

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

Verzenddatum 2 maart 2026
Ons kenmerk Z/25/226636
Dso nummer 2025112801398
Contactpersoon 
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste directie,

Op 28 november 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 22 bedrijfsunits inclusief het aanleggen van in- en uitritten op het adres Haarlemmerstraatweg 32 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

De nieuwbouw van 22 bedrijfsunits vervangt het bestaande te slopen (kantoor)gebouw. Daarnaast worden de 2 bestaande in- en uitritten aangepast (versmald dan wel verlegd).

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, juncto artikel 22.8 van de Omgevingswet.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren
- Uitweg maken, hebben of veranderen

Voorwaarden

- De voorwaarden die wij aan deze omgevingsvergunning verbinden staan vermeld in bijlage B.

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 gevolklasse 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 € [REDACTED] aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een aanslag.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,



Kees Schrieke
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>		
a01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	28-11-2025
a02. Schriftelijke instemming Helibel Holding BV met bouw- en inrichtingsplan	Brief	15-12-2025
a03. Schriftelijke verklaring aanvrager met kosten aanpassingen groenvakken voor eigen rekening	Brief	11-12-2025
a04. Brief 2025-0231_Nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw Haarlemmerstraatweg 32	Brief	06-02-2026
a05. Brief TODAY_Nieuwbouw Haarlemmerstraatweg 32 Oegstgeest	Brief	-
<i>Bouwkundige bescheiden</i>		
b01. Tekeningboekje 2025-0231_3D beelden aanpassingen ontwerp	Tekening	16-01-2026
b02. Tekening DO-00C_BVO overzicht	Tekening	19-01-2026
b03. Tekening DO-001_Situatie	Tekening	06-02-2026
b04. Tekening DO-100C_Plattegronden begane grond	Tekening	19-01-2026
b05. Tekening DO-110C_Plattegronden 1e verdieping	Tekening	19-01-2026
b06. Tekening DO-120C_Plattegronden dakoverzicht	Tekening	19-01-2026
b07. Tekening DO-200C_Gevelaanzichten en doorsneden	Tekening	19-01-2026
b08. Tekening OV-600C_Principedetails	Tekening	10-12-2025
<i>Rapportages, etc</i>		
c01. Rapport 224782 R01_Verkennend bodemonderzoek,	Rapport	03-12-2025
c02a. Rapport 2025.249_AERIUS-berekening	Rapport	05-02-2026
c02b.01. Rapport RrmSmhu4u8to_Projectberekening - Sloop-aanlegfase	Rapport	05-02-2026
c02b.02. Rapport RrmSmhu4u8to_Projectberekening - Sloop-aanlegfase extra beoordeling	Rapport	05-02-2026
c02c.01. Rapport S3BxK1c8wZbs_Projectberekening - Gebruikfase	Rapport	05-02-2026
c02c.02. Rapport S3BxK1c8wZbs_Projectberekening- Gebruikfase extra berekening	Rapport	05-02-2026
c03a. Rapport 255932_Plan van Aanpak Booronderzoek (Verkennde fase)	Rapport	12-01-2026
c03b. Rapport 255932_Bureauonderzoek en Verkennde Booronderzoek Archeologie	Rapport	02-02-2026
c03c. Rapport 20255932_Boorstaten Haarlemmerstraatweg 32	Rapport	-

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 bestemmingsplannen 'Haarlemmerstraatweg' en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'. 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.

Archeologisch onderzoek

Gelet op bovenstaande is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Door Hamaland Advies zijn de volgende onderzoeksrapporten aangeleverd:

- rapport 255932_Plan van Aanpak Booronderzoek (Verkenkende fase), d.d. 12-01-2026

- rapport 255932_Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie, d.d. 02-02-2026
- rapport 20255932_Boorstaten Haarlemmerstraatweg 32

Op basis van de resultaten van het booronderzoek wordt de kans dat bij de voorgenomen bodemingrepen intacte archeologische resten verstoord worden laag ingeschat. Hamaland Advies adviseert om het plangebied vrij te geven.

Advies

De ontvangen archeologische rapporten zijn door onze archeologische adviseurs van Erfgoed Leiden en Omstreken beoordeeld en goedgekeurd. Het advies van Hamaland Advies om het plangebied vrij te geven wordt overgenomen nu de archeologische waarde van de gronden voldoende inzichtelijk is gemaakt.

Deelconclusie

Wij volgen bovenstaand advies van onze archeologische adviseur Erfgoed Leiden. Wel verbinden wij een archeologische voorwaarde aan de omgevingsvergunning zoals vermeld in bijlage B.

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.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 3 december 2025, 10 december 2025 en 21 januari 2025 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

Advies: *Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.*

Toelichting: *De commissie stemt in met de aanpassingen d.d. 16 januari 2026 t.a.v. de gevelopzet en de invulling daarvan. De uitwerking met een houten gevelbekleding en de groenschermen op de koppen van de blokken geven een verzorgd beeld. Graag ontvangt zij ter aanvulling een tekening dan wel gegevens van de bouwtechnische uitwerking van de groenschermen. Van belang is dat de begroeiing in de volle grond geplaatst wordt. Daarvoor is ook een groenstrook langs de gevels benodigd.*



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.

