooduitgangen/vluchtwegen.
 - c. Controleer systematisch alle ruimten, sluit deuren en ramen, laat geen personen meer naar binnen of toe op de etage's.
 - d. Meld eventuele slachtoffers, minder validen en/of onwillige personen direct aan de hulpdiensten.
 - e. Meldt aan de hulpdiensten dat het pand leeg is en wacht op verdere instructie, informeer Divorce Housing.
8. Indien terugmelding "BLUSPOGING GESLAAGD" gaat ontruiming door en wordt brandweer hiervan op de hoogte gesteld. Pas na controle door de brandweer de BMI resetten.
9. Let op eigen veiligheid en verlaat het pand indien nodig.

ONTRUIMING

BIJ MELDING VAN EEN ONGEVAL

ONGEVAL

1. Blijf kalm.
2. Begeef u naar de locatie van het ongeval.
3. Stel het slachtoffer gerust en verleen Eerste Hulp.
4. Informeer de hulpdiensten (112) over de ernst van de situatie en eventuele benodigde ondersteuning.
5. Opvangen en begeleiding van hulpdiensten naar de locatie van het ongeval. Bij reanimatie worden 2 ambulances gestuurd en is dubbele opvang nodig!
6. Zorg voor opvang van melder en omstanders en informeer Divorce Housing.



BIJ DREIGING VAN BUITEN

LOCKDOWN

Bij het horen van de externe sirene voor alarm (niet de test om 12:00 uur op de eerste maandag van de maand), of wanneer de Facility Lockdown procedure in gang wordt gezet door bevoegd gezag:

1. Blijf kalm.
2. Sluit alle ramen en deuren.
3. Informeer bewoners en bezoekers en meld dat in hun kamer moeten blijven.
4. Neemt contact op met hulpdiensten en Divorce Housing.
5. Volg de aanwijzingen van hulpdiensten en Divorce Housing altijd op.
6. Volg via internet de nieuwsberichten.



14 Actieplan bewoners en bezoekers

BIJ ONTDEKKEN BRAND

BRAND

1. Blijf kalm.
2. Meldt de brand direct de huismeester en/of sla een handmelder in.
3. **ONTRUIM**
Verlaat samen met bezoekers via de snelste vluchtroute het gebouw
 - a. Wijs bewoners en bezoekers de juiste weg.
 - b. Blijf bij rookontwikkeling laag bij de grond.
4. Ga naar de verzamelplaats, parkeerterrein voorzijde van het naastgelegen gemeentehuis.
5. Volg ten alle tijden de aanwijzingen van de huismeesters, hulpdiensten en Divorce Housing op.

ONTRUIMING

BIJ EEN ONGEVAL

ONGEVAL

1. Blijf kalm.
2. Meldt het ongeval direct aan de huismeester en/of hulpdienst en meld:
 - a. Locatie en aard van het ongeval.
 - b. Aantal slachtoffers.
 - c. Bijzonderheden en gevaren.
 - d. Geef uw naam.
 - e. Blijf aan de telefoon voor verdere instructie.
3. Stel slachtoffer gerust, blijf bij hem/haar.

BIJ DREIGING VAN BUITEN

LOCKDOWN

Bij het horen van de externe sirene voor alarm (niet de test om 12:00 uur op de eerste maandag van de maand), of wanneer de Facility Lockdown procedure in gang wordt gezet door bevoegd gezag:

1. Blijf kalm.
2. Sluit alle ramen en deuren.
3. Ga naar uw kamer en blijf daar.
4. Volg de aanwijzingen van hulpdiensten, huismeester(s) en Divorce Housing altijd op.
5. Kijk op internet naar nieuwsberichten.

1 Bijlage: Reactie op bommelding

Deze procedure is van toepassing:

In geval van bommelding tot het ogenblik van bevoegdheidsovername door de politionele diensten voor zover geen specifieke of aanvullende procedure dient te worden toegepast.

Observeer en registreer alle specifieke elementen van een bommelding!

Mondelinge (telefonische) melding	Schriftelijke melding (brief, fax, e-mail)
☐ datum en uur van de oproep ☐ oproepnummer ☐ taal en taalgebruik (dialect, accent, fouten) ☐ achtergrondgeluiden ☐ inhoud van de boodschap ☐ typering van een explosief toestel ☐ plaats en tijdstip van detonatie ☐ gestelde eisen ☐ motivatie van de dreiging	☐ kenmerken van de verzendwijze ☐ per brief: frankering, afstempeling omslag, vermelding afzender, speciale vorm omslag ☐ per fax: oproepnummer (datum en tijd ontvangst) ☐ per e-mail: afzender (datum en tijd verzenden) ☐ inhoud van de boodschap ☐ typering van een explosief toestel ☐ plaats en tijdstip van detonatie ☐ gestelde eisen ☐ motivatie van de dreiging
Ter vrijwaring van sporen (vingerafdrukken & DNA): ➤ een ontvangen geschreven boodschap niet met de hand aanraken ➤ het blad in een omslag of plastic zak plaatsen	

1. Informeer de politiediensten via 112 en geef de hierboven vermelde informatie.
2. Stop en verbied onmiddellijk alle GSM- en RADIO-verkeer.
3. Informeer de Huismeester en Divorce Housing.
4. Start zo spoedig mogelijk de ontruiming, zonder daarbij gebruik te maken van het ontruimingssignaal. Dit om paniek te voorkomen.
5. Laat alle bewoners en bezoekers de eigen bezittingen meenemen (tas, rugzak, motorhelm, laptop).
6. Open ramen en deuren om bij een eventuele ontploffing de effecten van de drukgolf te verminderen.

ONTRUIMING

Bij vondst van een verdacht voorwerp

Pakket/Colli/Andersoortig voorwerp	Omslag (ontvangen via post of koerier)
☐ niet aanraken ☐ niet nat laten worden ☐ ramen en deuren openen ☐ ONTRUIMEN	☐ naar buiten brengen naar veilige plaats (achter muur, in kuil) ☐ ONTRUIMEN
Mogelijke kenmerken van een 'verdacht' voorwerp: ➤ ongekende / fictieve / onbestaande afzender ➤ overvloedige frankering ➤ hoog gewicht ➤ vreemde geur ➤ olieachtige vlekken ➤ uitstekende touwtjes / draden / ...	

Indien niets wordt gevonden, bereid voor:

- afsluiten/stopzetten van de installaties
- ontruiming (gebouw / installatie / site moet ontruimd zijn ten laatste 30 min. voor het aangekondigde uur van ontploffing)

Wacht op instructies van de politiediensten. Indien een voorwerp werd gevonden: beschrijf de locatie van het voorwerp en de route naar deze locatie vanaf de ingang.

In geval van ONTRUIMING

1. Laat alle bewoners en bezoekers de eigen bezittingen meenemen (tas, rugzak, motorhelm, laptop).
2. Open ramen deuren om bij een eventuele ontploffing de effecten van de drukgolf te verminderen.
3. Sluit alle toegangen tot het gebouw en de installatie af.
4. Breng iedereen naar de verzamelplaats (minimaal 100 meter verwijderd van de locatie).
5. Onderzoek de verzamelplaats op aanwezigheid van verdachte voorwerpen.
6. Indien deze worden aangetroffen: verlaat ook de verzamelplaats & verwittig verantwoordelijke hulpdiensten.
7. Wacht op verdere instructies van de politiediensten.

