

Aan:

[REDACTED]
Boslaan 89
2231 TT Rijnsburg

Verzenddatum 3 december 2025
Ons kenmerk Z/25/217363
Dso nummer 2025071501283
Contactpersoon [REDACTED]
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste [REDACTED]

Op 15 juli 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 28 bedrijfsunits achter Rijnsburgerweg 68 t/m 72-B in Oegstgeest.

Nadere toelichting – bedrijfsunits

In totaal worden 28 bedrijfsunits gerealiseerd in 3 verschillende types. Op de begane grond bedraagt de omvang van de bedrijfsunits 53,1 m2, 61,3 m2 of 63,6 m2, allen inclusief optie toilet. Op de eerste verdieping grond bedraagt de omvang van de bedrijfsunits 51,0 m2, 59,3 m2 of 61,6 m2, allen exclusief trapzone.

Besluit

Wij besluiten onder voorwaarden 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)
- Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

Voorwaarden

- Om te voldoen aan het gestelde in artikel 5.1 onder b van het bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder - Buitenlust' geldt dat bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.
- Om te voldoen aan het gestelde in artikel 5.4 onder c van het bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder - Buitenlust' geldt dat per bedrijf 'ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorfunctie' tot maximaal 50 % van het totale bedrijfsvloeroppervlak (bvo) is toegestaan.
- Om te voldoen aan het gestelde in artikel 5.4 onder i van het bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder - Buitenlust' geldt dat het gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijf uitsluitend is toegestaan, indien het water en groen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - 1' is aangelegd en in stand wordt gehouden.

Dit betekent dat u de bedrijfsunits pas in gebruik mag nemen als de vereiste aanleg van water en groen door u is gerealiseerd, e.e.a. zoals aangegeven op tekening B.0.03 E_Nieuwe situatie, d.d. 01-10-2025.

- Om te voldoen aan archeologievriendelijk bouwen dient het palen-/funderingsplan uitgevoerd te worden conform tekening 12734 P1_Palenplan Archeologisch Alternatief, d.d. 05-11-2025.
- Om te voldoen aan de specifieke zorgplicht met betrekking tot flora en fauna (artikel 11.27 BAL) dienen de mitigerende maatregelen, zoals vermeld in hoofdstuk 7.2 van IDDS-rapport A7537-03_Natuurtoets Omgevingswet Rijsburgerweg 68, d.d. 29-09-2025, te worden opgevolgd.

Aanvraag technische bouwactiviteit niet vereist

Op grond van artikel 2.27 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de 'technische bouwactiviteit' (artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet) niet vereist. De bedrijfsunits vallen namelijk onder gevolgklasse 1 van de Wet kwaliteitsborging (Wkb).

Dit betekent dat u een (onafhankelijke) kwaliteitsborger moet inschakelen om ervoor zorg te dragen dat de bedrijfsunits voldoen aan de gestelde eisen en (technische) voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De gemeente Oegstgeest is hiervoor dus niet verantwoordelijk.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € 5.216,87 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.

Ontbrekende vergunning(en)

Om te mogen starten met de aanleg- en/of bouwactiviteiten voor dit project moet u ook in het bezit zijn van de volgende vergunning(en):

- watervergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland

Vergunning Hoogheemraadschap van Rijnland

Voor het aanleggen van de watergang (extra water) en de daarbij benodigde graafwerkzaamheden is een vergunning vereist van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Wij verzoeken u deze vergunning, na ontvangst hiervan, per e-mailbericht toe te sturen aan [oegstgeest.nl](mailto:info@oegstgeest.nl)

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.

Gewaarmerkte stukken

De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
<i>Aanvraagformulier, etc</i>		
a01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	15-07-2025
a02. Brief 23.5599_Nieuwbouw bedrijfsunits achter Rijnsburgerweg 68-72 te Oegstgeest	Brief	01-10-2025
a03. Schriftelijke verklaring instemmen bouwplan en inrichtingsplan	Brief	29-07-2025
<i>Bouwkundige tekeningen</i>		
b01. Tekening H.0.01 B_Situatie bestaand	Tekening	01-10-2025
b02. Tekening B.0.02 B_Situatie bestaand met bestemmingsplan kaart	Tekening	01-10-2025
b03. Tekening B.0.03 E_Nieuwe situatie	Tekening	01-10-2025
b04. Tekening B.0.04 B_Situatietekening RD Trafo Liander	Tekening	01-10-2025
b05. Tekening B.1.00 B_Bestektekening begane grond	Tekening	18-09-2025
b06. tekening B.1.01 B_Bestektekening eerste verdieping	Tekening	01-10-2025
b07. Tekening B.1.02 A_Bestektekening dak	Tekening	01-10-2025
b08. Tekening B.2.01 C_Bestektekening gevels en doorsneden	Tekening	18-09-2025
b09. Tekening B.5.01 B_Principe details	Tekening	01-10-2025
b10. Tekeningsboekje 23.5599-VP01 A_Nieuwbouw Bedrijfsunits	Tekening	14-08-2025
b11. Tekening 12734 P1_ Palenplan Archeologisch Alternatief	Tekening	05-11-2025
<i>Rapportages</i>		
c01. Rapport A7537-03_Natuurtoets Omgevingswet Rijnsburgerweg 68	Rapport	29-09-2025
c02a. Rapport A7537-06_Verkennend milieukundig bodemonderzoek Rijnsburgerweg 68	Rapport	30-09-2025
c02b. Verklaring geen (sier)teeltland Rijnsburgerweg 68	Brief	04-11-2025
c02c. Rapport A1090-066_Verkennend milieukundig bodemonderzoek Rijnsburgerweg 72	Rapport	14-07-2021
c02d. Verklaring geen (sier)teeltland Rijnsburgerweg 72	Brief	10-11-2025
c03a. Rapport A7537-07 v2.0_Stikstofberekening Rijnsburgerweg 68	Rapport	06-11-2025
c03b1. Rapport RbFY6TXN3eWS_ Projectberekening - Bouw- en gebruiksfase 2026	Rapport	06-11-2025
c03b2. Rapport RbFY6TXN3eWS_ Projectberekening - Bouw- en gebruiksfase 2026, extra beoordeling	Rapport	06-11-2025

c03c1. Rapport RfdXGfJiJqTR_Projectberekening - Gebruiksfasen 2027	Rapport	25-09-2025
c03c2. Rapport RveziWnktcLQ_Projectberekening - Gebruiksfasen 2027, extra beoordeling	Rapport	06-11-2025
c04a. Rapport A7537 v1.2_Plan van Aanpak - IVO verkennende fase,	Rapport	06-10-2025
c04b. Rapport A7537 v1.2_Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase	Rapport	29-10-2025

Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

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.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto de bestemmingplannen 'Kamphuiserpolder - Buitenlust' en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Bedrijf' (artikel 5) met functieaanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.1' en gebiedsaanduiding 'Overige zone – 1'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 20). Binnen het op bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak geldt een maximale goothoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021

Uitgangspunt van het 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021' is dat de parkeervraag (in beginsel) op eigen terrein moet worden opgelost.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels omdat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt gerealiseerd. Het inrichtings-/parkeerplan is positief beoordeeld door onze verkeerskundige.

Het adres is gelegen in het gedeelte van Oegstgeest waar volgens het bestemmingsplan de standaard parkeernorm geldt. De aanvraag omgevingsvergunning houdt in dat er bedrijfsunits worden toegevoegd (parkeernorm arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf).

De parkeervraag voor 6634m² bvo arbeidsextensief/bezoekersextensief (0,95 pp per 100m² bvo) en 843m² bvo kantoor (1,65 pp per 100m² bvo) komt uit op 77 parkeerplaatsen. Met de voorgestelde 77 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de vereiste parkeervraag.

De Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest schrijft voor dat "De maatvoering van aan te leggen parkeerplaatsen dient te voldoen aan de eisen vermeld in de meest actuele versie van het ASVV en de NEN 2443 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages'."

Er is een gedetailleerde situatietekening op schaal ingediend waarop te zien valt dat de afmetingen van de parkeerplaatsen voldoen aan het ASVV en de NEN 2443. Er is voldoende ruimte om in en uit te parkeren. Dit onderdeel voldoet.

Bedrijf - Bouwregels

Op grond van artikel 5.1 onder b zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Op grond van artikel 5.1 onder h zijn de bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voet- en fietspaden, ontsluitingen, nuts-, parkeer-, en laad- en losvoorzieningen, en ondergrondse afvalinzamelpunten toegestaan.

Op grond van artikel 5.2.1 gelden voor het bouwen van gebouwen en overkappingen de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan.

Op grond van artikel 5.2.4 onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde bouwregels.

Bedrijf - Specifieke gebruiksregels

Op grond van artikel 5.4 onder gelden met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken de volgende regels:

- a. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- b. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, met uitzondering ter plaatse van aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. per bedrijf zijn aan de toegestane bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorfuncties tot 50 % van het totale bedrijfsvloeroppervlak (bvo) toegestaan tot een maximum van 3.000 m²;
- d. detailhandel, uitgezonderd detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, is niet toegestaan;
- e. geluidshinderlijke inrichtingen in de zin van de Wet geluidhinder zijn niet toegestaan;
- f. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- g. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- h. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan, met uitzondering ter plaatse van aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - 1' geldt dat het gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijf uitsluitend is toegestaan, indien het water en groen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - 1' is aangelegd en in stand wordt gehouden.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde Hierbij wijzen wij u wel op de gestelde gebruiksregels in artikel 5.4. Deze gebruiksregels hebben wij ten overvloede eveneens als voorwaarden aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Waarde - Archeologie 3

Op grond van artikel 20.1 zijn de voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Op grond van artikel 20.3.1 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 bevoegd gezag werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m².

Op grond van artikel 20.3.1 onder b dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.

Op grond van artikel 20.3.1 onder c zijn de werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a 1 t/m 6 slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

Op grond van artikel 20.3.3 kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- b. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

Omdat de omvang van de bodemingrepen voor het zowel het bedrijfsgebouw als het aan te leggen water en groen, dieper gelegen dan 50 cm, meer bedraagt dan 250 m² is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Archeologisch onderzoek

Gelet op bovenstaande is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Door bureau IDDS zijn de volgende onderzoeksrapporten aangeleverd:

- rapport A7537 v1.2_Plan van Aanpak - IVO verkennende fase, d.d. 06-10-2025
- rapport A7537 v1.2_Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, d.d. 29-10-2025

IDDS Archeologie adviseert om vervolgonderzoek uit te laten voeren indien bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 1,1 m -mv (-1,0 m NAP) en/of indien het heipalenplan niet als archeologievriendelijk te beschouwen is. Bij een archeologievriendelijk heipalenplan bedraagt de totale oppervlakte van de heipalen niet meer dan 2% van de oppervlakte van de nieuwbouw en staan de (rijen) palen minimaal 4,0 m uit elkaar.

Een eventueel vervolgonderzoek kan het beste bestaan uit een proefsleuvenonderzoek, waarbij rekening dient te worden gehouden met de aanleg van één vlak op het archeologisch niveau in de top van de venige komafzettingen.

De aanbeveling van bureau IDDS om te onderzoeken of het heipalenplan archeologievriendelijk uitgevoerd kan worden is door aanvrager nader onderzocht en constructie-technisch mogelijk gebleken.

Advies

De ontvangen archeologische rapporten zijn door onze archeologische adviseurs van Erfgoed Leiden en Omstreken beoordeeld en goedgekeurd. Het door aanvrager nadien ingediende voorstel voor een archeologievriendelijk palenplan, waarbij geen verdere bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 1,1 m -mv (-1,0 m NAP), is eveneens akkoord bevonden. Dit betekent dat er geen verder vervolg door middel van proefsleuvenonderzoek plaatsvindt en de archeologisch waarde van de gronden voldoende inzichtelijk is gemaakt.

Deelconclusie

Wij volgen bovenstaand advies van onze adviseur Erfgoed Leiden nu gebleken is dat door de uit te voeren grondwerkzaamheden in combinatie met een archeologievriendelijk palenplan geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden kan worden ingestemd met het plan.

Wel verbinden wij een archeologische voorwaarde aan de omgevingsvergunning zoals vermeld in bijlage B.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 13 augustus 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 het aangepaste plan. Het bedrijfsverzamelgebouw is gelegen op het terrein achter de woningen langs de doorgaande weg en zal niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Het plan voor het bedrijfsverzamelgebouw is zorgvuldig tot in detail uitgewerkt.

Voor de reclame/ naamsaanduiding is nu een duidelijk kader aangegeven boven de overheaddeuren, overeenkomstig de maatvoering / criteria volgens de welstandsnota voor "overige gebieden" (object 11, reclame). De commissie kan hiermee instemmen.

De toe te passen kleuren en materialen zijn nu ook aangepast en nader gespecificeerd op tekening B.2.01 aan de hand van de 3D isometrie / Materialen en kleurenstaat. De commissie kan ook hiermee instemmen.

Daarnaast is de door commissie geadviseerde grijze kleurstelling in plaats van zwart voor de kozijnen inclusief waterslagen en dagkanten opgevolgd en akkoord.

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, de huurders van de bestaande bedrijfshallen en Royal Flora Holland heeft u naar onze mening voldaan aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet.

Conclusie

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

BIJLAGE A – Algemene voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning Z/25/217363

Toezicht / Start- en gereedmelding

Wij houden toezicht op de naleving van de 'planologische' 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/25/217363.

Aanvraag technische bouwactiviteit niet vereist / Wet kwaliteitsborging

Op grond van artikel 2.27 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de 'technische bouwactiviteit' (artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet) niet vereist. De bedrijfsunits vallen namelijk onder gevolgklasse 1 van de Wet kwaliteitsborging (Wkb).

Dit betekent dat u een (onafhankelijke) kwaliteitsborger moet inschakelen om ervoor zorg te dragen dat de bedrijfsunits voldoen aan de gestelde eisen en (technische) voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De gemeente Oegstgeest is hiervoor dus niet verantwoordelijk.

Standaardregels grondverzet

Wij vragen u aandacht voor onderstaande.

- Werkzaamheden met (verontreinigde) grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in het Omgevingsplan, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- Indien asbestverdacht materiaal (incl. puin-, cement- en baksteenresten etc.) op of in de bodem wordt aangetroffen is een onderzoek naar asbest in bodem volgens de norm NEN 5707 noodzakelijk.
- Het voornemen om meer dan 25 m³ grond af te graven moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Het toepassen van schone en/of niet schone grond (meer dan 25 m³) moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Bij het toepassen van grond binnen de regio West-Holland moet worden gewerkt volgens de regels van de regionale nota bodembeheer of de aparte nota bodembeheer van de gemeente Katwijk. Meer informatie over deze nota's is te vinden op <https://www.odwh.nl/themas/bodem/hergebruik-grond-en-bouwstoffen>. De gemeente Oegstgeest heeft geen nota bodembeheer.
- Het onttrekken van grondwater en het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Regels over het lozen van bemalingswater op het oppervlaktewater zijn te vinden in de Waterschapsverordening, afdeling 2.2. Regels over het lozen van bemalingswater op de bodem of de riolering zijn te vinden in het Omgevingsplan van de betreffende gemeente, paragraaf 22.3.8.1 (lozen van grondwater bij sanering of ontwatering). Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.

