Gemeente Oegstgeest

Aan:
M. Lafeber Holding B.V.
Jan Wolkerslaan 37A
2343 BL Oegstgeest

Verzenddatum	9 november 2026
Ons kenmerk	Z/26/245648
Dso nummer	2026091000380
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste directie,

Op 10 september 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van de bovenverdieping als zelfstandige wooneenheid met maatschappelijke zorgfunctie op het adres Jan Wolkerslaan 37A in Oegstgeest.

Nadere toelichting
Bovenstaande aanvraag betreft een legalisatie. De bovenverdieping is namelijk zonder de vereiste omgevingsvergunning al enige jaren in gebruik als zelfstandige wooneenheid met maatschappelijke zorgfunctie en heeft daarnaast niet geleid tot klachten vanuit de omgeving.

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:
- Bouwactiviteit (technisch)

Voorwaarde – Brandveiligheid
- Op grond van artikel 5.13 (verbouw) van het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt bij het verbouwen van een bouwwerk uitgegaan van de in paragraaf 4.2.8 bedoelde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten, of het rechtens verkregen niveau als dat hoger is.

  De bouwkundige vloer- en wandscheidingen tussen de woonfunctie en aangrenzende functie moeten een minimale weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) bezitten van 60 minuten, e.e.a. zoals in rood aangegeven in de plattegrond begane grond - nieuw.

Voorwaarde – Gebouwinstallaties

- Op grond van artikel 3.117 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving heeft een woonfunctie op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604 (bestaande bouw).

  In de entreehal en traphal op de begane grond moeten rookmelders aanwezig zijn dan wel worden aangebracht e.e.a. zoals in rood aangegeven in de plattegrond begane grond - nieuw.

  In de woonkamer, eetkamer en traphal op de 1e verdieping moeten rookmelders aanwezig zijn dan wel worden aangebracht e.e.a. zoals in rood aangegeven in de plattegrond 1e verdieping - nieuw.

Samenhangende vergunning

Voor de bouwactiviteiten geldt ook de volgende samenhangende vergunning:

- omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit (omgevingsplan)' en 'Afwijken van regels in het omgevingsplan', kenmerk Z/26/244082

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € [redacted] 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.

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

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

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

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

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

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

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

Gewaarmerkte stukken
De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Omschrijving	*Type*	*Datum*
01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	10-09-2026
02. Tekening_Plattegrond begane grond - Nieuw	Tekening	-
03. Tekening_Plattegrond 1e verdieping - Nieuw	Tekening	-
04. Rapport_Opbouw brandwerende scheidingswand	Rapport	-
05. Rapport_Ventilatieberekening en Luchtverversing	Rapport	-

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

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

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

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

U heeft op het aanvraagformulier aangegeven dat geen participatie heeft plaatsgevonden. Wij adviseren u dringend om uw bouwplan alsnog met uw directe buren te bespreken. Wij zijn desondanks van mening dat uw plan past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft. Ondanks het feit dat (nog) geen participatie heeft plaatsgevonden kan medewerking worden verleend aan uw bouwplan.

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

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

De start- en gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/26/245648.

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

Jan Wolkerslaan 37A publiceerbaar

Uw verzoek

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 09-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/245648

Ingediend bij	**gemeente Oegstgeest**
Soort	Melding
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20260910 00380 000 (ingediend op 10-09-2026)

Project

Naam van dit project
Jan Wolkerslaan 37A

Projectomschrijving
Dit project betreft de aanvraag voor een omgevingsvergunning om het wonen op de bovenverdieping van de Jan Wolkerslaan 37a te legaliseren, in combinatie met de vereiste maatschappelijke zorgfunctie (voorzien van een WLZ-indicatie en een zorgclausule in het huurcontract). Daarnaast worden in het kader van de bouwactiviteit de nodige technische maatregelen getroffen op het gebied van brandveiligheid, waaronder de woningscheidende wand, doorvoeringen, rookmelders en de vluchtroutes.

