

Aan:
Van der Valk Hotel Leiden-Oegstgeest BV
Winthontlaan 4A
3526 KV Utrecht

Verzenddatum 6 augustus 2026
Ons kenmerk Z/26/242883
Dso nummer 2026072901024
Contactpersoon [REDACTED]
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste directie,

Op 29 juli 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het gewijzigd realiseren van een parkeergarage bij hotel Van der Valk Oegstgeest op het adres Oude Rhijnhofweg 22 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

Voornoemde aanvraag betreft het gewijzigd uitvoeren van de eerder vergunde parkeergarage bij het nieuwe Van der Valk-hotel, geregistreerd onder kenmerk Z/23/170487 (omgevingsvergunning eerste fase, planologisch) en kenmerk Z/23/183815 (omgevingsvergunning tweede fase, technisch).

Het wijzigingsplan betreft voornamelijk interne aanpassingen binnen de parkeergarage zelf als gevolg van de verplaatsing van de vergunde hellingbaan van gevelzijde naar een meer interne positie en het vervallen van de warmtebuffer hotel. Laatstgenoemde leidt tot o.a. tot gevelaanpassingen.

Daarnaast is de vergunde verdiepingshoogte van 2800mm voor de tweede verdieping vergroot naar 3225mm, waardoor de nieuwe dakrandhoogte circa 500mm hoger te liggen dan de vergunde dakrandhoogte van 9800+ Peil.

De positie van de parkeergarage wijzigt niet dan wel nauwelijks ten opzichte van de vergunde positie. Omdat de uitwendige maatvoering van de gewijzigde parkeergarage (50,00 x 59,00 meter) iets kleiner is dan de vergunde parkeergarage (50,73 x 59,20 meter) zullen bijvoorbeeld de afstanden tot de Oude Rijn dan wel de Oude Rhijnhofweg met 0,10 meter worden verruimd. Ook de zijdelingse afstand aan zijde Mc Donalds zal in de gewijzigde situatie wordt vergroot.

In de vergunde situatie was beoogd om in totaal 355 parkeerplaatsen te realiseren op het terrein. In de nieuwe situatie wijzigt dit aantal naar 385 parkeerplaatsen, exclusief de overflow met 18 extra parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale parkeerbehoefte van 246 parkeerplaatsen.

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

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

Voorwaarde

- De in de primaire omgevingsvergunning, kenmerk Z/23/170487, genoemde voorwaarden worden hierbij als ingelast en herhaald beschouwd.

Samenhangende vergunning

Voor de het gehele nieuwbouwproject Van der Valk Hotel Oegstgeest gelden ook de volgende samenhangende vergunningen:

- omgevingsvergunning eerste fase, kenmerk Z/23/170487
- omgevingsvergunning tweede fase, kenmerk Z/23/183815

Om te mogen starten met de aanleg- en bouwactiviteiten voor de parkeergarage moet u ook in het bezit zijn van de volgende vergunning:

- omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit (technisch), kenmerk Z/26/243229.

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,

[REDACTED]

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	29-07-2026
02. Rapport 2632_Opgaaf bouwkosten	Rapport	31-07-2026
03. Rapport 2632_Notitie maatvoering parkeerplaatsen 75° op basis van NEN 2443	Rapport	03-08-2026
04. Rapport 2632_Wijziging aantal parkeerplaatsen	Rapport	04-08-2026
05. Rapport 2632_Kleuren en materialen	Rapport	17-07-2026
06a. Tekening F2-805B_Situatie - Vergund	Tekening	08-04-2024
06b. Tekening F2-805E_Situatie - Gewijzigd	Tekening	03-08-2026
07. Tekening DO-L(--)-100A_Begane grond	Tekening	04-08-2026
08. Tekening DO-L(--)-101A_Eerste verdieping	Tekening	04-08-2026
09. Tekening DO-L(--)-102A_Tweede verdieping	Tekening	04-08-2026
10. Tekening DO-L(--)-103_Dakoverzicht	Tekening	17-07-2026
11. Tekening DO-L(--)-200_Doorsneden	Tekening	17-07-2026
12. Tekening DO-L(--)-400_Gevelaanzichten	Tekening	17-07-2026
13a. Tekening F2-421_Gevelfragment garage - Vergund	Tekening	08-04-2024
13b. Tekening F2-421_Gevelfragment garage - Gewijzigd	Tekening	31-07-2026

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 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 'Rijnfront'. Op de plankaart is de grond aangeduid met bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden (B)' (artikel 18) en 'Waterkering' (artikel 21).

Bedrijfsdoeleinden (B)

Op grond van artikel 18.1 zijn de op de plankaart voor 'Bedrijfsdoeleinden (B)' bestemde gronden uitsluitend bestemd voor bedrijven die behoren tot categorie 1 tot en met 4 van de van deze

voorschriften deel uitmakende staat van bedrijfsactiviteiten, zulks met uitsluiting van bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit Wet milieubeheer voor bestaande woningen, voor verkeersdoeleinden en mede ten behoeve voor groenvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

Op grond van artikel 18.2 werken Burgemeester en wethouders deze bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij de uitwerking zal voorzien worden in een ontsluiting voor het autoverkeer vanaf de N206 op het bestemmingsvlak "Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden" (HB);
- b. bij de uitwerking kan een transferium worden geprojecteerd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen en de oppervlakte voor de bestemmingen "Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden" (HB) en "Bedrijfsdoeleinden" tezamen niet meer dan 1000 m² mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen zal niet meer dan 35 meter mogen zijn en de goothoogte van woningen niet meer dan 6 meter.

Het ingediende plan is formeel in strijd met de gestelde regels. Zoals eerder benoemd is voor het nieuwbouwproject Van der Valk Oegstgeest een omgevingsvergunning eerste fase verleend, waarbij de strijdige situatie met de gestelde regels reeds is opgeheven.

Het nu ingediende wijzigingsplan voor de parkeergarage voorziet echter in een circa 500mm hogere bouwhoogte dan is vergund. Voor deze strijdigheid dient opnieuw een planologische en ruimtelijke afweging plaats te vinden. Zoals eerder benoemd wijzigt de positie van de parkeergarage zelf niet.

Waterkering

Op grond van artikel 21.1 zijn de op de plankaart voor 'Waterkering' aangewezen gronden bestemd voor de instandhouding van waterkeringen met de daarbij behorende waterstaatswerken als taluds, dijken en onderhoudswegen.

Op grond van artikel 21.2 is, voor zover aan de in dit artikel bedoelde gronden tevens een andere bestemming in dit bestemmingsplan is toegekend, het bouwen en het gebruik van de gronden slechts toegestaan voor zover de waterstaatkundige belangen niet worden geschaad.

Op grond van artikel 21.3 mogen op deze gronden ten behoeve van de bestemming waterkering uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding van het verkeer te water.

Het ingediende plan is formeel in strijd met de gestelde regels. Zoals eerder benoemd is voor het nieuwbouwproject Van der Valk Oegstgeest een omgevingsvergunning eerste fase verleend, waarbij de nodige afstemming heeft plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Omdat de positie van de parkeergarage zelf niet wijzigt ten opzichte van de vergunde situatie kan gesteld worden dat de waterstaatkundige belangen niet worden geschaad, gelet op de eerdere instemming vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland.

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 'Rijnfront'.

Ruimtelijke afweging

De gewijzigde parkeergarage wordt circa 500mm hoger dan de primair vergunde parkeergarage. Gelet op de vrije ligging aan de Oude Rhijnhofweg heeft de voorgestelde extra verhoging geen nadelige impact op de directe omgeving. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen de extra verhoging. Daarom kan medewerking worden verleend aan de benodigde buitenplanse afwijking.

Afspraken met omwonenden

Door diverse omwonenden zijn tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit van de primaire omgevingsvergunning eerste fase, kenmerk Z/23/170487, zienswijzen ingebracht, waarbij omwonenden hun zorgen hebben geuit over eventuele geluids- en lichthinder, veroorzaakt door het gebruik van de parkeergarage. Na een gesprek met alle betrokkenen is o.a. het uitgevoerde geluidsonderzoek herzien, de borstwering van de parkeergarage verhoogd, zal een grondwal worden aangebracht en is toegezegd om na 3 maanden met omwonenden een evaluatiegesprek te organiseren over eventuele (onvoorziene) overlast welke na ingebruikname nog wordt ervaren.

Omdat het aangepaste plan hierin nog steeds voorziet worden de belangen van omwonenden naar ons oordeel voldoende gewaarborgd. Wel is het van belang dat de in de primaire omgevingsvergunning genoemde voorwaarden hierbij als ingelast en herhaald beschouwd dienen te worden.

Alles afwegende vinden wij het voorgestelde wijzigingsplan ruimtelijk acceptabel en achten wij de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 5 augustus 2026 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 wijzigingsplan

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

Participatie

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

U heeft op het aanvraagformulier aangegeven dat geen participatie heeft plaatsgevonden. Wij adviseren u dringend om uw bouwplan alsnog met uw directe burens 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 (omgevingsplan)' en 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' kan onder voorwaarde worden verleend.

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.

2632 wijziging parkeergarage bij hotel Oegstgeest publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20260729 01024 000 (ingediend op 29-07-2026) 20260729 01024 001 (ingediend op 02-08-2026) 20260729 01024 002 (ingediend op 04-08-2026)



Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

Datum: 06-08-2026
Ons kenmerk: Z/26/242883

Project

Naam van dit project

2632 wijziging parkeergarage bij hotel Oegstgeest

Projectomschrijving

wijziging van de parkeergarage bij Van der Valk hotel Oegstgeest.

- vervallen warmwaterbuffer hotel
- werktekeningen met afschotten verwerkt
- vervallen 1 trappenhuis
- verplaatsen hellingbaan en verwerken sprinklerbuffer
- gedraaide routing

Locatie

Adres

Oude Rhijnhofweg 22, 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

2632 wijziging parkeergarage bij hotel Oegstgeest

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

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

geen openbare informatie

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

geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de gemachtigde

Naam van de organisatie

P.A.M. Teunissen Architectenburo B.V.

Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer

28073718

Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer

-

RSIN

[REDACTED]

Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam

Veurseweg

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

143

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

2251AB

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam

Voorschoten

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens van de initiatiefnemer**Naam van de organisatie**

Van der Valk Hotel Leiden-Oegstgeest B.V.

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

82167850

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

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

Winthontlaan

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

4

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

A

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummertoevoeging**

-

Postcode

3526KV

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Utrecht

*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 (omgevingsplan)

Algemeen

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

Wijzigen van parkeergarage t.o.v. de omgevingsvergunning met kenmerk Z/23/183815.
wijzigingen betreffen: verplaatsen hellingbaan. verwerken sprinklerbuffer in tekeningen,
verwerken afschotten in tekening, inpandige structuur 90 graden gedraaid. 1 trappenhuis
vervallen. warmtebuffer tbv hotel vervallen

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)?

0,00

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

bouwkosten ongewijzigd.

draagstructuur kwart gedraaid, afschotten verwerkt, positie hellingbaan gewijzigd. Sprinklerbuffer
onder hellingbaan, vervallen warmtebuffer.

**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?

Iets anders dan wonen

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

parkeergarage t.b.v. in aanbouw zijnde Van der Valk hotel

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?

Nee

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?

29200

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

30300

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

door afschot op alle verdiepingen (open parkeergarage) is de dakrand iets verhoogd

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Elders

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

positie ongewijzigd. 5cm smaller, 20cm korter

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?

2920

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

10,5

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

afschotten zijn in het plan verwerkt waardoor de hoogste punten net iets hoger zijn in de uitwerking.

liftuitloop ca. 11,3m (ongewijzigd)

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

3

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

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

Nee

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

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Ja

Blijkt er uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Document	Vertrouwelijk
2607-17859 v2.0 - 670622_DO-L(--)101_EERSTE VERDIEPING-A.pdf	Nee
2607-17859 v2.0 - 670622_DO-L(--)101_EERSTE VERDIEPING.pdf	Nee
2607-17860 v2.0 - 670622_DO-L(--)102_TWEEDE VERDIEPING-A.pdf	Nee
2607-17860 v2.0 - 670622_DO-L(--)102_TWEEDE VERDIEPING.pdf	Nee
2607-17861 v2.0 - 670622_DO-L(--)100_BEGANE GROND-A.pdf	Nee
2607-17861 v2.0 - 670622_DO-L(--)100_BEGANE GROND.pdf	Nee
2632 Notitie maatvoering parkeerplaatsen 75° op basis van NEN 2443.pdf	Nee
2632 wijziging aantal parkeerplaatsen - A.pdf	Nee
2632 wijziging aantal parkeerplaatsen.pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
019. 7756927_1712609098090_2013_F2-805B_- _Situatie.pdf.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
2013_F2-500C - situatie.pdf	Nee
2013_F2-805D - situatie.pdf	Nee
2013_F2-805E - situatie.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
2013_F2-421_gevelfragment met principedetails.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
2607-17862 v2.0 - 670622_DO-L(--)400_GEVELAANZICHTEN.pdf	Nee
2632 kleuren en materialen.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
2607-17857 v2.0 - 670622_DO-L(--)200_DOORSNEDEN.pdf	Nee
2607-17858 v2.0 - 670622_DO-L(--)103_DAKOVERZICHT.pdf	Nee
2632 bouwkosten.pdf	Nee



Project Parkeergarage Van der Valk Hotel Oegstgeest
Projectnr. 2632
Datum 31-jul-26
onderwerp **onderbouwing bouwkosten wijzigingen**
parkeergarage

vervallen warmwaterbuffer op hoek gebouw		
extra vloer tpv vervallen buffer		
vervallen trappenhuis		
nieuw sprinklerbuffer (ipv water uit bron)		
scheidingswand buffer		
vereenvoudiging staalconstructie		
extra hekken door verplaatsen hellingbaan		
indexatie jan 2024 - juli 2026 5,8% (CBS bouwkostenindex)		
bouwkosten wijzigingen		

Project: : 2622
Projectomschrijving: Wijziging parkeergarage Van der Valk Hotel Oegstgeest
Onderwerp : Notitie maatvoering parkeerplaatsen 75° op basis van NEN 2443
Datum : 03-08-2026

Aanleiding

Voor het parkeerontwerp is gekozen voor een parkeerhoek van 75°. In NEN 2443 zijn maatvoeringen opgenomen voor de parkeerhoeken 70° en 80°, maar niet voor 75°. Om de maatvoering voor 75° te bepalen is daarom een lineaire interpolatie uitgevoerd tussen de twee aangrenzende normwaarden.