Meer informatie

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

BIJLAGE B – Specifieke voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning Z/25/217363

Voorwaarde archeologie

- Om te voldoen aan archeologievriendelijk bouwen dient het palen-/funderingsplan uitgevoerd te worden conform tekening 12734 P1_Palenplan Archeologisch Alternatief, d.d. 05-11-2025.
- Als bij graafwerkzaamheden een onverwachte vondst in of op de bodem wordt gedaan, waarvan u weet of redelijkerwijs vermoed dat het een archeologische vondst betreft, dan dient u dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet en artikel 19.8 en 19.9 van de Omgevingswet onmiddellijk te melden aan het college van burgemeester en wethouders. De vondst dient gedurende zes maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van de archeologische toevalsvondst kunt u contact opnemen met de archeologen van Erfgoed Leiden en Omstreken, archeologie@erfgoedleiden.nl

5599 nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw a/d Rijnsburgerweg 72 te Oegstgeest 1 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20250715 01283 000 (ingediend op 15-07-2025) 20250715 01283 003 (ingediend op 14-08-2025) 20250715 01283 002 (ingediend op 12-08-2025) 20250715 01283 001 (ingediend op 07-08-2025) 20250715 01283 004 (ingediend op 28-08-2025) 20250715 01283 005 (ingediend op 18-09-2025) 20250715 01283 006 (ingediend op 02-10-2025) 20250715 01283 007 (ingediend op 02-10-2025)

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

Datum: 03-12-2025
Ons kenmerk: Z/25/217363

Project

Naam van dit project

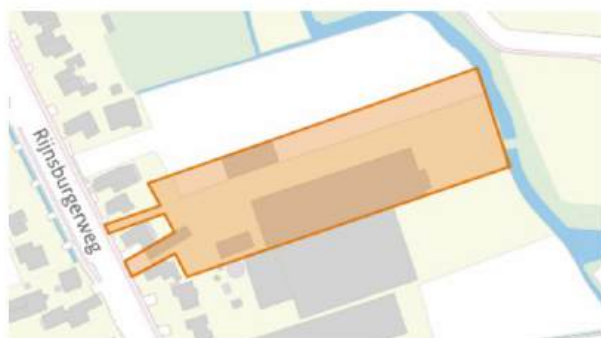
5599 nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw a/d Rijnsburgerweg 72 te Oegstgeest

Projectomschrijving

Nieuwbouw 28 bedrijfsunits

Locatie

Teken een gebied op de kaart



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

5599 nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw a/d Rijnsburgerweg 72 te Oegstgeest 1

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

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

geen openbare informatie

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

geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de gemachtigde

Naam van de organisatie

Architectenbureau Piet Onderwater & partners

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was 'Architectenbureau Piet Onderwater'.

KVK-nummer

70346321

Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer

-

RSIN

-

Straatnaam

Vliet Zuidzijde

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

5

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

2231GH

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam

Rijnsburg

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens van de initiatiefnemer

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven?

binnenlands adres

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.

Het nieuwbouw van 28 bedrijfsunits

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

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.

N.v.t.

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?

Nee

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Iets anders dan wonen

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

Bedrijfsruimten met eventueel kantoorruimte voor eigengebruik

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?

0

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

3409

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

nieuwbouw 28 bedrijfsunits

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?

0

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

13552

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

nieuwbouw 28 bedrijfsunits

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Elders

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

Nieuwbouw van 28 bedrijfsunits

Oppervlakte bebouwd perceel

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

Ja

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

408

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

1705

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

8,2

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

Geen wijzigingen

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

2

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

Geen documenten.

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Document	Vertrouwelijk
5599B003-E.pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
5599H001_B.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
5599B002-B.pdf	Nee
5599B003-E.pdf	Nee
5599B004-B.pdf	Nee
5599B100-B.pdf	Nee
5599B101-B.pdf	Nee
5599B102_A.pdf	Nee
5599B201-C.pdf	Nee
5599B501_B.pdf	Nee
5599H001_B.pdf	Nee
5599VP01 250319_A.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
5599B201-C.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
5599B001 251001.pdf	Nee



Rijnsburg 01 oktober 2025
Werknummer 23.5599
Betreft Nieuwbouw *bedrijfsunits* achter Rijnsburgerweg 68-72 te Oegstgeest

Geachte heer, mevrouw,

In eerdere communicatie aangaande dit project is vanuit onze zijde abusievelijk gesproken over een bedrijfsverzamelgebouw. De intentie hierachter was dat het een verzameling is van bedrijfsgebouwen, maar feitelijk is deze term niet juist toegepast.

Een bedrijfsverzamelgebouw is een pand waarin meerdere, vaak verschillende, bedrijven zijn gevestigd. Deze bedrijven huren elk hun eigen bedrijfsruimte, maar **delen ook gemeenschappelijke voorzieningen** zoals vergaderzalen, receptie en sanitair, waardoor kosten en risico's gedeeld worden. Dit model is populair bij zzp'ers en startende ondernemers vanwege flexibele huurcontracten en lagere kosten, en bevordert tegelijkertijd samenwerking en netwerkvorming binnen het gebouw.

Omdat in dit geval geen sprake is van gemeenschappelijke voorzieningen is feitelijk geen sprake van een bedrijfsverzamelgebouw, maar van losse bedrijfsunits. Deze zullen worden verkocht aan voornamelijk ZZP'ers zoals bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) schilders, loodgieters en dergelijke. Zij zullen de units gebruiken voor de opslag bedoeld voor hun bedrijf en in aantal gevallen ook een ondergeschikt kantoor voor de administratie.

Daar waar 'bedrijfsverzamelgebouw' staat, is dus eigenlijk bedoeld om 'bedrijfsunits' te lezen. Wij zullen dat in de communicatie aanpassen.

Met vriendelijke groet,


Architectenbureau Piet Onderwater & Partners

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Datum: 29-07-2025

Betreft: schriftelijke verklaring instemmen bouwplan en inrichtingsplan

Geachte [REDACTED]

Hierbij verklaren wij dat we toestemming verlenen aan [REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED] met het voorgenoemde plan met kenmerk 2025071501283 en kenmerk Z/25/217363
te realiseren op onze percelen met nummer:

OGT.B.2198 en OGT.B.3324

Dat wij instemmen met het bouwplan en met het instemmen van bijbehorend inrichtingsplan.

Wij hopen u zo voldoende geïnformeerd te hebben.

[REDACTED]

[REDACTED]

Aan:

[REDACTED]
Boslaan 89
2231 TT Rijnsburg

Verzenddatum 29 juli 2025
Ons kenmerk Z/25/217363
Uw kenmerk 2025071501283
Contactpersoon [REDACTED]
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Verzoek om instemming perceeleigenaar

Beste [REDACTED]

Op 15 juli 2025 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw op het adres in Oegstgeest.

Verzoek om instemming perceeleigenaar

Het nieuwe bedrijfsverzamelgebouw met bijbehorend inrichtingsplan wordt opgericht op de volgende kadastrale percelen:

- OGT.B.5620 – eigendom [REDACTED] (1/2) en [REDACTED] (1/2)
- OGT.B.2198 – eigendom [REDACTED] (1/2) en [REDACTED] (1/2)
- OGT.B.3324 – eigendom [REDACTED] (1/2) en [REDACTED] (1/2)

Gelet op juridische uitspraken mogen wij geen omgevingsvergunning verlenen als blijkt dat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet gegarandeerd is dan wel kan worden.

Gelet op bovenstaande is het dus in dit geval een vereiste dat ook de eigenaren van percelen OGT.B.2198 en OGT.B.3324 een schriftelijke verklaring overleggen, waarin zij a) instemmen met het bouwplan en b) instemmen met bijbehorend inrichtingsplan. Zonder deze schriftelijke verklaring is namelijk de uitvoerbaarheid van het plan in het geding.

Tot wanneer heeft u de tijd?

U heeft tot 9 september 2025 de tijd om de gevraagde schriftelijke verklaring aan te leveren. U kunt de gevraagde gegevens indienen via het Omgevingsloket.

Als u de gevraagde gegevens niet op tijd aanlevert dan stoppen wij met de behandeling van uw aanvraag op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht. Mocht u meer tijd nodig hebben dan kunt u ons om uitstel vragen. Stuur hiervoor een e-mail naar de behandelaar van uw aanvraag. Doe dit wel tijdig en vermeld ook wanneer u verwacht de gevraagde gegevens aan te kunnen leveren.

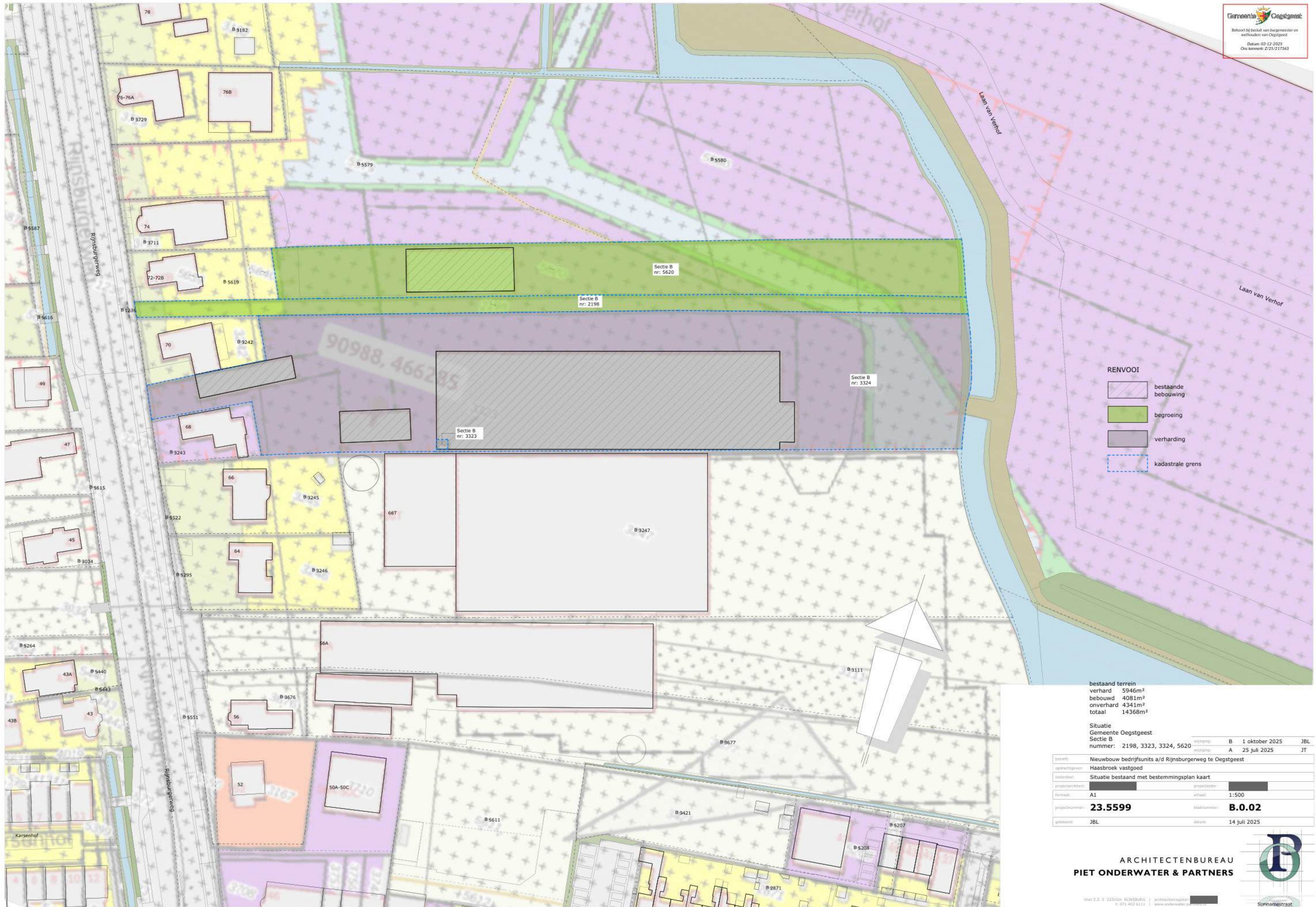
Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,



Senior coördinator Vergunningen, Team Ruimte





- RENVOOI
- bestaande bebouwing
 - begroeiing
 - verharding
 - kadastrale grens

bestaand terrein
verhard 5946m²
bebouwd 4081m²
onverhard 4341m²
totaal 14368m²

Situatie
Gemeente Oegstgeest
Sectie B
nummer: 2198, 3323, 3324, 5620

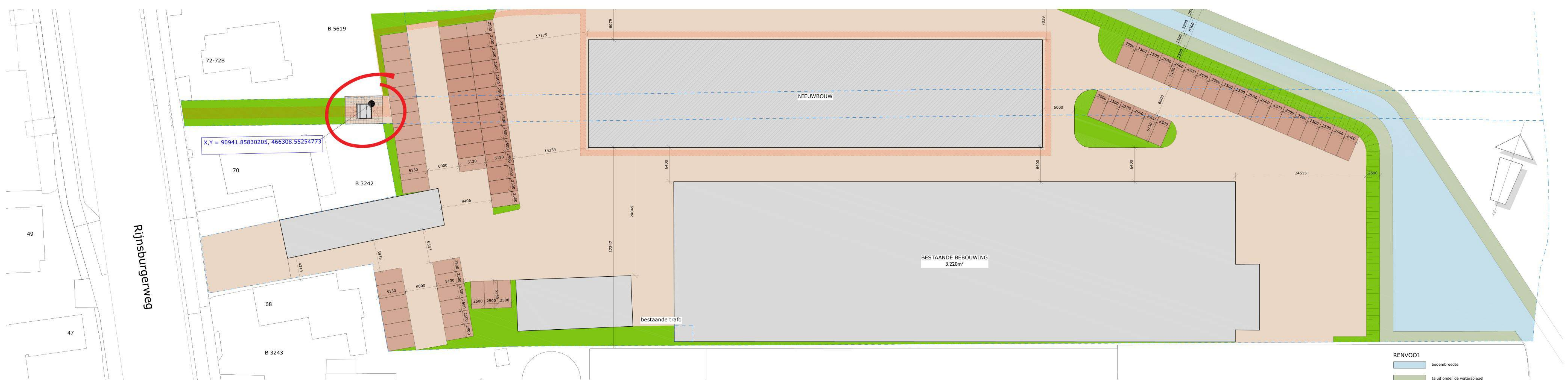
wijziging:	B	1 oktober 2025	JBL
wijziging:	A	25 juli 2025	JT

bestaand:	Nieuwbouw bedrijfsunits a/d Rijsburgerweg te Oegstgeest		
opdrachtgever:	Haasbroek vastgoed		
standaard:	Situatie bestaand met bestemmingsplan kaart		
projectarchitect:		projectleider:	
formaat:	A1	schaal:	1:500
projectnummer:	23.5599		bladnummer: B.0.02
getekend:	JBL	datum:	14 juli 2025