Locatie

Adres
Jan Wolkerslaan 37A, 2343BL Oegstgeest

Algemeen

Geef uw verzoek een naam
Jan Wolkerslaan 37A

Toelichting op uw verzoek
geen openbare informatie

Uw referentienummer
geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.
Ja

Uw gegevens

Gegevens van de initiatiefnemer

Naam van de organisatie
M. Lafeber Holding B.V.
Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer
73287075
Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer
-

RSIN
[redacted]
Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam
Jan Wolkerslaan
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
37
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
A
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
2343BL
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam
Oegstgeest
Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de initiatiefnemer

Naam van contactpersoon of afdeling
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (technisch)

Wat wilt u melden?
Gereedmelding (dossier bevoegd gezag)

Heeft u ook een vergunning aangevraagd voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) voor dit project?
Ja

Wat is het verzoeknummer van de vergunningaanvraag van de bouwactiviteit (omgevingsplan) die u eerder heeft ingediend?
20260818 00888 001

Bijlagen

Bouwactiviteit (technisch)

Belastingen en belastingcombinaties van constructieve delen en, gehele bouwwerk

Geen documenten.

Gegevens brandveiligheid bouwwerk

Geen documenten.

Gegevens en documenten over de energiezuinigheid van het bouwwerk

Geen documenten.

Gegevens en documenten over de luchtverversing van het bouwwerk

Geen documenten.

Gegevens en documenten over de milieuprestatie van het bouwwerk

Geen documenten.

Gegevens en documenten over toegepaste gelijkwaardige maatregelen

Geen documenten.

Plattegronden gebruik, verblijf, en afmeting bezetting ruimten, met oppervlakten

Document	Vertrouwelijk
First floor.pdf	Nee
Second Floor.pdf	Nee

Resultaat maatregelen ter voorkoming of beperking van risico's

Geen documenten.

Uiterste grenstoestand bouwconstructie en onderdelen bouwconstructie bouwwerk

Geen documenten.

Verklaring van de kwaliteitsborger

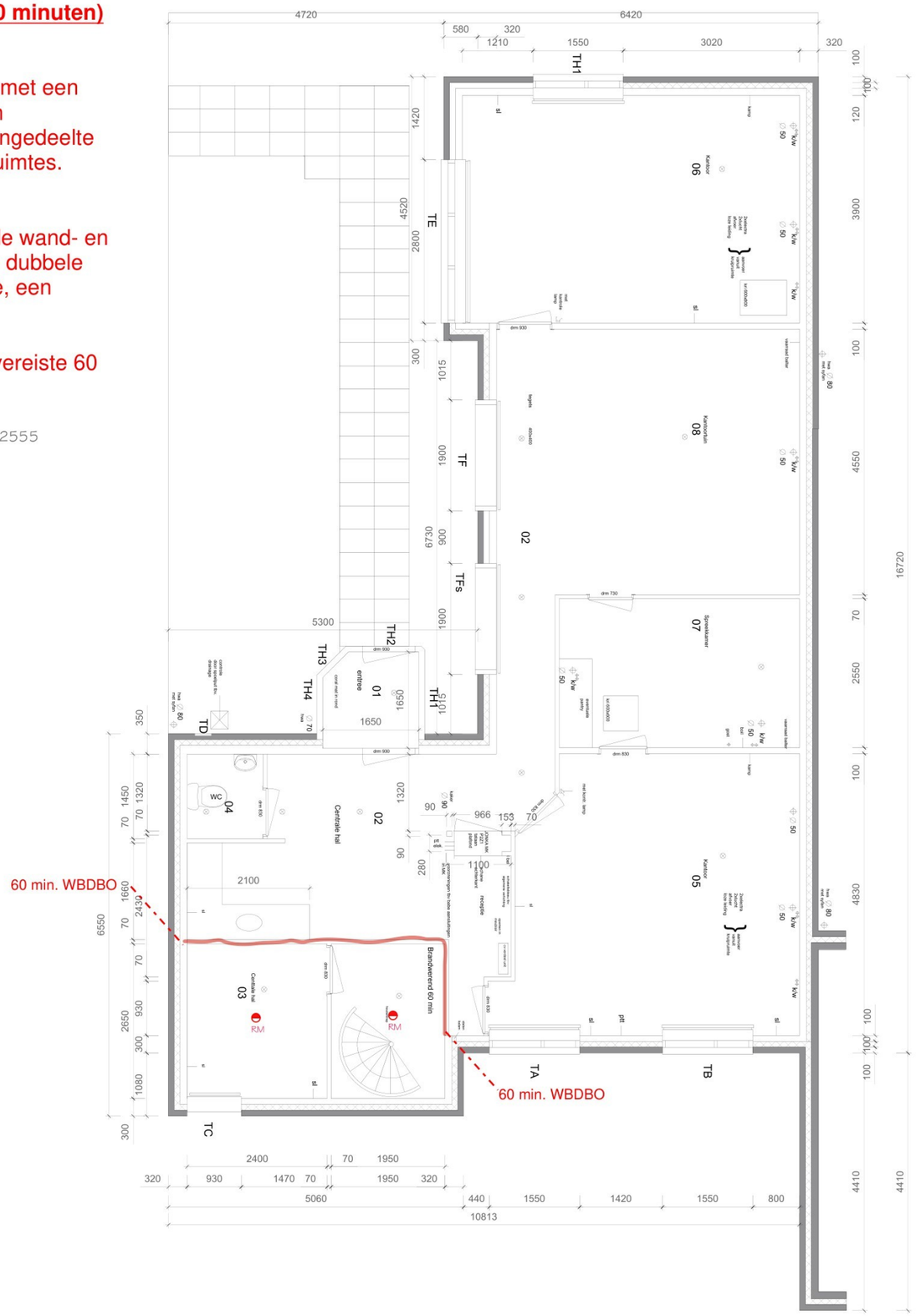
Geen documenten.

