

Aan:
Dura Vermeer Commercieel Vastgoed
B.V.
Hertogswetering 157
3543 AS Utrecht

Verzenddatum 9 februari 2026
Ons kenmerk Z/25/228168
Dso nummer 2025122200268
Contactpersoon 
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste 

Op 22 december 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het aanpassen van de bestaande constructie en het verplaatsen van de brandscheidingen (Nexus) op het adres Willem Einthovenstraat 6T in Oegstgeest.

Nadere toelichting

Naast voornoemde interne aanpassingen wordt aan een koelmachine buiten het gebouw geplaatst.

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u €  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
<i>Aanvraagformulier, etc.</i>		
01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	22-12-2025
a02. Email aanvrager met verzoek toevoegen bouwactiviteit (technisch) aan aanvraag	E-mailbericht	22-12-2025
a03a. Parkeerberekening	Rapport	15-09-2025
a03b. Overeenkomst VG2025-1894683_Aanvullende parkeerplaatsen	Overeenkomst	29-09-2025
a03c. Email RUL met instemming huur 32 parkeerplaatsen	E-mailbericht	21-01-2026
a04. Brief_Onderbouwing koelmachine	Brief	06-01-2026
<i>Bouwkundige bescheiden</i>		
b01. Tekening 1504 V_003_Kavel terreininrichting - Bestaande situatie	Tekening	24-09-2025
b02. Tekening 1504 V_004_Kavel terreininrichting - Nieuwe situatie	Tekening	04-02-2026
b03. Tekening 1504 V_006_Kavel terreininrichting - Positie koelmachine	Tekening	04-02-2025
b04. Tekening 1504 V_100_B_Plattegrond begane grond - Casco bestaande situatie	Tekening	24-09-2025
b05. Tekening 1504 V_101_B_Plattegrond 1e verdieping - Casco bestaande situatie	Tekening	24-09-2025
b06. Tekening 1504 V_102_B_Plattegrond 2e verdieping - Casco bestaande situatie	Tekening	24-09-2025
b07. Tekening 1504 V_103_B_Plattegrond 3e verdieping - Casco bestaande situatie	Tekening	24-09-2025
b08. Tekening 1504 V_104_B_Plattegrond 4e verdieping - Casco bestaande situatie	Tekening	24-09-2025
b09. Tekening 1504 V_100_Plattegrond begane grond - Casco nieuwe situatie	Tekening	19-01-2026
b10. Tekening 1504 V_101_Plattegrond 1e verdieping - Casco nieuwe situatie	Tekening	24-09-2025
b11. Tekening 1504 V_102_Plattegrond 2e verdieping - Casco nieuwe situatie	Tekening	24-09-2025
b12. Tekening 1504 V_103_Plattegrond 3e verdieping - Casco nieuwe situatie	Tekening	10-10-2025
b13. Tekening 1504 V_104_Plattegrond 4e verdieping - Casco nieuwe situatie	Tekening	10-10-2025
b14. Tekening 1504 V_100_SL_Plattegrond begane grond - Casco te slopen delen	Tekening	24-09-2025
b15. Tekening 1504 V_101_SL_Plattegrond 1e verdieping - Casco te slopen delen	Tekening	24-09-2025
b16. Tekening 1504 V_102_SL_Plattegrond 2e verdieping - Casco te slopen delen	Tekening	24-09-2025
b17. Tekening 1504 V_103_SL_Plattegrond 3e verdieping - Casco te slopen delen	Tekening	24-09-2025

b18. Tekening 1504 V_104_SL_Plattegrond 4e verdieping - Casco te slopen delen	Tekening	24-09-2025
b19. Tekeningboek V-700_ Informatieplattegronden	Tekening	19-01-2026
<i>Constructieve bescheiden</i>		
cb01. Rapport R-119171-OV-FO-001 B_ Uitgangspunten en Constructief ontwerp Fit-out	Rapport	24-09-2025
cb02. Rapport R-119171-OV-FO-002_ Hoofdberekeningen Fit-out Onderbouw	Rapport	24-09-2025
cb03. Rapport R-119171-OV-FO-003_ Hoofdberekeningen Fit-out Bovenbouw	Rapport	23-09-2025
cb04. Rapport NT25303a1_Aanvullend funderingsadvies Nexus	Rapport	08-08-2025
cb05. Email aan te houden paalfactoren	E-mailbericht	30-01-2026
ct01. Tekening T-119171-OV-FO-001_ Palenplan	Tekening	24-09-2025
ct02. Tekening T-119171-OV-FO-100_Begane grond	Tekening	24-09-2025
ct03. Tekening T-119171-OV-FO-100s_Begane grond - sloop	Tekening	24-09-2025
ct04. Tekening T-119171-OV-FO-101_1e verdieping	Tekening	24-09-2025
ct05. Tekening T-119171-OV-FO-101s_1e verdieping - sloop	Tekening	24-09-2025
ct06. Tekening T-119171-OV-FO-102_2e verdieping	Tekening	24-09-2025
ct07. Tekening T-119171-OV-FO-102s_2e verdieping - sloop	Tekening	24-09-2025
ct08. Tekening T-119171-OV-FO-103_3e verdieping	Tekening	24-09-2025
ct09. Tekening T-119171-OV-FO-103s_3e verdieping - sloop	Tekening	24-09-2025
ct10. Tekening T-119171-OV-FO-104_4e verdieping	Tekening	24-09-2025
ct11. Tekening T-119171-OV-FO-104s_4e verdieping - sloop,	Tekening	24-09-2025
ct12. Tekening T-119171-OV-FO-200_Details	Tekening	24-09-2025
<i>Rapportages</i>		
d01. Rapport A0916-06_Verkennend bodemonderzoek en Verkennend asbestonderzoek kavel A	Rapport	05-08-2021
d02. Rapport A3068-06_Eindsituatie bodemonderzoek en Verkennend asbestonderzoek kavel A	Rapport	13-10-2022
d03. Rapport B.2019.0496.92.N001 v002_ Brandveiligheidsconcept	Rapport	23-10-2025
d04. Rapport B.2019.0496.92.N002 v002_1e nota van wijziging - brandbeveiligingsinstallaties	Rapport	23-10-2025
d05. Rapport_B.2019.0496.90.R001 v001_ Bouwfysica	Rapport	24-09-2025