ARCHITECTENBUREAU
PIET ONDERWATER & PARTNERS

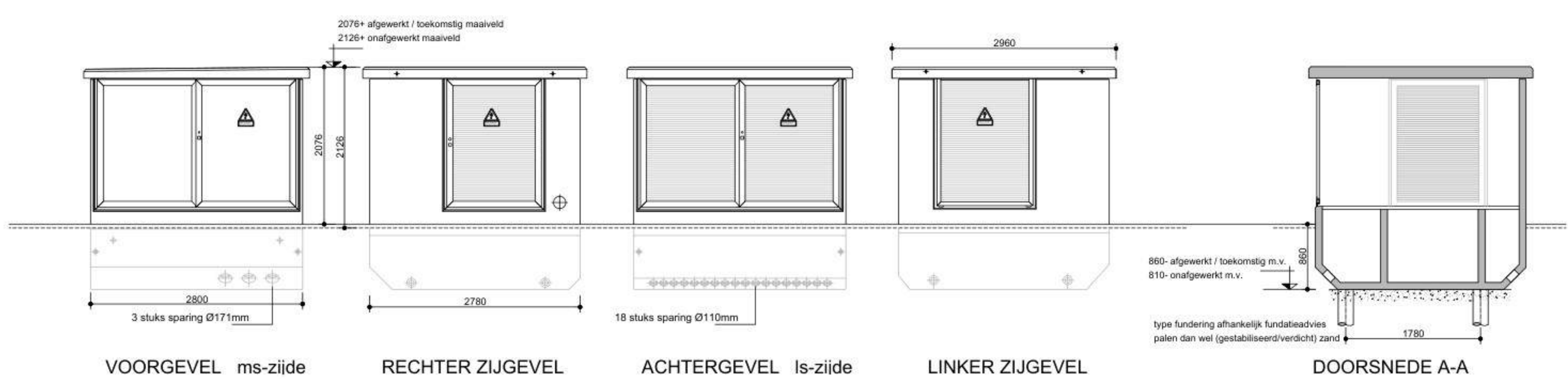


Viet 2.2.5 22310N RIJSBURG | architectenregister
t. 071 462 6111 | www.underwater-partners.nl

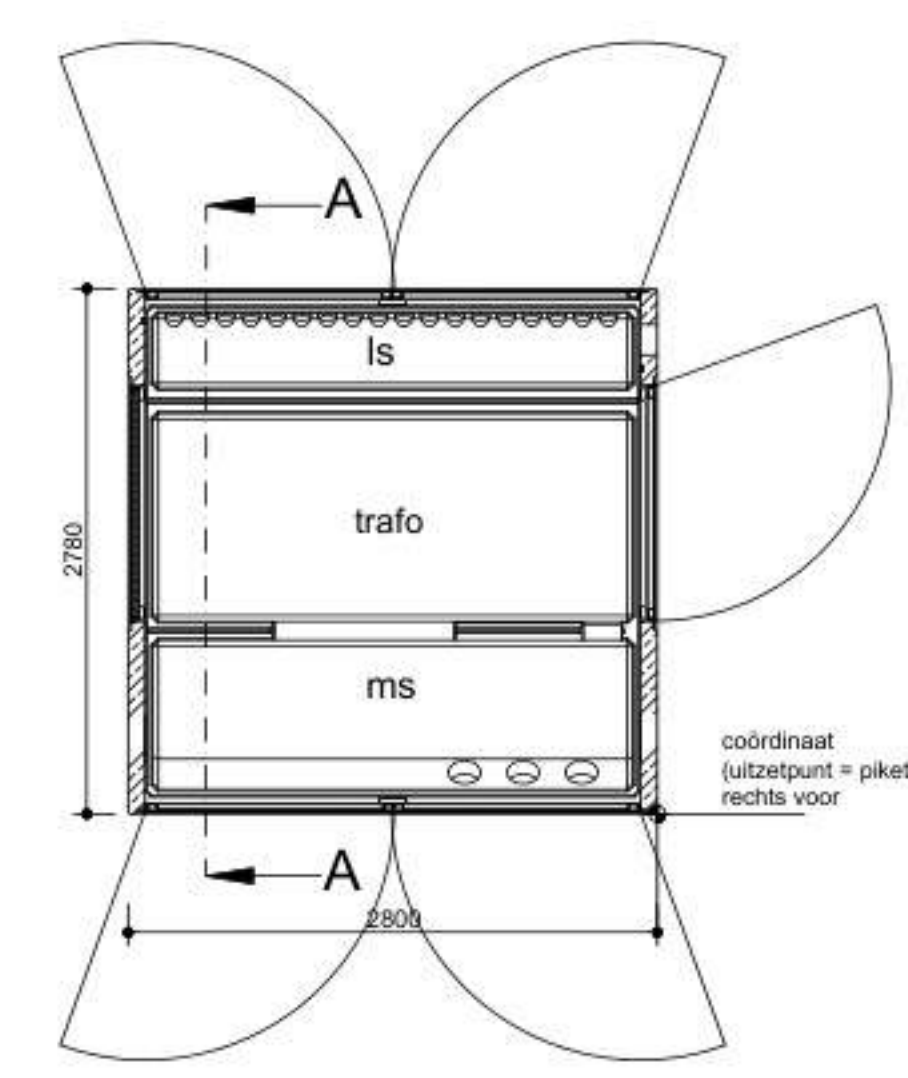


X,Y = 90941.85830205, 466308.55254773

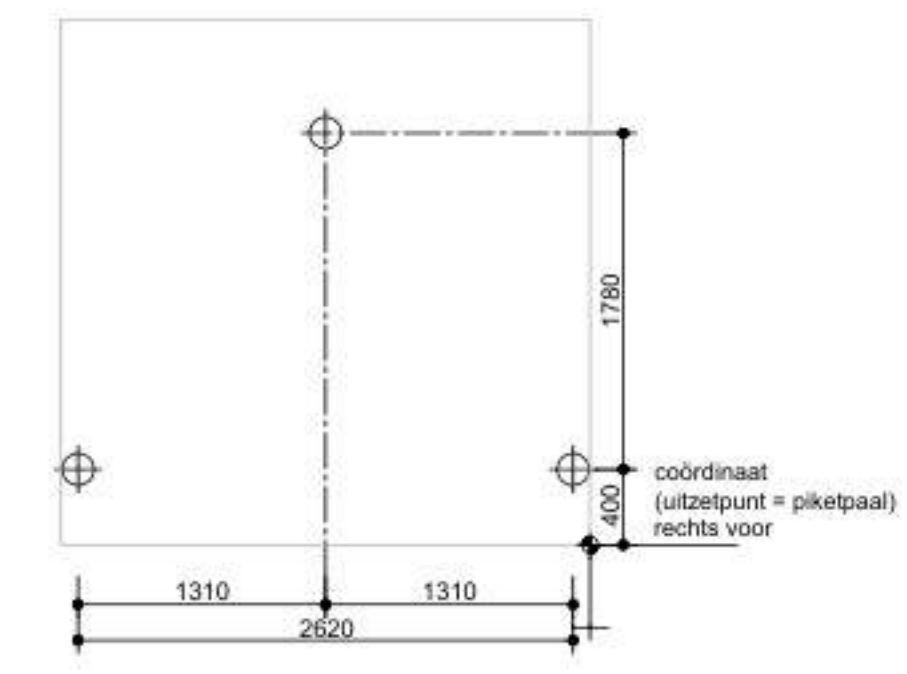
SITUATIE



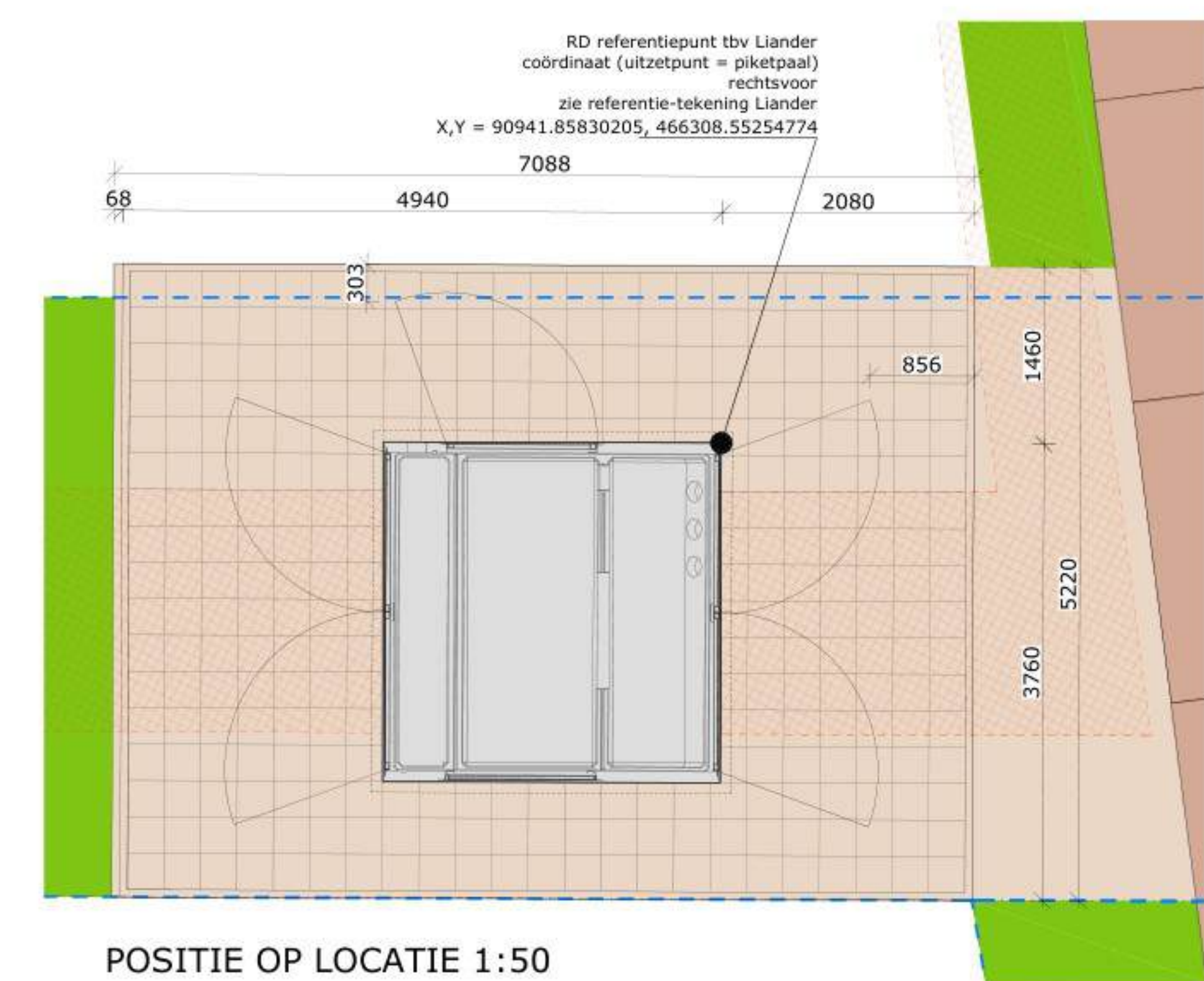
AANZICHTEN EN DOORSNEDE TRAFOHUISJE 1:50



PLATTEGROND
PLATTEGRONDEN TRAFOHUISJE 1:50



PALENPLAN



POSITIE OP LOCATIE 1:50

RENVOOI

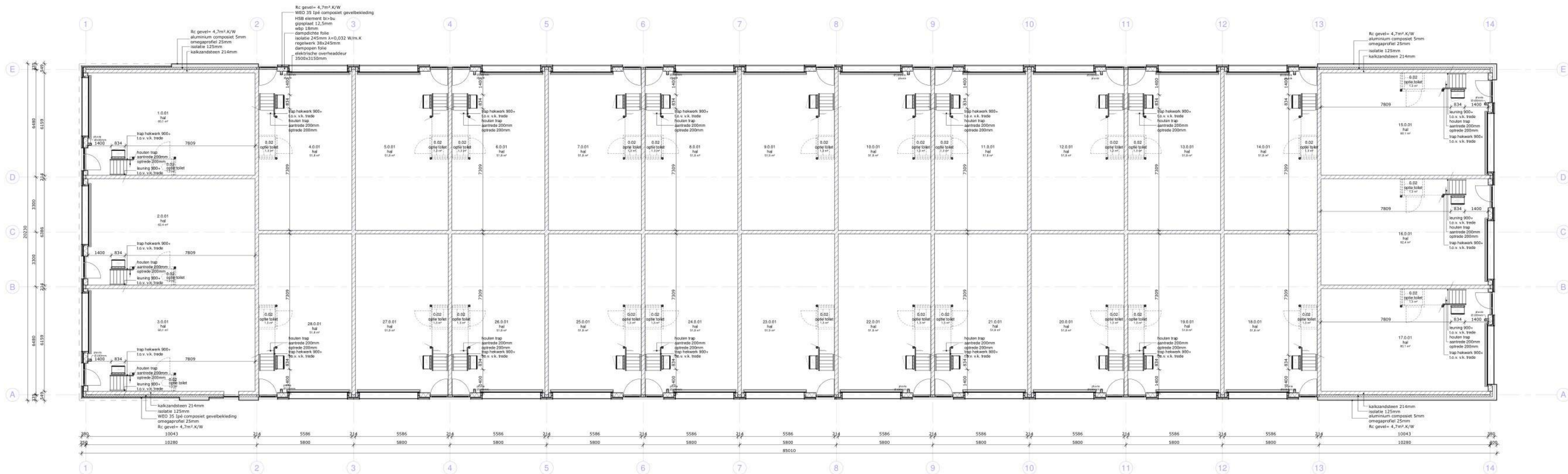
- bodembreedte
- talud onder de waterspiegel
- talud boven de waterspiegel
- begroeiing
- bestaande bebouwing
- nieuwbouw
- verharding en parkeerplaats
- nuts trace
- kadastrale grens

Situatie			
Gemeente Oegstgeest			
nummer:	2198, 3323, 3324, 5620	versie:	B 1 oktober 2025 JBL
Sectie B		versie:	A 24 september 2025 JT
Betreft: Nieuwbouw bedrijfsunits a/d Rijnsburgerweg te Oegstgeest			
Opdrachtgever: Haasbroek Vastgoed BV			
Situatietekening RD Trafo Lander			
Formaat: A01+ (594 x 1500mm)			
projectnummer: 23.5599		bladnummer: B.0.04	
getekend:		datum: 22 september 2025	