Brandcompartimentering en WBDBO (60 minuten)

- Plattegrond Begane Grond:
Op de plattegrond van de begane grond is met een duidelijke rode lijn de 60-minuten brand- en rookscheiding aangegeven tussen het woongedeelte (entree/trappenhuis) en de naastgelegen ruimtes.

- Principeschema Wand- en Vloeropbouw:
Er is een principeschema bijgevoegd van de wand- en vloerscheiding. Deze is opgebouwd uit een dubbele Metal Stud constructie met steenwolisolatie, een luchtspouw en aan weerszijden 12,5 mm brandwerende gipsplaten (Type DF) met verspringende naden, wat voldoet aan de vereiste 60 minuten brandwerendheid (WBDBO).

RM gekoppelde rookmelder conform NEN 2555



Plattegrond begane grond - Nieuw

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 09-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/245648

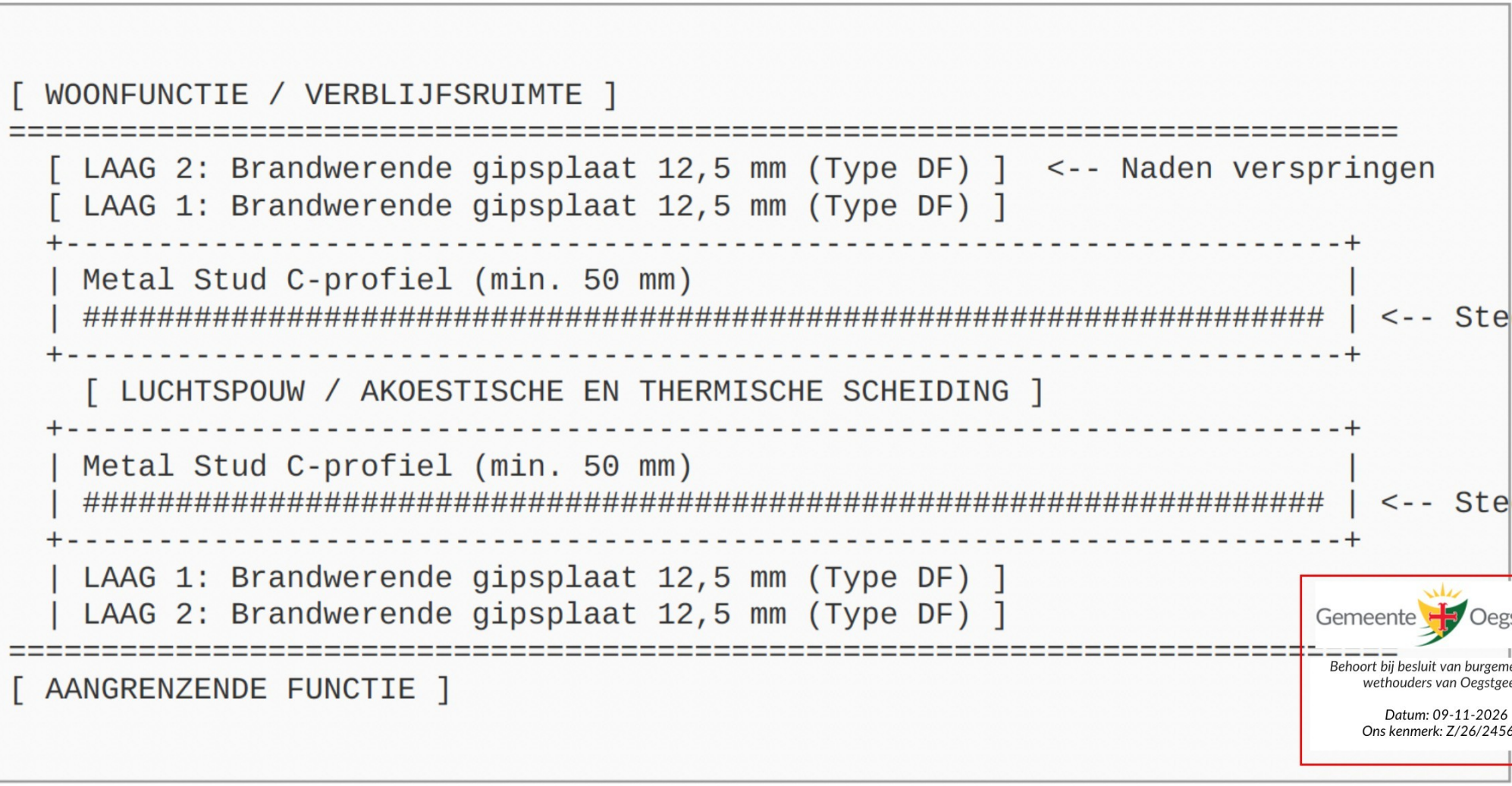


Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 09-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/245648

Plattegrond 1e verdieping - Nieuw



Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 09-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/245648

LUCHTVERVERSINGSCAPACITEITSBEREKENING EN VENTILATIEVOORZIENINGEN

1. Project- & Persoonsgegevens

Adres	Jan Wolkerslaan 37 A, 2343 BL Oegstgeest
Aanvrager	M. Lafeber Holding B.V.
Kenmerk gemeente	Z/26/245648
Datum	6 nov 2026
Normering	Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) / NEN 1087 / NEN 8088

2. Ruimtefuncties & Ruimtelijke Opbouw

De oppervlaktemetingen en ruimtefuncties voor de bovenverdieping van het pand zijn als volgt vastgesteld:

- **Slaapkamer (boven):** 3,60 m × 5,20 m = 18,72 m²
- **Woonkamer (midden):** 3,40 m × 5,20 m = 17,68 m²
- **Keuken / Eetkamer (onderste zone):** 3,20 m × 10,50 m = 33,60 m²
- **Opslag (naast eetkamer, verlaagd gedeelte):** 2,35 m × 4,425 m = 10,40 m²
- **Badkamer met toilet (rechtsonder / natte zone):** 3,99 m × 1,50 m = 5,99 m²
- **Trappengatzone (wenteltrap / ontsluiting benedenwoning):** ca. 3,61 m²
- **Totaal netto gebruiksoppervlakte ruimtes:** 18,72 + 17,68 + 33,60 + 10,40 + 5,99 = 86,39 m² (excl. trappengatzone ca. 3,61 m²)