ONTRUIMING

2 Bijlage: Logboeken

Logboek Ontruimingsoefeningen

Gehouden ontruimingsoefeningen	
Datum	Omschrijving
.	.
.	.
.	.

Logboek Bedrijfscalamiteiten- en ontruimingsplan

Evaluatie Bedrijfscalamiteiten- en ontruimingsplan		
Datum	Reden	Omschrijving
.	.	.
.	.	.
.	.	.

Oefeningenprotocol

Tijdslijn	Informeren:
6 weken voor ontruiming	Beheerders
1 week voor ontruiming	Brandweer en beveiligingsbedrijf / PAC
1,5 uur voor ontruiming	Vorbereiden ontruiming door oefenleider(s)
45 minuten voor ontruiming	Vorbereiding met BHV-team (indien nodig)
45 na ontruiming	Evaluatie met BHV-team



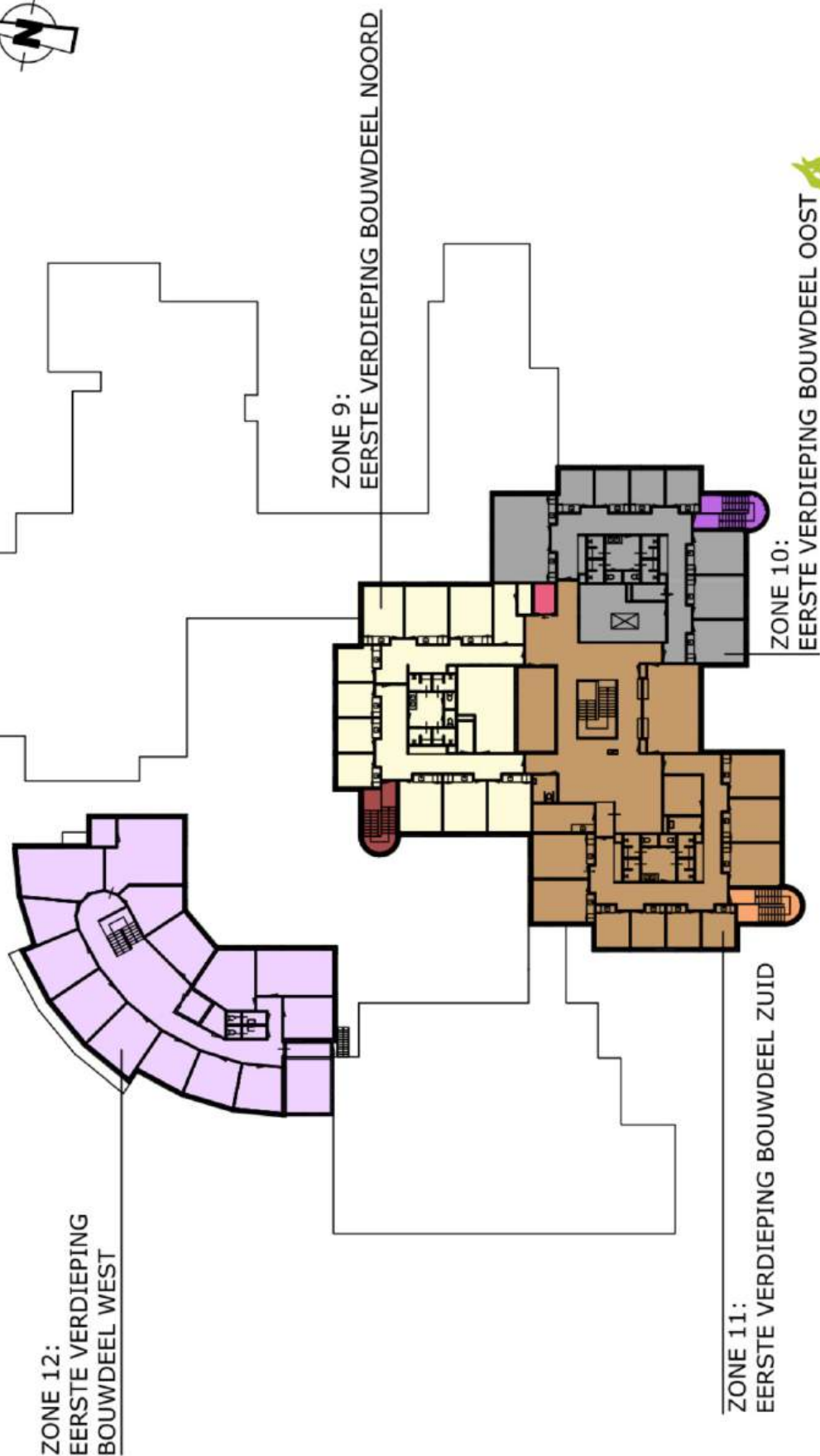
DIVORCE
HOUSING



YOUNG
HOUSING

EERSTE VERDIEPING | ZONE INDELING BRANDMELDINSTALLATIE

2/2



4147 - Woongebouw Rhijngeesterstraatweg (Divorce Housing)
Bijlage 1.1 | Zone indeling brandmeldinstallatie
Programma van eisen nummer: 2021.4147.PVE.001 d.d. 10-06-2021

4 Bijlage: Overzicht bedrijfshulpverleners

Naam	Telefoonnummer
[REDACTED]	06-[REDACTED]
[REDACTED]	06-[REDACTED]
[REDACTED]	06-[REDACTED]
[REDACTED]	06-[REDACTED]
[REDACTED]	06-[REDACTED]

5 Bijlage: Gebouwinformatie

Naam bouwwerk

Naam organisatie:	Divorce Housing BV
Straatnaam en huisnummer:	Rhijngeesterstraatweg 13A
Postcode:	2342 AN
Plaatsnaam:	Oegstgeest
Telefoonnummer:	0252 347 939
E-mailadres:	info@divorcehousing.nl

Eigenaar bouwwerk

Naam:	Wieglija Beheer B.V.
Straatnaam en huisnummer:	De Lairessestraat 90 3M
Postcode:	1071 PJ
Plaatsnaam:	Amsterdam
Telefoonnummer:	[REDACTED]
E-mailadres:	[REDACTED]@vamtvastgoed.nl

Gebruikers bouwwerk

De gebruikers en medegebruikers van het gebouw zijn:

Etage	Naam organisatie	Contactpersoon	Telefoonnummer
Begane grond t/m eerste verdieping	Divorce Housing B.V.	[REDACTED]	06-[REDACTED]

Bereikbaarheid terrein/hoofd- neveningen

De bereikbaarheid is van groot belang voor de hulpdiensten. In geval van nood dienen zij snel en gemakkelijk van, en naar het gebouw te kunnen bewegen.

- a. De hoofdingang van het gebouw bevindt zich direct aan de voorzijde van het gebouw, gelegen naast het gemeentehuis op eigen terrein. Ook aan de achterzijde van het gebouw is een ingang die grenst aan het bijbehorende parkeerterrein. Aan beide zijden is voldoende ruimte voor een goede opstelplaats.
- b. Het gebouw kent op de begane grond de volgende neveningen/-uitgangen:
 - i. Vluchtmogelijkheden via verschillende zijden rondom het gebouw.
- c. De neveningen zijn voorzien van een handmatige doorgang, de vluchtdeuren hebben geen panieksluitingen die aangesloten zijn op een alarm.
- d. Het gebouw is rondom bereikbaar voor voertuigen van de externe hulpverlenende diensten (brandweer, politie, GG&GD).

