

Aan:

[Redacted address]

Verzenddatum 4 december 2025
Ons kenmerk Z/25/225763
Dso nummer 2025111302010
Contactpersoon [Redacted]
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste [Redacted]

Op 13 november 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de winkelruimte en het wijzigen en vergroten van de bovenwoning op het adres de Kempenaerstraat 20 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

Zowel de voor- als achtergevelpui van de winkelruimte worden vervangen, waarbij de voorgevelpui ook wordt rechtgetrokken. De bestaande bovenwoning wordt aan achterzijde uitgebreid, waarbij zowel qua diepte als vormgeving identiek wordt aangesloten op de naastgelegen panden.

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € 4.905,00 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.officielebekendmakingen.nl. Dit besluit zullen wij ook publiceren.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt één dag na verzenddatum in werking.

Samenhangende vergunning

Voor de bouwactiviteiten geldt de volgende samenhangende vergunning:

- omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit (technisch)', kenmerk Z/25/226624

Bezwaar

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

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

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

Pro forma bezwaar

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

Voorlopige voorziening

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

Afwijken van omgevingsvergunning?

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

Intrekken vergunning

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

Gewaarmerkte stukken

De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	13-11-2025
02. Fotobladen 01 t/m 04	Foto	-
03. Tekening_Situatie en renvooi	Tekening	13-11-2025
04. Tekening_Plattegrond, doorsnede en gevels - Bestaand en nieuw	Tekening	15-11-2025
05. Tekeningboekje_Details 01 t/m 04	Tekening	15-11-2025
06. Productinformatie_Gealan kunststof kozijn S-9000-NL	Productinformatie	-
07. Rapport_Zonnestudie de Kempenaerstraat 20	Rapport	02-12-2025

Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan) en 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 22.26 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

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

Op grond van artikel 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 Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Oranje Nassau'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemmingen 'Gemengd - 1' (artikel 4) en 'Verkeer – Verblijfsgebied' (artikel 12) en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 17). Verder gelden de 'Algemene afwijkingsregels' (artikel 23) en de 'Overige regels' (artikel 25).

Het op plankaart aangegeven bouwvlak heeft een diepte van 13,7 meter, gemeten uit de bestaande voorgevel begane grond. Verder geldt binnen dit bouwvlak een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Gemengd – 1

Op grond van artikel 4.2.1 onder a worden gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd.

Op grond van artikel 4.2.1 onder d bedraagt de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

Het ingediende plan is in strijd met de gestelde (bouw)regels van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- Door de voorgestelde uitbreiding aan achterzijde van de bovenwoning naar een totale diepte van 15,12 meter (gemeten vanaf buitenzijde nieuwe gevelpui begane grond) wordt het op bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak met 1,42 meter overschreden. Dit levert een strijdigheid op met artikel 4.2.1 onder a (*overschrijding bouwvlak*).
- Het op de 1^e verdieping te realiseren dakterras aan achterzijde van de bovenwoning is strijdig met artikel 4.2.2 onder g (regels dakterras) omdat de zijdelingse afstand van het dakterras tot aan de zijdelingse perceelsgrens niet de vereiste 2 meter bedraagt.
- De voorgestelde uitbreiding aan achterzijde van de bovenwoning heeft een recht opgetrokken achtergevel met dakoverstek en smal balkon. Door deze recht opgetrokken achtergevel wordt de bouwhoogte beperkt overschreden. Daarnaast moet de horizontale dakrand ter hoogte van het platte dak (hoogte 9000+) gezien worden als nieuwe goothoogte. Dit geldt ook voor de plaatselijke gevelverhoging in het zijdakvlak ter plaatsen van de trap en het balkonhek als afscheiding van het inpandige balkon op de 2^e verdieping. Dit levert een strijdigheid op met artikel 4.2.1 onder b (*overschrijding maximale goot- en bouwhoogte*).

Verkeer – Verblijfsgebied

Op grond van artikel 12.1 onder c zijn binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' toegestaan: tevens voor luifels.

Door de nieuwe luifel(s) van de winkelruimte is hiermee als passend te beschouwen en voldoet aan de gestelde regels.

Waarde – Archeologie 3

Op grond van artikel 17.3.1 onder a is het verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning (voorheen archeologische aanlegvergunning) van het bevoegd gezag werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m².

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

Algemene afwijkingsregels

Op grond van artikel 23.1 onder a kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden en waarden van aangrenzende gronden en bouwwerken, voor het afwijken van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%.

Het ingediende plan voorziet in het zeer beperkt overschrijden van de maximale bouwhoogte van 9 meter door de voorgestelde uitbreiding van de bovenwoning aan achterzijde, gemeten vanuit het aangrenzende maaiveld. Nu deze overschrijding ruimschoots minder is dan 10% en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken kan deze overschrijding met toepassing van voornoemde afwijkings-bevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Wij maken hier gebruik van.

Overige regels

Op grond van artikel 25.1 onder a kan een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels nu het aantal woningen (1x bovenwoning) ongewijzigd blijft. Ook de minimale toename van winkeloppervlakte door aanpassing van de voorgevelpui (gelegen binnen het bouwvlak) levert geen extra parkeerdruk op.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Gelet op voornoemde kan het ingediende plan alleen mogelijk gemaakt worden met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij het onderdeel 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties' gaan wij daar nader op in.

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 ingediende plan is niet in strijd met het geldende beleid van het Rijk en de Provincie. Het plan is wel in strijd met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Oranje Nassau'.

Ruimtelijke afweging

Voor wat betreft de wijziging aan de voorzijde van de woning wordt met de nieuwe voorgevel aansluiting gezocht bij de bestaande voorgevels van de naastgelegen panden. Dit draagt bij aan een meer uniforme uitstraling van het straatbeeld aan deze zijde van de Kempenaerstraat. De beperkte uitbreiding naar voren levert daarnaast geen belemmering op voor de toegankelijkheid van dit winkelgebied, wat van belang is gezien de ligging in een belangrijke winkelstraat.

De uitbreiding aan de achterzijde van de woning, zowel in diepte als in hoogte op de eerste en tweede verdieping, past bij de maat en schaal van de omliggende bebouwing. De naastgelegen panden aan de Kempenaerstraat 22 t/m 30 kennen vergelijkbare uitbreidingen en vormen hiermee tevens een precedent. De voorgestelde bouwmassa en architectonische stijl sluiten dan ook aan bij de bestaande stedenbouwkundige context. De uitbreiding wordt op een vergelijkbare wijze uitgevoerd als bij de naastgelegen woongebouwen, wat leidt tot een passende ruimtelijke inpassing zonder negatieve gevolgen voor het straatbeeld. De afwijking van het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte ligt in lijn met hetgeen stedenbouwkundig gebruikelijk is in deze straat.

Het realiseren van een dakterras aan de achterzijde draagt bij aan het woongenot van de aanvrager. Gezien de naastgelegen panden aan de Kempenaerstraat 22 t/m 30 eveneens dakterrassen hebben, welke van perceelsgrens tot perceelsgrens lopen en zijn afgeschermd met privacyschermen, past ook het dakterras dit binnen het bestaande gebruik. Aan zijde van de Kempenaerstraat 18 bevindt zich naast het voorgestelde dakterras eerst een poort en daarna het platte dak van de onderliggende winkelruimte, zonder buitenruimte. De buitenruimte van de bovenwoning van de Kempenaerstraat 18 bevindt zich overigens ver terugliggend van het nieuwe dakterras van de Kempenaerstraat 20 en is vanuit het voorgestelde dakterras ook niet zichtbaar vanwege het opgenomen privacyscherm van 1,80 meter hoogte op de zijerfgrens. Gelet hierop levert het voorgestelde dakterras naar ons oordeel geen onevenredige hinder op voor omwonenden, mede omdat ter plaatse van de erfgrenzen 1,80 meter hoge privacy-schermen worden aangebracht. Hiermee wordt het zicht op de naastgelegen percelen voorkomen en wordt tevens voldaan aan artikel 5:50 BW.