ARCHITECTENBUREAU
PIET ONDERWATER & PARTNERS

Voor 2.2.5 333106 RIJNSBURG architectenbureau
+31 773 812 8111 www.underwaterpiet.nl





begane grond

Renvooi algemeen

- aluminium gevelbekleding
- composiet gevelbekleding
- alkazandsteen 214mm
- metal stud wand GF 100 RF/1.75.1
- 125mm isolatie Isover Multimax 31 ultra
- waterkerende en dampopen folie
- bever systeem 1.600 245mm
- stijl- en regelwerk 36x245mm
- dampdichte folie
- multispan 18mm
- gipsplaat 12,5mm

Gemeente Oegstgeest

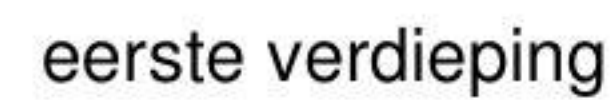
Behoort bij bestel van Burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 03-12-2025
Ois kenmerk: Z/25/217563

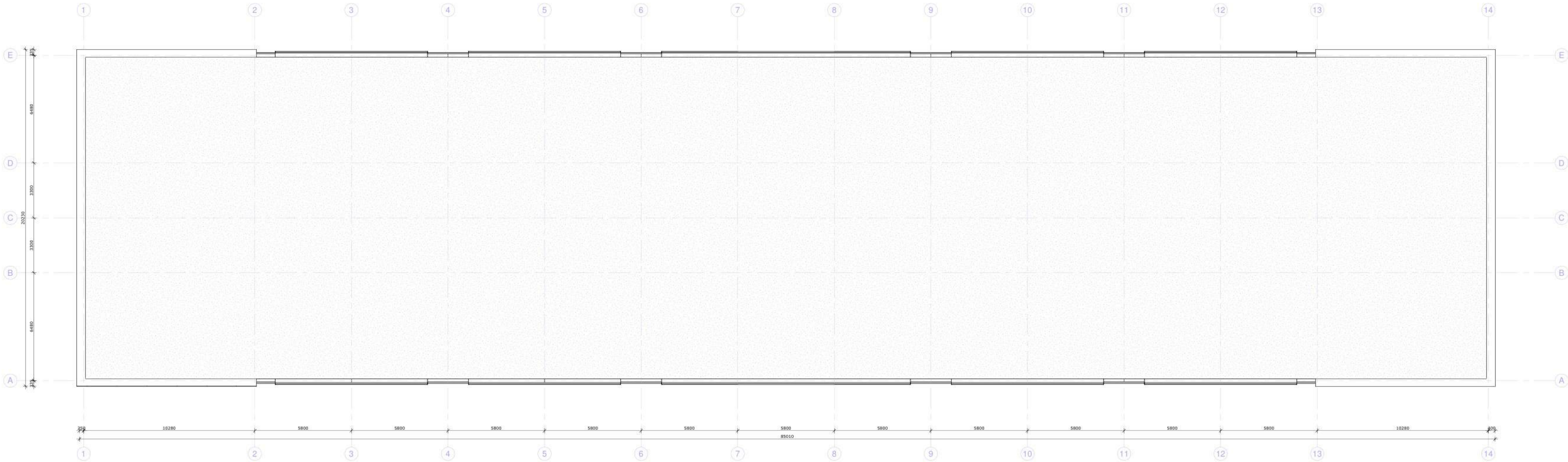
wijziging: B 18 september 2025 JBL

wijziging: A 25 augustus 2025 JBL

betreft:	Nieuwbouw bedrijfsunits a/d Rijsburgerweg te Oegstgeest		
opdrachtgever:	Haasbroek Vastgoed Ontwikkeling B.V.		
ontwerper:	Bestektekening begane grond		
projectarchitect:		projectleider:	
formaat:	A01	schaal:	1:100
projectnummer:	23.5599	bladnummer:	B.1.00
getekend:	JBL	datum:	14 juli 2025



Bestnr:	Nieuwboven bedrijfsunits a/d Rijnsburgerweg te Oegstgeest		
opdrachtgever:	Haasbroek Vastgoed Ontwikkeling B.V.		
onderwerp:	Bestektekening eerste verdieping		
projectarchitect:		projectleider:	
formaat:	A01	schaal:	1:100
projectnummer:	23.5599	bladnummer:	B.1.01
getekend:	JBL	datum:	14 juli 2025



dakoverzicht

Renvooi algemeen

- aluminium gevelbekleding
- composiet gevelbekleding
- alkazandsteen 214mm
- metal stud wand GF 100 RF/1.75.1
- 125mm isolatie Isover Multimax 31 ultra
- watkerende en dampopen folie
- bever Systemroll 1.000.245mm
- stijl- en regelwerk 38x45mm
- dampdichte folie
- multispan 18mm
- gipsplaat 12,5mm

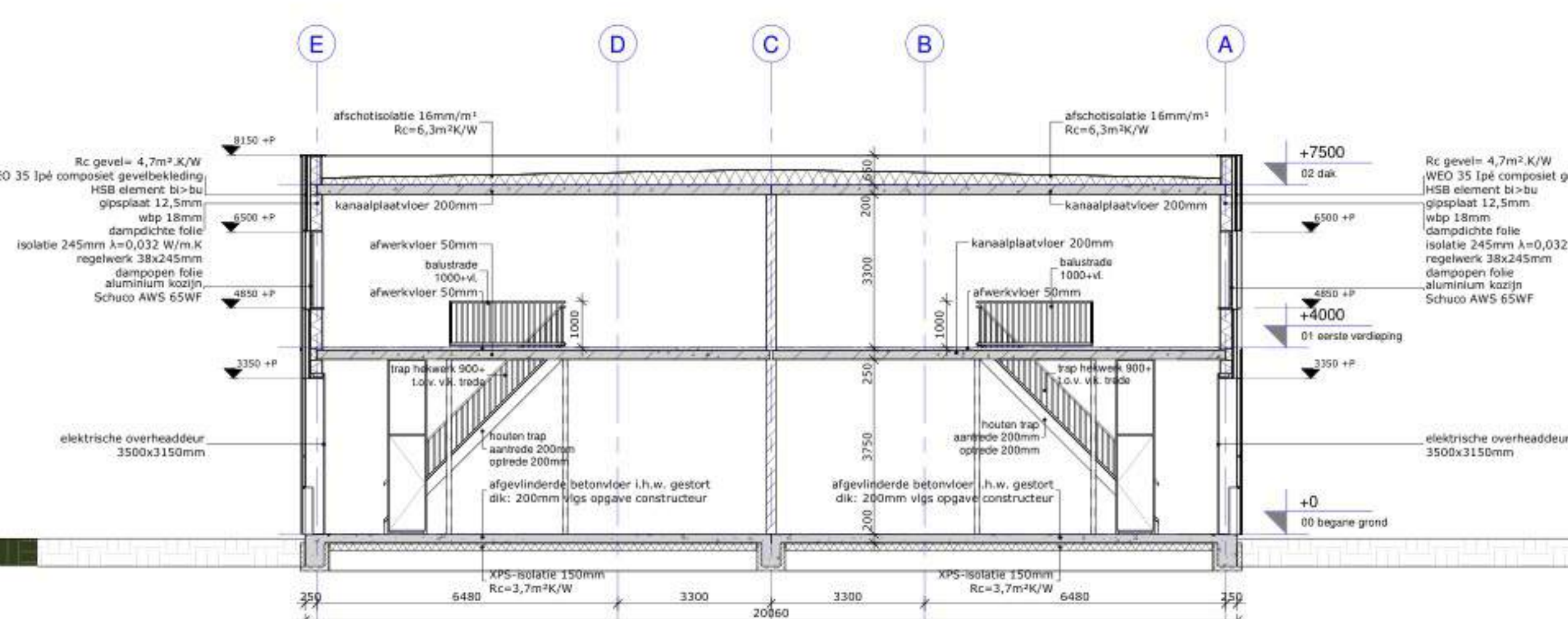
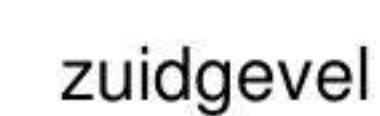


w/inging: A 1 oktober 2025 JBL	
betreft:	Nieuwbouw bedrijfsunits a/d Rijsburgerweg te Oegstgeest
opdrachtgever:	Haasbroek Vastgoed Ontwikkeling B.V.
onderdeel:	Bestektekening dak
projectarchitect:	projectleider:
formaat:	A01 schaal: 1:100
projectnummer:	23.5599 bladnummer: B.1.02
getekend:	JBL datum: 14 juli 2025

ARCHITECTENBUREAU
PIET ONDERWATER & PARTNERS

Vliet 2.2, 5 2231 GH RIJNSBURG, architectenregister: [redacted]
t: 071 402 6111 f: 071 402 1717 www.ondewater-partners.nl

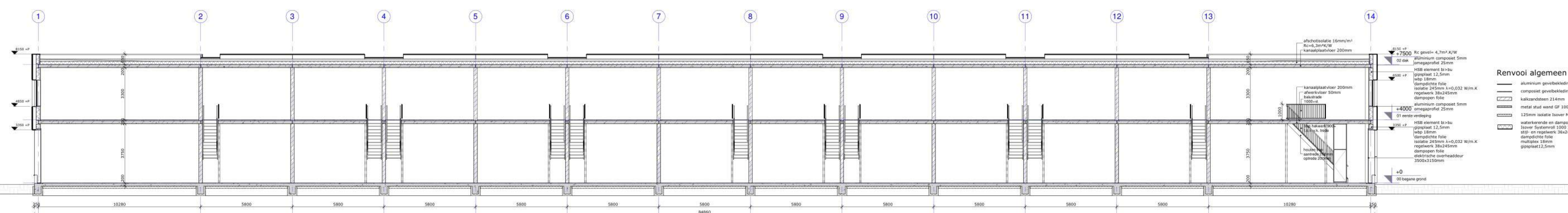




doorsnede B



noordgevel



doorsnede A



3D isometrie

Materialen en kleurstaat		
gevels	aluminium composiet	antracietgrijs
invaling tussen kozijnen	Fiberglass WFO 35 Composit	Ipel, houtstructuur
gevel 1ste rectane boven overhaaddeur	aluminium caaceliet	antracietgrijs
gevel 1ste	grijsblauwe keramiek	betongrijs
dakrand	aluminium datin	antracietgrijs
kozijnen	aluminium	antracietgrijs
draaiende delen	aluminium	antracietgrijs
waterdijken	aluminium	antracietgrijs
dopkastafwerking/deurpelp	aluminium	antracietgrijs
ondoorzichtig glas	getintmatteerd glas	antracietgrijs
overhaaddeur	aluminium	antracietgrijs
dopkastafwerking overhaaddeur	aluminium	antracietgrijs

wijziging:	C	18 september 2025	J
wijziging:	B	25 augustus 2025	J
wijziging:	A	6 augustus 2025	J

betreft:	Nieuwbouw bedrijfsunits a/d Rijnsburgerweg te Oegstgeest		
opdrachtgever:	Haasbroek Vastgoed Ontwikkeling B.V.		
doelstelling:	Bestektekening gevels en doorsneden		
projectarchitect:	[REDACTED]	projectleider:	[REDACTED]
formaat:	A0	schaal:	1:100
projectnummer:	23.5599	bladnummer:	B.2.01
getekend:	JBL	datum:	14 juli 2025

PRINCIPE DETAILS



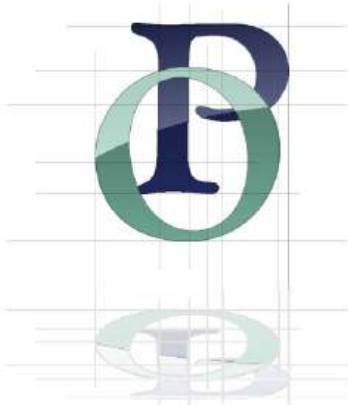
Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 03-12-2025
Oms kenmerk: Z/25/217363

wijziging:	B	1 oktober 2025	JBL
wijziging:	A	18 september 2025	JBL
betreft:	Nieuwbouw bedrijfsunits a/d Rijnsburgerweg te Oegstgeest		
opdrachtgever:	Haasbroek Vastgoed Ontwikkeling B.V.		
onderdeel:	Principe details		
projectarchitect:		projectleider:	
formaat:	A3	schaal:	1:5
projectnummer:	23.5599	bladnummer:	B.5.01
getekend:	JBL	datum:	04 augustus 2025

ARCHITECTENBUREAU
PIET ONDERWATER & PARTNERS



Vliet Z.z. 5 2231GH RIJNSBURG | architectenregister: |
t: 071 402 6111 | www.onderwater-partners.nl

[illegible]

- De gemaakte detaillering heeft betrekking op de bouwkundige elementen behorende bij dit bouwwerk. Voor de exacte detaillering m.b.t. de constructieve elementen zie tekeningen van de constructeur.
- Voor elke afwijkende oplossing is een detail bijgevoegd. Herhalende details met een geringe maatafwijking worden verwezen naar de details van een vergelijkbaar principe.