De gehanteerde uitgangspunten zijn ontleend aan tabel 4A van NEN 2443 voor een parkeervakbreedte van 2,55 m.

Diepte enkele parkeerstrook (P1)

- Bij 70°: 5,46 m
- Bij 80°: 5,37 m

Gemiddelde: $(5,46 + 5,37) / 2 = 5,415$

Benodigde diepte P1 bij 75°: 5,415 m

Parkeerwegbreedte (W)

- 70°: 3,80 m
- 80°: 4,47 m

Gemiddelde: $(3,80 + 4,47) / 2 = 4,135$ m

Benodigde parkeerwegbreedte: 4,135 m

Toetsing ontwerp

De beschikbare parkeerwegbreedte bedraagt ter plaatse van de kolommen minimaal **4,20 m**. Op locaties zonder kolommen is de beschikbare breedte groter.

De aanwezige parkeerwegbreedte is daarmee groter dan de voor 75° parkeren afgeleide breedte van **4,135 m**.

Conclusie

De maatvoering voor 75° parkeren is bepaald door interpolatie tussen de in NEN 2443 opgenomen waarden voor 70° en 80°. De benodigde parkeerwegbreedte bedraagt 4,14 m. In het ontwerp is minimaal 4,20 m beschikbaar, waardoor voldoende manoeuvreerruimte aanwezig is. Hiermee is sprake van een verkeerskundig aanvaardbare parkeeroplossing.



Project Parkeergarage Van der Valk Hotel
 Projectnr. 2632
 Datum A:04-08-2026
 onderwerp **wijziging aanpal parkeerplaatsen**

	bestaande situatie	nieuwe situatie	verschil
parkeerplaatsen buiten	76	72	-4 minder
binnen	279	313	34 meer
totaal parkeerplaatsen buiten + binnen	355	385	30 meer

parkeerplaatsen overflow ca 18 in het groen ca 18 in het groen



Voorschoten, donderdag 17 juli 2026

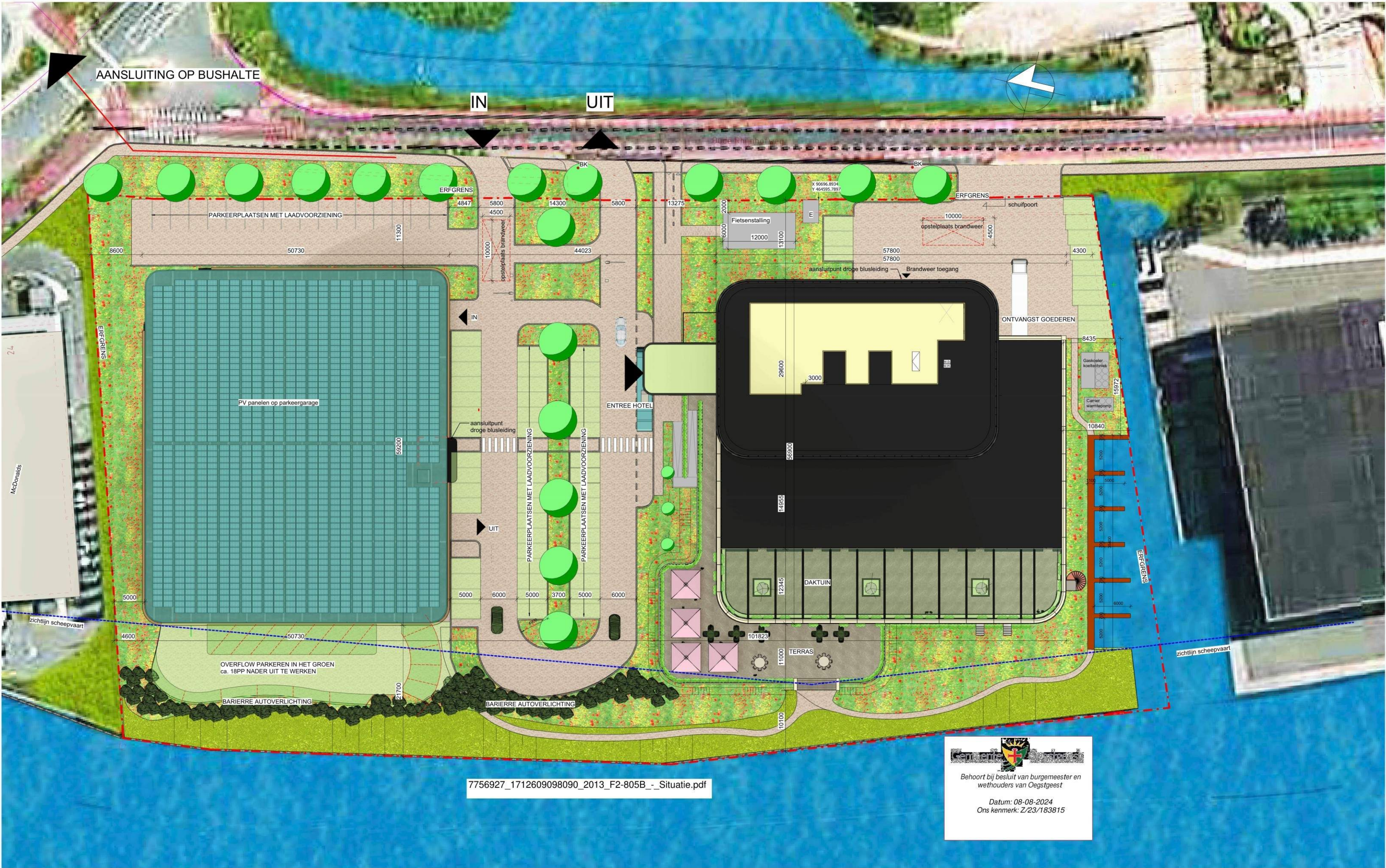
Project: : 2622
Projectomschrijving : Wijziging parkeergarage Van der Valk Hotel Oegstgeest
Betreft : kleuren en materialen.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel kolommen	Staal	Bruin RAL 8028
Gevel banden	Staal	Bruin RAL 8028
Gevelvlakken	Beplanting	Groen
Dak	Bitumineus	Antraciet
PV-panelen		Antraciet
kozijnen en vliesgevels	Aluminium	Bruin RAL 8028

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

Datum: 06-08-2026
Ons kenmerk: Z/26/242883



Kadastraal bekend gemeente Oegsteest Sectie E nr. 2898

RENVOL			
	Gras		Erfgrens Van der Valk
	Tuk		Parkeermarkering in de garage
	Bestrating betonsplaat		Brandweer
	Dak met pv panelen boven parkeergarage		Opstelplaats brandweer
	Gras met laadvoorziening		

P.A.M. TEUNISSEN ARCHITECTENBUREAU B.V.

Opdrachtgever
Van der Valk Hotel Oegsteest-Leiden BV

ONDERWERP
Hotel Oegsteest

ONDERDEEL
Situatie 1:200

SCHAAL 1:200

SET PL

DATUM 15-12-2023

FORMAAT A0

WIZIGING DATUM

A 12-01-2024

B 08-04-2024

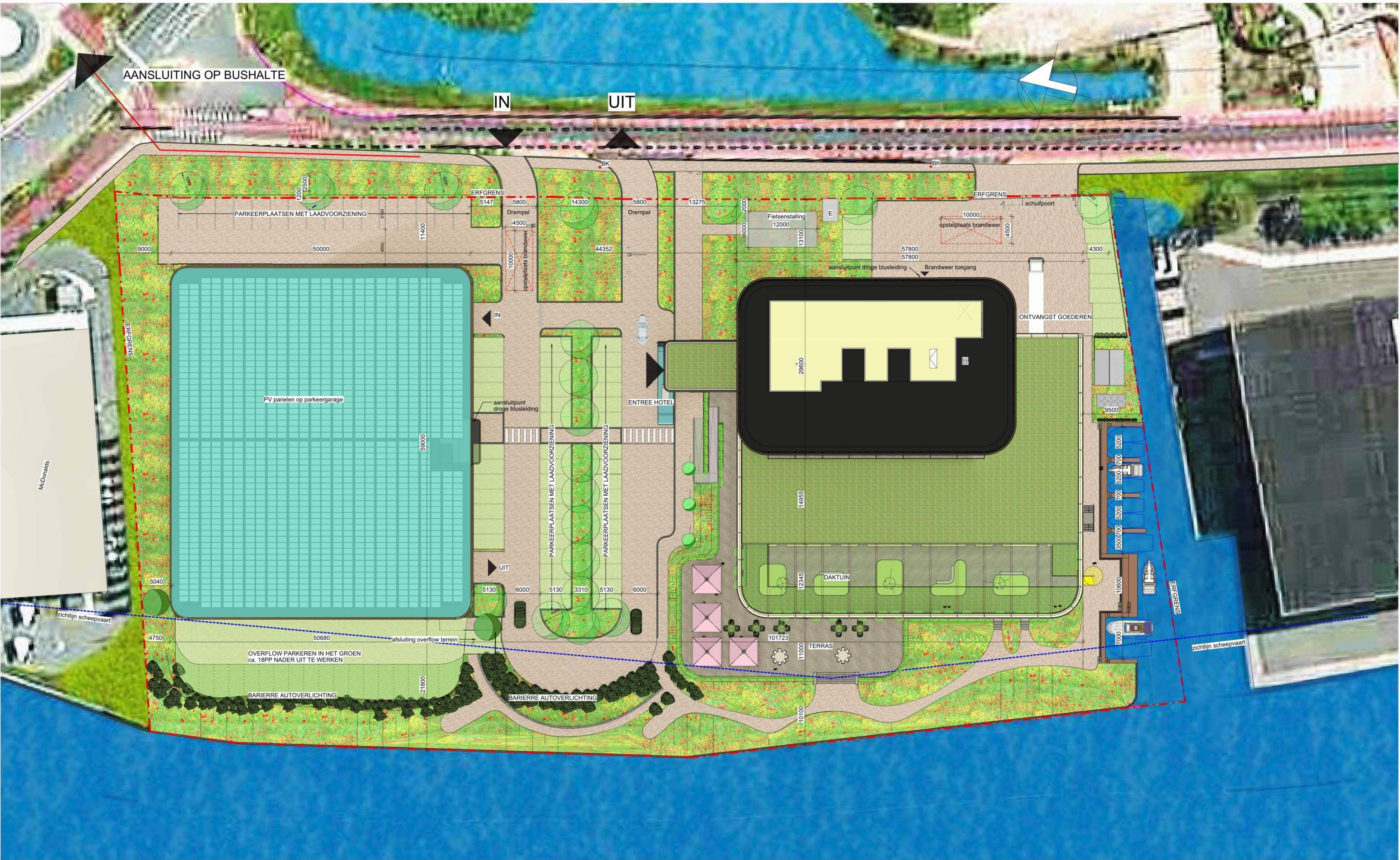
WERKEN

2013

BLADNR

F2-805

P.A.M. TEUNISSEN
VERGEMID 149
2226 MB WILLEMSTAD
TEL 071 5621888
E-MAIL info@pamteunissen.nl



Kadastraal bekend gemeente Oegsteest Sectie E nr. 2898

RENVOL

- Gras
- Tuik
- Beplanting betonschot
- Dak met pv panelen boven parkeerplaatsen
- Groene parkeerplaatsen met laadvoorziening

ERFGRENS

- Erfgrens Van der Valk
- Parkeren minstens 10 m in garage
- Brandaan
- 72 Parkeerplaatsen op max. 10 m
- waaronder 50 voorzien van laadvoorziening
- 313 parkeerplaatsen in parkeergarage
- Totaal 385 parkeerplaatsen
- + ca. 18 overblijfsel parkeerplaatsen in het groen

OPSTELPLAATS BRANDWEER

- Opstelplaats brandweer

P.A.M. TEUNISSEN ARCHITECTENBUREAU B.V.