d06. Rapport_Ventilatiestaat Cellarus	Rapport	26-09-2025
d07. Rapport_Formulier informatieplicht emissiereductieplicht	Rapport	-

Het volgende document maakt géén onderdeel uit van deze vergunning en is als extra informatie bijgevoegd:

Document	Omschrijving	Datum
d08. VRHM Z2025-00006207_Aanpassen bestaande constructie en verplaatsen brandscheiding	Advies	13-01-2026

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 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-Rhijnegeest Zuiden (Bedrijven), 1^e partiële herziening'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Bedrijf - 1' (artikel 3).

Bedrijf - 1

Op grond van artikel 3.1 zijn de voor 'bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Life Science & Health bedrijven zoals opgenomen in de Staat van Bedrijven 1 (bijlage 2);
- b. (eventueel gebouwde) parkeervoorzieningen;
- c. voorzieningen voor laden en lossen;
- d. al dan niet ondergrondse voorzieningen voor het inzamelen van afval;
- e. tuinen, in- en uitritten en ontsluitingswegen, voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf, verhardingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op grond van artikel 3.2.1 gelden voor het bouwen van panden de volgende regels:

- a. het bouwen van bedrijfswoningen is niet toegestaan;
- b. panden worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de naar de weg gekeerde gevels van panden moeten in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- d. het gezamenlijke bruto bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) van panden binnen de bestemmingen Bedrijf - 1 en Bedrijf - 3 mag niet meer bedragen dan 195.000 m²;
- e. de bouwhoogte van panden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' in meters is aangegeven.

Op grond van artikel 3.2.2 gelden voor het bouwen van overige bouwwerken de volgende regels:

- a. overige bouwwerken mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer mag bedragen dan 6 m;
 - 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel, c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 m;
 - 3. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 4. de bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet meer bedragen dan 6 m, waarbij het aantal vlaggenmasten per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 6;
 - 5. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.

Op grond van artikel 3.5.4 onder a dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden, waarvoor de parkeernorm geldt van minimaal 1 parkeerplaats per 80 m² b.v.o.

Op grond van artikel 3.5.4 onder b bedraagt de afstand van de parkeervoorzieningen tot de entree van het hoofdgebouw niet meer dan 200 m.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels, waarbij een deel van de vereiste parkeerbehoefte (conform de parkeerberekening in totaal 32 parkeerplaatsen) wordt voorzien in de centrale parkeergarage van de Rijksuniversiteit Leiden middels een privaatrechtelijke overeenkomst.

Omgevingskwaliteit

Het plan voldoet aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota Oegstgeest, herziening 2015, voor wat het betreft het hoofdgebouw zelf.

Voor wat betreft de buiten het hoofdgebouw geplaatste luchtgekoelde warmtepomp is advies gevraagd aan de (supervisor van de) Rijksuniversiteit Leiden (RUL). De RUL kan na aanpassing van de positie en het aanbrengen van een dubbele rij wintergroene beplanting (bijv. Portugees laurier) met minimale hoogte van 2,5 meter instemmen met de voor het bedrijfsproces noodzakelijke luchtgekoelde warmtepomp.

Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat 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.

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 informeren van de directe omgeving heeft u naar onze mening voldaan aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' 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 van gevolgklasse 2 en betreft (ver)nieuwbouw als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Uw plan is op grond van artikel 2.25 van het Bbl vergunningplichtig.

Technische beoordeling

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

Conclusie

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

Toezicht / Start- en gereedmelding

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

De start- en gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/25/228168.

Toezicht brandweer

Bij (complexe) gebouwen kan het noodzakelijk zijn dat de brandweer meegaat met een tussentijdse bouwcontrole en/of de opleveringscontrole.

Het is noodzakelijk dat de brandweer meegaat met een controle, gezien er in en rondom het bouwwerk installatietechnische voorzieningen worden aangebracht die belangrijk zijn voor het repressief optreden. Geadviseerd wordt met de toezichthouder van de brandweer af te stemmen op welke momenten (tussentijds en/of eindcontrole) toezicht van de brandweer noodzakelijk is.

In verband met een afspraak voor de controles moet de melder minimaal twee weken voorafgaand aan de ingebruikname van het bouwwerk dit doorgeven aan bevoegd gezag.

Houd rekening met uw burens

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

Meer informatie

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