Toegang tot het gebouw

Voor het betreden van het gebouw kan gebruik worden gemaakt van de hoofdingang en achteringang. De hoofdingang is gelegen aan de voorzijde van het gebouw, tegenover het gemeentehuis. De achteringang ligt aan de achterzijde van het gebouw, grenzend aan het parkeerterrein. Ontsluiting op eigen terrein.

Technische voorzieningen

Liften	Er is een lift aanwezig
Luchtbehandeling	Ventilatiesysteem voor luchtbehandeling aanwezig
Compartimenten	Om rookverspreiding c.q. brandverspreiding tijdens brand tegen te gaan, zijn er in het pand brandwerende compartimenten met deuren aanwezig. Deuren sluiten automatisch middels een dranger.
Noodverlichting	In het pand is een noodverlichting aanwezig, die wordt ingeschakeld wanneer: i. de normale energievoorziening wegvalt;
Noodstroom	Er geen noodstroomvoorziening in het gebouw aanwezig.
Aanduiding vluchtwegen	Om in geval van brand of andere calamiteiten de bewoners en de bezoekers de juiste vluchtweg te wijzen, zijn er in het pand verlichte verwijsborden aanwezig.
Hoofdafsluiter(gas)	De hoofdafsluiter zijn gelegen in de meterkast op de begane grond aan de voorzijde van het gebouw.
Sleutelkluis	Er is nabij de brandweeringang een sleutelkluis aanwezig.

Alarmeringsvoorzieningen

Telefoon	Het gebouw is voorzien van een telefooncentrale. Voor het melden van incidenten wordt de huismeester ingeschakeld.
Brandmeldsysteem/centrale	Voor het melden of ontdekken van brand is het gebouw voorzien van een gecertificeerd brandmeldsysteem.
Alarmering brandweer	Het brandmeldsysteem meld automatisch meldingen naar de PAC.
Handbrandmelders	Voor het melden van brand in het gebouw zijn er handbrandmelders aanwezig. De handbrandmelders zijn op diverse plaatsen in het gebouw aanwezig (zie vluchtwegplattegronden).
Rookmelders	Voor het automatisch ontdekken van brand zijn in alle kamers geschakelde melders aanwezig. Tevens zijn er melders aanwezig in alle verkeersroutes en verblijfsruimtes.
Omroepinstallatie	Niet aanwezig
Alarmering	Er is SlowWhoop ontruimingssignaal aanwezig die waarschuwt voor brand en evacuatie. De alarmeringsinstallatie kan handmatig in werking worden gesteld door het inslaan van een handbrandmelder of door activering op de brandmeldinstallatie.

Brandblusvoorzieningen

Buiten het gebouw

In de omgeving van de Rhijngeesterstraatweg 13A te Oegstgeest zijn brandblusvoorzieningen voor de brandweer aanwezig.

Brandslanghaspels

Ten behoeve van de brandbestrijding zijn op verschillende plekken in het gebouw brandslanghaspels aanwezig. De brandslanghaspels hebben een lengte van 20/25 meter.

Brandblussers

In het gebouw zijn enkele verplaatsbare blustoestellen aanwezig.

Actualisatie parkeeronderbouwing huisvesting COA en spoedzoekers aan de Rhijngheesterstraatweg te Oegstgeest

Opdrachtgever	Gemeente Oegstgeest
Datum	20 november 2025
Auteur	
Kenmerk	022474.20251118.N1.01
Status	Concept
Pagina	1/9

1. Inleiding

Deze notitie dient als actualisatie van de parkeeronderbouwing die in 2021 door Goudappel is opgesteld ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van statushouders en spoedzoekers aan de Rhijngheesterstraatweg 13a en 13c in Oegstgeest. De aanleiding voor deze actualisatie is een voorgenomen nieuwe vergunningaanvraag voor de locatie. Onder de nieuwe vergunning wordt een gedeeltelijke wijziging voorzien in de doelgroepen die op de locatie gehuisvest worden. De parkeeronderbouwing uit 2021 heeft hiertoe een herziening om de parkeereffecten van de gewijzigde situatie conform de huidige beleidsregels en normen te onderbouwen. De gemeente heeft daarvoor Goudappel gevraagd deze parkeeronderbouwing op te stellen. Voorliggende notitie beschrijft het resultaat daarvan.

2. Achtergrond en uitgangspunten

COA-locatie Hoefijzergebouw: opvang Oekraïners verhuist naar andere locatie

In 2021 is het Hoefijzergebouw (Rhijngheesterstraatweg 13c, zie figuur 1) achter het gemeentehuis, geschikt gemaakt en in gebruik genomen voor de tijdelijke bewoning door statushouders op de begane grond en de eerste verdieping. Medio 2022 is de 2^e verdieping in gebruik genomen voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Afgelopen jaar werd op de locatie ruimte geboden aan 205 statushouders en 64 Oekraïense vluchtelingen. De huisvesting van Oekraïense vluchtelingen verhuist naar een andere locatie. Per 1 december 2025 gaat COA nieuwe doelgroepen, een mix van asielzoekers en statushouders, huisvesten op de 2^e verdieping van het Hoefijzergebouw. Doordat er andere regels gelden omtrent de opvang van statushouders en asielzoekers kunnen op de 2^e verdieping nog maximaal 30

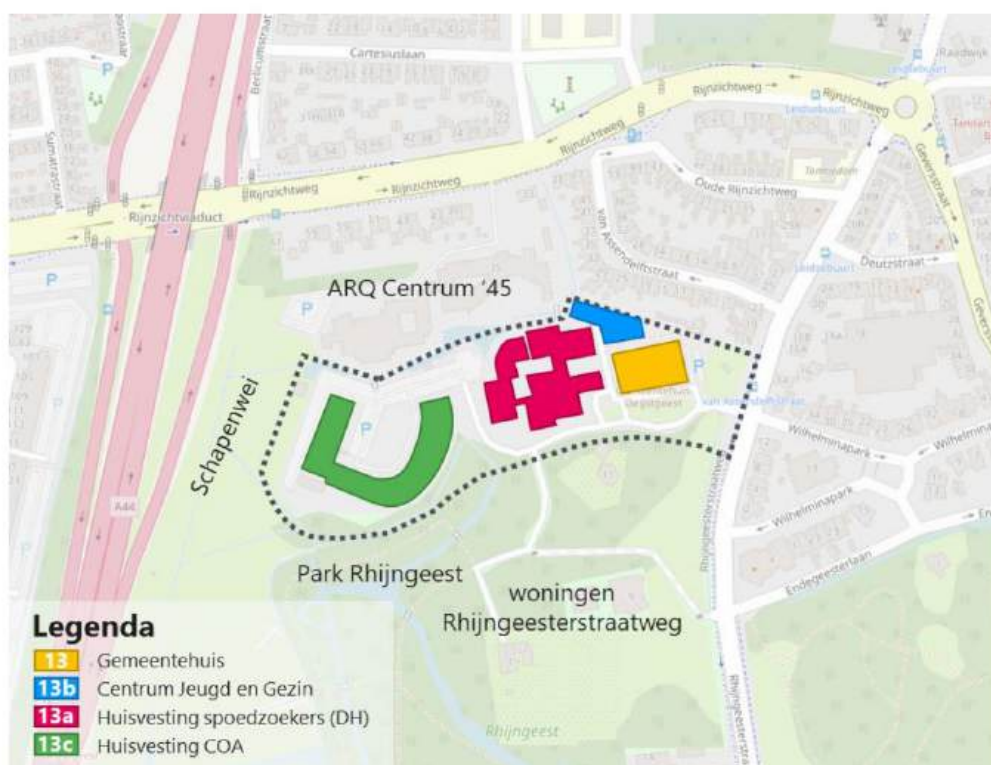
mensen worden opgevangen. Daarmee verandert dus zowel de doelgroep, als het aantal dat gehuisvest kan worden.