Bodemonderzoek

Bij de aanvraag is het rapport 224782 R01_Verkennend bodemonderzoek, d.d. 03-12-2025, van Ortageo Nederland B.V. ingediend. Dit rapport is door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en akkoord bevonden.

Stikstofonderzoek

Bij de aanvraag is het rapport 2025.249_AERIUS-berekening, d.d. 05-02-2026, van Hedgehog B.V. ingediend. Dit rapport is door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en akkoord bevonden.

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 heeft u naar onze mening voldaan aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet.

Conclusie

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

Overwegingen – Uitweg maken, hebben of veranderen

Juridisch kader

Op grond van artikel 22.8 van de Omgevingswet is het, voor zover op grond van een bepaling in een gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is vereist voor een geval waarin regels over de fysieke leefomgeving op grond van artikel 2.7, eerste lid, alleen in het omgevingsplan mogen worden opgenomen, verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet.

Op grond van artikel 3.57 van de Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024 is het verboden om zonder vergunning een uitweg naar de weg aan te leggen of te veranderen. De weigeringsgronden voor deze activiteit zijn opgenomen in artikel 3.58, juncto artikel 3.10 en artikel 3.40 van diezelfde verordening.

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.

Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024

Een aanvraag voor het aanleggen van een in- en uitrit wordt ook getoetst aan de beoordelingsregels van de Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024. De aanvraag moet namelijk voldoen aan het gestelde in artikel 3.40 (oogmerken).

Onverminderd artikel 3.58, juncto artikel 3.10 wordt de vergunning alleen geweigerd als:

- de aanleg of verandering van de uitrit ten koste gaat van een openbare parkeerplaats; of
- het perceel al door een andere uitrit wordt ontsloten, en de aanleg of verandering van de tweede uitrit ten koste gaat van het openbaar groen.

Wij hebben uw plan voor advies voorgelegd aan de afdeling Verkeer. De aanpassingen aan c.q. het verleggen van de bestaande in- en uitritten gaat niet ten koste van het openbaar groen of parkeren. In de nieuwe situatie zal de aangrenzende groenvoorziening zelf in omvang iets toenemen door het versmallen van de breedte van de nieuwe inritten ten opzichte van de bestaande breedte. Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels.

De aanleg en aanpassing van de beide in- en uitritten, inclusief de vereiste aanpassingen aan de aangrenzende, gemeentelijke groenvoorziening(en), worden op uw kosten uitgevoerd door de vaste aannemer van gemeente.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg maken, hebben of veranderen' kan onder voorwaarde worden verleend.

BIJLAGE A – Algemene voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning Z/25/226636

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/25/226636.

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.

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.

Verordening afvoer hemelwater en grondwater Oegstgeest 2022

Artikel 4 - Verbod op lozen van hemelwater op de aanwezige openbare voorziening

Op grond artikel 4 lid 1 is het verboden om vanaf een bouwwerk of verhard oppervlak hemelwater te lozen op openbaar terrein of de aanwezige openbare voorziening.

Op grond artikel 4 lid 3 is de eigenaar van een perceel verplicht om, in aanvulling op de eisen vastgelegd in de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Burgerlijk Wetboek, hemelwater op zijn eigen terrein te verwerken. De eigenaar is vrij om te kiezen welke voorzieningen hij daarvoor gebruikt zolang deze voorziening zo wordt ontworpen en in stand kan worden gehouden dat:

- a. de voorziening een omvang heeft dat er 60 liter per m² af te voeren oppervlak opgevangen kan worden;

- b. het opgevangen hemelwater hergebruikt of vertraagd afgevoerd kan worden, conform het gestelde in dit lid;
- c. binnen vijf dagen na regenval van enige betekenis weer volledig beschikbaar is voor het verwerken van een volgende regenbui. Dit mag langer zijn indien het systeem is aangesloten op regenradar waarbij 24 uur vooraf aan een regenbui het systeem automatisch loost op het een (openbare) voorziening.

Op grond artikel 4 lid 4 geldt het verbod uit het eerste lid niet wanneer er als gevolg van extreme neerslag meer hemelwater verwerkt moet worden dan de hoeveelheid die in het derde lid onder (a) genoemd wordt.

Op grond artikel 4 lid 7 dienen de voorzieningen als bedoeld in het derde lid uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand gehouden worden.

Artikel 7 – Kwaliteit af te voeren hemelwater

Op grond artikel 7 lid 1 mag het afstromende hemelwater, als bedoeld in artikel 4, niet verontreinigd zijn als gevolg van afspoelen of uitlogen van de gebruikte bouwmaterialen of geloosde stoffen.

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/25/226636

Voorwaarde archeologie

- 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

Voorwaarde hemelwaterafvoer

- Hemelwaterafvoer moet op eigen terrein worden opgevangen en vertraagd worden afgevoerd overeenkomstig het gestelde in artikel 4 lid 3 en artikel 7 lid 1 van de 'Verordening afvoer hemelwater en grondwater gemeente Oegstgeest 2022'.

Voorwaarde in- en uitrit / aanpassing groenvoorziening

- De aanleg en aanpassing van de beide in- en uitritten, inclusief de vereiste aanpassingen aan de aangrenzende, gemeentelijke groenvoorziening(en), worden geheel op uw kosten uitgevoerd door de vaste aannemer van gemeente, tenzij conform nadere afspraken anders overeengekomen.