Gemeente Oegstgeest

Aan:
Today Real Estate Development BV
Daniël Goedkoopstraat 12K
1096 BD Amsterdam

Verzenddatum	4 november 2026
Ons kenmerk	Z/26/249709
Dso nummer	2026110400207
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste directie,

Op 4 november 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van extra gevelkozijnen in de kopgevel van unit 06 op het adres Haarlemmerstraatweg 32 in Oegstgeest.

Nadere toelichting
Op 2 maart 2026 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 22 bedrijfsunits inclusief het aanleggen van in- en uitritten op het adres Haarlemmerstraatweg 32 in Oegstgeest, kenmerk Z/25/226636. De nu ingediende aanvraag betreft een kleine gevelwijziging ten aanzien van het eerder vergunde plan.

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 activiteit:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Kosten
Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € [redacted] aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een aanslag.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

Kees Schrieks
Manager Ruimte

Procedure
Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure.

Publicatie
Uw aanvraag is gepubliceerd op de gemeentepagina van de Oegstgeester Courant en op www.officielebekendmakingen.nl. Dit besluit zullen wij ook publiceren.

Inwerkingtreding
Dit besluit treedt één dag na verzenddatum in werking.

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

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

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

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

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

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

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

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

Omschrijving	*Type*	*Datum*
Aanvraagformulier, etc		
a01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	04-11-2026
Bouwkundige bescheiden, bestaand		
b01. Tekening DO-001_Situatie	Tekening	06-02-2026
b02. Tekening DO-100C_Plattegronden begane grond	Tekening	19-01-2026
b03. Tekening DO-110C_Plattegronden 1e verdieping	Tekening	19-01-2026
b04. Tekening DO-200C_Gevelaanzichten en doorsneden	Tekening	19-01-2026
Bouwkundige bescheiden, nieuw		
n01. Tekening DO-001F_Situatie	Tekening	03-11-2026
n02. Tekening DO-100F_Plattegronden begane grond	Tekening	03-11-2026
n03. Tekening DO-110F_Plattegronden 1e verdieping	Tekening	03-11-2026
n04. Tekening DO-200F_Gevelaanzichten en doorsneden	Tekening	03-11-2026

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

Op grond van artikel 22.26 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

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

Op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet gelden de regels van een bestemmingsplan als deel van het (tijdelijke) omgevingsplan. Handelen in strijd met deze regels wordt daarom gezien als handelen in strijd met het omgevingsplan.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan
Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Haarlemmerstraatweg'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Bedrijf' (artikel 3) met functieaanduidingen 'Bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'Kantoor'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde–Archeologie' (artikel 15).

Bedrijf
Op grond van artikel 3.2.1 onder a worden gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gebouwd.
Op grond van artikel 3.2.1 onder c is een maximale bouwhoogte van 7 meter toegestaan.

Op grond van artikel 3.2.1 onder d bedraagt de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels.

Waarde – Archeologie
Op grond van artikel 15.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.
Op grond van artikel 15.2 onder b mogen tevens op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en), met dien verstande dat:

1. de bouwwerken slechts zijn toegestaan indien is aangetoond dat door die werken of werkzaamheden geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.
2. alvorens de omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport over dient te leggen.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels nu geen bodemingrepen plaatsvinden.

Omgevingskwaliteit
Het plan voldoet aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota Oegstgeest, herziening 2015. Wij zijn van mening dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

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

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

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

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/26/249709.

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