Uitbreidingsmogelijkheid voor 30 extra plekken blijft bestaan

De gemeenteraad heeft daarnaast ook ruimte geboden aan een mogelijke uitbreiding voor 30 aanvullende opvangplekken waar nu nog geen gebruik van wordt gemaakt. Achter het Hoefijzergebouw is ruimte om flexwoningen te plaatsen om in deze extra opvangplekken te voorzien. In de parkeeronderbouwing is deze mogelijkheid nader beschouwd. Nog niet bekend is of deze optie ook daadwerkelijk ingezet gaat worden.

Huisvesting spoedzoekers bij Divorce Housing blijft ongewijzigd

Vanaf 2021 is het gebouw aan de Rhijnegeesterstraatweg 13a in gebruik door Divorce Housing voor het bieden van woonruimtes aan spoedzoekers, die door een scheiding of een andere moeilijke situatie geen woning kunnen vinden. Totaal betreft dit 80 plekken voor spoedzoekers, dit wijzigt niet. Wel heeft Divorce Housing de mogelijkheid om 4 extra plekken te realiseren in ruimtes die nu gezamenlijk in gebruik zijn en gekoppeld zijn aan de centrale keukens.



Figuur 1: ligging van de verschillende huisvestingslocaties

Resumé: andere doelgroepen op 2^e etage hoefijzergebouw en totaal minder plekken

In de tabel zijn de wijzigingen in de huisvesting qua doelgroepen en aantallen weergegeven. De belangrijkste wijziging betreft de gewijzigde doelgroepen, en de ombouw van de 2^e etage van het hoefijzergebouw naar een opvang voor maximaal 30 statushouders. Het totaal aantal opvangplekken dat in de vergunning mogelijk is blijft gelijk. Wel neemt het aantal opvangplekken in het Hoefijzergebouw iets af, en moet blijken uit het haalbaarheidsonderzoek of extra plekken in flexwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Gebouw		Huidige situatie		Nieuwe situatie t/m 1-11-2030	
Hoefijzergebouw Nr 13c	BG en 1e etage	205	Statushouders	205	Asielzoekers
	2e etage	64	Oekraïners	30	Statushouders (per medio 2026)
	Reservering			30	extra plekken (afhankelijk van haalbaarheid)
	Totaal COA	269	Opvangplekken	265	mensen/opvangplekken
Divorce Housing		80	Spoedzoekers	80	Spoedzoekers
Nr 13a	Mogelijke uitbreiding			4	Extra plekken
Totaal terrein		349	Opvangplekken	349	Opvangplekken

Tabel 1: doelgroepen en aantallen per huisvestingslocatie in huidige en nieuwe situatie

Vigerend parkeerbeleid: voldoende parkeergelegenheid cf. parkeernormen

Qua parkeren dient een ontwikkeling te voldoen aan de regels zoals vastgesteld door de gemeenteraad in het betreffende Omgevingsplan. In dit geval betreft dit het Omgevingsplan De Geesten dat op 29 februari 2024 is vastgesteld. Hierin staat ten aanzien van parkeren dat bij een nieuw gebouw of functieverandering in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden voorzien. Dat dient te worden bepaald aan de hand van de beleidsregels parkeren zoals vastgelegd 'Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest'. In deze parkeernota zijn onder meer de parkeernormen vastgelegd voor verschillende functies en woningtypen. Deze zijn afgeleid van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', waarbij de gemeente is uitgegaan van het gemiddelde in de range van de kencijfers van het CROW, 'rest bebouwde kom', en 'sterk stedelijk'.

Geen specifieke normen beschikbaar voor huisvesting statushouders en spoedzoekers

In de parkeernota en ook de achterliggende CROW-publicatie zijn echter geen parkeernormen respectievelijk parkeerkencijfers gespecificeerd voor de (tijdelijke) opvang van statushouders, asielzoekers of spoedzoekers. Dat was ten tijden van het opstellen van de onderbouwing in 2021 ook het geval. Daarom is in de onderbouwing in 2021 gebruik gemaakt van ervaringscijfers en kengetallen van het COA en Divorce Housing om een inschatting van de parkeerbehoefte te maken.

3. Huidige parkeersituatie

Inmiddels zijn de opvanglocaties aan de Rhijngheesterstraatweg alweer enkele jaren in gebruik. Daardoor is ook gericht inzicht in de daadwerkelijke parkeerbehoefte en de huidige parkeersituatie in de praktijk. Dat geeft een beter en betrouwbaarder beeld dan de eerdere inschattingen op basis van ervaringscijfers van elders en kencijfers.

Parkeercapaciteit op het terrein ongewijzigd

Op het terrein zijn zowel rond het gemeentehuis parkeerplaatsen aanwezig, als meer aan de achterzijde nabij de COA-locatie. De parkeerplaatsen op het gehele terrein worden zowel gebruikt door werknemers en bezoekers van het gemeentehuis en het centrum jeugd en gezin, alsmede door bewoners, werknemers en bezoekers van de huisvestingslocaties van het COA en Divorce Housing.

Bij de parkeerplaatsen rond het gemeentehuis geldt een blauwe zone met een maximale parkeerduur van 1 uur. Deze parkeerplaatsen zijn dus bedoeld voor mensen met een korte bezoekduur (zoals ophalen rijbewijs).

Het gros van de parkeerplaatsen (108 van 126) is op het parkeerterrein aan de achterzijde, nabij het Hoefijzergebouw, gelegen. Deze situatie is niet anders dan ten tijden van de parkeeronderbouwing in 2021. De parkeercapaciteit is niet gewijzigd.

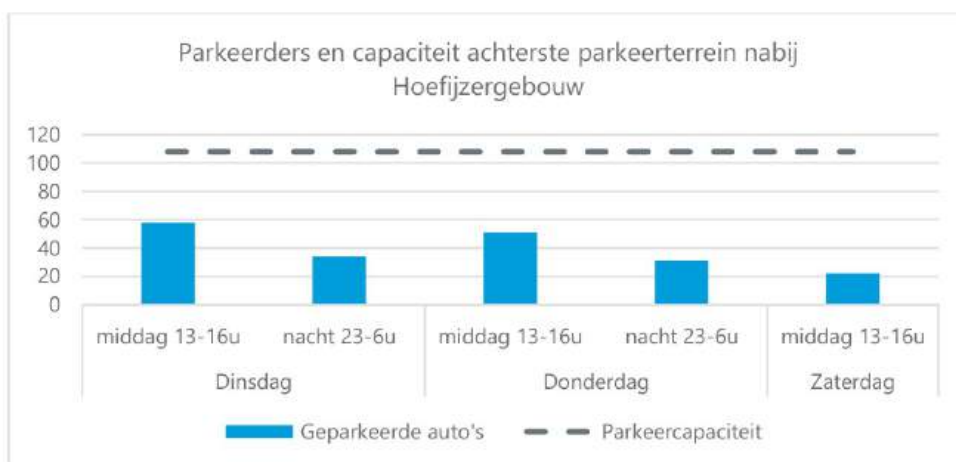
Bezetting parkeerplaatsen

De gemeente Oegstgeest heeft in maart 2024 metingen uit laten voeren door een extern en onafhankelijk bureau van de parkeerdruk in het gebied. Deze meting was onderdeel van een gemeente brede parkeerdrukmeting die de gemeente periodiek laat uitvoeren. In deze meting wordt voor verschillende parkeersecties op verschillende momenten in de week gekeken hoeveel auto's geparkeerd staan. Zodoende is inzicht in de parkeerbezetting van het parkeerterrein aan de achterzijde in het plangebied nabij de COA-locatie.

