Gemeente Oegstgeest

Aan:
Expertisecentrum Vastgoed van de
Universiteit Leiden
Postbus 9500
2300 RA Leiden

Verzenddatum	19 november 2026
Ons kenmerk	Z/26/249146
Dso nummer	2026102800248
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste [redacted]

Op 28 oktober 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het aanleggen van een gemetselde kademuur en een hardhouten wandelvlonder bij het DUWO-complex op het adres De Limes 52T t/m 624 in Oegstgeest.

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren
- Bouwactiviteit (technisch)

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	28-10-2026
Bouwkundige bescheiden		
b01. Tekening_Profielen Binnenrijn	Tekening	-
b02. Tekening LEI.30.DO.TEK.100_Situatie - Aanzichten - Fundering	Tekening	09-10-2026
b03. Tekening LEI.30.DO.TEK.200_Aanzichten - Doorsneden - Details	Tekening	02-11-2026
b04. Tekening LEI.30.DO.TEK.300_Verlichting - Overzicht - Aanzichten Details	Tekening	09-10-2026
Constructieve bescheiden		
c01. Rapport 266139R01_Geotechnisch onderzoek - Kade en vlonder DUWO	Rapport	21-07-2026
c02. Rapport 250377_Vlonder en Kademuur	Rapport	05-10-2026
Rapportages		
d01. Rapport 618_Nieuw-Rhijngeest Zuid Wonen - Een archeologische stand van zaken onderzoek	Rapport	11-04-2021
d02. Rapport R01-78790-RGE-d01_Bodem, waterbodem en fundatieonderzoek	Rapport	24-05-2024
d03. Rapport 519463.002(01)_Verkennend (water)bodemonderzoek	Rapport	11-06-2024
d04. Rapport 2025-108-rap1.1_Actualiserend bodem- en asbestonderzoek	Rapport	19-02-2025
d04. ELO_Advies archeologie kademuur en vlonder Oegstgeest	Advies	30-10-2026

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 het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (wonen)'.

Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemmingen ‘Water’ met functieaanduiding ligplaats (artikel 5) en ‘Wonen’ (artikel 7) en dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ (artikel 8).

Water
Op grond van artikel 5.1 zijn de voor 'Water' aangewezen gronden bestemd voor:

a. waterlopen en waterpartijen;
b. waterhuishouding;
c. waterberging;
d. waterwegen voor verkeer, vervoer en recreatie;
e. steigers en ligplaatsen voor pleziervaartuigen ter plaatse van de aanduidingen 'haven' en 'ligplaats';
f. een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
g. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, keerwanden en beschoeiingen.

Op grond van artikel 5.2.2 onder a mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m bedragen, waarbij voor de brug wordt gemeten vanaf het maaiveld ter plaatse van de aanlanding van de brug.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels.

Wonen
Op grond van artikel 6.1 zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen voor studenten;
b. ontsluitingswegen en -paden;
c. groen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, aanlegsteigers, keerwanden en beschoeiingen;
e. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden, laad- en losvoorzieningen, reclame-uitingen, geluidwerende voorzieningen, verlichting, verkeersregeling.

Op grond van artikel 6.2.4 onder a mag de hoogte 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 meter mag bedragen.

Op grond van artikel 6.2.4 onder b mag de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m bedragen.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels.

Waarde – Archeologie 4
Op grond van artikel 8.1 zijn de voor ‘Waarde - Archeologie – 4’ aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Deze regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van ieder andere bestemming waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

Op grond van artikel 8.3.1 onder a is het verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning (voorheen

archeologische aanlegvergunning) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 30 cm:

1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
4. het verlagen van het waterpeil;
5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten;
6. het heien van palen en slaan van damwanden.

Op grond van artikel 8.3.1 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 blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld;

Op grond van artikel 8.3.1 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.

Gelet op de uit te voeren bodemingrepen is voor het plan een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit ‘Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren’.

Het door u overlegde rapport 618_Nieuw-Rhijngeest Zuid Wonen - Een archeologische stand van zaken onderzoek, d.d. 11-04-2021, van Crevasse Advies is beoordeeld en akkoord bevonden door archeologisch adviseur van Erfgoed Leiden en Omstreken. Het ontvangen advies maakt integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Erfgoed Leiden en Omstreken heeft geadviseerd om de omgevingsvergunning zonder voorwaarden vanuit archeologie te verlenen met de volgende overwegingen:

- In (de omgeving van) het plangebied zijn profielsleuven gegraven die wijzen op een restgeul en een zich naar het zuidwesten - en huidige positie - verplaatsende en daarbij eroderende geul van de Rijn. De kans dat hier archeologische resten worden aangetroffen is daardoor klein. Er wordt daarom geen archeologisch vervolgonderzoek gadviseerd

Nu is gebleken dat door de uit te voeren grondwerkzaamheden geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden kan worden ingestemd met het archeologisch bureauonderzoek en het plan.

Wel verbinden wij een archeologische voorwaarde aan de omgevingsvergunning als opgenomen in bijlage B.

Omgevingskwaliteit
Wij hebben uw aanvraag op 4 november 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 voorgestelde plan voor het aanleggen van de kades langs de Binnenrijn ten behoeve van de nieuw te bouwen woonwijk.* *De oevers, de gemetselde kademuren, de wandelvlonders, de trappen en de balustraden zijn zorgvuldig ontworpen, alsmede de toe te passen materialen.*

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 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)' en activiteit 'Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren' kan worden verleend.

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

Uw plan betreft een bouwwerk dat deels wel (bovengronds deel) en deels niet (ondergronds deel) valt onder gevolgklasse 1. Het betreft (ver)nieuwbouw als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Uw plan is op grond van artikel 2.25 van het Bbl vergunningplichtig.

Technische beoordeling
Op basis van uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens concluderen wij dat het aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

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

BIJLAGE A – Algemene voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning Z/26/249146

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

De start- en gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/26/249146.

Houd rekening met uw buren
Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw buren. Door vroegtijdig met uw buren te overleggen kunt u vervelende situaties voorkomen.

Tijdelijk plaatsen voorwerp op openbare weg
Het kan zijn dat u een ontheffing nodig heeft als u een object wilt plaatsen langs de kant van de weg, berm of op het trottoir. Zo heeft u bijvoorbeeld een ontheffing nodig als u een container, bouwkeet of steiger wilt plaatsen. U kunt een ontheffing aanvragen via www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg.

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 m^3) 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/26/249146

Voorwaarde archeologie

Voor het aspect 'Archeologie' is de volgende voorwaarde van toepassing:

- *Melding archeologische toevalsvondst*
  Als bij de activiteiten een onverwachte vondst in of op de bodem wordt gedaan, waarvan u weet of redelijkerwijs moet vermoeden 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 gemeente.