Gelet op bovenstaande kan vanuit ruimtelijk oogpunt ingestemd worden met het ingediende plan.

Bezonningsstudie

De achterzijde van de Kempenaerstraat 20 en omliggende panden is ZZO-georiënteerd. Dit betekent dat door het met het bestemmingsplan strijdige deel van de uitbreiding aan achterzijde (lees: dat deel dat buiten het bouwvlak is gelegen), in de vroege ochtenduren enige extra slagschaduw zal ontstaan op de naastgelegen woning nr. 18 en in zeer beperkte mate bij nr. 16.

Op basis van de aangeleverde bezonningsstudie, afgezet tegen de maximale bouw mogelijkheden volgens het bestemmingsplan, kan worden geconcludeerd dat het deel van de uitbreiding aan de achterzijde dat gelegen is buiten het bouwvlak slechts een beperkt effect heeft op de bezonning van het naastgelegen perceel (Kempenaerstraat 18) en dat deze effecten als acceptabel kunnen worden beschouwd. De bezonning op de meetpunten van de Kempenaerstraat 16 en 18 bedraagt in alle gevallen meer dan 2 uur, waarmee wordt voldaan aan de 'lichte' TNO Bezonningsnorm.

Conclusie

Gelet op voornoemde onderbouwing(en) vinden wij het voorgestelde plan ruimtelijk acceptabel en is de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 19 november 2025 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

Advies: Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

*Toelichting: De commissie kan instemmen met voorgestelde plan voor het identiek uitbreiden van de bovenwoning als de buurpanden.
Ook stemt zij in met het vernieuwen van de luifel van de winkelruimte en de voorgestelde kunststof winkelpui in de kleur antraciet.
Gelet op het feit dat de kwaliteit van het straatbeeld verbeterd kan worden adviseert de commissie om bij het vergroten van de kap deze geheel te dekken met een keramische pan, bij voorkeur in natuurrood.
Er wordt aanbevolen om de dakramen in het voorgevelvlak te voorzien van een langgerekt dakraam en om het gevelvlak op de verdieping in een licht afwijkende kleur van de kozijnen, bijvoorbeeld warm licht grijs.*

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

Participatie

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

Wij zijn van oordeel dat uw plan past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft. Met het persoonlijk informeren van de directe burens heeft u naar onze mening voldaan aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' en 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' kan worden verleend.

Samenhangende vergunning

Voor de bouwactiviteiten geldt de volgende samenhangende vergunning:

- omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit (technisch)', kenmerk Z/25/226624

Toezicht voorwaarden

Wij houden toezicht op de naleving van de planologische voorwaarden.

Meer informatie

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

verbouwen pand publicebaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20251113 02010 001 (ingediend op 16-11-2025) 20251113 02010 000 (ingediend op 13-11-2025) 20251113 02010 003 (ingediend op 27-11-2025) 20251113 02010 002 (ingediend op 25-11-2025) 20251113 02010 004 (ingediend op 01-12-2025)



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 04-12-2025
Ons kenmerk: Z/25/225763

Project

Naam van dit project

verbouwen pand

Projectomschrijving

Verbouwen van een pand

Locatie

Adres

de Kempenaerstraat 20, 2341GM 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

verbouwen pand

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

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

geen openbare informatie

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

geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de gemachtigde

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaatsnaam

geen openbare informatie

Contactgegevens van de gemachtigde

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens van de initiatiefnemer

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaatsnaam

geen openbare informatie

Contactgegevens van de initiatiefnemer**E-mailadres**

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.
verbouwen van het pand op het adres de Kempenaerstraat 20, 2341GM Oegstgeest
Zie tekening

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Aanbouw, uitbouw of bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) bouwen; Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Nee

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

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

nee

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

Ja

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Wonen; iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.
woon en winkelfunctie

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

Nee

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

244

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

289

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.
vergroten woning aan de achtergevel. zie tekening

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

687

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

805

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.

zie tekening

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op het hoofdgebouw

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

op/aan het hoofdgebouw

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

289

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

9000

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.

geen wijziging

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

3

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?

Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

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

Nee

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

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Document	Vertrouwelijk
251118_Kempenaerstraat 20_Constructietekeningen.pdf	Nee
251118_Kempenaerstraat 20_Constructietekeningen_V2.pdf	Nee
Archeologie.pdf	Nee
constructie.pdf	Nee
CONSTRUCTIE_BEREKENING_Kempenaerstraat_20.pdf	Nee
detail-K01-1.pdf	Nee
detail-K01.pdf	Nee
detail-K01.pdf	Nee
detail-K02.pdf	Nee
detail-K03-1.pdf	Nee
detail-K03.pdf	Nee
detail-K03.pdf	Nee
detail-K04-1.pdf	Nee
detail-K04.pdf	Nee
detail-K04.pdf	Nee
FOTOBLOED_01.pdf	Nee
FOTOBLOED_02.pdf	Nee
FOTOBLOED_03.pdf	Nee
FOTOBLOED_04.pdf	Nee
KUNSTSTOF_KOZIJN_S-9000-NL..pdf	Nee
PLG-DRSN-GEVELS-1.pdf	Nee
PLG-DRSN-GEVELS.pdf	Nee
PLG-DRSN-GEVELS.pdf	Nee
RENVOOI_EN_SITUATIE.pdf	Nee
Ventilatieberekening_De_Kempenaerstraat 20_WONING.pdf	Nee
Woonhuis_daglicht_berekening_De_Kempenaerstraat 20.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
zonnestudie_DeKempenaerstraat20.pdf	Nee

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Document	Vertrouwelijk
Archeologie.pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

Document	Vertrouwelijk
Archeologie.pdf	Nee

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
RENVOOI_EN_SITUATIE.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
RENVOOI_EN_SITUATIE.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
PLG-DRSN-GEVELS.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
omgevingsplan.pdf	Nee



De Kempenaerstraat 20



De Kempenaerstraat 20-22-24

Gemeente  Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest
Datum: 04-12-2025
Ons kenmerk: Z/25/225763

Foto blad 01



↑
Terweeplein 9

Terweeplein 11-13

Foto blad 02



Achtergevel
De Kempenaerstraat 20-22-24

Dak
Terweeplein 9

Foto blad 03



RENVOOI

-  baksteen metselwerk
-  lichte scheidingswand
-  stijlen-regelwerk wanden met isolatie 2*gips 12,5mm + stuckwerk 30 min. WBDBO
- OGF overige gebruiksfunctie
- VR verblijfsruimte
- VG verblijfsgebied
- BA badruimte
- VKR verkeersruimte

- stl standleiding
- rg rookgasafvoer & luchttoevoer
- nv natuurlijke ventilatie
- cv cv ketel
- gz geizer
- mk meterkast
- hwa hemelwater afvoer
- wm wasmachine
- wd wasdroger
- kk koelkast
- kt kooktoestel
- vk verkeersruimte
- vr verblijfsruimte
-  mechanische ventilatie verkeersr.