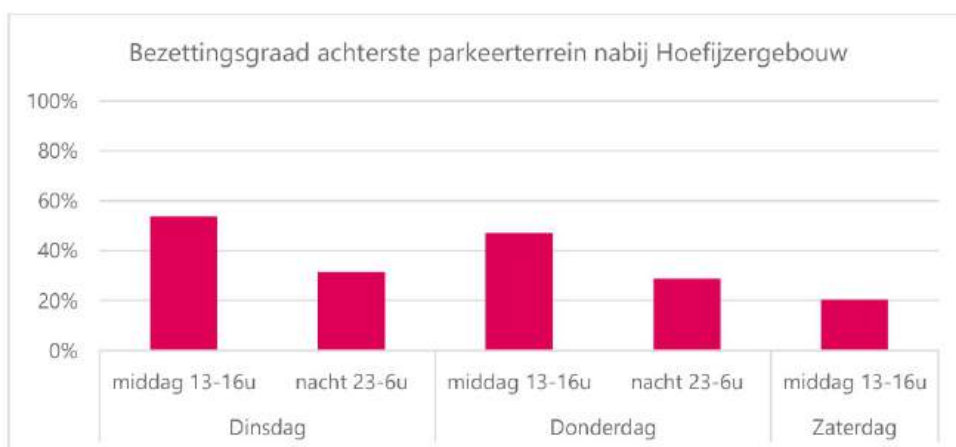
In maart 2024 was sprake van zowel de huisvesting van statushouders/asielzoekers, als Oekraïense vluchtelingen als van spoedzoekers. In deze meting zijn dus ook parkeerders van de COA-locatie en de Divorce Housing-locatie opgenomen.

In figuur 2 is het aantal geparkeerde auto's dat is waargenomen op de betreffende weekmomenten op het achterste terrein nabij het Hoefijzergebouw afgezet tegen de parkeercapaciteit. In figuur 3 is dit uitgedrukt in percentages als de bezettingsgraad. Uit de figuren blijkt dat de werkdagen overdag de drukste moment zijn. Dat is ook logisch gezien dan alle functies voor een parkeervraag zorgen. Op werkdagen overdag staan zo'n 52 tot 58

auto's geparkeerd op het achter terrein. Totaal zijn hier 108 parkeerplaatsen gelegen. Daarmee ligt de bezettingsgraad op 47% a 54%. Er is doorgaans dus nog geruime restcapaciteit aanwezig. In de nachtelijke uren staan op het terrein enkel auto's geparkeerd van bewoners van de twee opvanglocaties, als van een enkele medewerker (bv. beveiliging). In de nachtelijke uren zijn 31 a 34 auto's geteld. De COA-opvanglocatie en de Divorce Housing-opvanglocatie met totaal 269 opvangplekken zorgen samen dus voor deze 31 à 34 auto's op het achterste parkeerterrein. Vermoedelijk zijn een groot deel van deze auto's van spoedzoekers van de Divorce Housing locatie, omdat statushouders en spoedzoekers maar heel weinig zelf een auto bezitten en dus voor parkeervraag zorgen.



Figuur 2: aantal parkeerders op achter terrein per weekmoment t.o.v. capaciteit – maart 2024



Figuur 3: bezettingsgraad achter terrein per weekmoment – maart 2024

4. Parkeeronderbouwing nieuwe situatie

De 2^e etage van het Hoefijzergebouw krijgt een andere invulling. De huisvesting van de 64 Oekraïense vluchtelingen gaat verhuizen, en hier komen opvangplaatsen voor maximaal 30 statushouders voor terug. Ook is er nog de mogelijkheid dat er flexwoningen worden geplaatst om 30 extra opvangplaatsen te realiseren. Verder verandert de doelgroep op de begane grond en 1^e etage van opvang voor statushouders naar asielzoekers.

Statushouders en asielzoekers bezitten bijna nooit een eigen auto. Oekraïense vluchtelingen geregeld nog wel. Het autobezit van de nieuwe doelgroep ligt dus lager. Ook het aantal opvangplekken neemt mogelijk iets af, als de extra opvangplekken niet gerealiseerd gaan worden. In beide gevallen wordt echter een lagere parkeervraag verwacht vanwege het lagere autobezit en/of het lagere aantal opvangplekken.

5. Impact op verkeerssituatie

In de onderbouwing in 2021 is ook ingegaan op de verkeerseffecten van de tijdelijke huisvesting. Toen is een beschouwing opgesteld van de ontsluiting van het terrein op de Rhijngaasterstraatweg, en van de interne wegenstructuur in het gebied zelf. Door de verwachte lagere parkeervraag in de nieuwe situatie, zal ook het aantal verkeersbewegingen naar verwachting lager zijn of in ieder geval niet substantieel anders zijn dan de huidige situatie. Daarom is het niet nodig om nader in te gaan op de impact op de verkeerssituatie ten opzichte van de onderbouwing uit 2021, omdat het aantal verkeersbewegingen afneemt of mogelijk gelijk blijft.

6. Conclusies

In de huidige situatie worden totaal 205 statushouders/asielzoekers, 64 Oekraïense vluchtelingen en 80 spoedzoekers gehuisvest aan de Rhijngaasterstraatweg 13a en 13c. In de huidige situatie is er ruimschoots voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Werkdagen overdag zijn maatgevend, dan zorgen ook het gemeentehuis en centrum voor jeugd en gezin voor een parkeervraag. De bezetting van het parkeerterrein in de huidige situatie ligt dan rond de 47% a 54%. Er is dus nog geruime parkeergelegenheid beschikbaar.

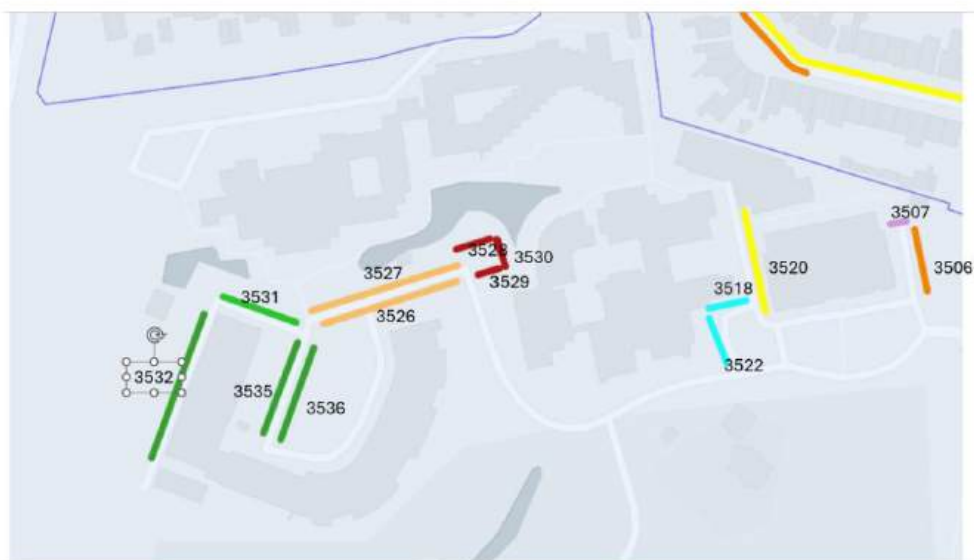
In de nieuwe situatie wordt de opvang van de Oekraïense vluchtelingen verplaatst naar een andere locatie. Daar voor in de plaats komen maximaal 30 opvangplekken voor statushouders en asielzoekers. Oekraïense vluchtelingen zijn soms met hun eigen auto naar