OPDRACHTGEVER
Van der Valk Hotel Oegsteest-Leiden BV

ONDERWERP
Hotel Oegsteest

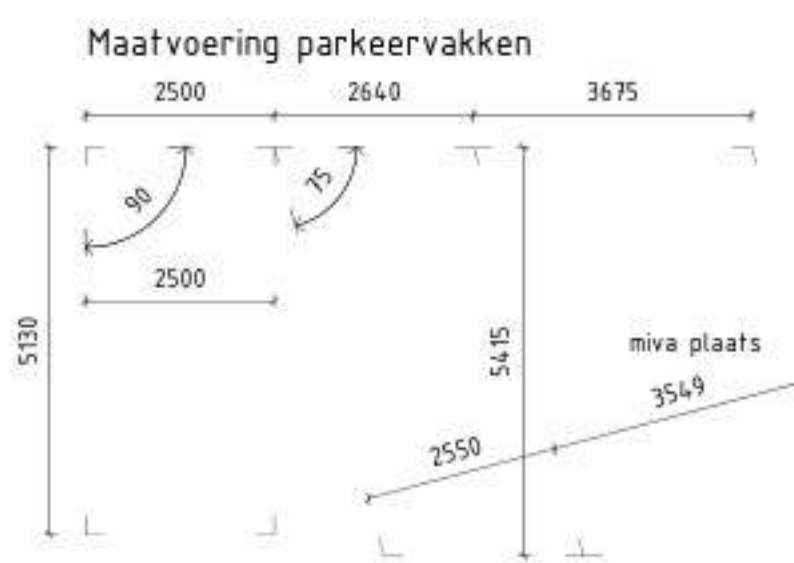
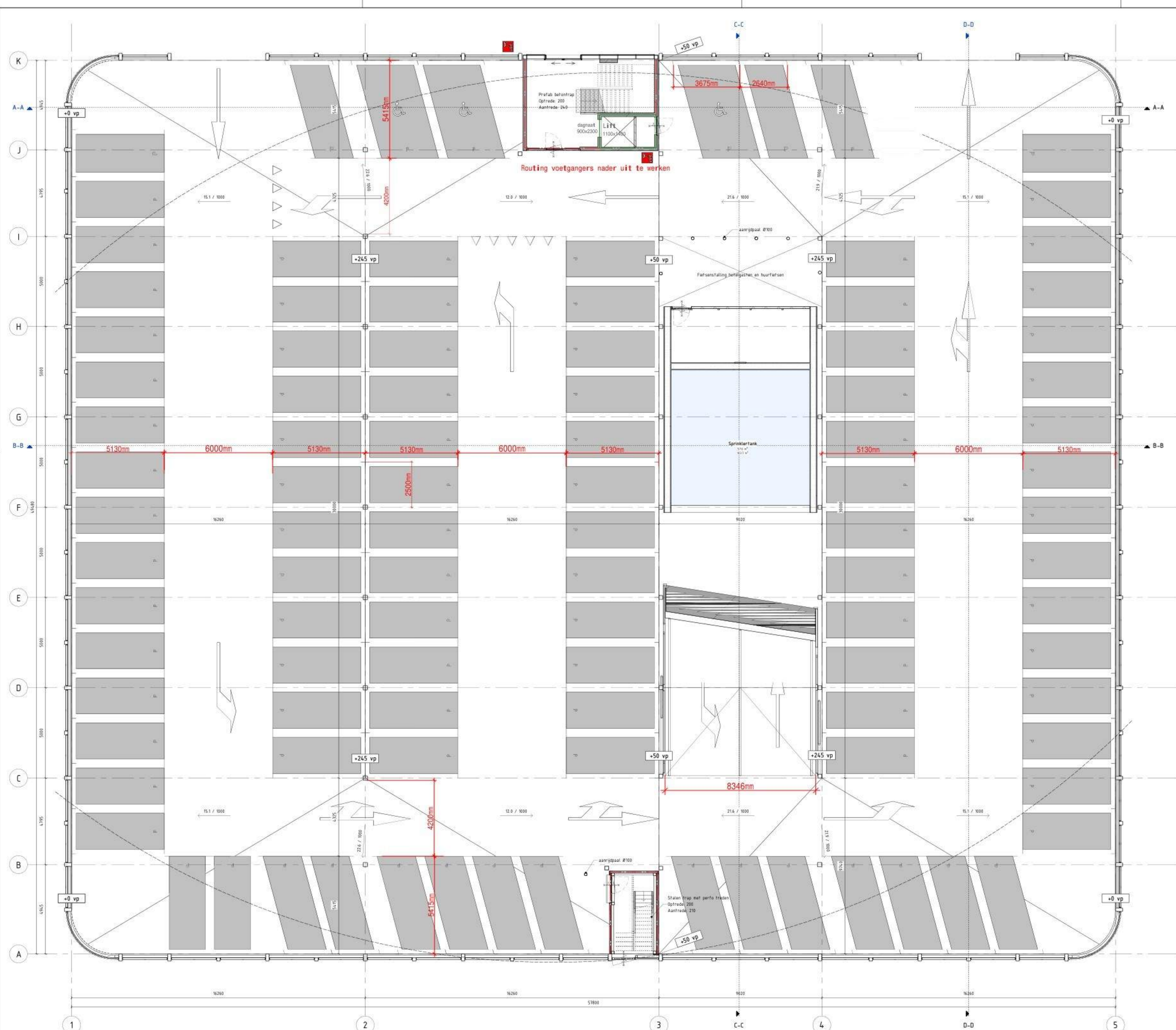
ONDERDEEL
Situatie 1:200

SCHAAL 1:200
GET PL
DATUM 15-12-2023
FORMAAT A0

WIZIGING DATUM
C 17-07-2026
D 31-07-2026
E 03-08-2026

WERKEN
2013
F2-805

IR P.A.M. TEUNISSEN
VERGEMID 149
2023 00 VERGEMID 149
TEL 071 5623888
EMAIL info@pamteunissen.nl



Renvooi

- prefab beton
- in het werk gestort beton
- trap en bordes vv antislipprofiel GIAN-1
- glas
- straatwerk betonklinker (door derden)
- begroeiing (door derden)
- sandwichpaneel
- AP flexibele kunststof aanrijdpaal
- straatkol (door derden)
- hwa afvoer (door derden)
- hwa doorvoer (door derden)
- zelfsluitende deur
- 30 min brandwerend
- 60 min brandwerend
- 30 min brandwerend + Ra
- 60 min brandwerend + Ra
- 60 min brandwerend
- aansluiting droge blusleiding
- vluchtrouteaanduiding
- EBV extra beveiligde vluchtroute
- NV noodverlichting

Trap	
- breedte trap	≥ 900 mm
- hoogte trap	≤ 3000 mm
- optrede	≤ 210 mm
- aantrede	≥ 185 mm
- vrije hoogte	≥ 2300 mm
- maximale breedte openingen	≤ 500 mm
- hoogte handregel	≤ 1000 mm
- spijlfstand	≤ 100 mm
- horizontale opening	≤ 50 mm
- opstapmogelijkheid	n.v.t.

Vloerafscheiding	
- hoogte	1000 mm
- maximale breedte openingen	≤ 500 mm
- horizontale opening tot vloer	≤ 50 mm
- opstapmogelijkheid	n.v.t.

Kleuren en materialen conform kleur- en materiaalstaat.
Brandveiligheid incl. noodverlichting, vluchtrouteaanduiding en vluchten conform rapportage ...
Constructie volgens opgave, en afkomstig uit model ...
E- en W-installaties volgens opgave, en afkomstig uit model ...
Sprinkler installatie volgens opgave, en afkomstig uit model ...

Peil = 0 = 1,99m+NAP

Partij	Model	Gelinkte modellen	Datum
--------	-------	-------------------	-------

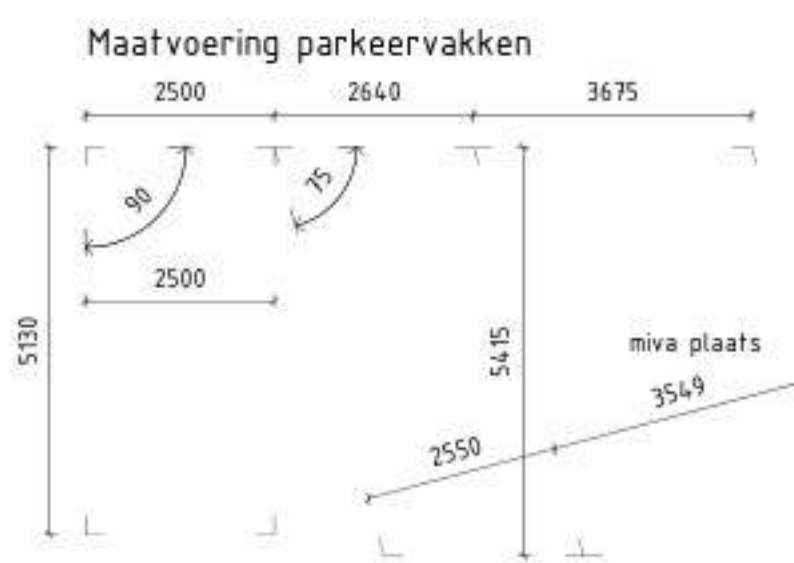
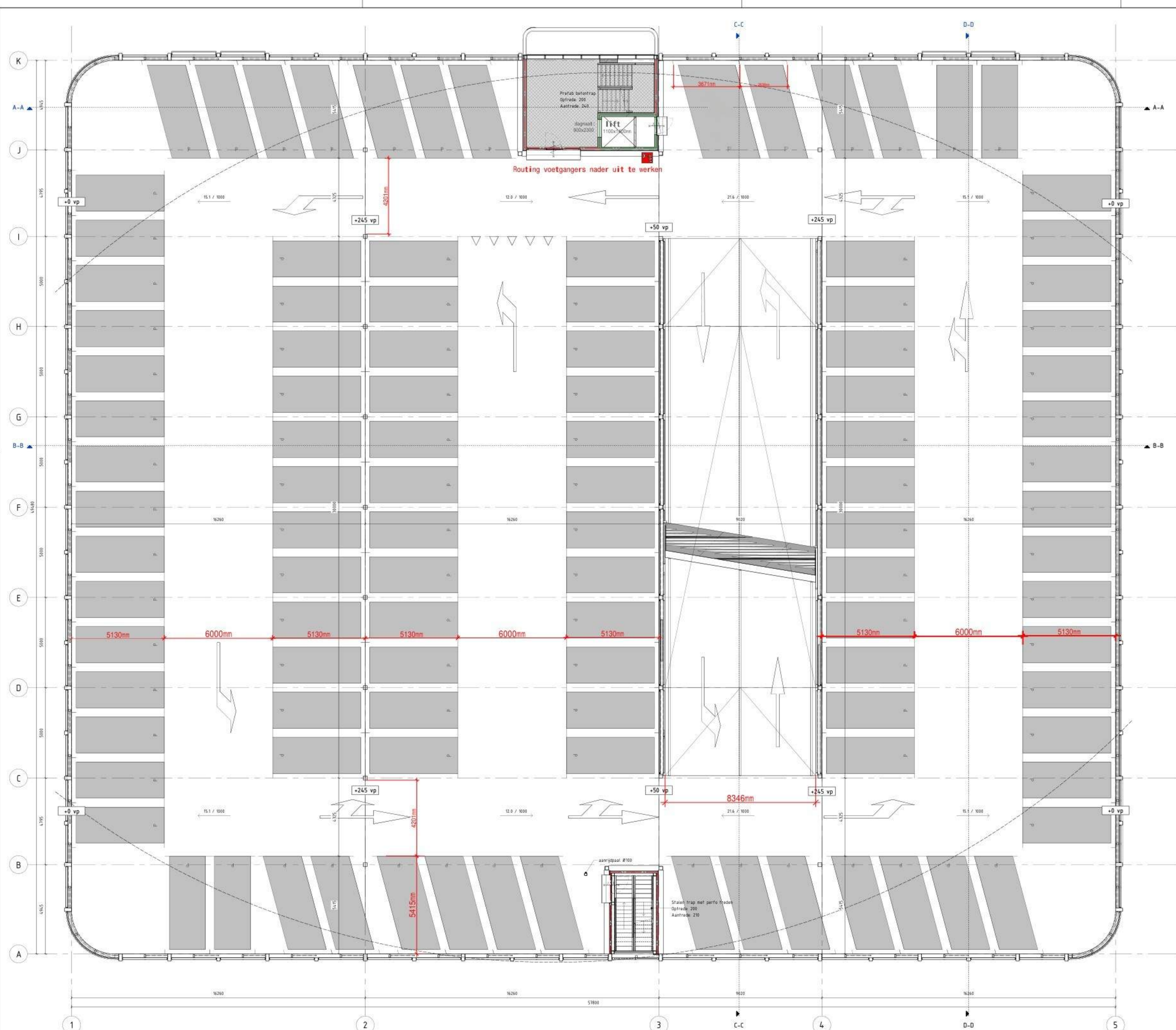
VAN DER VALK OEGSTGEEST

Parkeergarage

BEGANE GROND

Schaal	: 1 : 100	Status	: CONCEPT	Pro. nr.	: 670622
Formaat	: A1.L+	Datum	: 17-07-2026	Tek. nr.	: DO-L(-)-100
Getekend	: hba	Wijz. no.	: A: 04-08-2026 - PL		





Renvoor

- prefab beton
- in het werk gestort beton
- trap en bordes vv antislipprofiel GIAN-1
- glas
- straatwerk betonklinker (door derden)
- begroeiing (door derden)
- sandwichpaneel
- AP flexibele kunststof aanrijdpaal
- straatkolk (door derden)
- hwa afvoer (door derden)
- hwa doorvoer (door derden)
- zelfsluitende deur
- 30 min brandwerend
- 60 min brandwerend
- 30 min brandwerend + Ra
- 60 min brandwerend + Ra
- 60 min brandwerend
- aansluiting droge blusleiding
- vluchtrouteaanduiding
- EBV extra beveiligde vluchtroute
- NV noodverlichting

Trap	
- breedte trap	≥ 900 mm
- hoogte trap	≤ 3000 mm
- optrede	≤ 210 mm
- aantrede	≥ 185 mm
- vrije hoogte	≥ 2300 mm
- maximale breedte openingen	≤ 500 mm
- hoogte handregel	≤ 1000 mm
- spijlfstand	≤ 100 mm
- horizontale opening	≤ 50 mm
- opstapmogelijkheid	n.v.t.