 $X^I.XX^{II}$ (bijvoorbeeld: 1.02)

I. Detail locatie

- 1. = Details m.b.t. de kelder
- 0. = Details m.b.t. de begane grond
- 1. = Details m.b.t. de eerste verdieping
- 2. = Details m.b.t. de tweede verdieping
- 3. = Details m.b.t. de dakafwerking

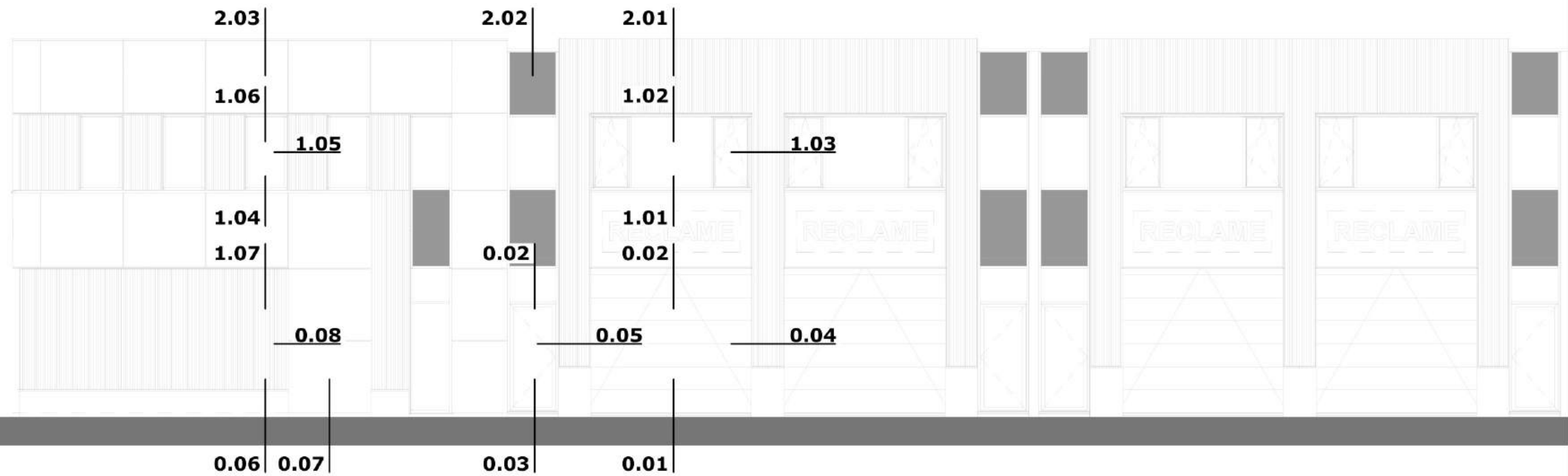
II. Detailvolgnummer

IO.D

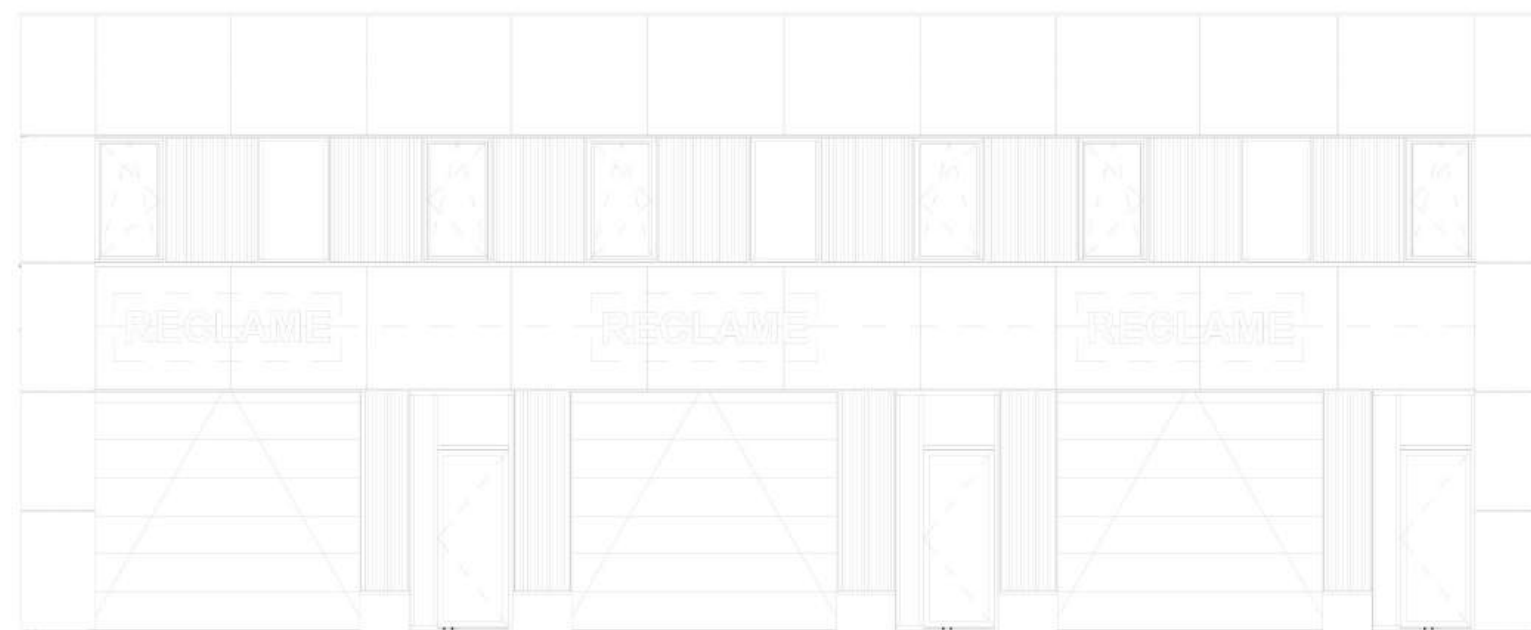


schaal:	
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	18 september 2025
projectnummer:	23.5599

Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen zijn niet onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau Riet Oosterwater & Partners V.O.F.



ZUIDGEVEL LINKS



ZUIDGEVEL RECHTS

LD.1

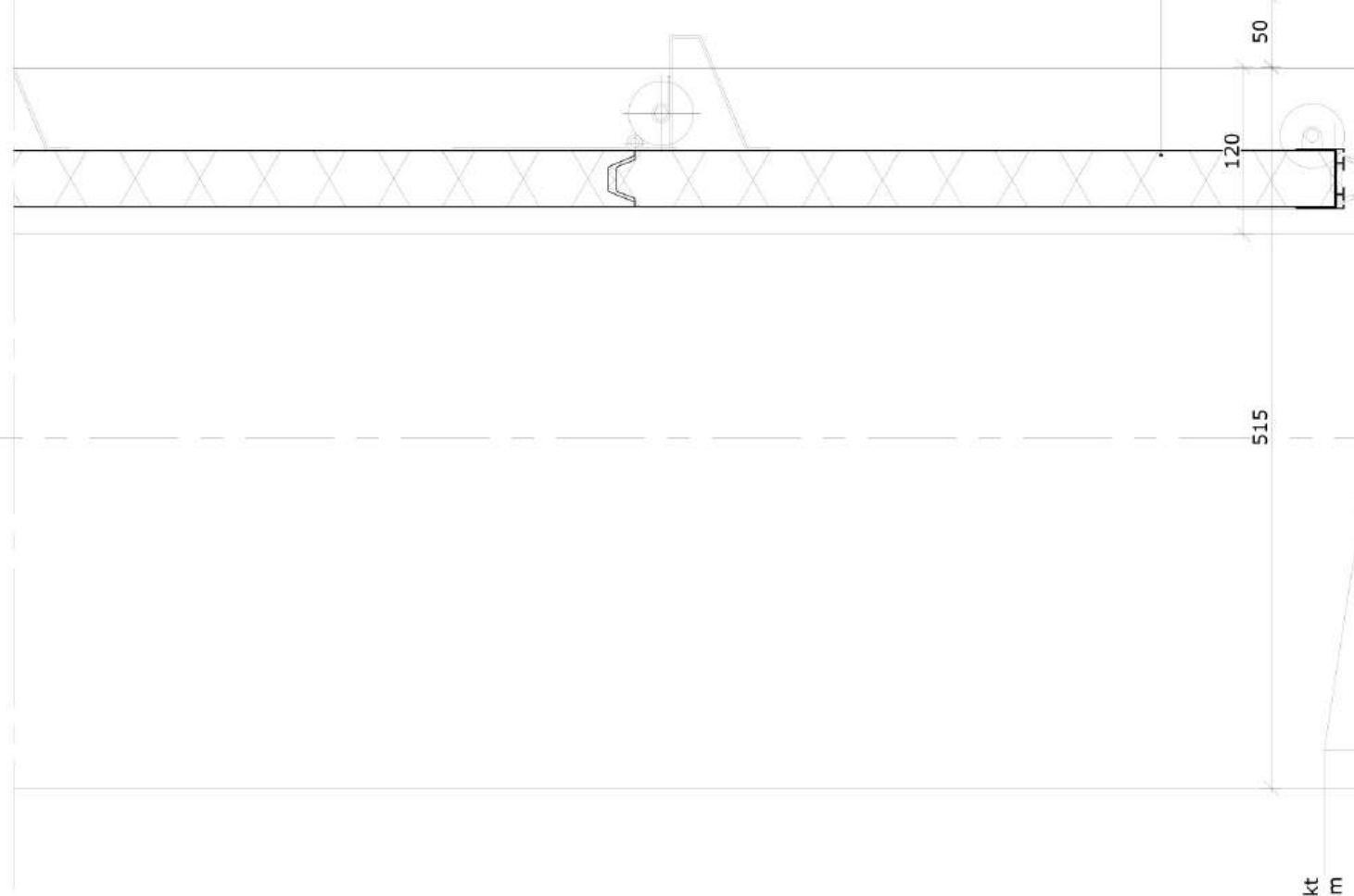
schaal:	1:100
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	
projectnummer:	23.5599



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpakwijzingen (zoet) dienen vallen (niet) onder de instatiboeslissing van Architectenbureau P&P Oorbeek & Partners N.V.O.F.

A

395
250
145



PEIL=0

ok. afgevlinderde vloer

200-P

ok. betonvloer

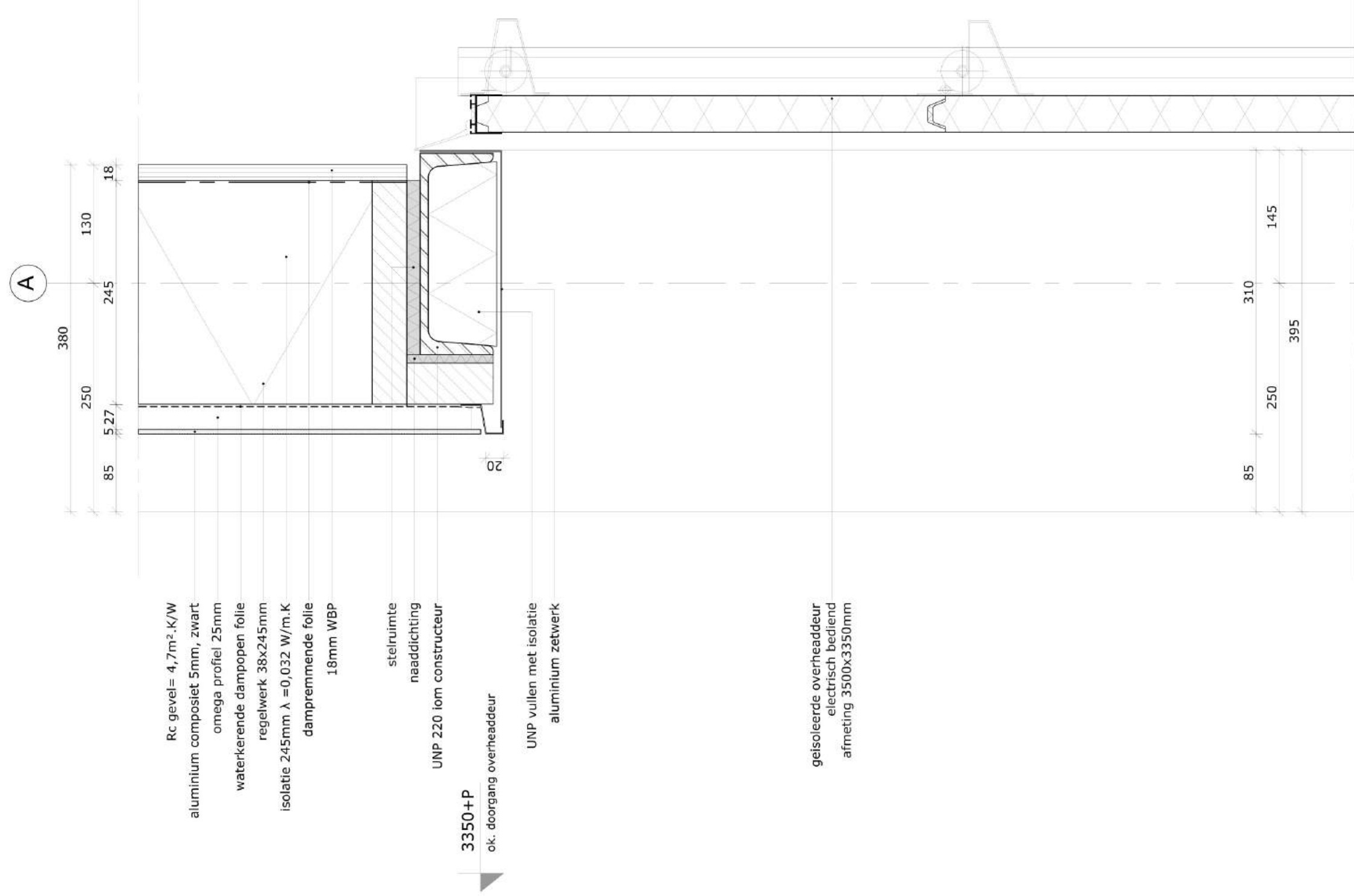
700-P

ok fundering

0.01

schaal:	1:5
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	18 september 2025
projectnummer:	23.5599





0.02

schaal:	1:5
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	18 september 2025
projectnummer:	23.5599

A

335
190 65 80

isolerende beglazing
doorvalveilig
indien lager dan 850+ vloerpeil

aluminium kozijn Schuco
AWS 65WF
kunststeen dorpel
kozijnanker
PEIL=0
bk. afgevlinderde vloer

kitvoeg met rugvulling
naaddichting

afgevlinderde betonvloer i.h.w.
gestort dik: 200mm vlgs opgave
constructeur

geïsoleerde kantplank 155mm
200-P
ok. betonvloer

luchtdicht afplakken

funderingsbalk iom constructeur
prefab geïsoleerde bekisting

700-P
ok fundering

1520 200 200 150 350 500

PE folie
XPS-isolatie 150mm
Rc=3,7m²K/W

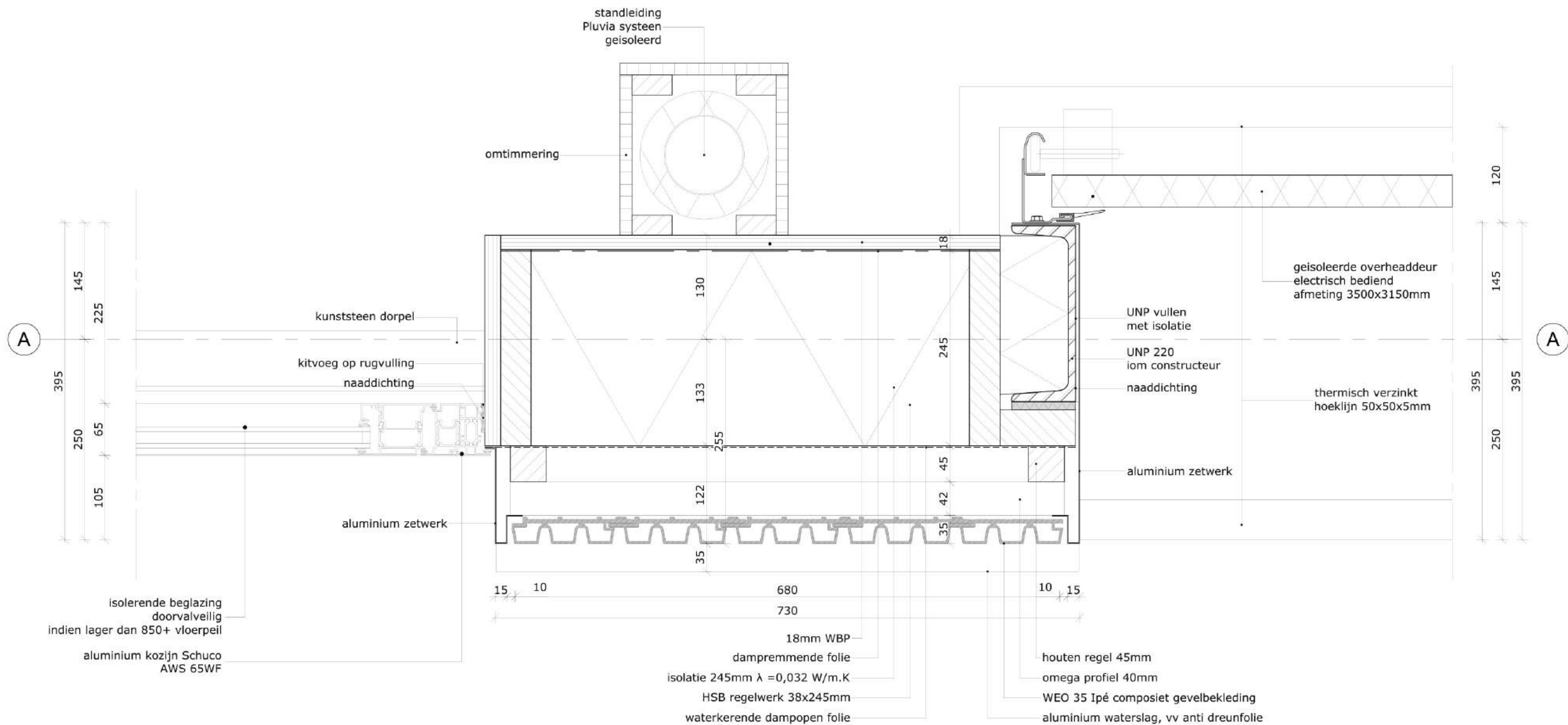
250 420 170



0.03

schaal:	1:5
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	
projectnummer:	23.5599

Dit tekening is auteursrechtelijk beschermd. Het is niet toegestaan deze te kopiëren of te verspreiden. Het is niet toegestaan deze te verspreiden of te verspreiden.