Nederland terug gekomen, en zorgen daarmee voor enige parkeervraag. Statushouders en asielzoekers bezitten bijna nooit eigen auto's, en hebben sowieso een lager autobezit dan Oekraïense vluchtelingen. Gezien het aantal opvangplekken iets afneemt, het autobezit van de nieuwe doelgroepen lager is, en de huidige parkeersituatie acceptabel is en er vaak geruime restcapaciteit beschikbaar is, concluderen we dat er in de nieuwe situatie (waar de nieuwe vergunning op gericht is) voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Verkeerskundig zijn er geen grote bezwaarpunten in de huidige situatie. Bovendien neemt door de lagere parkeervraag het aantal verkeersbewegingen af. Daarom concluderen we dat de nieuwe situatie niet voor noemenswaardige verkeerskundige effecten zorgt.

Bijlage 1 Parkeerdrukmeting maart 2024

In deze bijlage zijn de resultaten van de parkeerdrukmeting in meer detail opgenomen. Onderstaand figuur geeft de parkeersecties weer. In de tabel op de volgende pagina is de bezetting van elke sectie per weekmoment gespecificeerd.

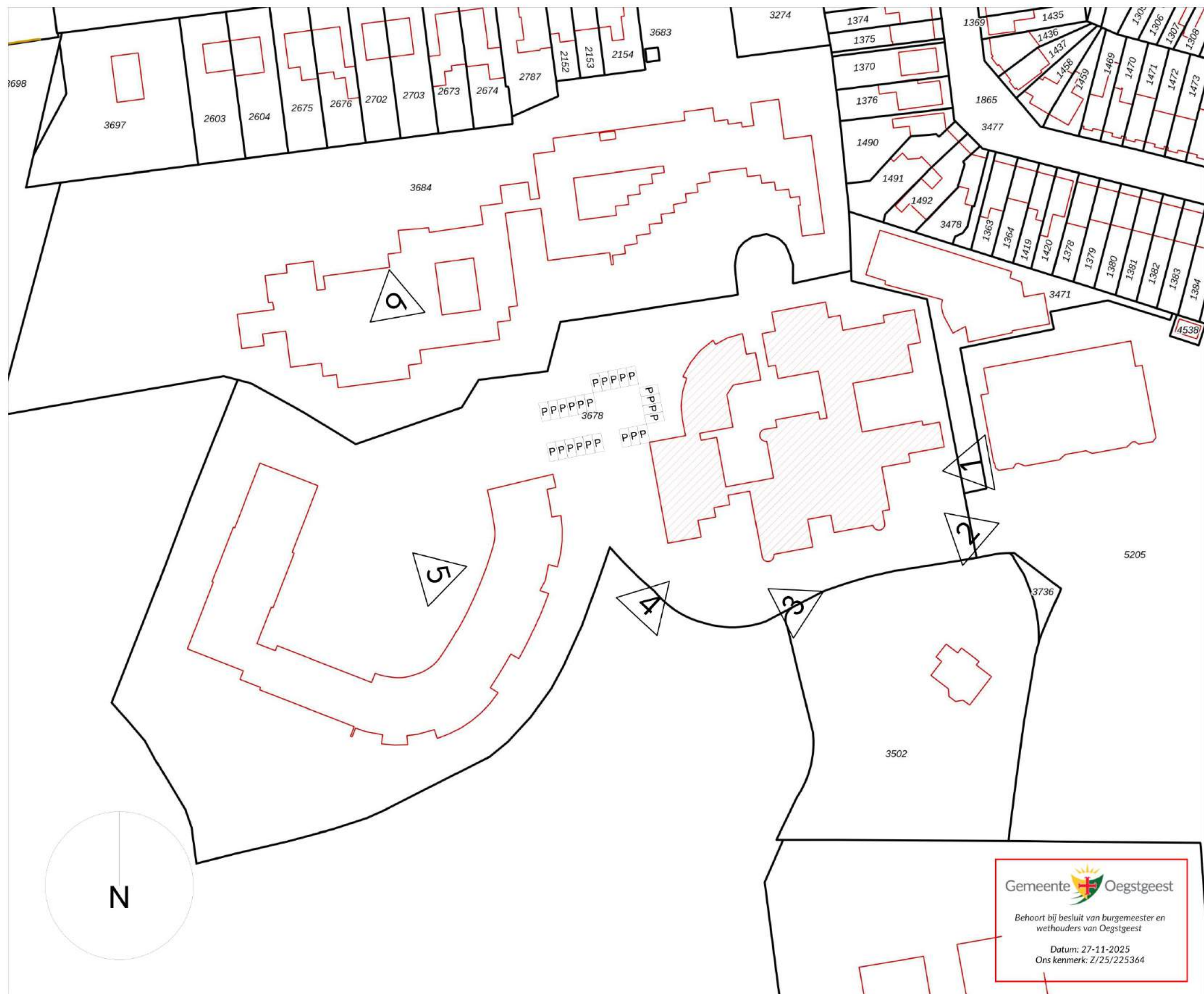


Figuur B1.1: parkeersecties die in de meting in beeld zijn gebracht

Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Parkeersectie	Capaciteit	Dinsdag middag (13-16u)	nacht (23-6u)	Donderdag middag (13-16u)	nacht (23-6u)	Zaterdag middag (13-16u)
Achterterrein bij Hoefijzergebouw						
3526	18	13	7	15	6	7
3527	22	17	7	11	5	4
3528	5	5	3	4	4	2
3529	2	3	3	3	3	3
3530	4	4	3	4	3	1
3531	11	5	5	6	6	3
3532	18	4	3	1	3	0
3535	14	2	0	0	0	0
3536	14	5	3	7	1	2
Totaal 'achter'	108	58	34	51	31	22
Parkeerdruk 'achter'		54%	31%	47%	29%	20%
Blauwe zone rond gemeentehuis						
3506	9	8	1	5	2	1
3507	1	0	0	1	0	0
3518	0	3	0	0	0	0
3520	8	3	2	1	0	1
3522	0	1	0	0	0	0
Totaal 'voor'	18	15	3	7	2	2
Parkeerdruk 'voor'		83%	17%	39%	11%	11%
Totaal 'voor' en 'achter'	126	73	37	58	33	24
Parkeerdruk totaal 'voor en achter'		58%	29%	46%	26%	19%