Vloerafscheiding	
- hoogte	1000 mm
- maximale breedte openingen	≤ 500 mm
- horizontale opening tot vloer	≤ 50 mm
- opstapmogelijkheid	n.v.t.

Kleuren en materialen conform kleur- en materiaalstaat.
Brandveiligheid incl. noodverlichting, vluchtrouteaanduiding en vluchten conform rapportage ...
Constructie volgens opgave, en afkomstig uit model ...
E- en W-installaties volgens opgave, en afkomstig uit model ...
Sprinkler installatie volgens opgave, en afkomstig uit model ...

Peil = 0 = 1,99m+NAP

Gefinancierde modellen		
Partij	Model	Datum

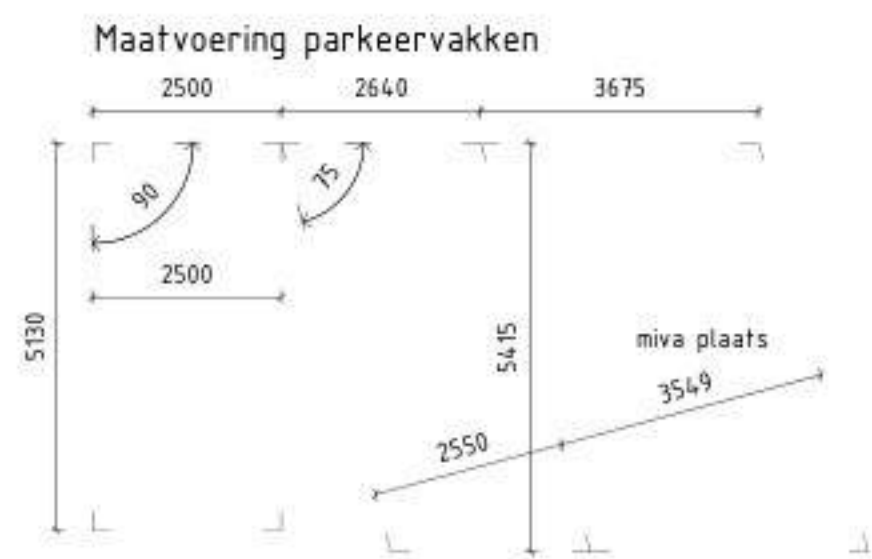
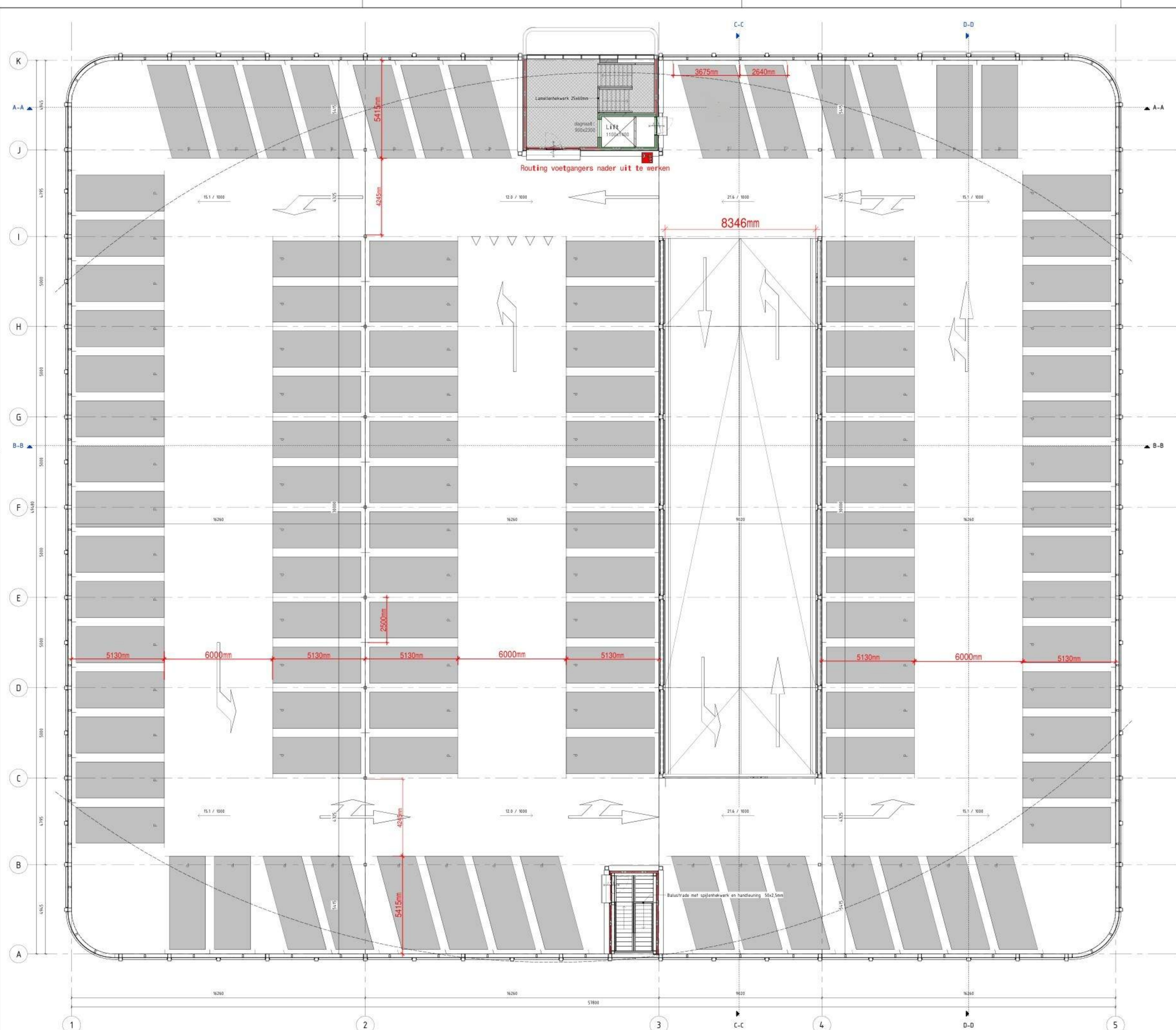


VAN DER VALK OEGSTGEEST

Parkeergarage

EERSTE VERDIEPING
Schaal : 1 : 100 Status : CONCEPT Pro. nr. : 670622
Formaat : A1.L+ Datum : 17-07-2026 Tek. nr. : DO-L(-)101
Getekend: hba Wijz. no. A: 04-08-2026 - PL





Renvooi

- prefab beton
- in het werk gestort beton
- trap en bordes vv antislipprofiel GIAN-1
- glas
- straatwerk betonklinker (door derden)
- begroeiing (door derden)
- sandwichpaneel
- AP flexibele kunststof aanrijdpaal
- straatkolk (door derden)
- hwa afvoer (door derden)
- hwa doorvoer (door derden)
- zelfsluitende deur
- 30 min brandwerend
- 60 min brandwerend
- 30 min brandwerend + Ra
- 60 min brandwerend + Ra
- 60 min brandwerend
- aansluiting droge blusleiding
- vluchtrouteaanduiding
- EBV extra beveiligde vluchtroute
- NV noodverlichting

Trap	
- breedte trap	≥ 900 mm
- hoogte trap	≤ 3000 mm
- optrede	≤ 210 mm
- aantrede	≥ 185 mm
- vrije hoogte	≥ 2300 mm
- maximale breedte openingen	≤ 500 mm
- hoogte handregel	≤ 1000 mm
- spijlfstand	≤ 100 mm
- horizontale opening	≤ 50 mm
- opstapmogelijkheid	n.v.t.

Vloerafscheiding	
- hoogte	1000 mm
- maximale breedte openingen	≤ 500 mm
- horizontale opening tot vloer	≤ 50 mm
- opstapmogelijkheid	n.v.t.

Kleuren en materialen conform kleur- en materiaalstaat.
Brandveiligheid incl. noodverlichting, vluchtrouteaanduiding en vluchten conform rapportage ...
Constructie volgens opgave, en afkomstig uit model ...
E- en W-installaties volgens opgave, en afkomstig uit model ...
Sprinkler installatie volgens opgave, en afkomstig uit model ...

Peil = 0 = 1,99m+NAP

Gefinancierde modellen		
Partij	Model	Datum

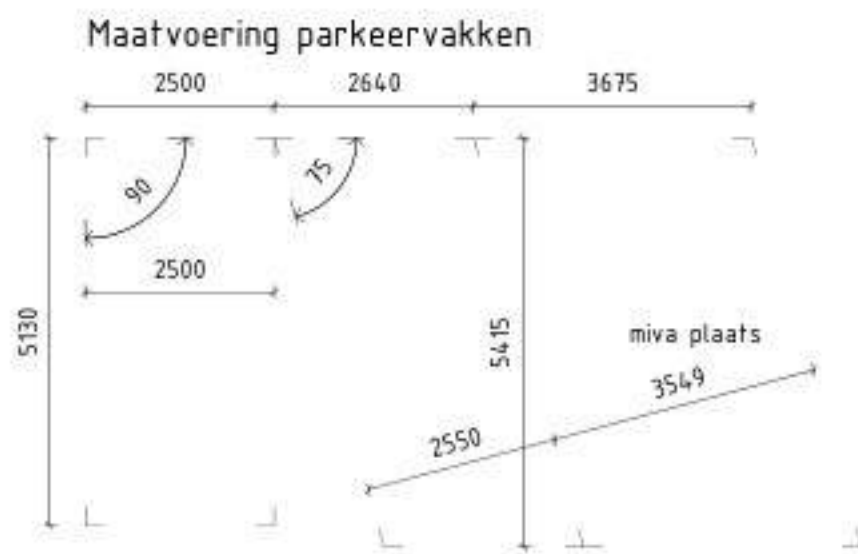
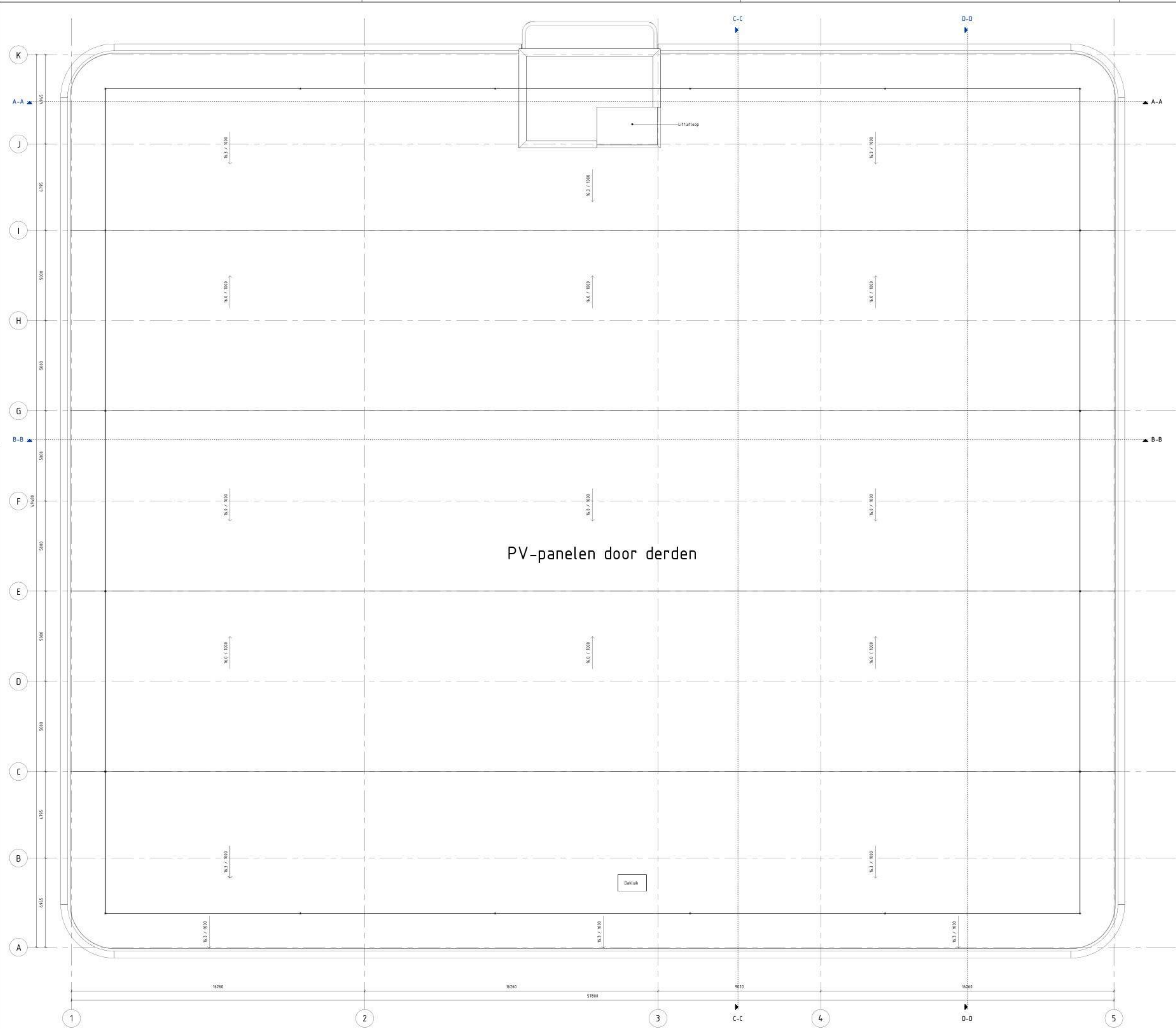
VAN DER VALK OEGSTGEEST