-  rookmelder aangesloten op lichtnet volg NEN 2555

-  wdbdo in min.
- 

-  decibel doorlatendheid
- 

-  deur dagmaat 930mm

-  vloertegels alle wanden sanitaire ruimten betegelen tot ok. plafond

-  paneel radiator

-  WBDBO 30 min.

VAN TOEPASSING ZIJNDE NORMEN

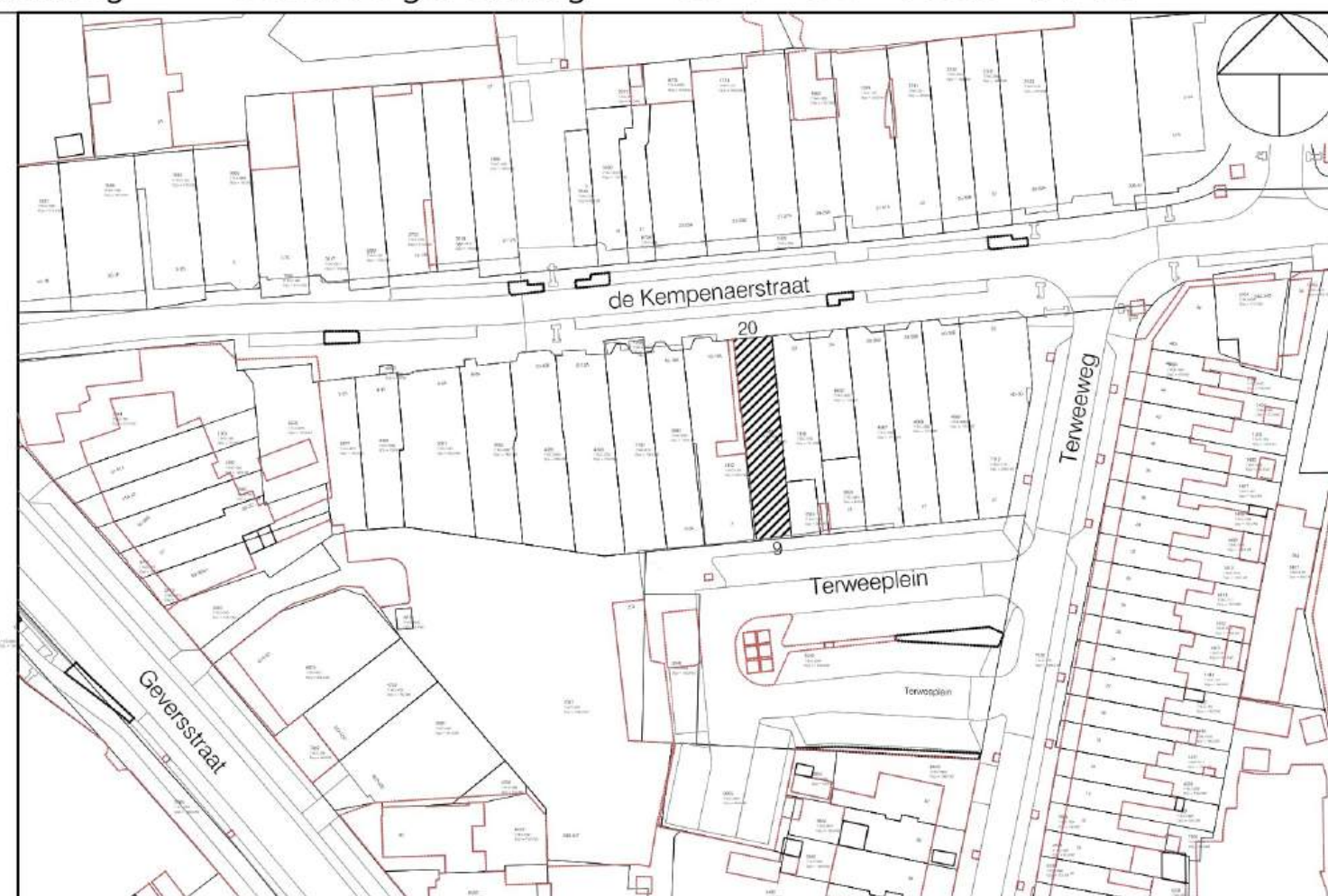
elektrische installaties	NEN 1010
centrale verwarming	NEN 3028
ventilatie	NEN 1087
trappen	NEN 3509
Lucht en contactgeluid	NEN 5077
constructieveiligheid	NEN 6702
brandveiligheid	NEN 6068
rookmelders	NEN 2555
afmetingen	NEN 2580
afvoer hemelwater en riolering	NEN 3215
drinkwatervoorziening	NEN 1006
thermische isolatie	NEN 1068
daglicht	NEN 2057
trap	NEN 2778

OPMERKINGEN

maatvoering in het werk te controleren
 onder kant trappen bekleden ,met
 promatect-H, 30 min.
 woningscheidende vloeren en wanden
 60 min.
 constructie 60 min. brandwerend
 omkleden
 constructies volgens opgave
 constructeur

MINIMALE VENTILATIECAPACITEIT

-verblijfsruimte	7(dm3/s) min. 0.8(dm3/s per. m2)
-toilet ruimte	7(dm3/s)
-badruimte	14(dm3/s)
-keuken	21(dm3/s)