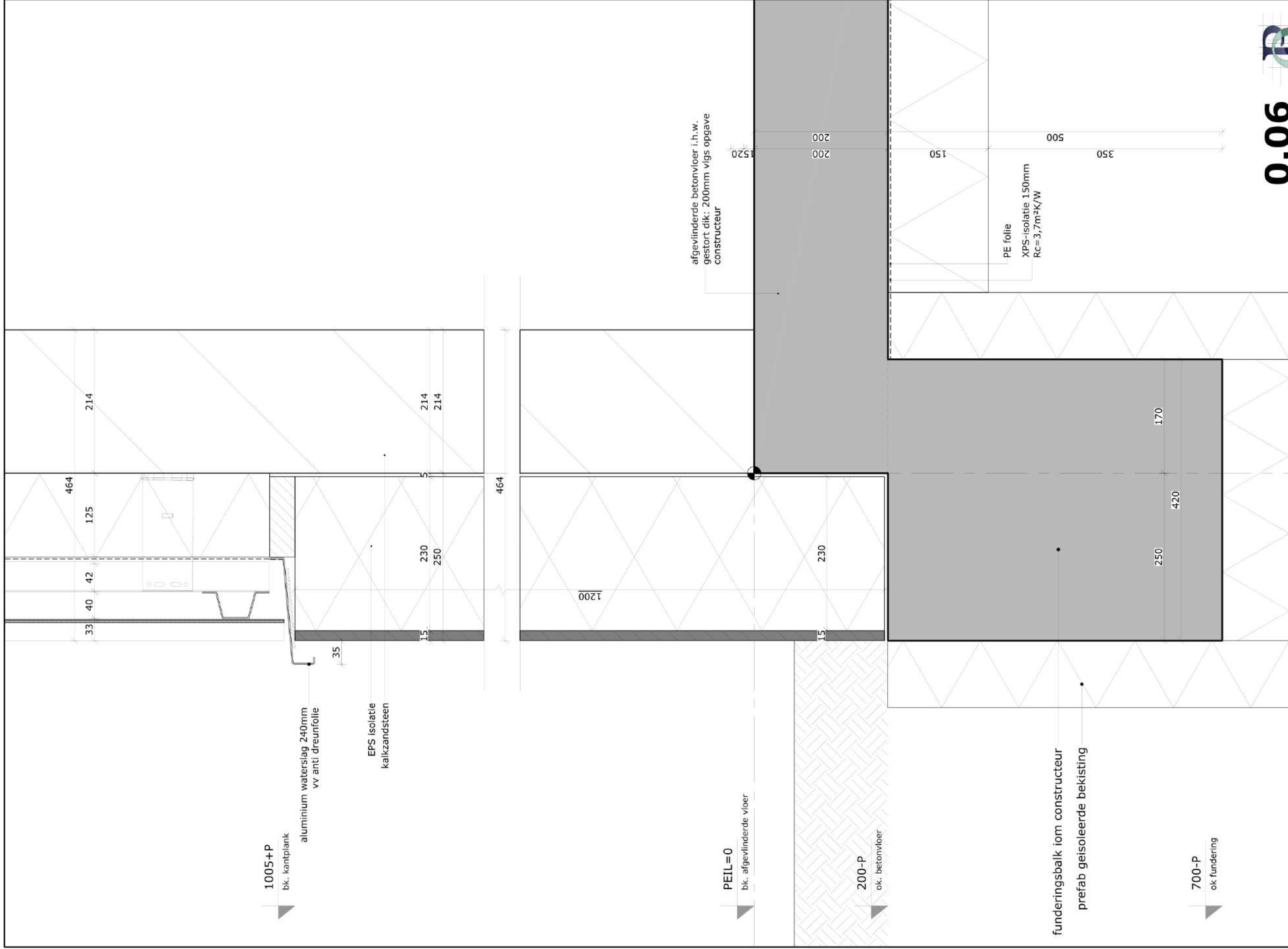


0.05

schaal:	1:5
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	
projectnummer:	23.5599



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen zijn alleen mogelijk indien het onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau P&P Oordijk & Partners N.V.O.P.



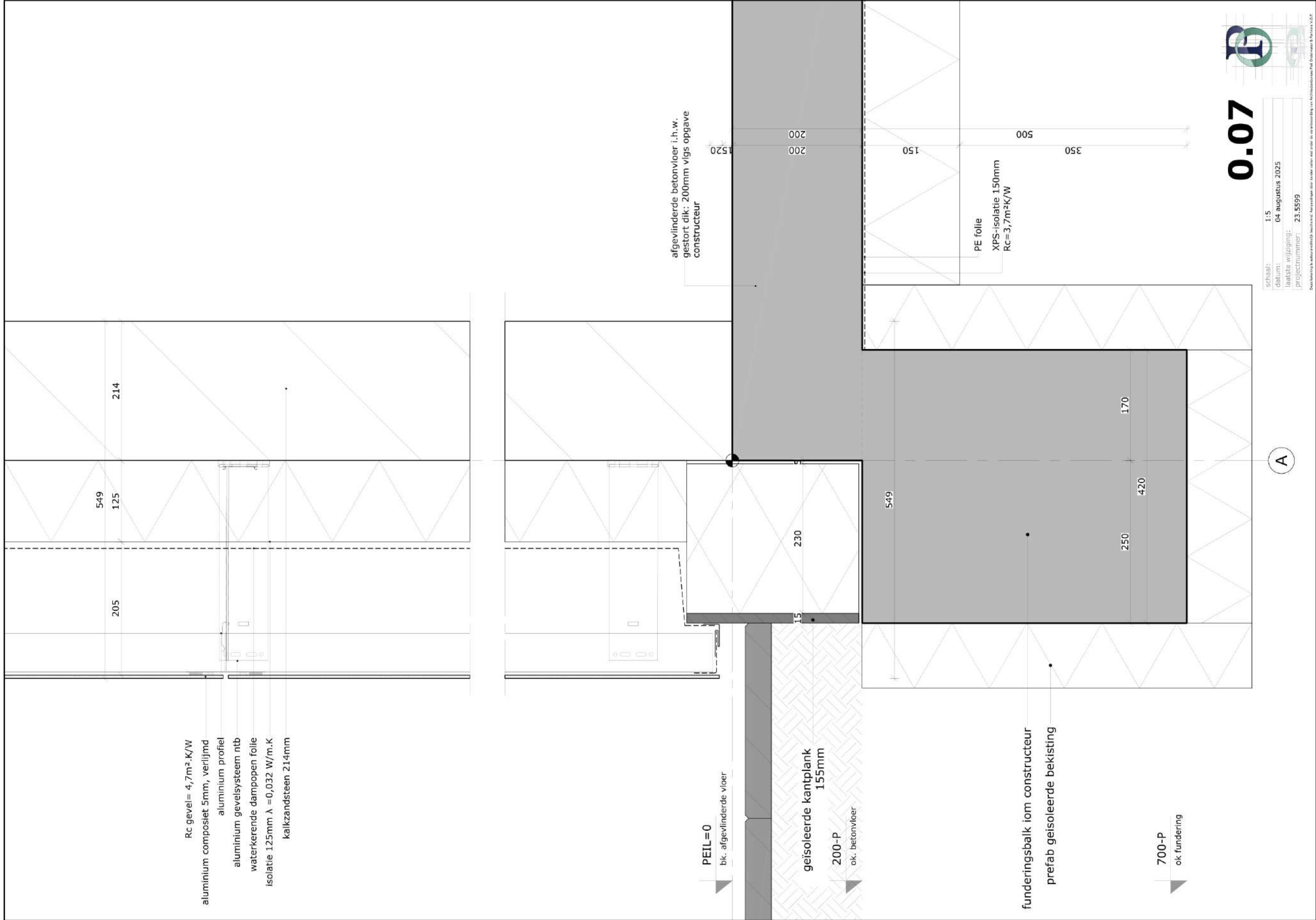
A

0.06

schaal:	1:5
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	
projectnummer:	23.5599

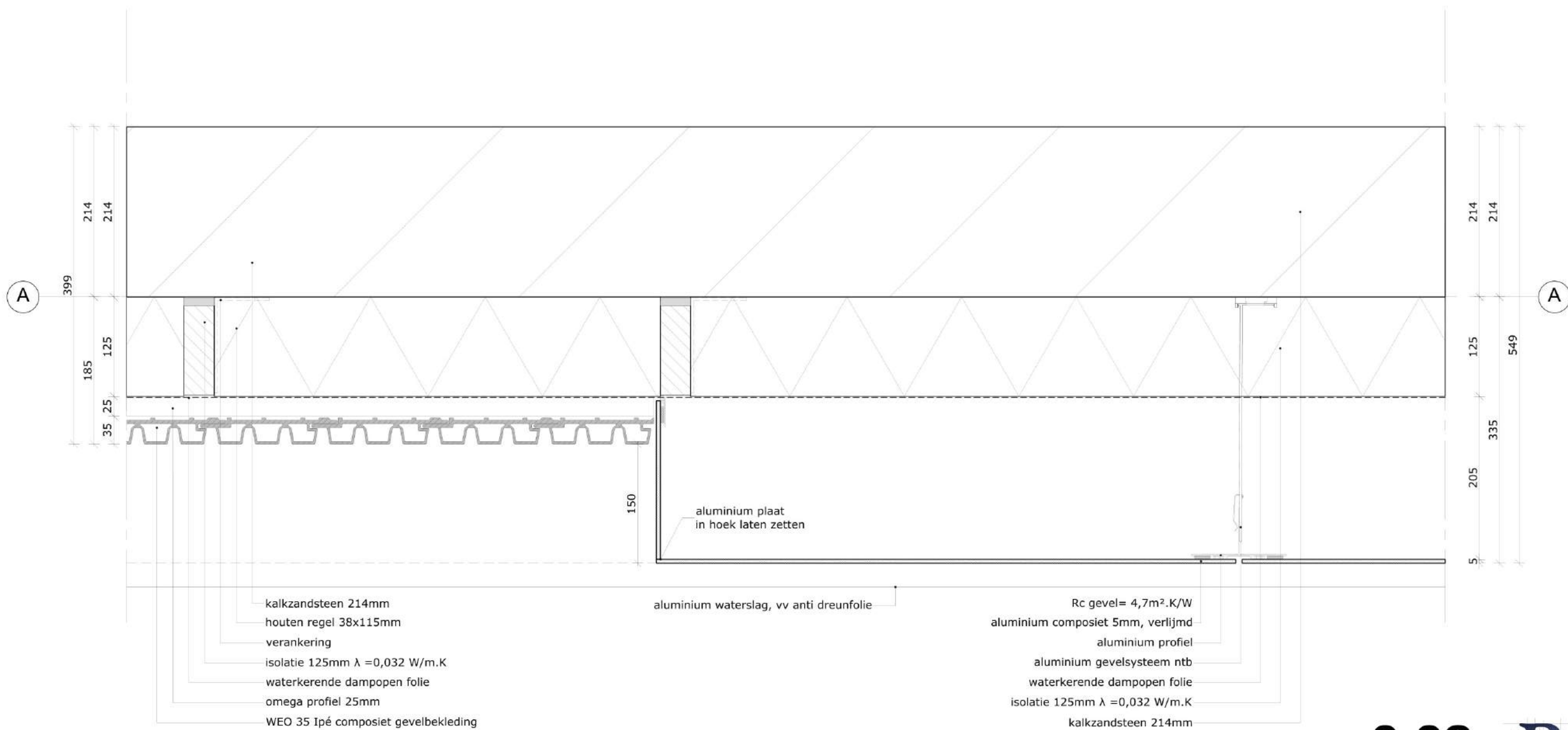


Patrice Indemine is the author of *Les bords du monde*. He has also written the screenplays for the films *Le monde est un village* and *Le monde est un village*. He is currently working on a new film, *Le monde est un village*.