Parkeergarage

TWEEDE VERDIEPING

Schaal	1 : 100	Status	CONCEPT	Pro. nr.	670622
Formaat	A1.L+	Datum	17-07-2026	Tek. nr.	DO-L(-)102
Getekend	hba	Wijz. no.	A:04-08-2026 - PL		





Renvooi

- prefab beton
- in het werk gestort beton
- trap en bordes vv antislipprofiel GIAN-1
- glas
- straatwerk betonklinker (door derden)
- begroeiing (door derden)
- sandwichpaneel
- AP flexibele kunststof aanrijdpaal
- straatkolk (door derden)
- hwa afvoer (door derden)
- hwa doorvoer (door derden)
- zelfsluitende deur
- 30 min brandwerend
- 60 min brandwerend
- 30 min brandwerend + Ra
- 60 min brandwerend + Ra
- 60 min brandwerend

aansluiting droge blusleiding
vluchtrouteaanduiding
EBV extra beveiligde vluchtroute
NV noodverlichting

Trap

- breedte trap $\geq$ 900 mm
- hoogte trap $\leq$ 3000 mm
- optrede $\leq$ 210 mm
- aantrede $\geq$ 185 mm
- vrije hoogte $\geq$ 2300 mm
- maximale breedte openingen $\leq$ 500 mm
- hoogte handregel $\leq$ 1000 mm
- spijlafstand $\leq$ 100 mm
- horizontale opening $\leq$ 50 mm
- opstapmogelijkheid n.v.t.

Vloerafscheiding

- hoogte 1000 mm
- maximale breedte openingen $\leq$ 500 mm
- horizontale opening tot vloer $\leq$ 50 mm
- opstapmogelijkheid n.v.t.

Kleuren en materialen conform kleur- en materiaalstaat.
Brandveiligheid incl. noodverlichting, vluchtrouteaanduiding en vluchten conform rapportage ...
Constructie volgens opgave, en afkomstig uit model ...
E-en W-installaties volgens opgave, en afkomstig uit model ...
Sprinkler installatie volgens opgave, en afkomstig uit model ...

Peil = 0 = 1,99m+NAP

Gefixeerde modellen		
Partij	Model	Datum

VAN DER VALK OEGSTGEEST

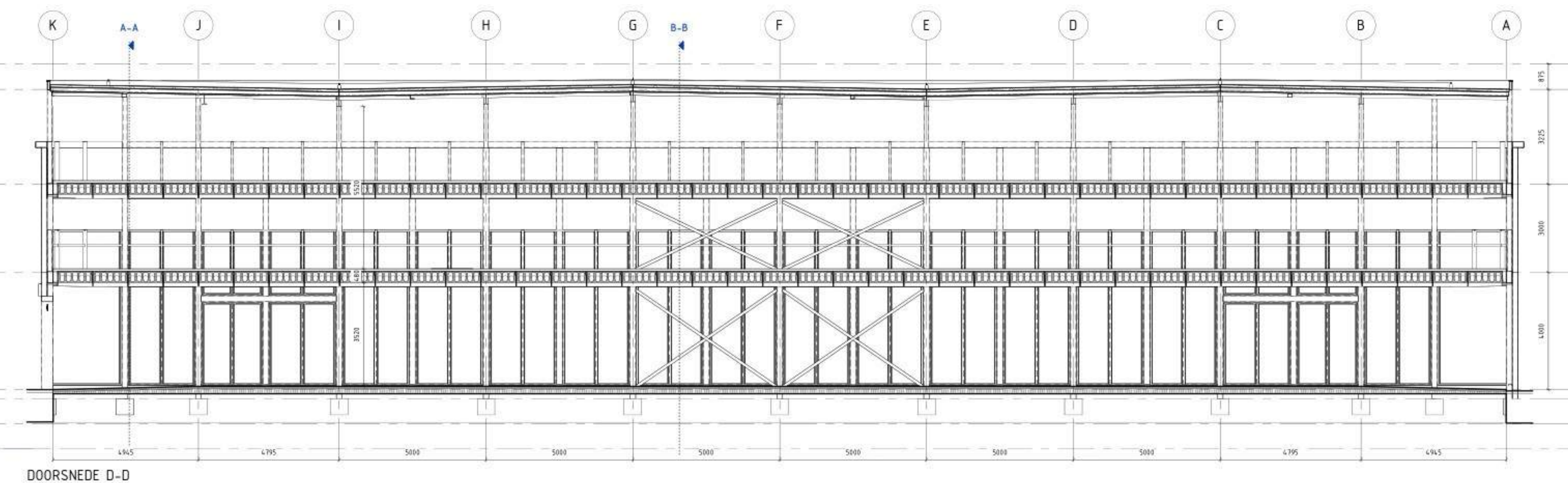
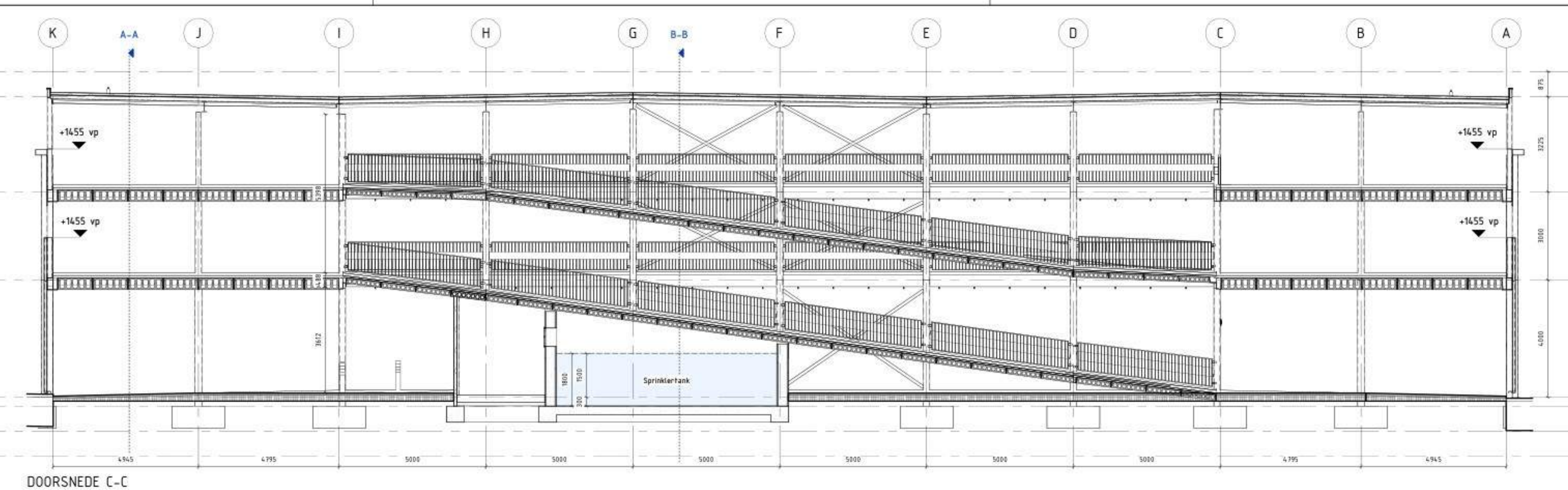
Parkeergarage

DAKOVERZICHT

Schaal	: 1 : 100	Status	: CONCEPT	Pro. nr.	: 670622
Formaat	: A1.L+	Datum	: 17-07-2026	Tek. nr.	: DO-L(--)103
Getekend	: hba	Wijz. no.			

 Behoort bij bevel van Burgemeester en wethouders van Oegstgeest. Datum: 04-08-2026. Ops. kenmerk: Z/26/242883.







VOOR- ZUIDGEVEL



ACHTER- NOORDGEVEL



ZIJ- OOSTGEVEL



ZIJ- WESTGEVEL

Renvooi

- glas
- gaashekwerk

Kleuren en materialen conform kleur- en materiaalstaat.
Brandveiligheid incl. noodverlichting, vluchtrouteaanduiding en vluchten conform rapportage ...
Constructie volgens opgave, en afkomstig uit model ...
E- en W- installaties volgens opgave, en afkomstig uit model ...
Sprinkler installatie volgens opgave, en afkomstig uit model ...

Peil = 0 = 1,99m+NAP



VAN DER VALK OEGSTGEEST

Parkeergarage

GEVELAANZICHTEN

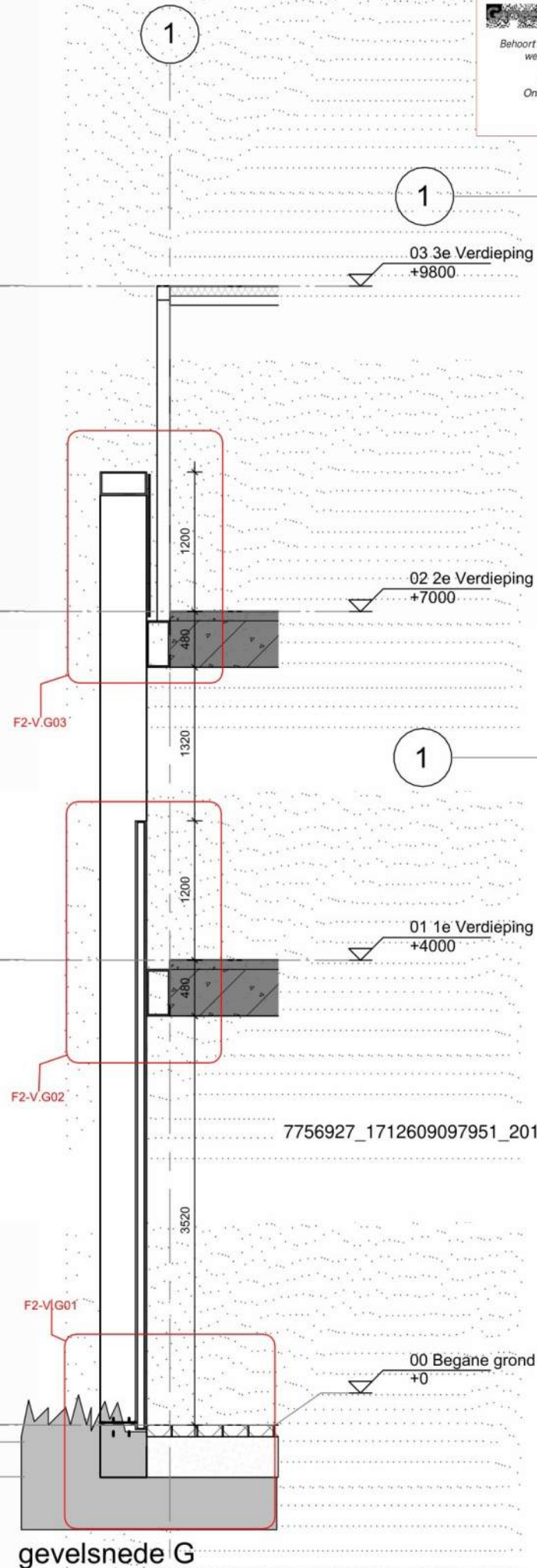
Schaal : 1: 100 Status : CONCEPT Pro. nr. : 670622
Formaat : A2.0 Datum : 17-07-2026 Tek. nr. : DO-L(-)-400
Getekend: hba Wjz. no.