situatie schaal 1:1000

*Alle kozijn kleur is antraciet

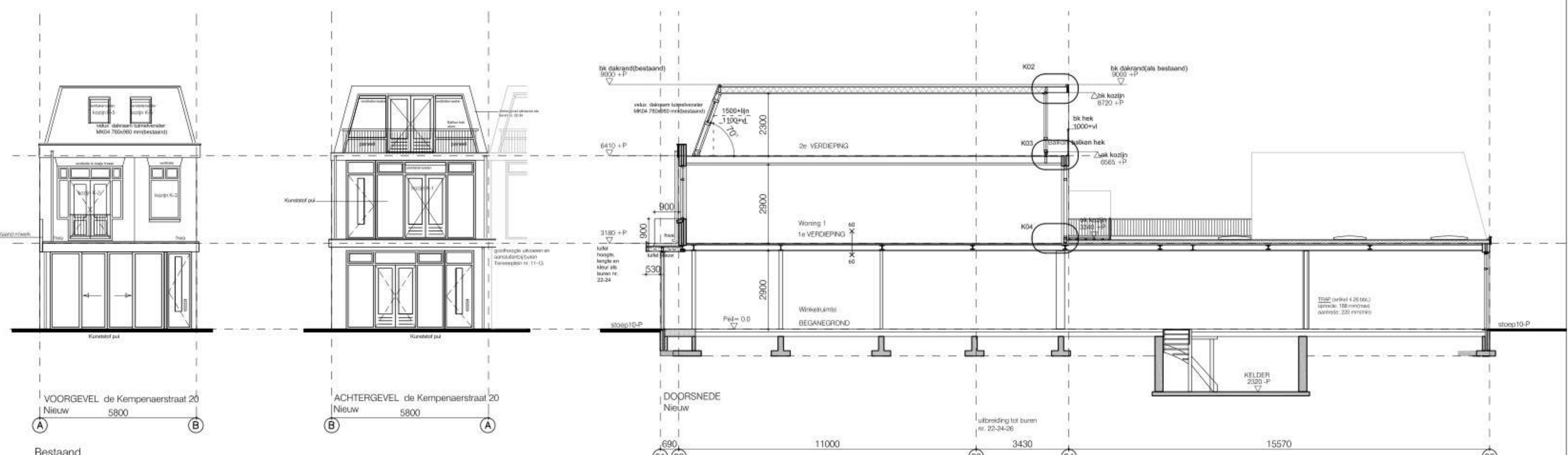
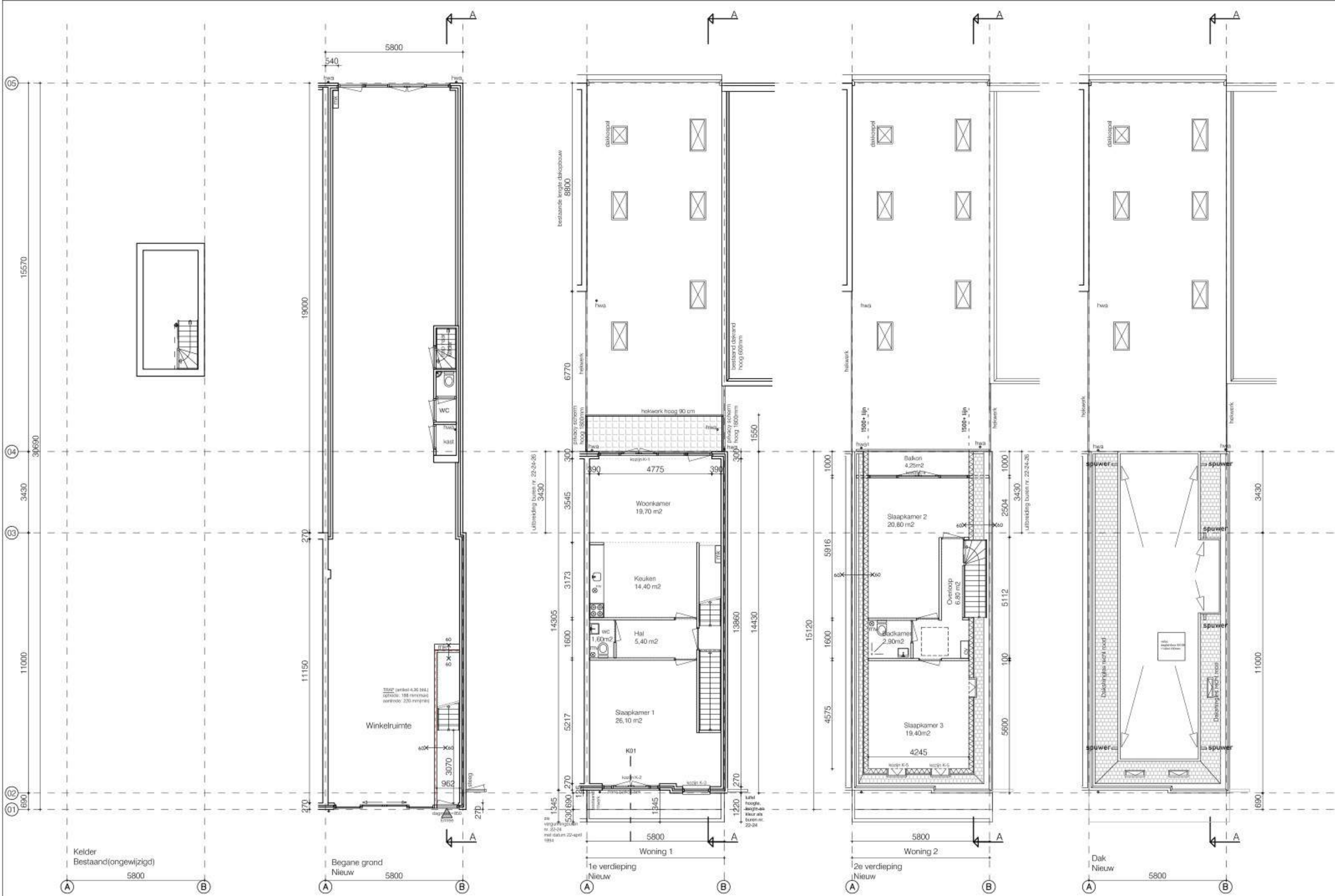
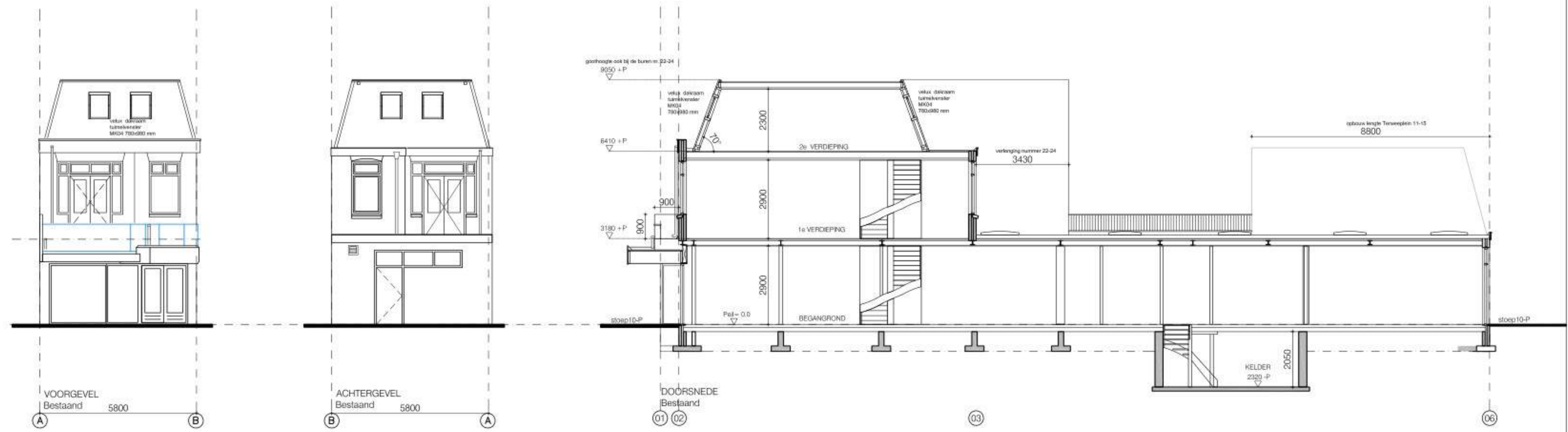
*ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN
 All measurement must be check on site/ before building

Wijziging B:

PROJECT	: Verbouwing pand	
ADRES	: De Kempenaerstraat 20/ Terweeplein 9	
PLAATS	: OEGSTGEEST	
BETREFT	: verbouwing bedrijfspand	
OPDRACHTGEVER	: 	
OMSCHRIJVING	: Vergroeten dakopbouw en nieuwe dakopbouw	
SCHAAL	: 1:5/100/500	
DATUM	: 20-09-2025	
Wijziging A	: 13-11-2025	
tel : 06 1885 1449		Blad 01
WWW.Bouwkundigtekenbureaupoort.nl E: info@Bouwkundigtekenburo.com		Formaat : A3 Tek. nr. : 1 Bestek tek