3. Wettelijk Kader & Eisen

Het wettelijk kader voor de ventilatieberekening is gebaseerd op het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en de normen NEN 1087 en NEN 8088. De volgende standaarden en minimale eisen zijn van toepassing:

- **Verblijfsruimten:** Minimale luchtverversingscapaciteit van 0,9 dm³/s per m² vloeroppervlakte, met een absolute ondergrens van 7,0 dm³/s per verblijfsruimte.
- **Keuken / Kooktoestel:** Rechtstreekse afzuiging met een minimale capaciteit van 21,0 dm³/s (75,6 m³/h).
- **Badkamer:** Rechtstreekse mechanische afzuiging van minimaal 14,0 dm³/s (50,4 m³/h).
- **Toiletruimte:** Rechtstreekse mechanische afzuiging van minimaal 7,0 dm³/s (25,2 m³/h).

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 09-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/245648

4. Berekening Luchtverversingscapaciteit per Ruimte

4.1 Verblijfsruimten & Keuken

- **Slaapkamer (18,72 m²):** 18,72 m² × 0,9 dm³/s/m² = **16,85 dm³/s (60,7 m³/h)** toevoer via gevelrooster (ca. 1,20 m roosterlengte).
- **Woonkamer (17,68 m²):** 17,68 m² × 0,9 dm³/s/m² = **15,91 dm³/s (57,3 m³/h)** toevoer via gevelrooster (ca. 1,15 m roosterlengte).
- **Keuken / Eetkamer (33,60 m²):** Verblijfsgebied met kooktoestel, 33,60 m² × 0,9 dm³/s/m² = **30,24 dm³/s (108,9 m³/h)** toevoer via gevelroosters. Afvoer keukenzone: minimaal vereist **21,0 dm³/s (75,6 m³/h)** mechanische afzuiging.
- **Opslag (10,40 m²):** Overige ruimte / bergruimte, voorzien van natuurlijke spuivoorziening en overstroom.

4.2 Sanitair / Natte Ruimten

Voor de gecombineerde sanitairruimte geldt de normatieve minimale afzuiging volgens BBL:

- **Badkamergedeelte:** Minimaal **14,0 dm³/s (50,4 m³/h)** rechtstreekse mechanische afzuiging.
- **Toiletgedeelte:** Minimaal **7,0 dm³/s (25,2 m³/h)** rechtstreekse mechanische afzuiging.
- **Totaal mechanische afzuiging Badkamer met toilet: 21,0 dm³/s (75,6 m³/h)**.

5. Dimensionering Ventilatievoorzieningen

Overzicht van de concrete ventilatievoorzieningen en gedimensioneerde componenten per ruimte:

Ruimte	Functie	Roosters / Toevoer	Mechanische Afvoer	Overstroom / Deurspleet	Spuivoorziening
Slaapkamer	Verblijfsruimte	1x 80 cm rooster (min. 16,85 dm³/s / 60,7 m³/h)	-	Deurspleet min. 2,3 cm	1x kantelraam 80 cm
Woonkamer	Verblijfsruimte	1x 80 cm rooster (min. 15,91 dm³/s / 57,3 m³/h)	-	Deurspleet min. 2,2 cm	1x kantelraam 80 cm
Keuken / Eetkamer	Verblijfsgebied + Kookzone	1x 60 cm rooster (min. 30,24 dm³/s / 108,9 m³/h)	Afzuigpunt kookzone (min. 21,0 dm³/s / 75,6 m³/h)	Deurspleet min. 4,1 cm	1x kantelraam 60 cm, 1x zijraam 45 cm, 1x nokraam 30 cm
Badkamer met toilet	Sanitair / Natte ruimte	1x 60 cm rooster	Afzuigpunt bad+toilet	Deurspleet min. 2,3 cm	1x kantelraam 30 cm

			(min. 21,0 dm^3/s / 75,6 m^3/h)		
Opslag	Overige ruimte	Natuurlijke overstroom	-	Overstroom naar verkeerszone	Spuivoorziening via verkeerszone