Kamergewijze verhuur van 84 kamers ten behoeve van tijdelijke huisvesting

Maximale bezetting: 84 personen

Maximale bezetting per kamer: 1 persoon

BMI/OAI volgens NEN 2535:1996 nl
inclusief wijzigingsblad A1/NEN 2575:2004

Bestaande gevels blijven ongewijzigd

Bestaande indeling blijft ongewijzigd

Adres: Rhiingeesterstraatweg 13A

Kadastrale gemeente: Oegstgeest

Sectie: B

Kadastraal object: 3678

24 parkeerplaatsen vereist

24 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein

AXIII - ontwerpers van duurzame ruimte



CONTACT
info@axiii.nl
www.axiii.nl
+31 6 28 77 26 89

ADRES
Rooseveltstraat 4N
2321 BM Leiden



**DIVORCE
HOUSING**

OPDRACHTGEVER

Divorce Housing
Industriekade 28
2172 HW Sassenheim

RHIJNGEESTERSTRAATWEG 13A, OEGSTGEEST

PROJECTNUMMER	2109
DATUM	13-10-2025
FASE	AOV
TEKENINGCODE	SIT00
TEKENINGNAAM	SITUATIE KADASTER

SCHAAL	1:1000
FORMAAT	A3L
GETEKEND	DJ
VERSIE	G
VERSIEDATUM	13-10-2025

alle maten in het werk te controleren



FOTO 1: GEVELS BLIJVEN ONGEWIJZIGD



FOTO 2: GEVELS BLIJVEN ONGEWIJZIGD



FOTO 3: GEVELS BLIJVEN ONGEWIJZIGD



FOTO 4: GEVELS BLIJVEN ONGEWIJZIGD



FOTO 5: GEVELS BLIJVEN ONGEWIJZIGD



FOTO 6: GEVELS BLIJVEN ONGEWIJZIGD



Kamergewijze verhuur van 84 kamers ten behoeve van tijdelijke huisvesting

Maximale bezetting: 84 personen

Maximale bezetting per kamer: 1 persoon

BMI/OAI volgens NEN 2535:1996 nl inclusief wijzigingsblad A1/NEN 2575:2004

Bestaande gevels blijven ongewijzigd

Bestaande indeling blijft ongewijzigd

Zie situatietekening voor locatie van foto's

AXIII - ontwerpers van duurzame ruimte



CONTACT
info@axiii.nl
www.axiii.nl
+31 6 28 77 26 89

ADRES
Rooseveltstraat 4N
2321 BM Leiden



OPDRACHTGEVER

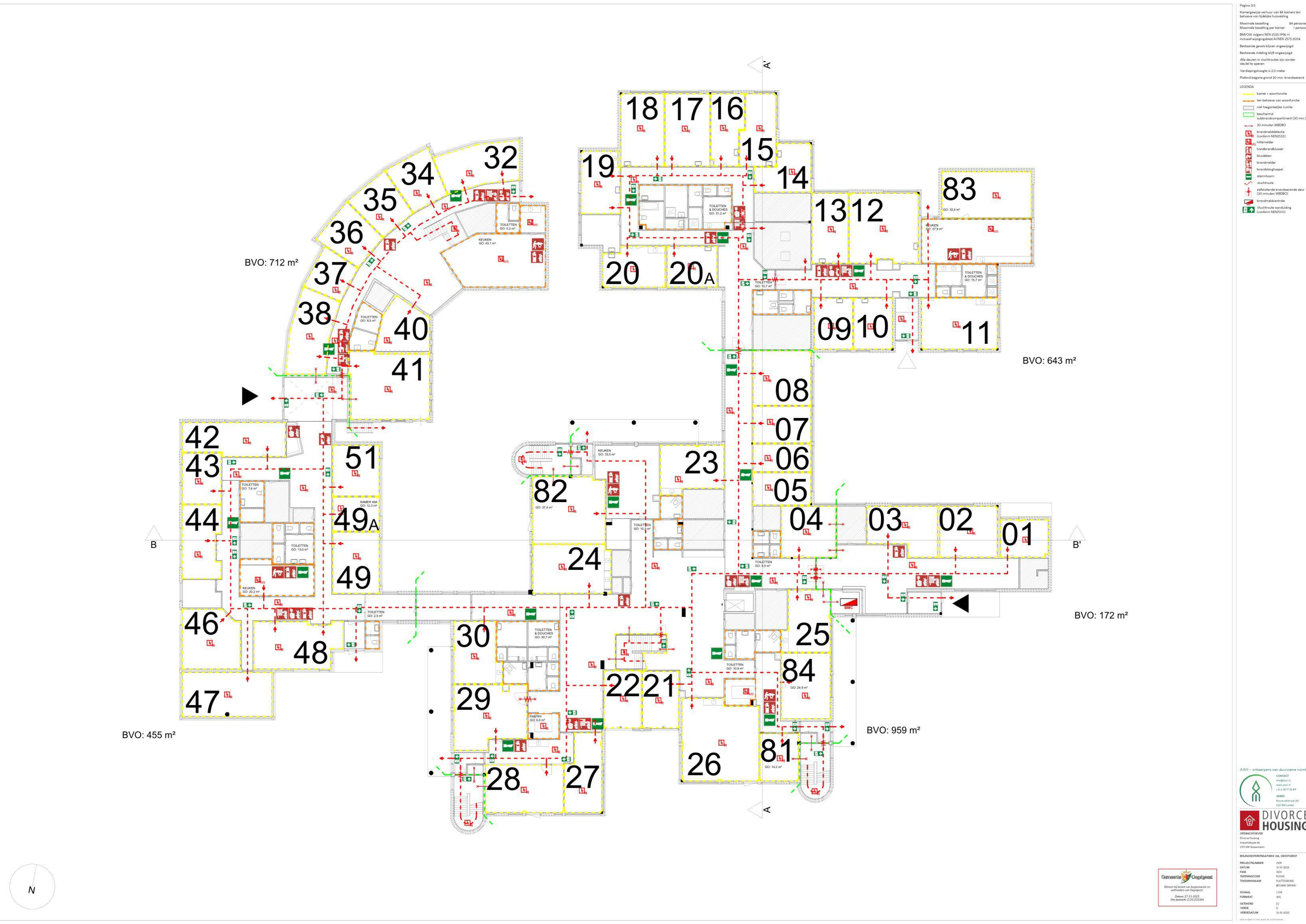
Divorce Housing
Industriekade 28
2172 HW Sassenheim