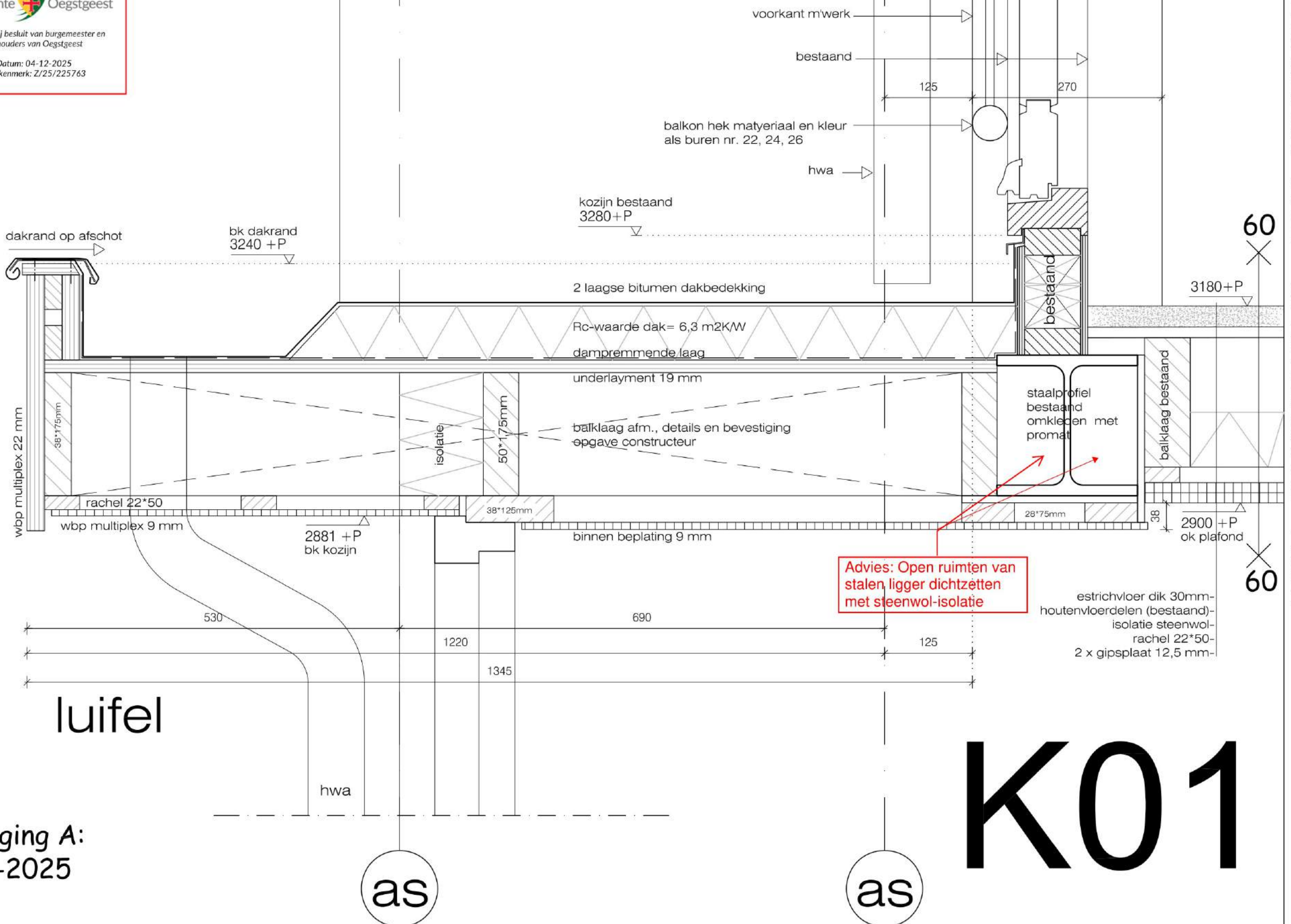
*constructie volgens opgave constructeur

*ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

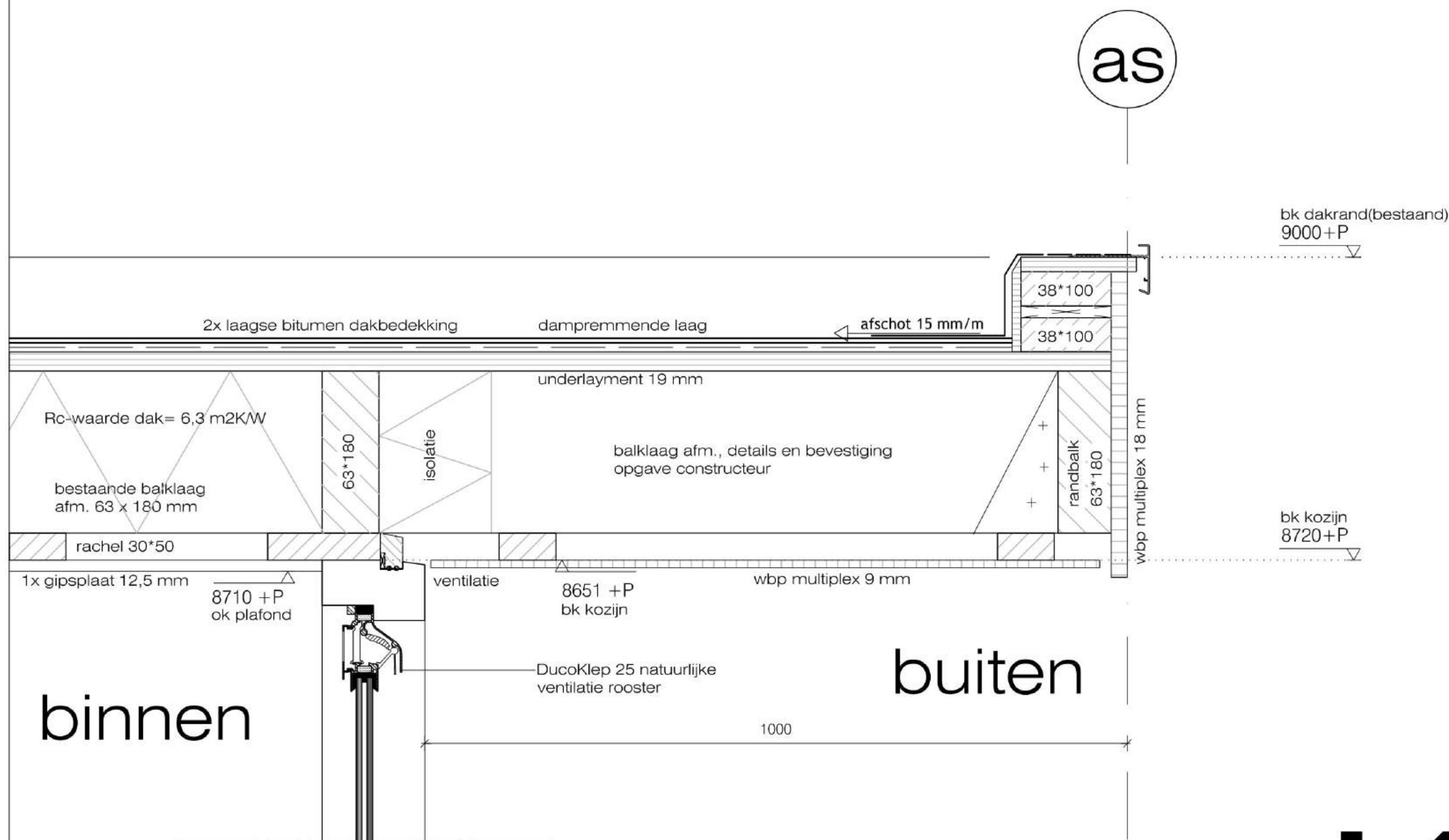


***Alle kozijn kleur is antraciet**
***ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN**
All measurement must be check on site/ before building