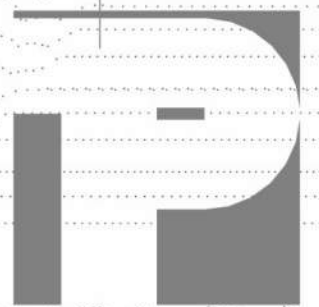
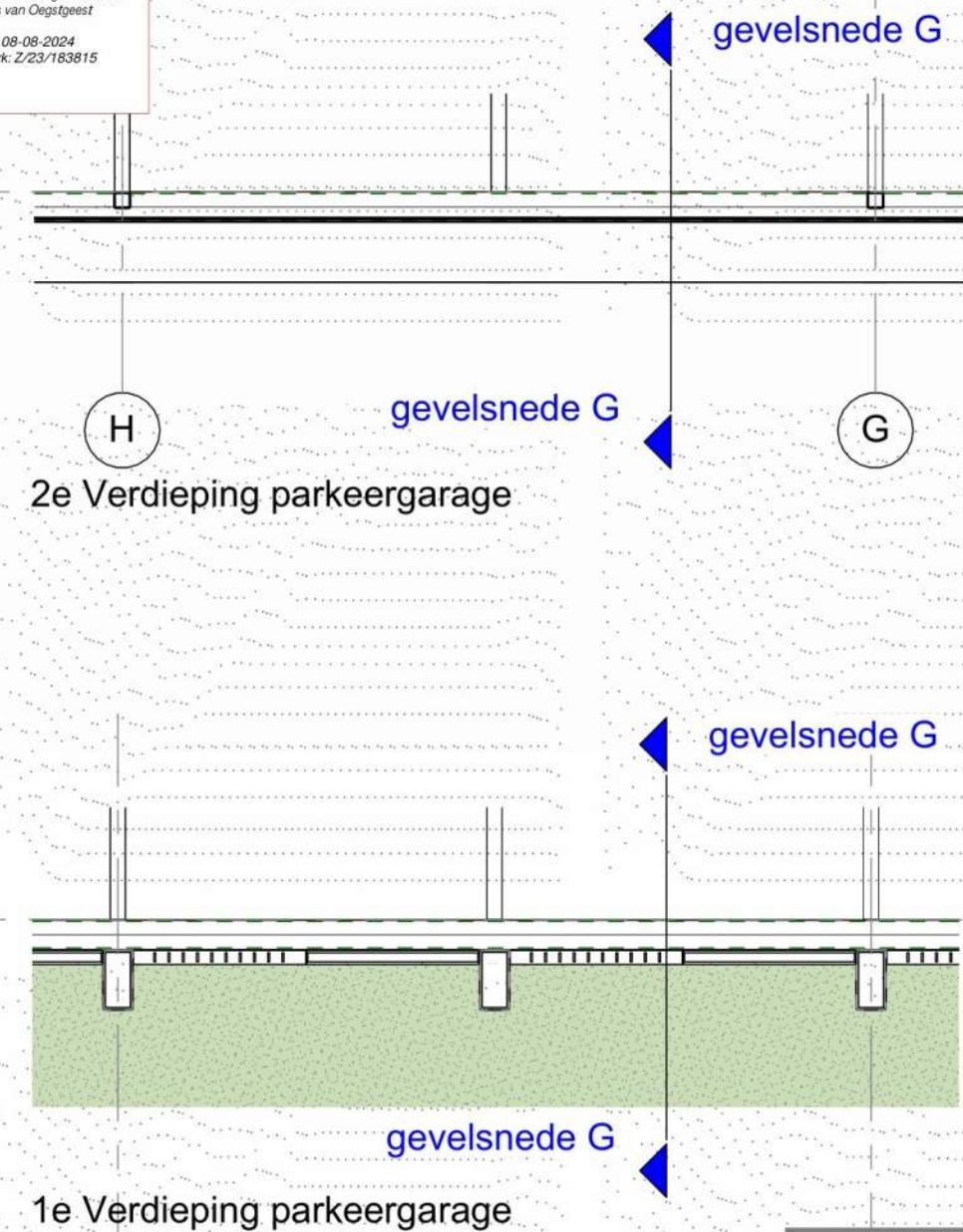
C:\Users\teun\Documents\2013_R24_DO-garage_korte variant_paulus@teunissen.eu.rvt



Westgevel gevelfragment

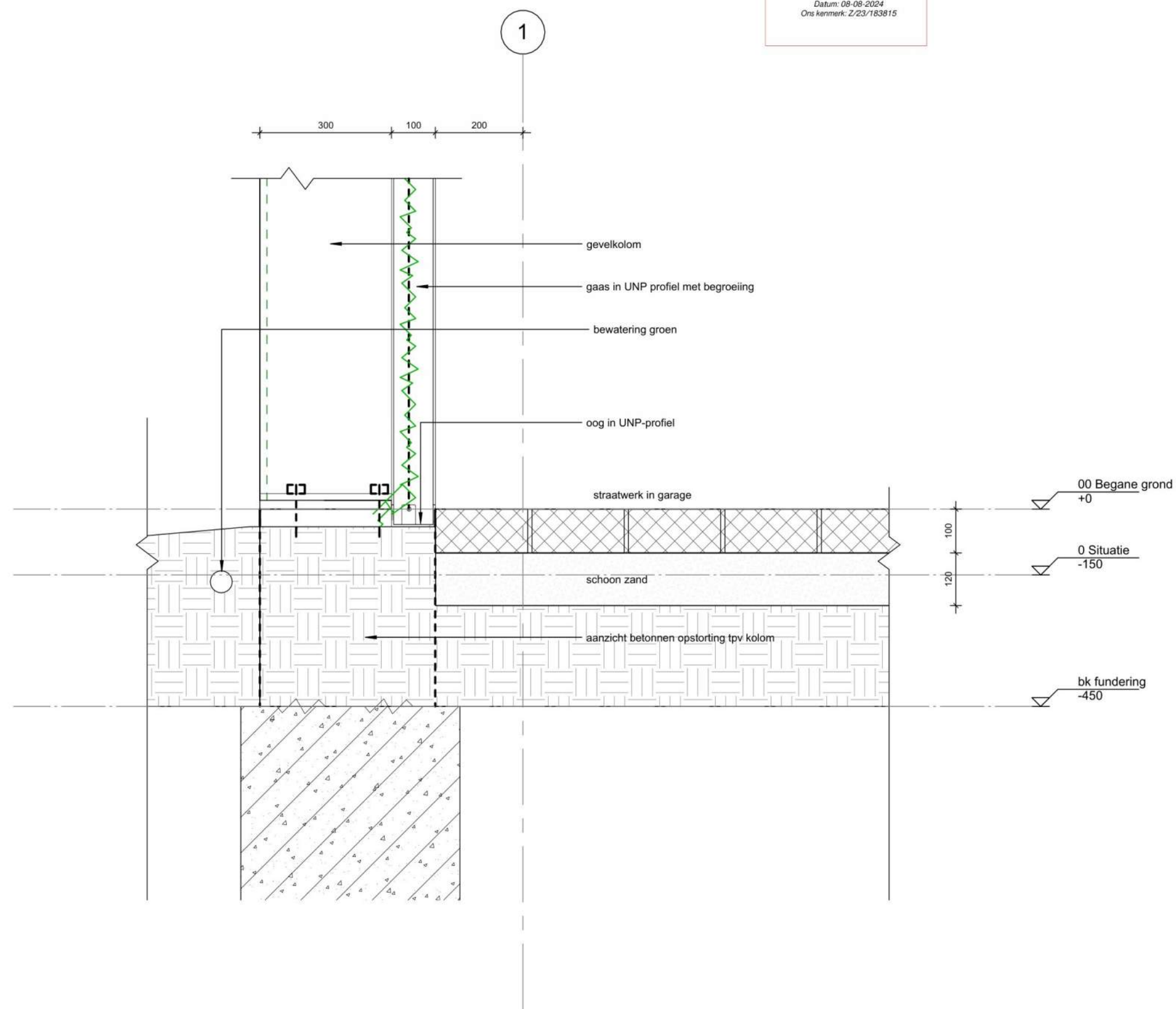


7756927_1712609097951_2013_F2-421_Gevelfragment_garage_met_principedetails.pdf



IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu

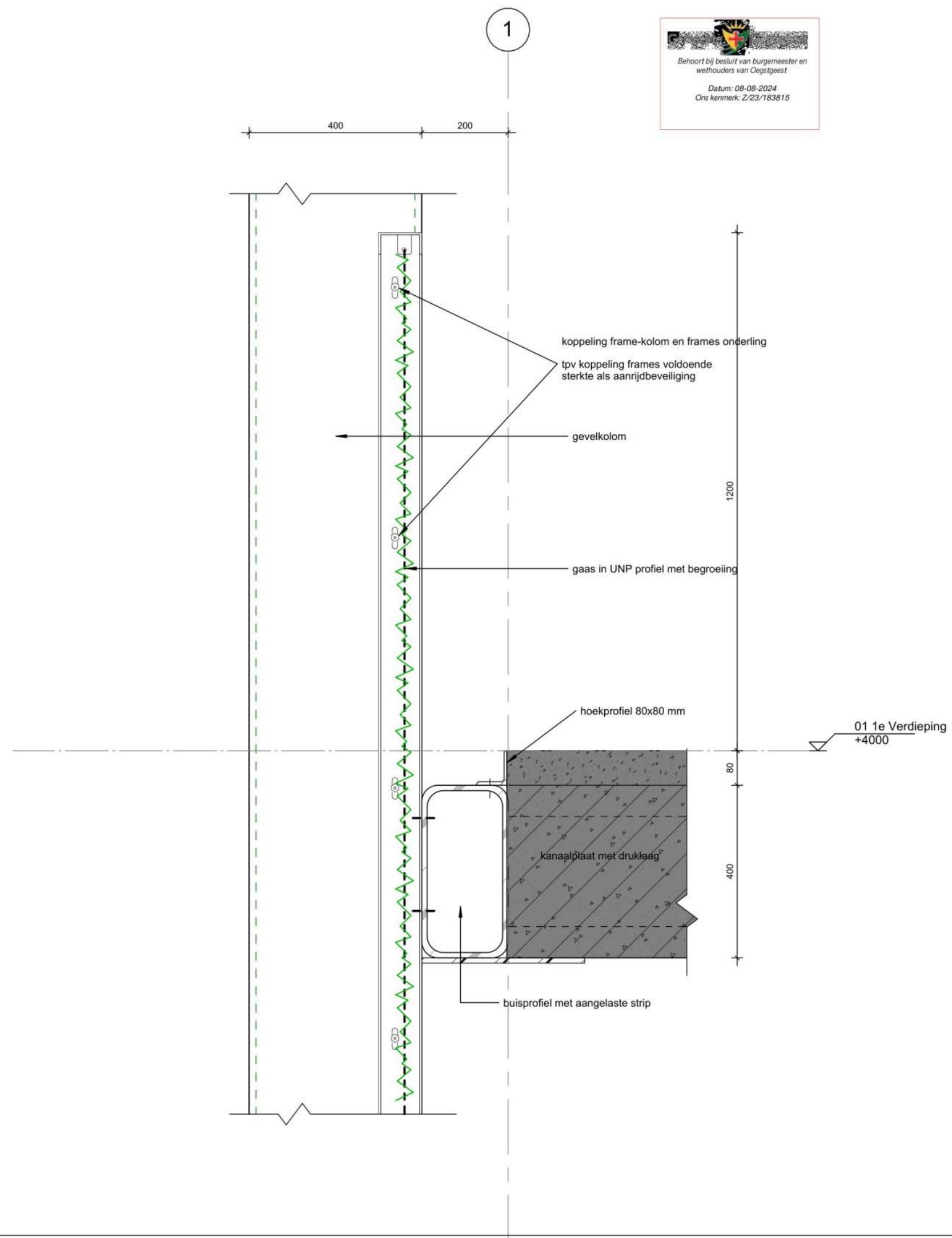
Gevelfragment garage			
datum	08-04-2024	WERKNR.	2013
wijziging		BLADNR.	
schaal	1 : 50	get.	PL
			F2-421



IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu

Detail V.G01		
datum	08-04-2024	WERKNR. 2013
wijziging		
schaal	1 : 10	BLADNR. F2-V.G01
get.	PL	

C:\Users\teuni\Documents\2013_R24_DO-garage_korte variant_paulus@teunissen.eu.rvt





Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

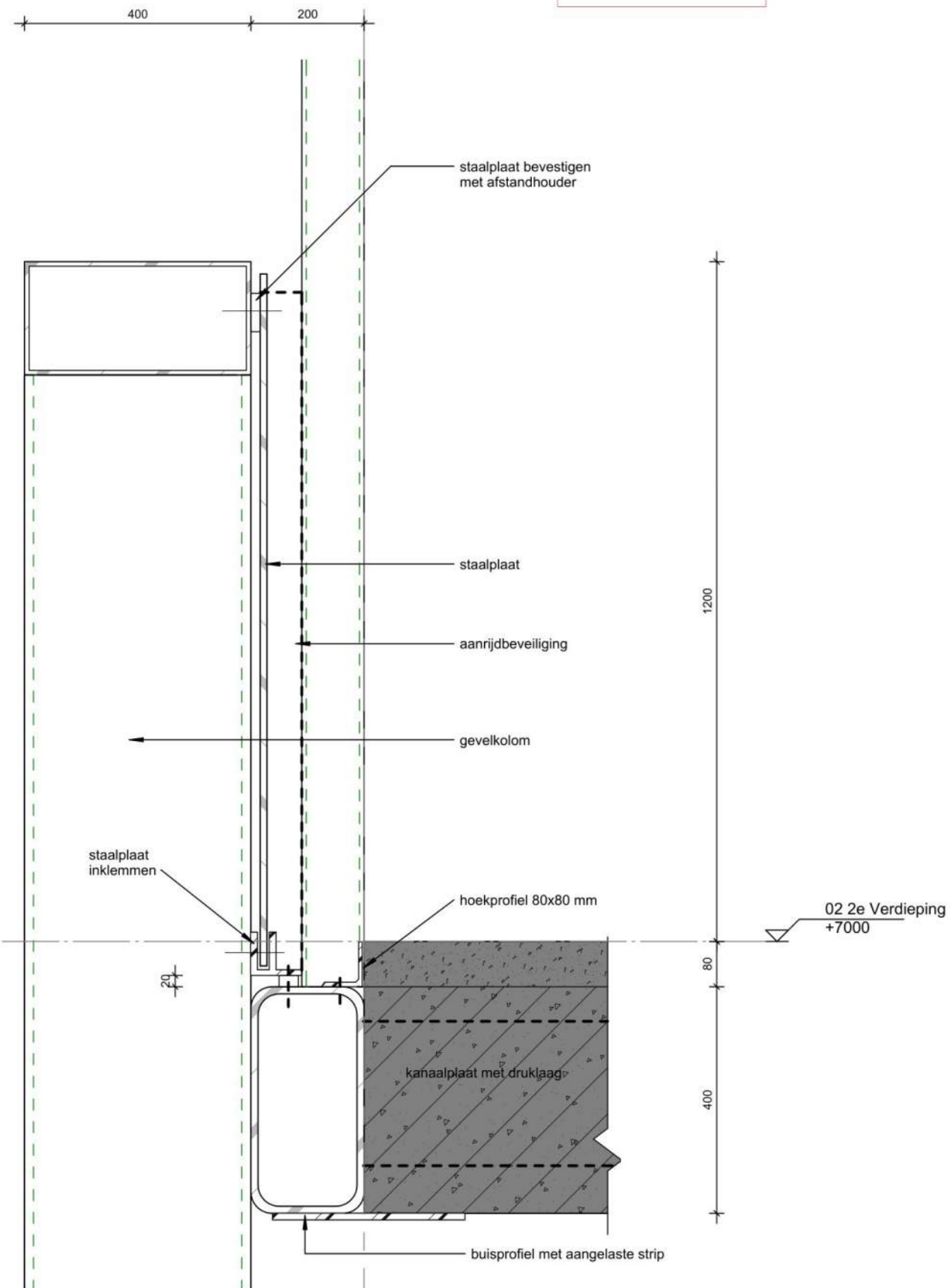
Datum: 08-08-2024

Ons kenmerk: Z/23/183815



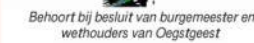
IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu

Detail borstwering V.G02		
datum	08-04-2024	WERKNR. 2013
wijziging		
schaal	1 : 10	BLADNR. F2-V.G02
get.	PL	



Detail brstwering V.G02

datum	08-04-2024	WERKNR. 2013
wijziging		
schaal	1 : 10	BLADNR.
get.	PL	F2-V.G03



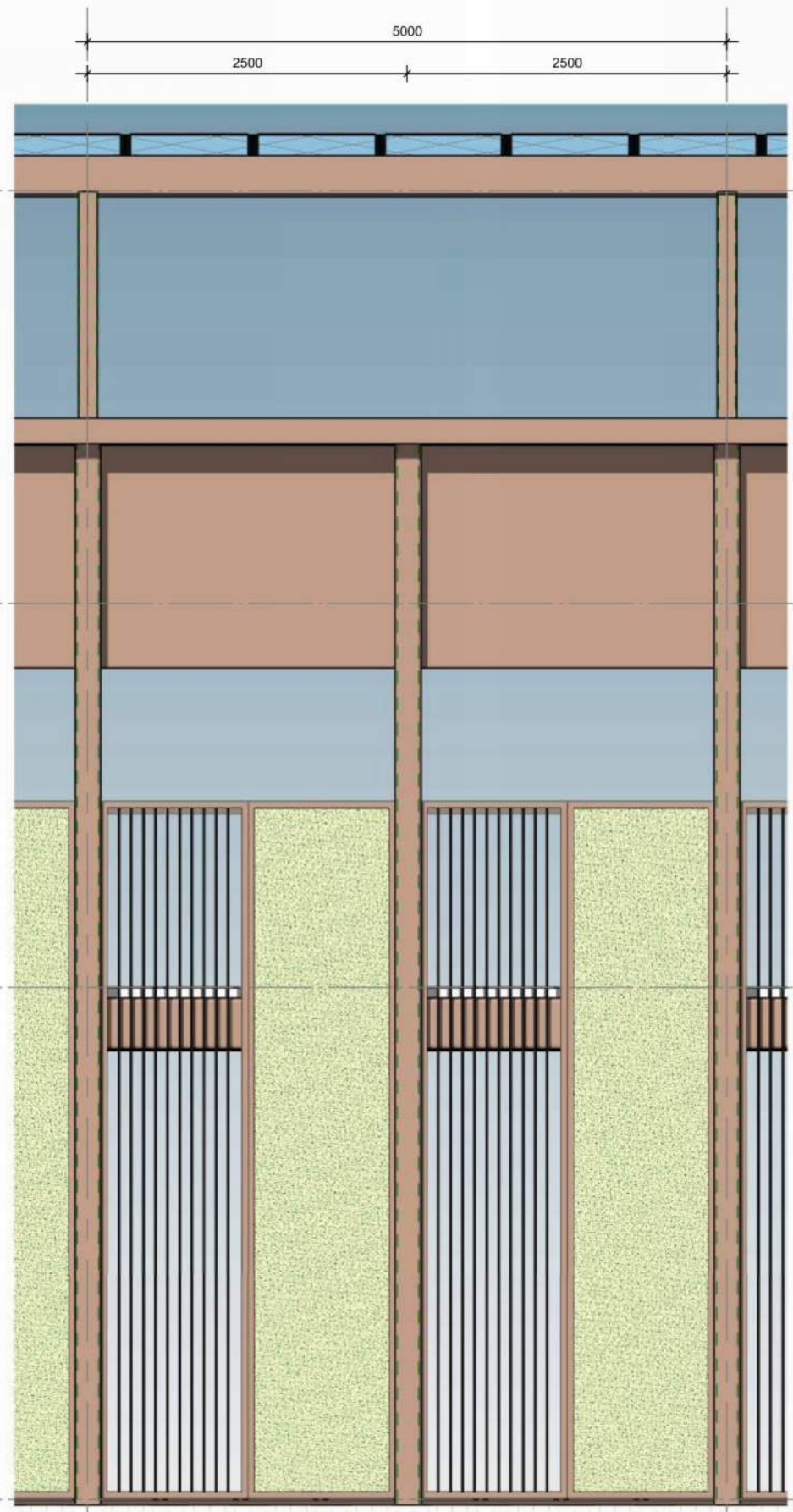
Datum: 08-08-2024
Ons kenmerk: Z/23/183815



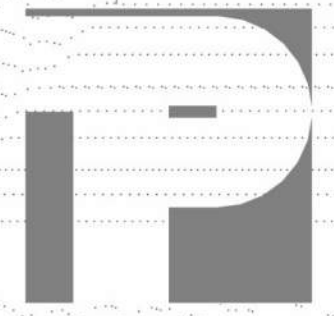
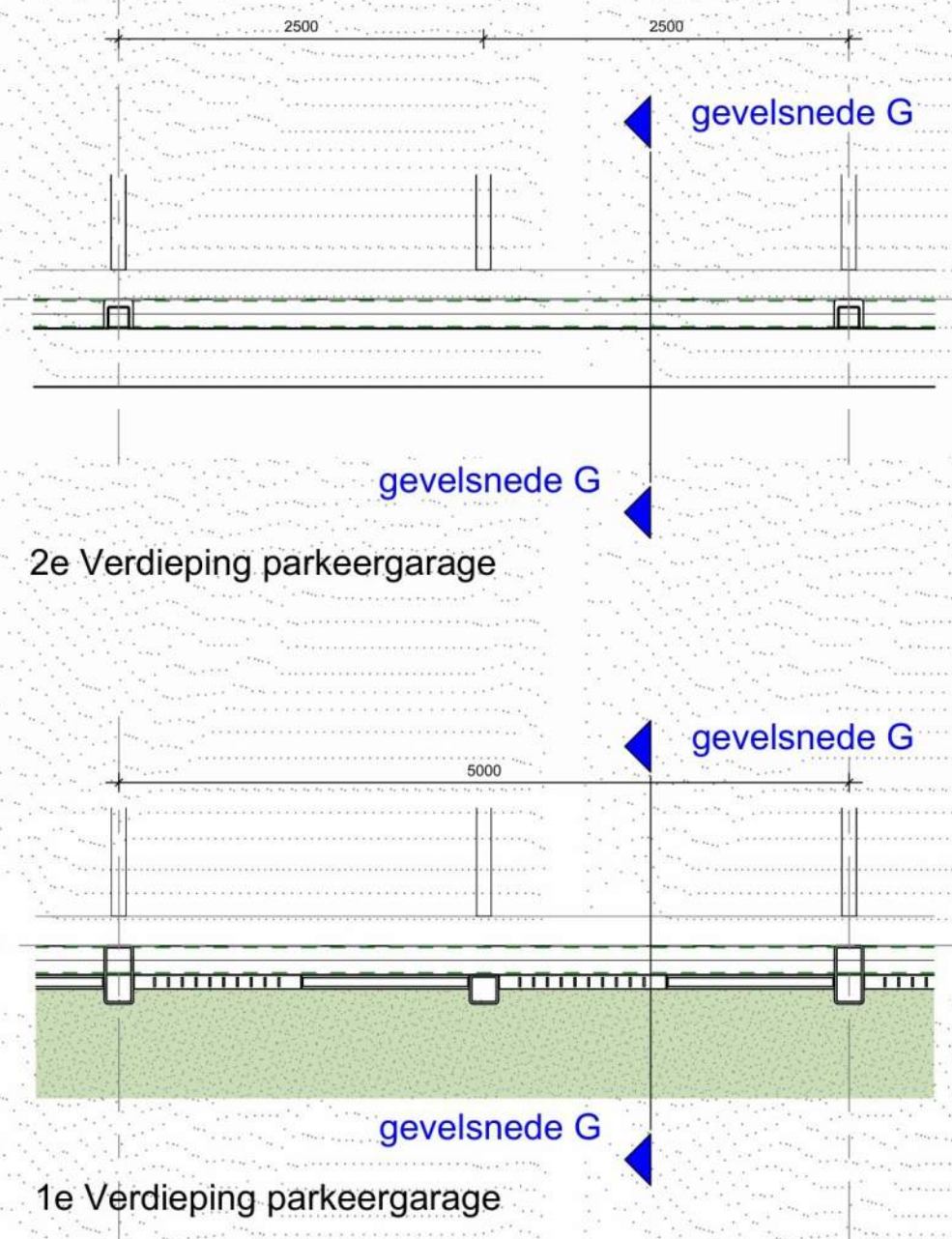
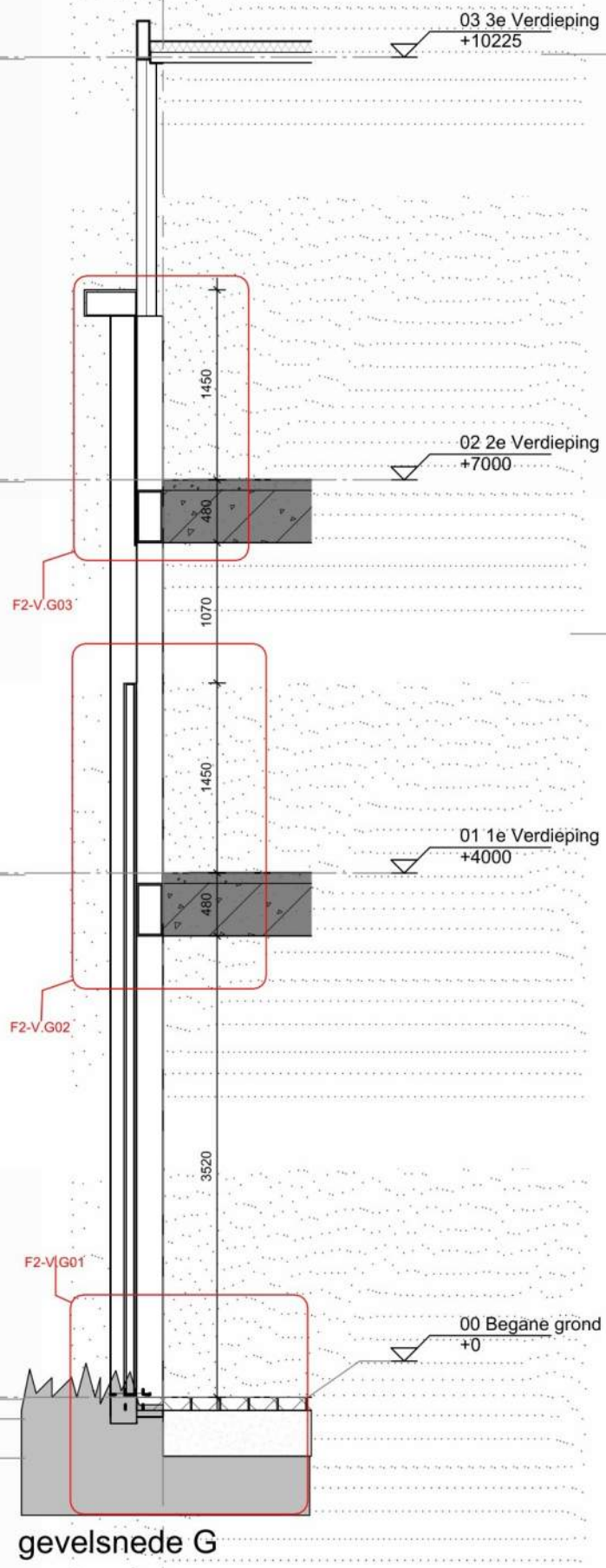
IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu