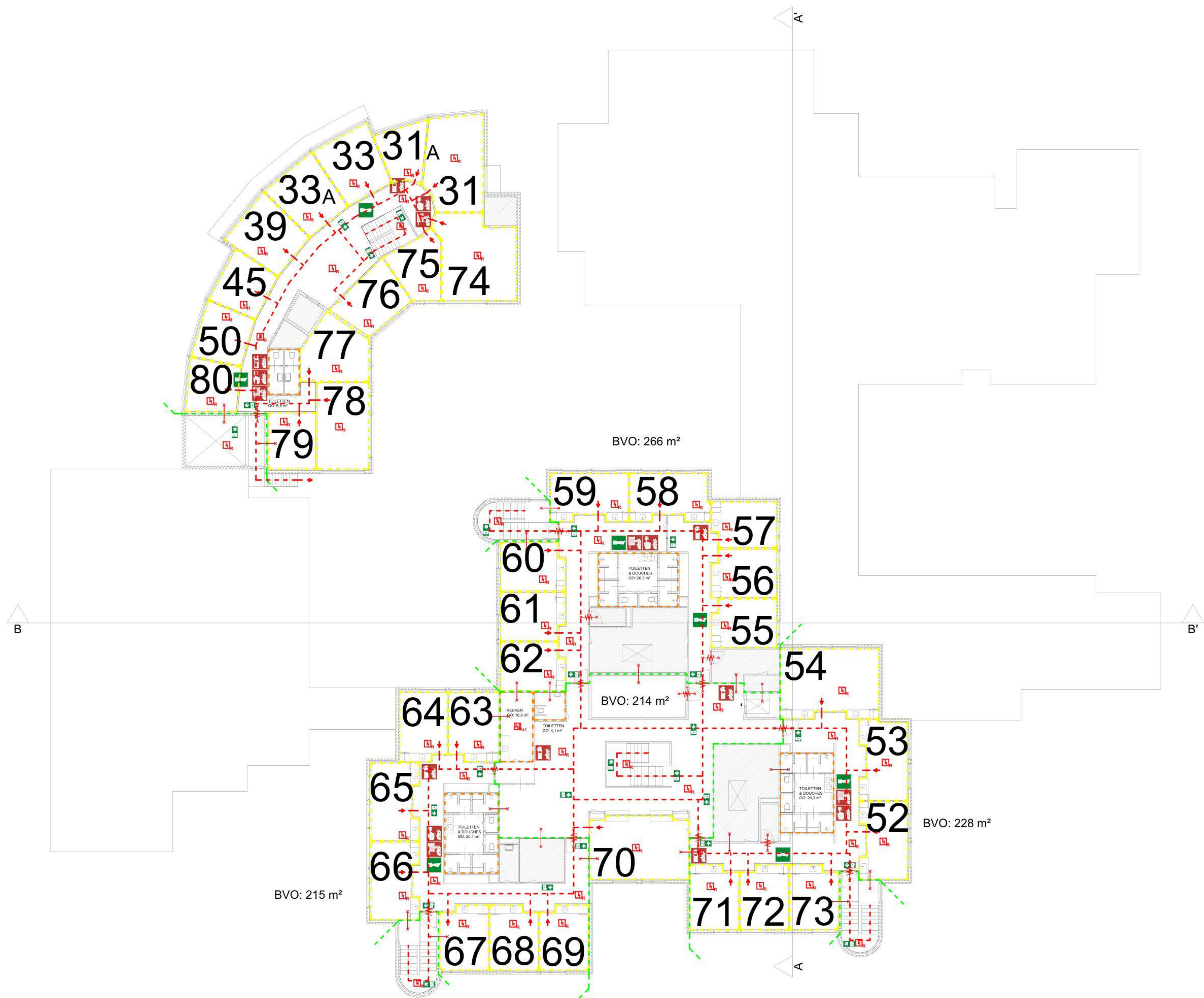
RHJNGEESTERSTRAATWEG 13A, OEGSTGEEST

PROJECTNUMMER	2109
DATUM	13-10-2025
FASE	AOV
TEKENINGCODE	GVLOO
TEKENINGNAAM	GEVELAANZICHT BIJLVEN ONGEWIJZIGD

SCHAAL	-
FORMAAT	A3L
GETEKEND	DJ
VERSIE	G
VERSIEDATUM	13-10-2025

alle maten in het werk te controleren

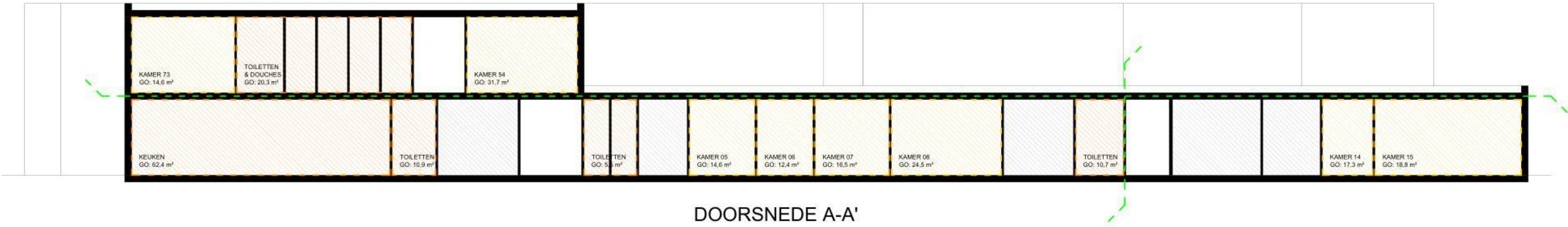




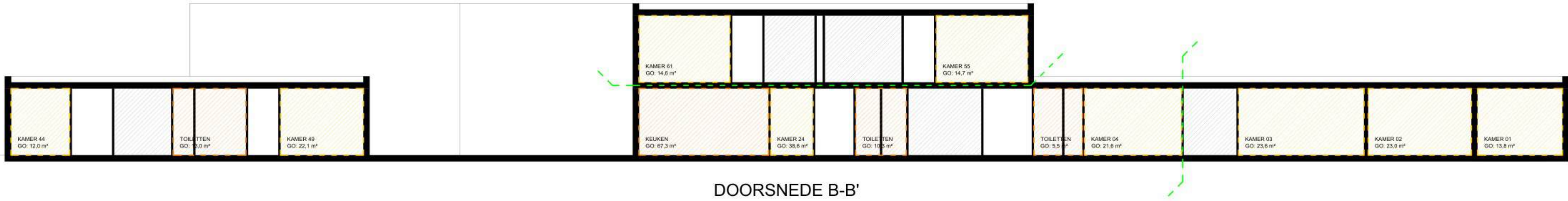
Pagina 4/5
Kamergetuige verhuur van 84 kamers ten
behoeve van tijdelijke huisvesting
Maximale bezetting: 84 personen
Maximale bezetting per kamer: 1 persoon
BIM/OAI volgens NEN 2535:1996 n.l.
inclusief wijzigingsblad A1/NEN 2535:2004
Bestaande gevels blijven ongewijzigd
Bestaande indeling blijft ongewijzigd
Alle deuren in vluchtroutes zijn zonder
sleutel te openen
Verdiepingshoogte is 3,0 meter
Plafond begane grond 30 min. brandwerend

LEGENDA

- kamer - woonfunctie
- ten behoeve van woonfunctie
- niet toegankelijke ruimte
- beschermde
subbrandcompartiment (30 min.)
- 30 minuten WBBO
- brandmelddetectie
(conform NEN2555)
- hittemelder
- handbrandblusser
- blusdeken
- brandmelder
- brandlangkasjel
- alarmhoorn
- vluchtroute
- afhankende brandwerende deur
(30 minuten WBBO)
- brandmeldcentrale
- Vluchtroute aanduiding
(conform NEN2010)



DOORSNEDE A-A'



DOORSNEDE B-B'

Pagina 5/5
Kamerwijze verhuur van 84 kamers ten behoeve van tijdelijke huisvesting
Maximale bezetting: 84 personen
Maximale bezetting per kamer: 1 persoon
BMV/GAI volgens NEN 2535:1996 nI inclusief wijzigingsblad A1/NEN 2575:2004
Bestaande gevels blijven ongewijzigd
Alle deuren in vluchtroutes zijn zonder sleutel te openen
Verdiepingshoogte is 3,0 meter
Plafond begane grond 30 min. brandwerend

LEGENDA:
kamer + woonfunctie
ten behoeve van woonfunctie
niet toegankelijke ruimte
beschermde subbrandcompartiment (30 min.)