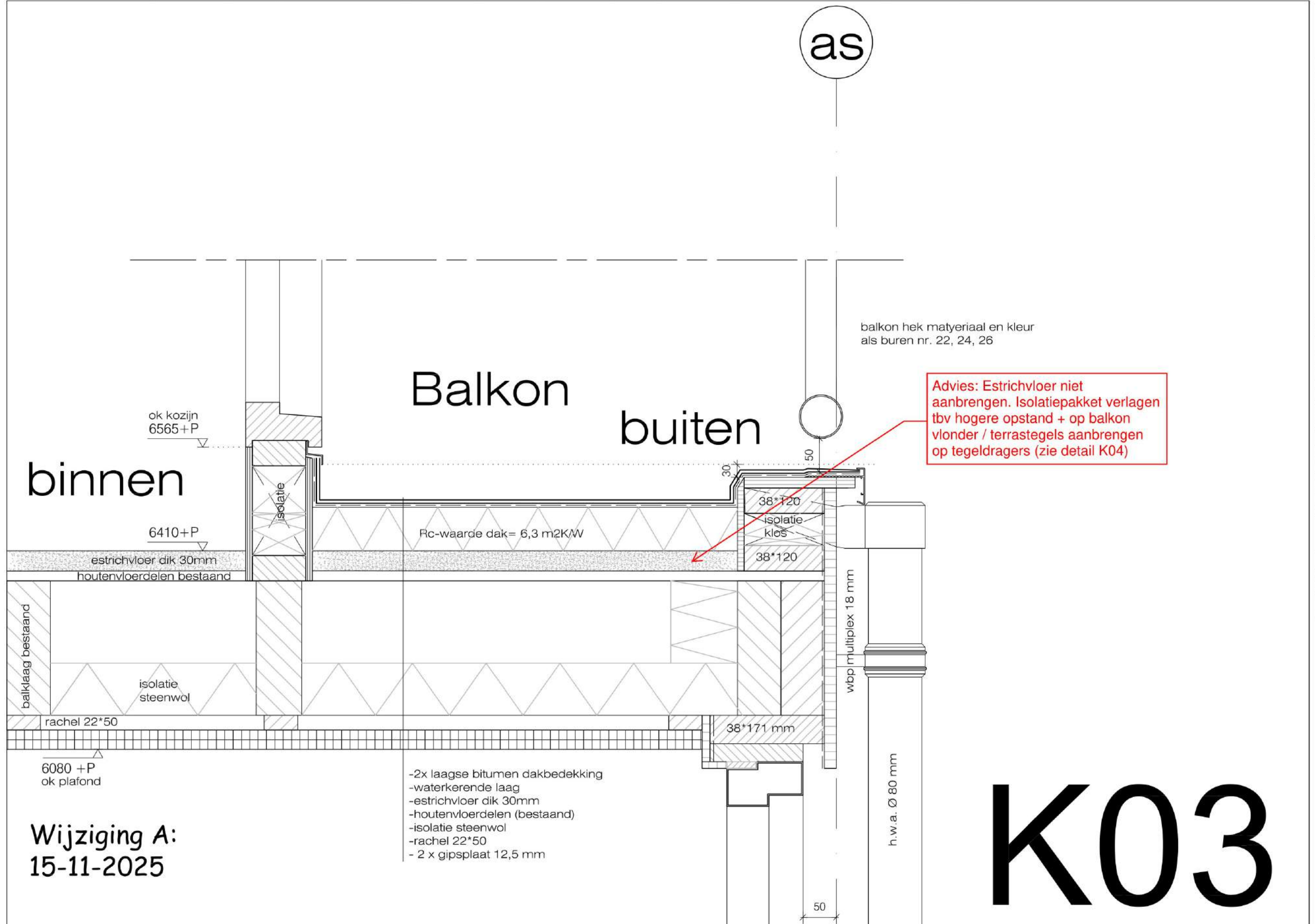
PROJECT	: Verbouwing pand	Wijziging B: 15-11-2025
ADRES	: De Kempenaerstraat 20/ Tenweplein 9	
PLAATS	: OEGSTGEEST	
BETREFT	: PLG, DRSN EN GEVELS, BESTAAND EN NIEUW	
OPDRACHTGEVER	: [Redacted]	
OMSCHRIJVING	: Vergroeten dakopbouw en nieuwe dakopbouw	
SCHAAL	: 1:5/100/500	Blad 01
DATUM	: 20-09-2025	
Wijziging A	: 13-11-2025	
WWW.Bouwkundigtekenbureauport.nl		Formaat : A0
E: info@Bouwkundigtekenburo.com		Tek. nr. : 1
		Bestek tek.



Wijziging A:
15-11-2025



K02



K04

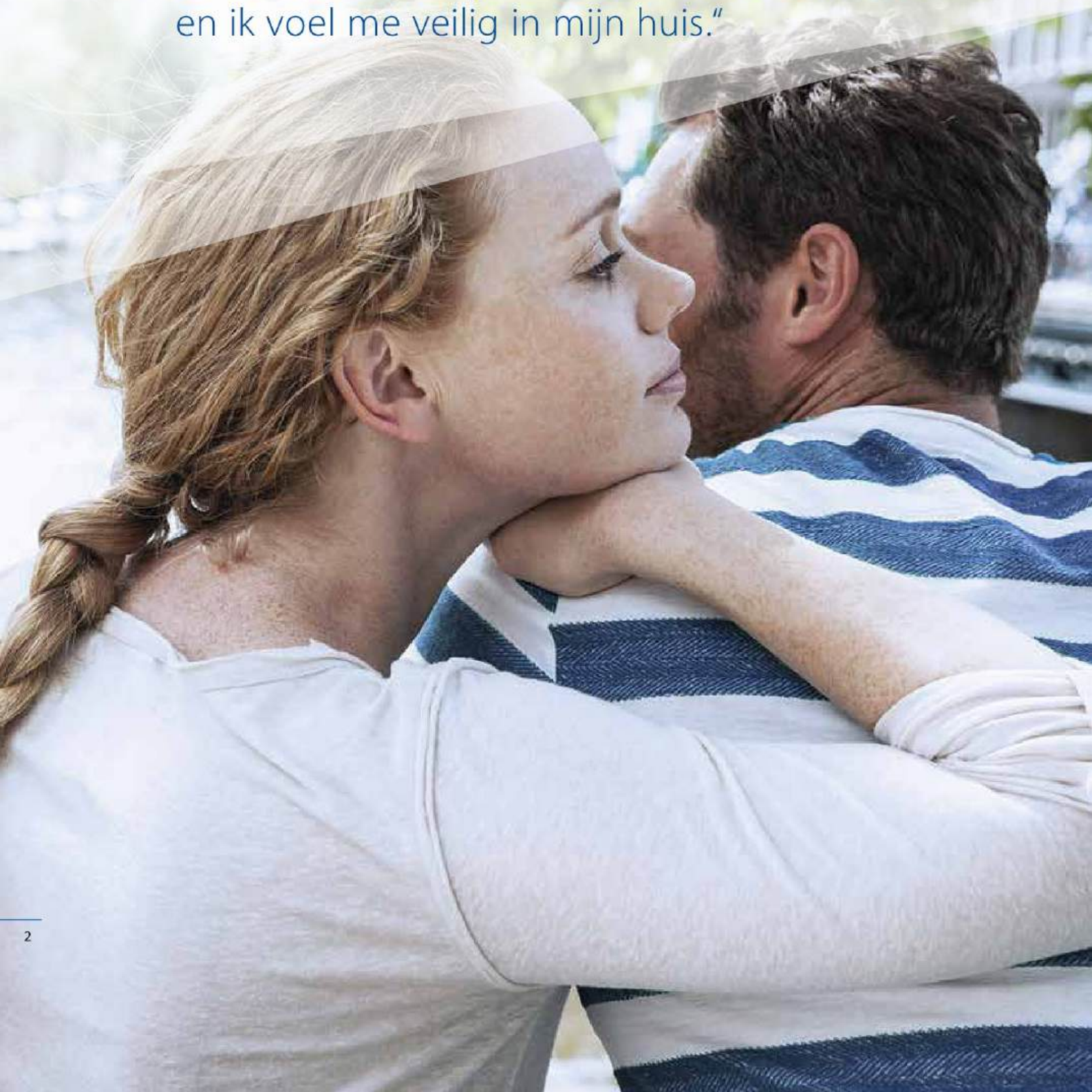
Het kozijnsysteem voor
de Nederlandse markt