0.07

schaal:	1:5
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	
projectnummer:	23.5599

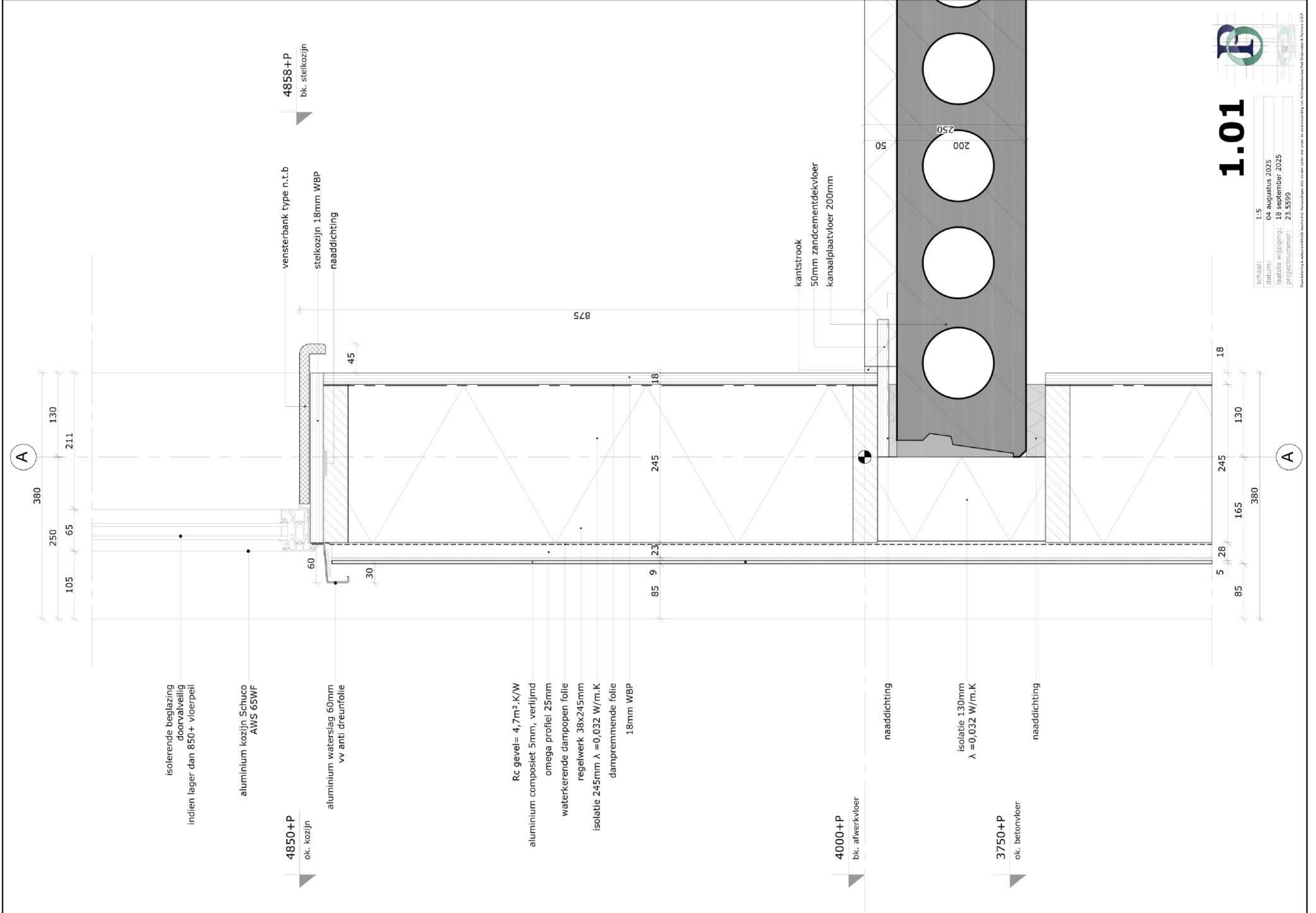


0.08

schaal:	1:5
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	
projectnummer:	23.5599



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen zijn alleen mogelijk indien het ontwerp is goedgekeurd door de architect. Het ontwerp is auteursrechtelijk beschermd door de architect. Het ontwerp is auteursrechtelijk beschermd door de architect.



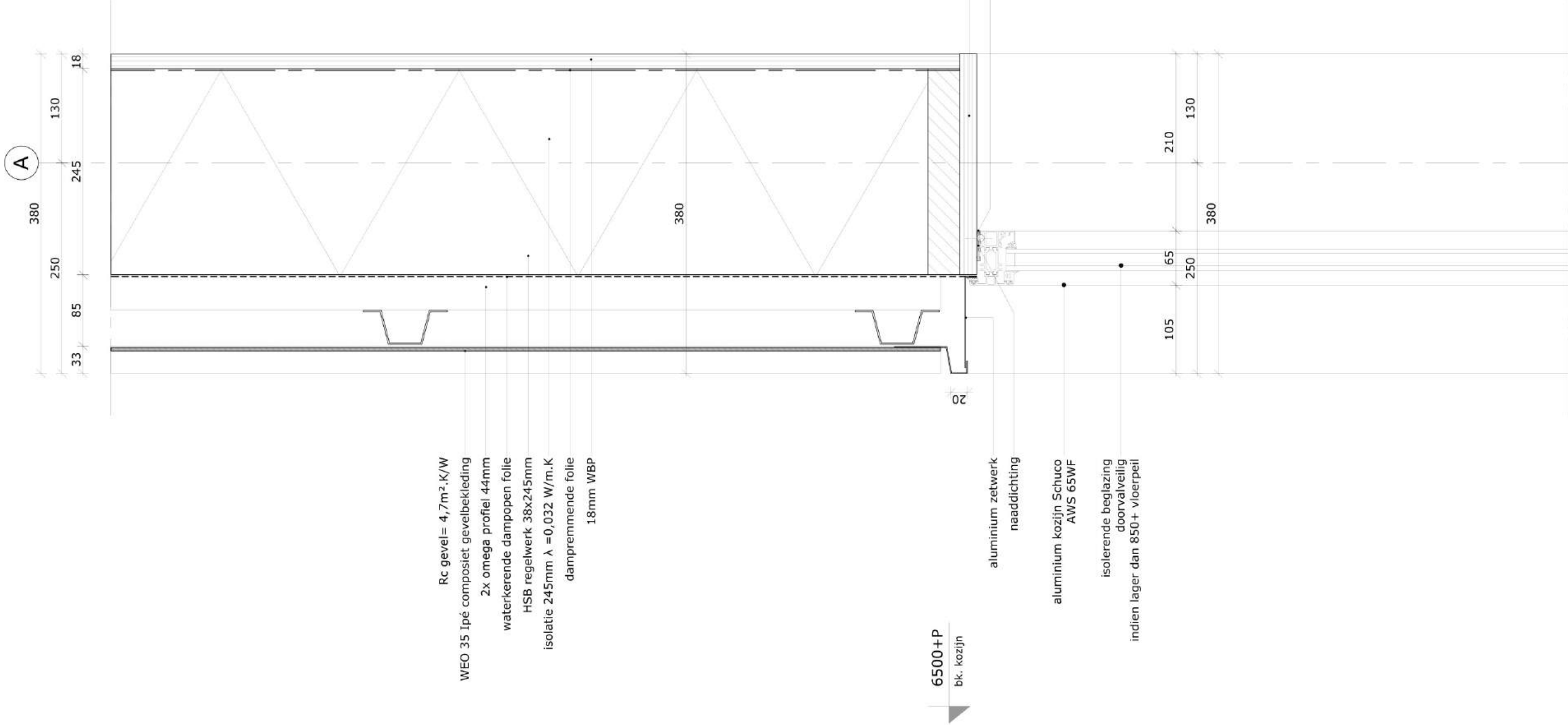
A

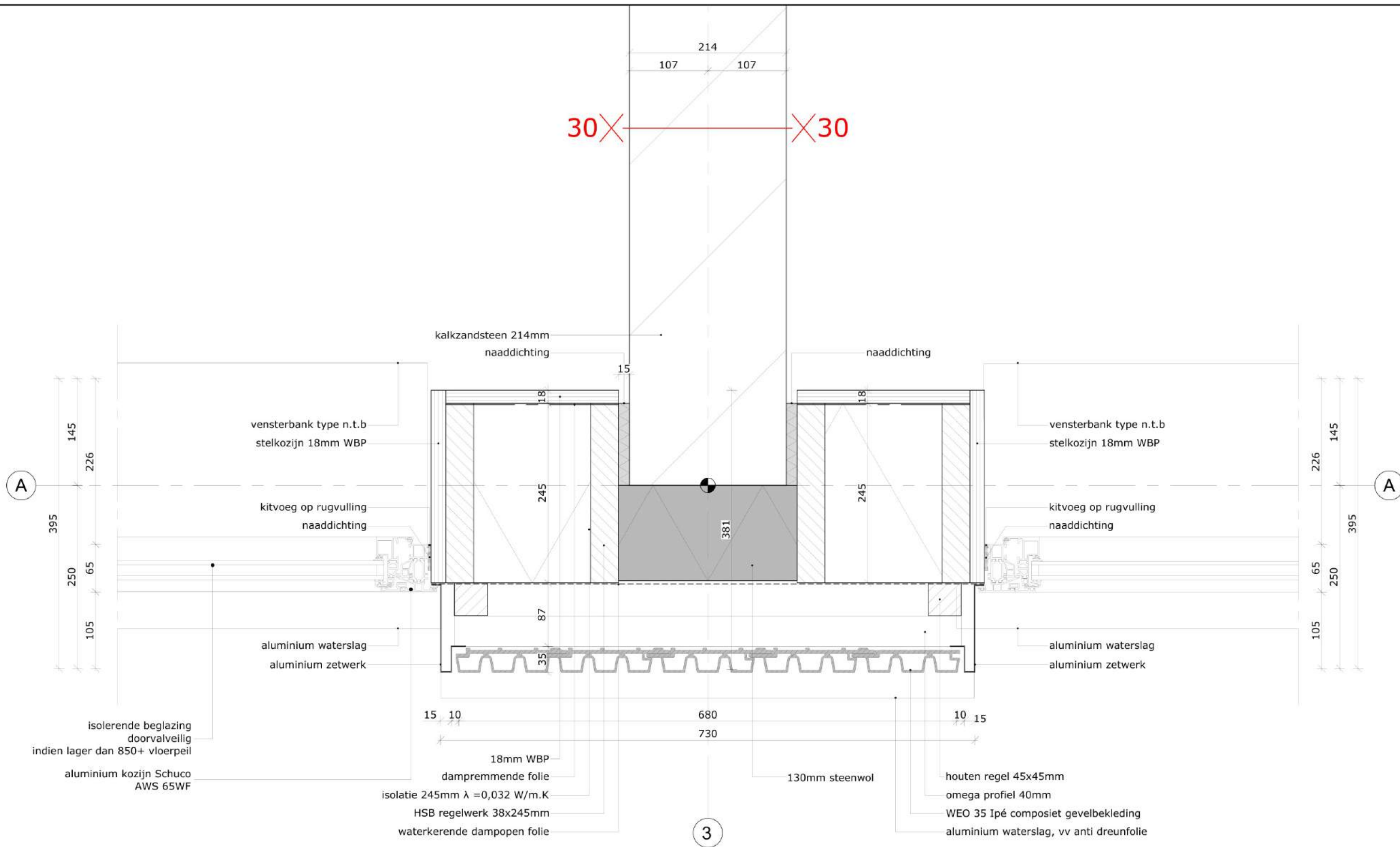
A

1.01

schaal:	1:5
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	18 september 2025
projectnummer:	23.5599

Dit tekening is auteursrechtelijk beschermd. Het is niet toegestaan deze te kopiëren of te verspreiden. Het is niet toegestaan deze te verspreiden of te verspreiden.





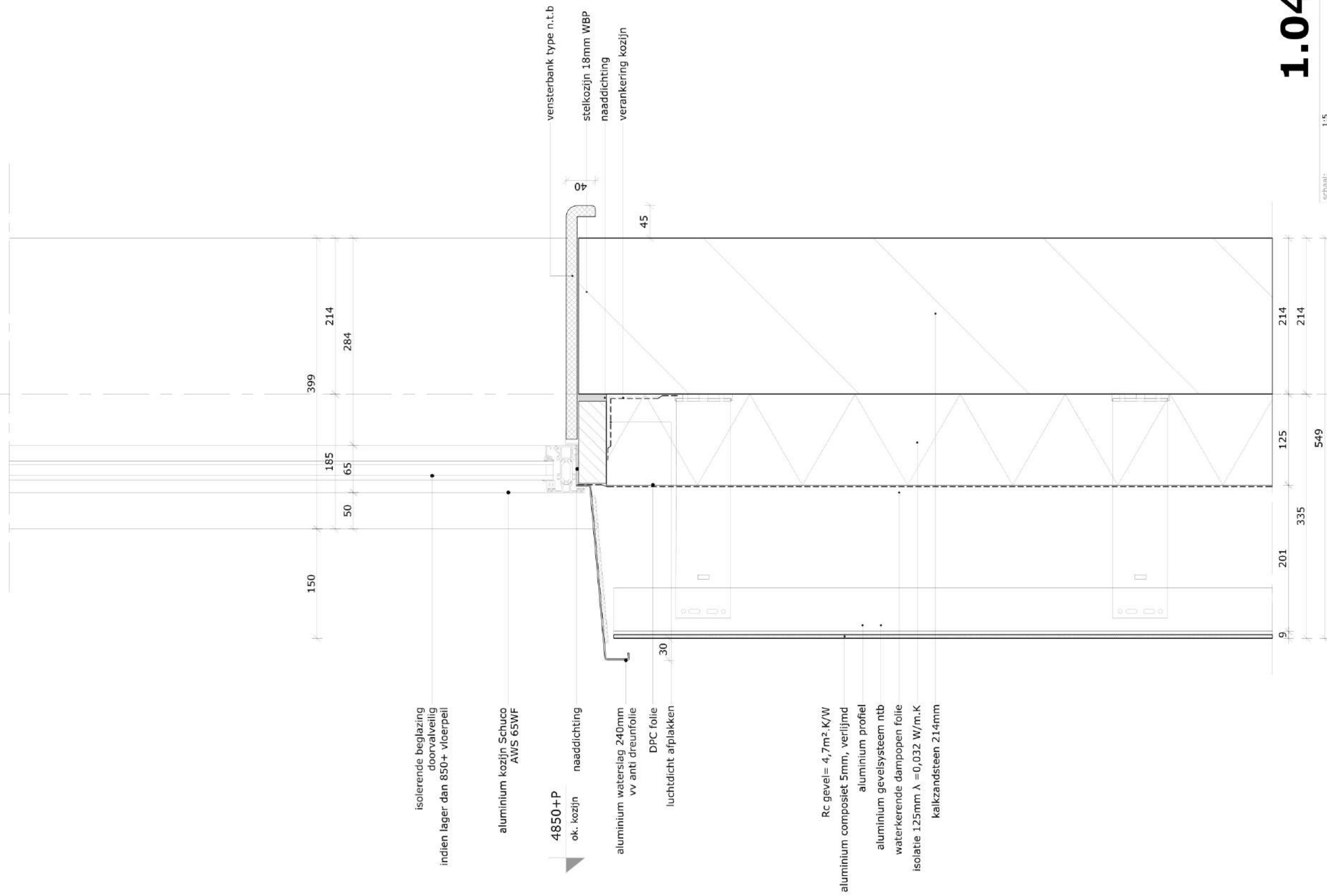
1.03

schaal:	1:5
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	
projectnummer:	23.5599



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen zijn alleen mogelijk indien het onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau P&B Oordijk & Partners N.V.O.P.