Detaqil H.G01	
datum 08-04-2024	WERKNR. 2013
wijziging	
schaal 1 : 10	BLADNR.
get. PL	F2-H.G01

C:\Users\paulus\Desktop\lbr details parkeergarage\2013_R24__DO-garage_korte variant_test donkerder 1 kleur_detached.rvt



Westgevel gevelfragment

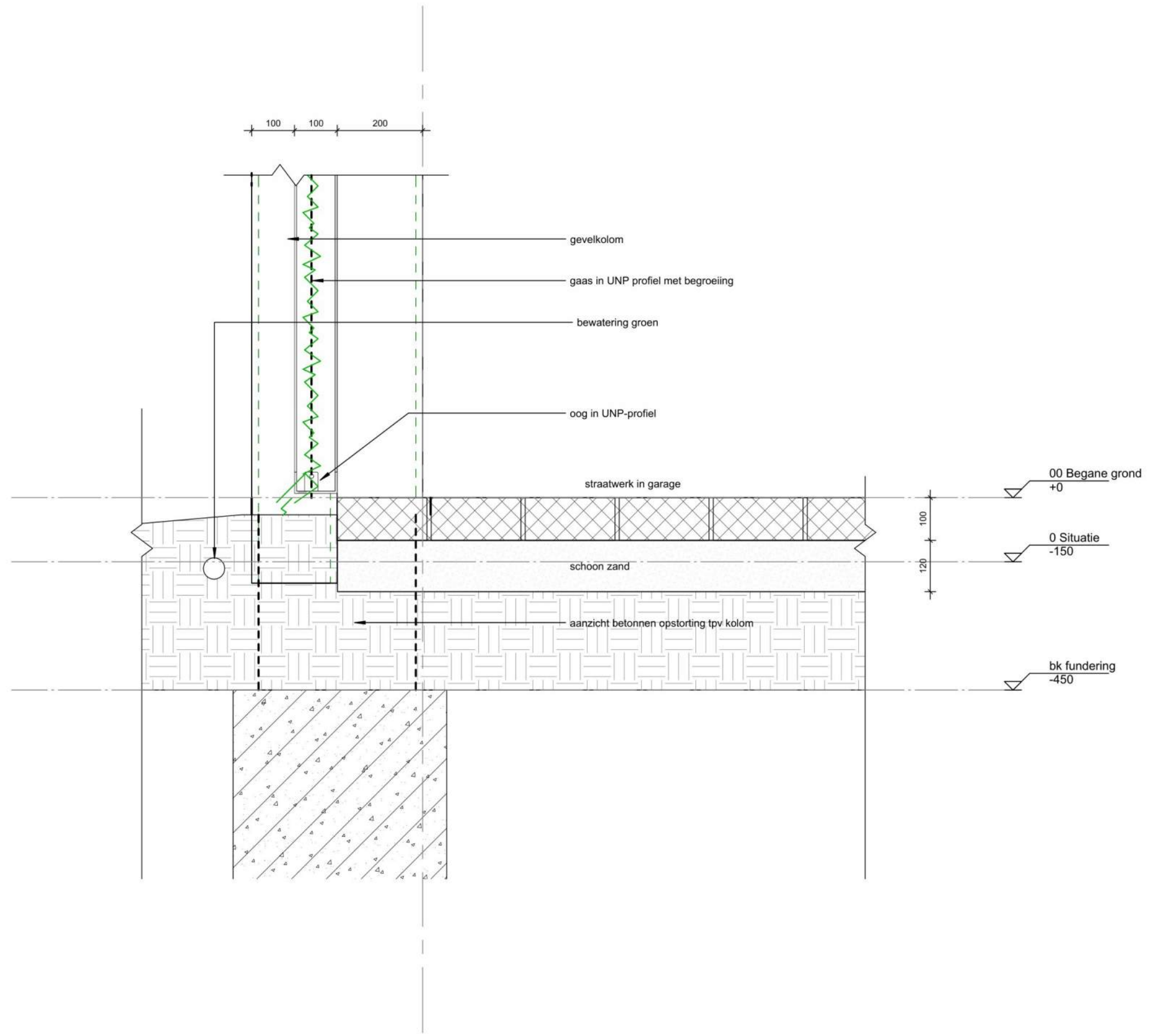


IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu


Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest
Datum: 06-08-2026
Ons kenmerk: Z/26/242883

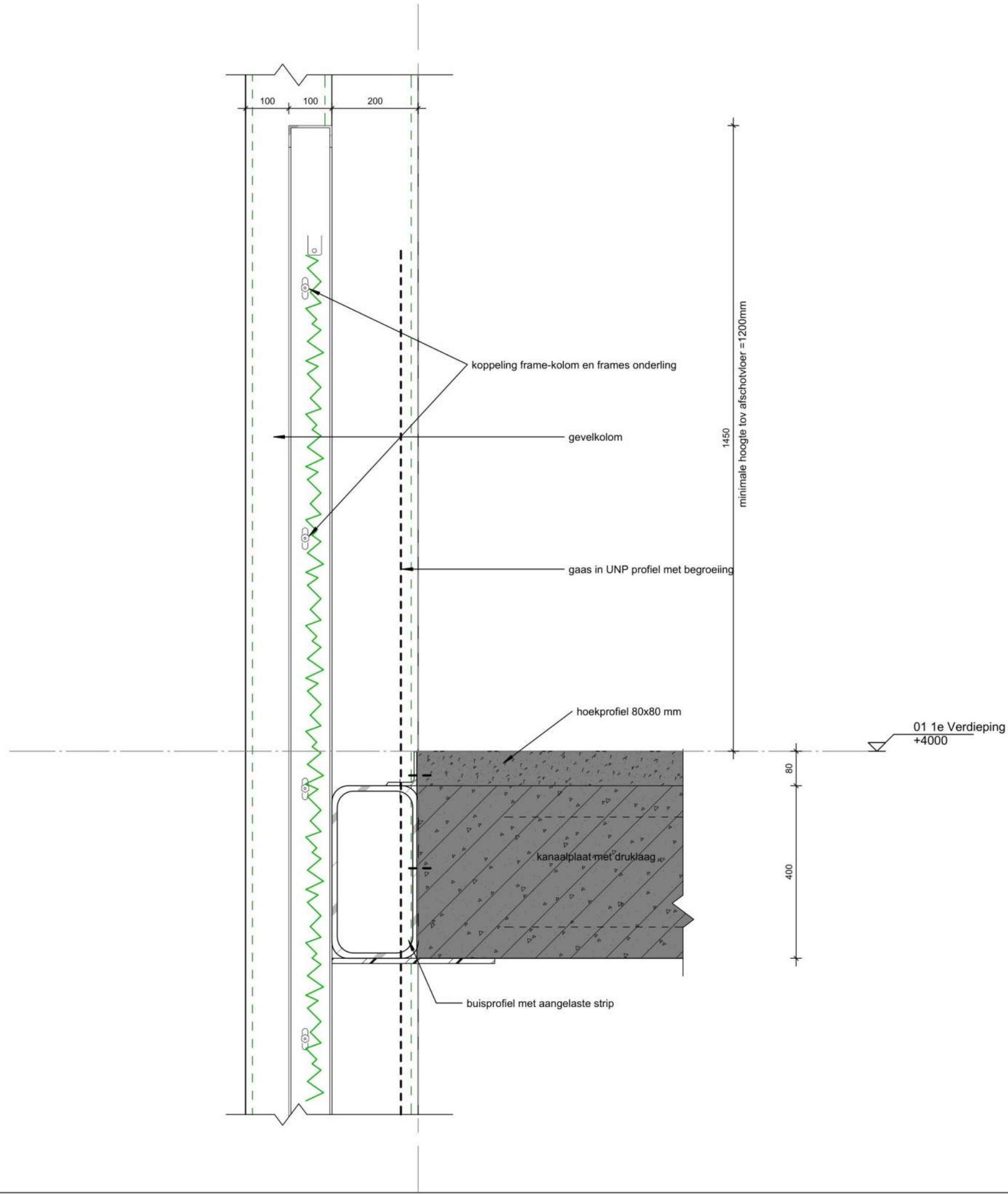
Gevelfragment garage		
datum	08-04-2024	WERKNR.
wijziging	A 31-07-2026	2013
schaal	1 : 50	BLADNR.
get.	PL	F2-421A

C:\Users\paulus\Desktop\lby details parkeergarage\2013_R24_DO-garage_korte variant_test donkerder 1 kleur_detached.rvt



IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu

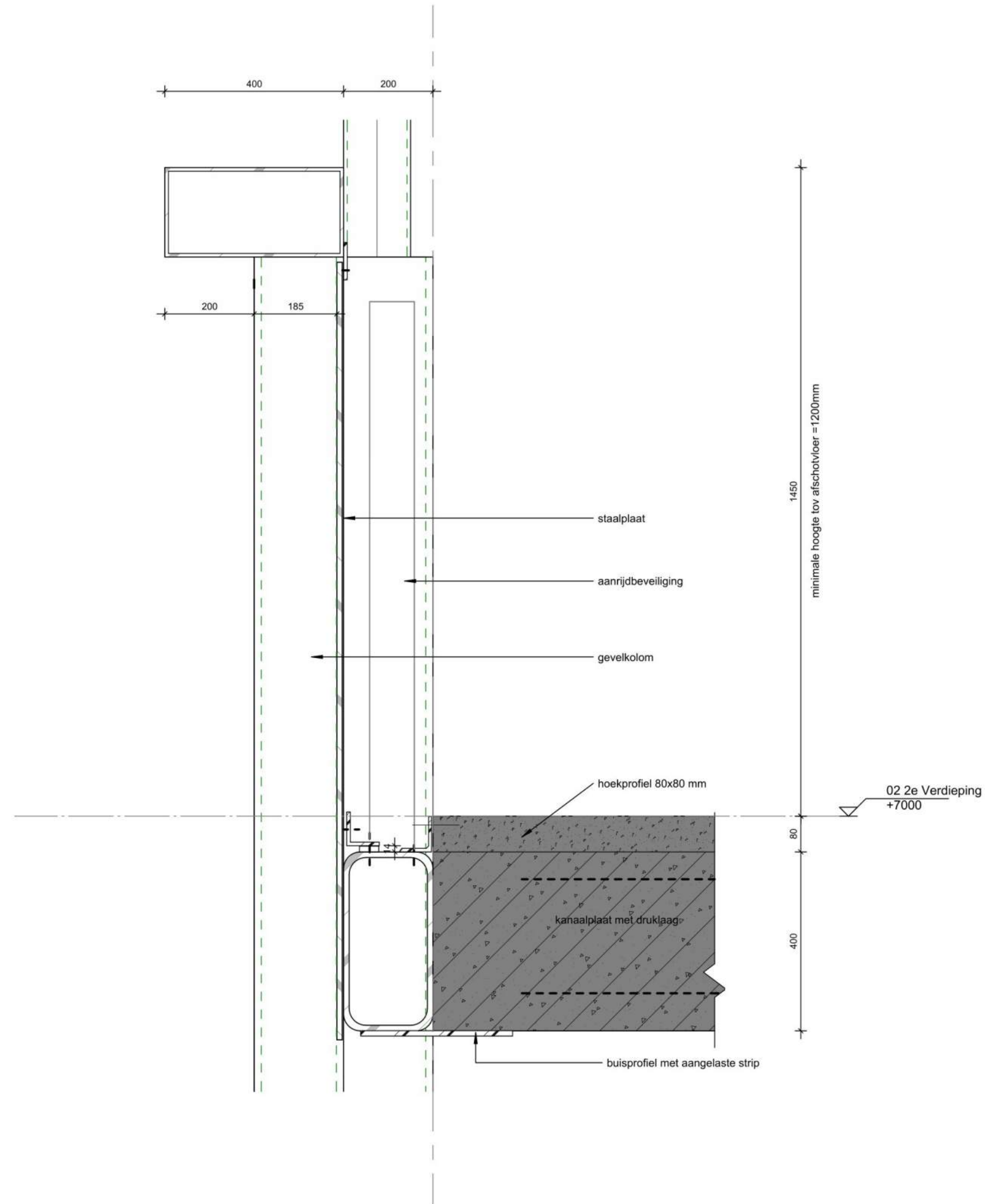
Detail V.G01		
datum	08-04-2024	WERKNR. 2013
wijziging	A 31-07-2026	
schaal	1 : 10	BLADNR.
get.	PL	F2-V.G01A



IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu

Detail borstwering V.G02

datum	08-04-2024	WERKNR.
wijziging	A 31-07-2026	2013
schaal	1 : 10	BLADNR.
get.	PL	F2-V.G02A



IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu

Detail brstwing V.G02

datum	08-04-2024	WERKNR.
wijziging	A 31-07-2026	2013
schaal	1 : 10	BLADNR.
get.	PL	F2-V.G03A



IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623388
FAX. 071-5611654
EMAIL: info@teunissen.eu

Detaqil H.G01	
datum 08-04-2024	WERKNR. 2013
wijziging A 31-07-2026	
schaal 1 : 10	BLADNR.
get. PL	F2-H.G01A