S 9000 NL

Wooncomfort
met 3 dichtingen

**„De beste keuze, die we
ooit gemaakt hebben.**

Onze nieuwe kozijnen bieden wooncomfort
en ik voel me veilig in mijn huis.“



KOZIJNEN VOOR ELK DESIGN

Modern wonen wordt gekenmerkt door luxe, lifestyle en de beste techniek. Wanneer het kozijn- en deursystemen betreft, biedt GEALAN u nu het volledige nieuwe kozijnsysteem S 9000 NL. Het nieuwe, moderne en innovatieve kozijn met een 3-dichting-systeem door het hele systeem.

Het is speciaal ontworpen voor de behoeften en eisen van de Nederlandse markt en het voldoet aan alle visuele criteria.

Door het 3-dichting-systeem met de innovatieve flexibele middendichting behalen wij de beste prestaties en waarden op het gebied van thermische isolatie en wind- en waterdichtheid. Het systeem S 9000 NL is geschikt voor kozijnen, deuren en hefschuifdeuren op het hoogste niveau.

GEALAN S 9000 NL base



Inbouwdiepte 120 mm*
Slank kozijn met diepte werking door de 15° schuine

GEALAN S 9000 NL haax



Inbouwdiepte 120 mm*
Robuust kozijn rondom 86 mm in aanzicht

GEALAN S 9000 NL styl



Inbouwdiepte 120 mm*
Het kozijn wat geniaal past in het Nederlands gevelbeeld

GEALAN S 9000 NL slim



Inbouwdiepte 82,5 mm
Het systeem wat zich perfect leent voor strakke moderne gevels

* Optioneel in alle 120 mm kozijnen IKD® isolatie schuim voor optimale energie prestatie.

INNOVATIE DIE U WOONCOMFORT BIEDT

VEELZIJDIG

Het nieuwe S 9000 systeem voorziet in alle kozijn, deur en hefschuifsystemen. Met de mogelijkheid om 52 mm glasdikte toe te passen, biedt S 9000 u het meeste comfort voor elk type woning. Het nieuwe 3-dichting-systeem in elk element zorgt voor optimaal woongenot.

GEALAN-ACRYLCOLOR®

Het kleursysteem heeft zijn kwaliteit al 40 jaar bewezen. In kleurechtheid, uitstraling en duurzaamheid voorziet GEALAN-acrylcolor® de woningen van een blijvende kleur.

STV® LIJMTECHNIEK

De lijmtechniek STV® voorziet kozijnen en deuren van extra stabiliteit doordat glas en draaideel één sterk geheel vormen. Het droog verlijmen van het glas aan het draaideel zorgt voor een levenslange sterke combinatie.

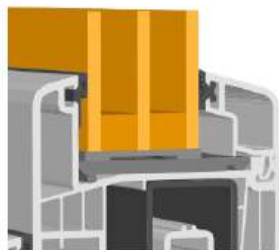
IKD® ISOLATIE SCHUIM VOOR OPTIMALE ENERGIE PRESTATIE

Om de thermische eigenschappen van de kozijnsystemen nog verder te verbeteren, voorzien wij de kozijnen van IKD® isolatie-profielen. Deze combinatie zorgt voor de beste energiezuinige kozijnen.

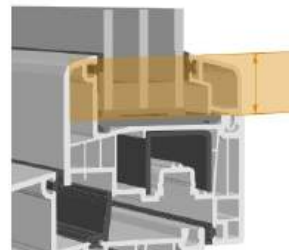
TECHNISCHE FACTS DIE OVERTUIGEN

De technische facts maken het verschil op detail niveau.

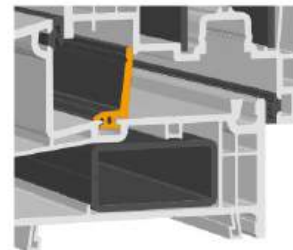
De basis samenstelling van het S 9000 NL kozijnsysteem voorziet in de best mogelijke isolatiewaarde voor u. Welk kozijntype u ook wilt toepassen, de meerkamertechniek van alle profielen, verhoogde sponningen en het 3-dichting-systeem dragen zorg voor de beste isolatiewaarde van Nederlandse kozijnen. Kozijnen die een U-window waarde kunnen bereiken tot $U_w 0,74 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$. De kozijnen zijn in alle kleurtechnieken leverbaar, standaard basiskleuren, folietechniek, realwood of de acrycolor kleurtechniek. Uw kozijn, uw kleur!



In het S 9000 NL systeem kan glas tot 52 mm dik. Wat voor glas u ook nodig heeft, zon-, geluids- of inbraakwerend glas, het past altijd in het systeem voor het meeste wooncomfort.



De verhoogde sponning zorgt voor een betere isolatie tussen het glas en het profiel. Extra voordeel is dat deze verhoging bijdraagt aan een nog betere inbraakwerendheid van het S 9000 NL kozijnsysteem. SKG klasse 2 wordt met gemak behaald.



Consequent het 3-dichting-systeem doorzetten in alle profielen draagt bij aan het reduceren van de koude stromingen en verhoogde wind- en waterdichtheid. Doordat o.a. het draaikiepbeslag in de beschermde droge 2e zone van het kozijnsysteem zit, wordt de levensduur van deze onderdelen verlengt!

ENERGIE BESPARING*

PARAMETERS	OUD KOZIJN met $U_f 1,8 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$ en $U_g 2,8 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$	S 9000 NL met $U_f 1,0 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$ en $U_g 0,5 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$
Kozijn per m^2	1	1
Energieverbruik per jaar in IWh	253	76
Kosten van gas € 0,065 / kWh	16,4	5
CO2 Emissie per jaar in kg	49	15
Kozijn per m^2	10	10
Energieverbruik per jaar in IWh	2530	760
Kosten van gas € 0,065 / kWh	164	50
CO2 Emissie per jaar in kg	490	150
Kozijn per m^2	20	20
Energieverbruik per jaar in IWh	5060	1520
Kosten van gas € 0,065 / kWh	328	100
CO2 Emissie per jaar in kg	980	300

* uw GEALAN kozijnfabrikant/ dealer informeert u graag persoonlijk verder.

**„Niet alleen mijn kleinkinderen
houden van sparen.**

Ook ik bespaar graag energie
voor een beter milieu.”





**„Zoveel innovaties in één systeem -
ik ben overtuigd.“**

Past perfect in de BENG norm

MET EEN NEDERLANDSE UITSTRALING

WARMTE-ISOLATIE U-WINDOW

TOT

0,74*

W/(m²K)

* Super Spacer Premium

$\Psi_{si} = 0,029 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ en $U_g = 0,5 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

GEALAN-acrylcolor®

Het kleursysteem heeft zijn kwaliteit al meer dan 40 jaar bewezen. In kleurechtheid, uitstraling en duurzaamheid voorziet acrylcolor de woningen van een blijvende kleur.