A



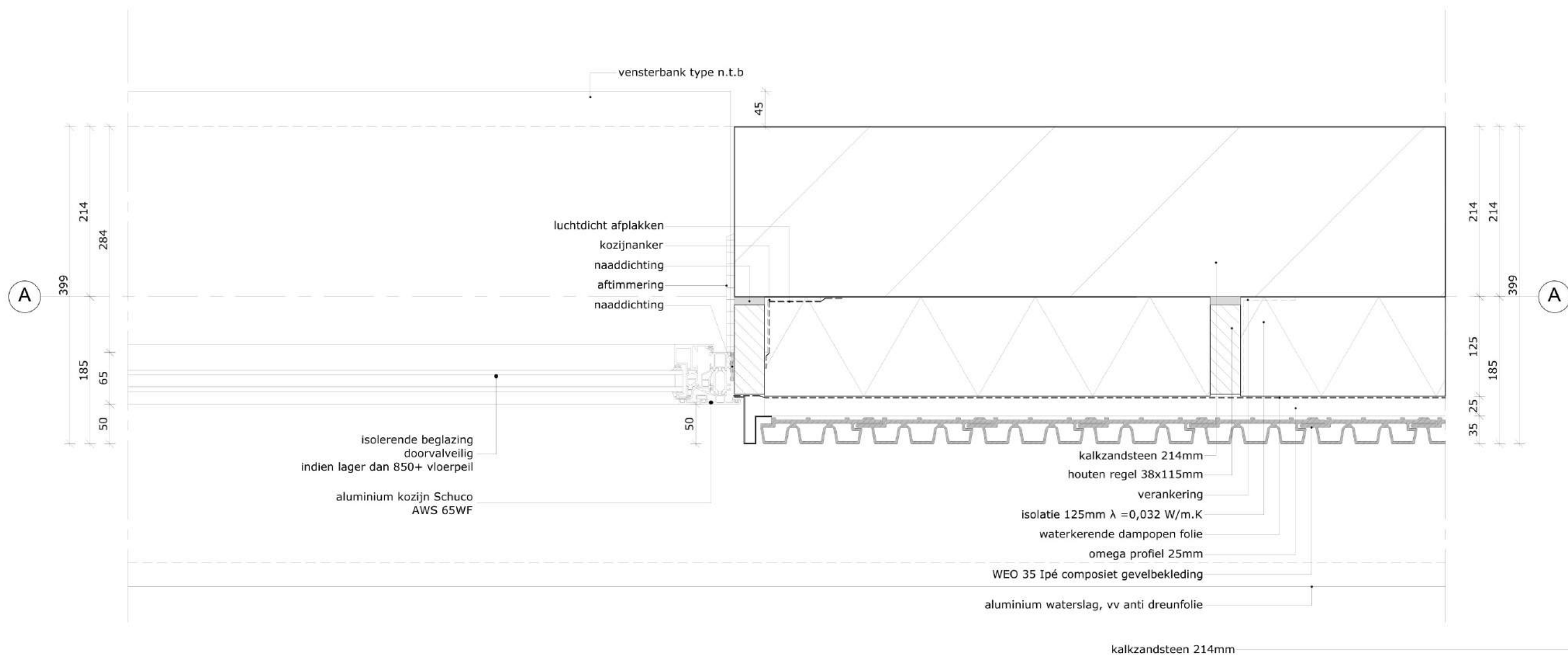
1.04

schaal:	1:5
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	
projectnummer:	23.5599

Dit tekening is auteursrechtelijk beschermd. Het verspreiden van deze tekening of het kopiëren van deze tekening is strafbaar.



A

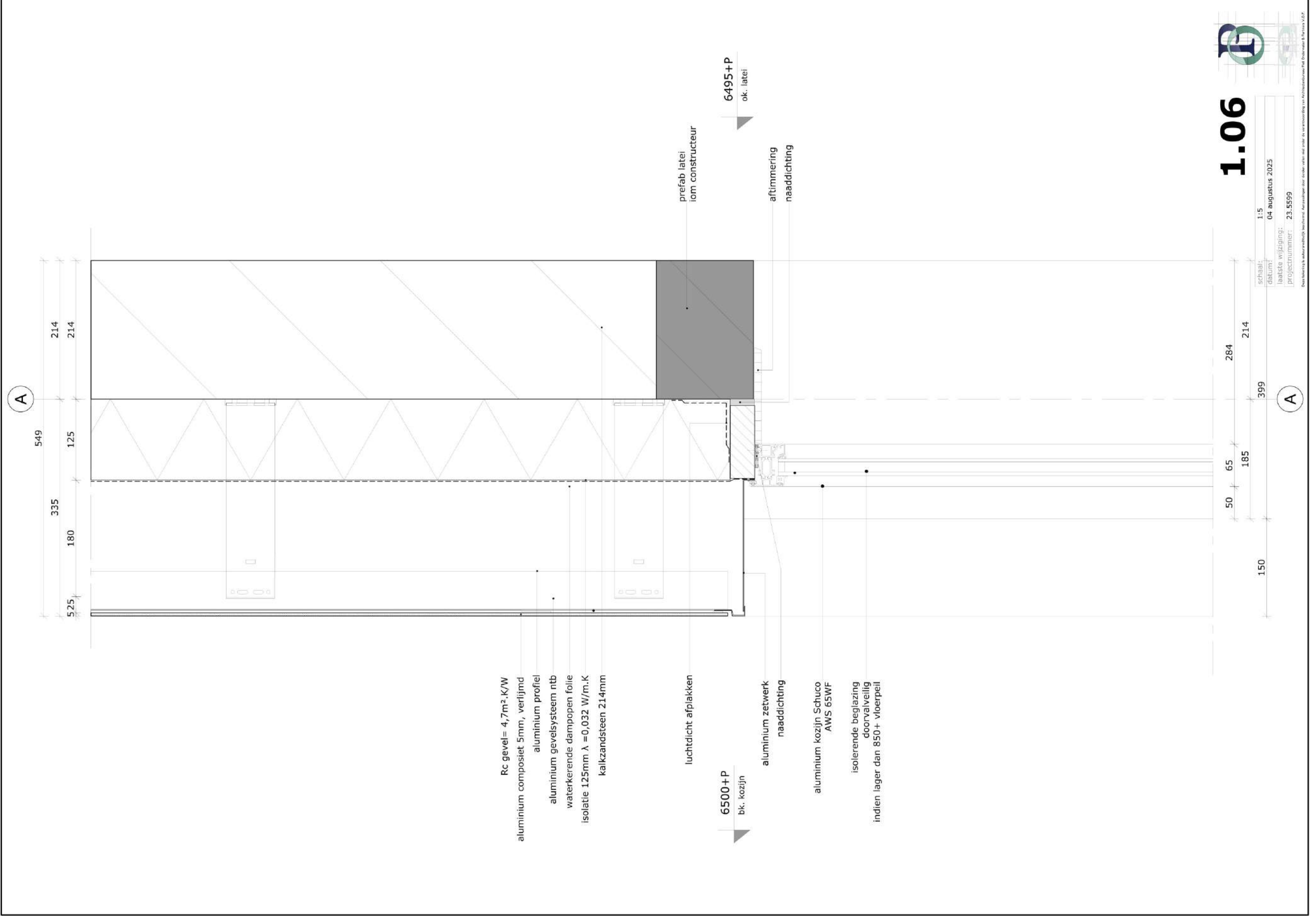


1.05

schaal:	1:5
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	
projectnummer:	23.5599

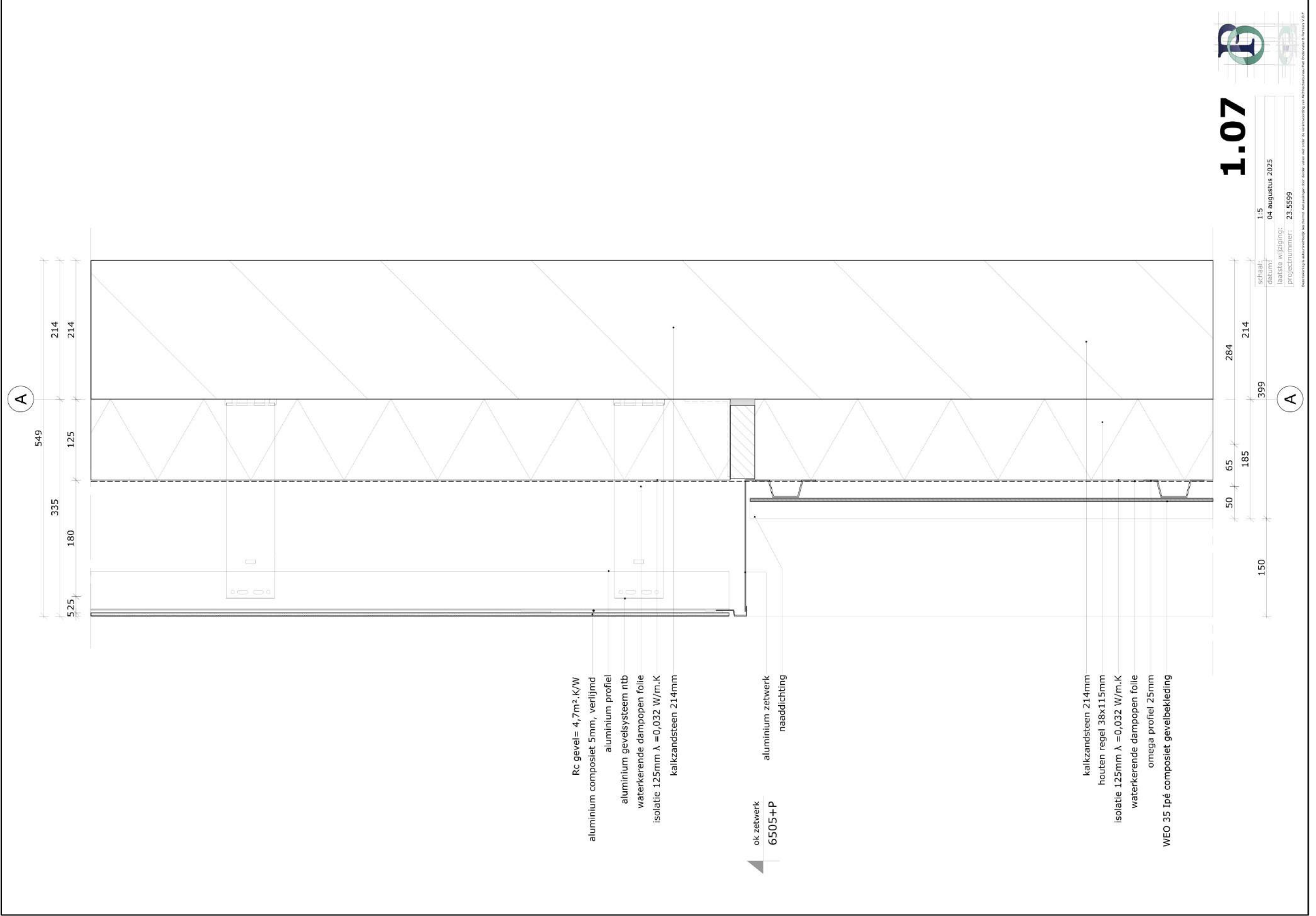


Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen zijn alleen mogelijk indien het onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau P&B Oordijk & Partners N.V.O.P.



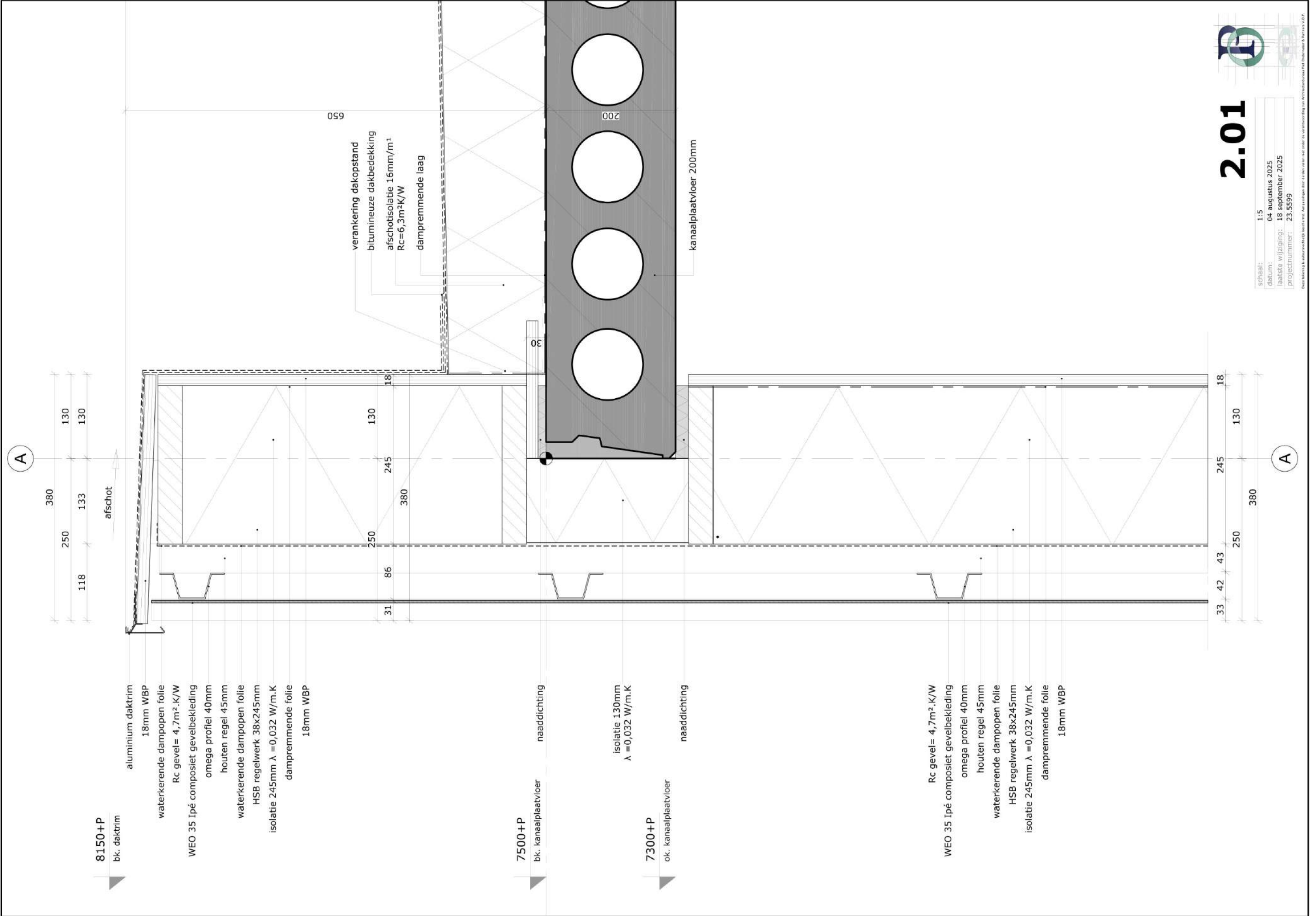
1.06

schaal:	1:5
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	
projectnummer:	23.5599



1.07

schaal:	1:5
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	
projectnummer:	23.5599



2.01

schaal:	1:5
datum:	04 augustus 2025
laatste wijziging:	18 september 2025
projectnummer:	23.5599