STV® lijmtechniek

Geoptimaliseerd om de STV® lijmtechniek toe te passen in het S 9000 systeem.

Diepere kozijnen

Verschillende kozijnprofielen om de typische Nederlandse uitstralingen te kunnen waarborgen.

Duurzaam to the max

Zowel de kern van het kozijnkader als het draaideel bestaan voor 60,47% uit recycle grondstof. Hergebruik beschermt de aarde en biedt ons een duurzame toekomst.

GLASDIKTE TOT

52

mm

PROFIELKAMERS
IN DRAAIDEEEL

6

PROFIELKAMERS
IN KOZIJN

5

120 mm diep

OVERTUIGENDE ARGUMENTEN- DIE VOOR ZICH SPREKEN

Innovatieve middendichting

De middendichting levert een wezenlijke bijdrage aan de verhoogde isolatiewaarde en bescherming van het draaikiepbeslag door middel van de droge zone.



VOORDEUREN,

DE ENTREE VAN UW HUIS

De voordeur is het visitekaartje van uw huis. Met de nieuwe S 9000 deurprofielen bieden wij u de mogelijkheid van een klassieke deur tot een strakke moderne deur. Met de vele kleurtechnieken en extra profielen kunt u uw voordeur aanpassen aan de gevel van uw woning.



Standaard

Met de standaard voordeur oplossingen kunt u uw persoonlijke touch aan uw voordeur geven. Qua vorm en kleur zijn de keuzemogelijkheden onbeperkt. Ontwerp uw voordeur naar uw individuele wensen.



Vleugeloverdekkend

De vleugeloverdekkende voordeuren zijn er in verschillende designs en uitstraling. Het speciale deurprofiel zorgt voor een naadloze voordeur met alle vrijheid in design. U heeft de zekerheid van de beste isolerende voordeur met alle normen van veiligheid.

VOORDEUREN IN HET S 9000 SYSTEEM

- + Vleugeloverdekkende panelen kunnen geïntegreerd worden in de voordeuren.
- + De kleurtechnieken zijn toepasbaar op de voordeuren, achterdeuren, draaikiëpramen en hefschuifdeuren.
- + Nederlandse onderdorpels voor een goede wind- en waterdichtheid.
- + Speciale bredere tussenstijlen om brievenbussen in te verwerken.



„Onze voordeur ziet er strak en modern uit.

Hij is precies geworden zoals ik bedacht had.“



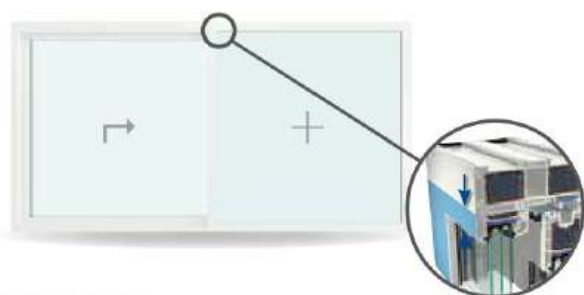
**„Van zoveel licht en ruimte
hebben wij altijd gedroomd.**

Deze droom is nu eindelijk werkelijkheid!“



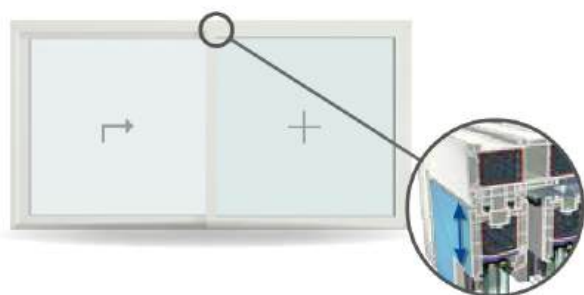
HEFSCHUIFSYSTEEM

Grote schuifdeuren bieden ruimte en licht in uw woning. Deze grote glasoppervlakken zorgen voor comfort en een prettige leefruimte. In het nieuwe hefschuifstelsel S 9000 van GEALAN komen deze visuele en functionele eisen tot zijn recht.



Design-variant

Bij de design-variant wordt het vaste deel van de hefschuifdeur voorzien van een slank kaderprofiel. Dit slanke kaderprofiel is meer dan 50% slanker dan het standaard hefschuifstelsel. Dit zorgt voor meer licht en hogere isolatie waarden. Het a-symmetrische aanzicht van het totale hefschuifstelsel biedt een moderne en strakke uitstraling.



Standaard is een symmetrische uitvoering

De standaard uitvoering heeft met zijn 100 mm schuifprofielen een slanke uitstraling.

Eenvoud en soepele bediening

HEFSCHUIFSYSTEEM S 9000

- + Verkrijgbaar in een symmetrische uitvoering van schuifdeur en vast glas. Voor een moderne uitstraling en meer glas kunt u kiezen voor de design-oplossing.
- + De kleurtechnieken zijn ook toepasbaar op de hefschuifsystemen.
- + Voor grote openingen en vrije doorgang naar uw tuin of balkon.
- + Vlakke dorpel mogelijk.
- + Hoge wind en waterdichtheid.
- + Binnen en buiten een donkere kleur dan maken wij de basis ook donker voor het mooiste resultaat!



DE NIEUWE GENERATIE SCHUIFELEMENTEN

Leefruimte is kostbaar en moet daarom optimaal worden gebruikt. Het GEALAN schuifstelsel GEALAN-SMOOVIO® combineert voor de eerste keer het ruimtebesparende comfort van schuivende oplossingen met uitzonderlijke dichtheid. Een samenspel van nieuw ontwikkelde beslagelementen, innovatieve profielgeometrie en een geoptimaliseerde afdichting maken dit mogelijk.

- + Moeiteloos schuivend
- + Ruimtebesparend
- + Winddicht
- + Slagregendicht
- + Hoge thermische isolatie
- + Optimale geluidsisolatie
- + Elegant, past perfect in de Nederlandse woningen met zijn inbouwdiepte van 150mm.





**Bij het tekenen van de plattegronden
bieden schuifelementen een
ongelooflijk potentieel voor het
creëren van waardevolle vrijheid.**

GEALAN-acrylcolor®

DE BESTE KLEURTECHNIEK

GEALAN produceert al meer dan 40 jaar zijn kleursysteem GEALAN-acrylcolor®. Bij de nieuwe S 9000 NL profielen kunnen alle hoofdprofielen voorzien worden van deze unieke kleurtechniek. Dankzij deze coextrusie-techniek krijgt u een gekleurde acryllaag die super sterk is. GEALAN-acrylcolor® heeft een hoge krasweerstand en is zeer goed bestand tegen weersinvloeden. De matte, gladde en niet-poreuze oppervlakte is ongevoelig voor stof en vuil en behoudt zijn kleur. GEALAN-acrylcolor® producten of profielen zijn nagenoeg onderhoudsvrij en zeer eenvoudig te reinigen.



*Nieuw in het kleurengamma DB 703 en de
mooie trendkleur ombergrijs kleur RAL 7022*



voorzien van de
dikste kleurlaag



krasvast en
ongevoelig



bescherm
tegen schillen
of afbladderen



niet gelakt



extreem onder-
houdsarm



onlosmakelijk
met het profiel
verbonden



Het aktuele kleuren-
gamma vindt u op:
www.gealan.nl

