



## **BIJLAGE OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN WATERACTIVITEIT (BEDRIJFSUNITS *BLAUWE WAARD* OP WATERKERING)**

Op 17 maart 2025 ontving ik uw aanvraag voor een *omgevingsvergunning* voor een wateractiviteit. De vergunningaanvraag gaat over het bouwen van veertien bedrijfsunits ter plaatse van Hoogewaard 186 in Koudekerk aan den Rijn in de gemeente Alphen aan den Rijn. Dit project is bekend onder de *Blauwe Waard*. Uw aanvraag is bij ons ingeschreven onder zaaknummer 362177.

Houdt u zich bij de werkzaamheden aan de voorschriften uit de vergunning, zie onder nummer 3 *Voorschriften*. Hier staat ook benoemd dat u 4 weken voor de start van werkzaamheden, nog documenten moet aanleveren.

### **1. Besluit**

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

- I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan Elmahage Onroerend Goed B.V., Veurseweg 79, 2251 AA Voorschoten.
- II. De omgevingsvergunning te verlenen voor:
  - Het bouwen van 14 bedrijfsunits (inclusief isolatie, fundering en betonpalen) in de *beschermingszone* van een regionale waterkering ter plaatse van Hoogewaard 186 in Koudekerk aan den Rijn.

De volgende drie geparafeerde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Doorsnede met het *profiel van vrije ruimte* van de waterkering en de fundering en isolatie van een bedrijfsunit, 10kwardraat tekenteam, 23.0592, B-12, de dato 3 maart 2025, ontvangen bij aanvraag.
2. Bovenanzichten met onder andere de fundering met paalfundering, 10kwardraat tekenteam, 23.0592, B-03 t/m B-06, de dato 26 februari 2025, ontvangen bij aanvraag.
3. Situatietekening met de ligging van de bedrijfsunits, 10kwardraat tekenteam, 23.0592, B-02, de dato 3 maart 2025, ontvangen bij aanvraag.

- III. Voor de activiteiten gelden de voorschriften die onder nummer 3 staan.

Bij het nemen van dit besluit is gelet op de bepalingen van de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling, de provinciale Omgevingsverordening, de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur (hierna: de Waterschapsverordening), de Algemene wet bestuursrecht en de overwegingen die staan onder nummer 5 van deze omgevingsvergunning.

Kenmerk: 362177



## 2. Ondertekening

Namens dijkgraaf en hoogheemraden besloten op,

Elektronisch getekend door  
Siegfried Veldkamp  
op 04-07-2025  
Dhr. S. Veldkamp  
Teamleider Vergunningverlening

## 3. Voorschriften

### Bijzondere voorschriften

1. Uiterlijk 4 weken voor het inbrengen van de funderingspalen dient het volgende ter beoordeling en goedkeuring aan de vergunningverlener ([arjan.zonneveld@rijnland.net](mailto:arjan.zonneveld@rijnland.net)) van deze vergunning te worden voorgelegd:
  - Een bovenaanzicht met de locatie van de palen
2. Opslag van bouwmaterialen en grond op de waterkering moet voorkomen worden.

### Algemene voorschriften

1. Informeer Rijnland over de start van de werkzaamheden  
Informeer Rijnland minstens 5 werkdagen voor het werk begint over de startdatum. Dit doet u via <https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/vergunningen/informatie-doorgeven-aan-rijnland/melding-start-werkzaamheden/> of via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.
2. Geef toezichthouders van Rijnland toegang om te controleren  
Toezichthouders van Rijnland krijgen toegang tot de activiteit, installaties en voorzieningen waarvoor deze vergunning geldt. De medewerkers krijgen daarbij alle informatie die ze nodig hebben.
3. Zorg dat de vergunning aanwezig is op het werk  
Deze omgevingsvergunning of een kopie is tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden aanwezig op het werk. De vergunning is direct beschikbaar als een medewerker van Rijnland er om vraagt.
4. Informeer Rijnland over een wijziging van de activiteiten  
De vergunninghouder informeert Rijnland over een wijziging van de activiteiten. Dit doet u via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>



5. Wijzig de werkzaamheden als Rijnland dat vraagt  
De vergunninghouder wijzigt de vergunde werkzaamheden als dijkgraaf en hoogheemraden daarom vragen. Dit kan gebeuren door werkzaamheden die Rijnland zelf uitvoert of door andere werkzaamheden die belangrijk zijn voor het watersysteem.
6. Informeer Rijnland direct over een noodgeval (ongewoon voorval)
  - a. Wordt door een ongewoon voorval of andere onverwachte nadelige gevolgen niet aan de vergunningsvoorschriften voldaan? Informeer het team Vergunningverlening van Rijnland dan direct telefonisch via 071-3063494. Informeer Rijnland daarna ook schriftelijk via [vergunningen@rijnland.net](mailto:vergunningen@rijnland.net).
  - b. Voer de maatregelen die Rijnland noemt direct uit.
7. Onderhoud van installaties en voorzieningen  
Zorg voor goed onderhoud van het werk, installaties en voorzieningen waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend. Zorg ook dat alles steeds in een goede staat blijft.
8. Een adreswijziging doorgeven  
De vergunninghouder informeert het team Vergunningverlening van Rijnland schriftelijk over een verandering van zijn/haar adres. Dit moet binnen 4 weken na de adreswijziging. Dit kunt u het beste doen via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. U kunt de adreswijziging ook per post melden. Stuur uw brief naar Postbus 156, 2300 AD Leiden.
9. Een nieuwe vergunninghouder doorgeven  
Deze vergunning geldt voor de vergunninghouder en de rechtsopvolger(s). Informeer Rijnland als er een nieuwe vergunninghouder (rechtsopvolger) komt. Dit moet ten minste 4 weken voor de rechtsopvolging gedaan worden. Dit staat in artikel 5.37, tweede lid, van de Omgevingswet. Dit kunt u het beste doen via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.



#### 10. Intrekken van de omgevingsvergunning

Dijkgraaf en hoogheemraden kunnen (en soms moeten) in bepaalde gevallen vergunningvoorschriften wijzigen of een vergunning intrekken. Dit staat in de artikelen 5.39, 5.40 en 18.10 van de Omgevingswet en artikel 3.30 van de Waterschapsverordening.

In het bijzonder wijzen wij u op de volgende mogelijkheden:

- a. Als een vergunning een jaar lang niet is gebruikt kunnen dijkgraaf en hoogheemraden de vergunning intrekken. In de vergunning kan een langere termijn dan een jaar staan. Dit volgt beide uit artikel 5.40, tweede lid, aanhef en sub b van de Omgevingswet.
- b. De vergunninghouder kan dijkgraaf en hoogheemraden vragen om de vergunning in te trekken. Dijkgraaf en hoogheemraden beoordelen of dit mogelijk is. Dit volgt uit artikel 5.40, tweede lid, aanhef en sub c van de Omgevingswet.
- c. Dijkgraaf en hoogheemraden kunnen de vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken als in strijd met de vergunning of de daarvoor geldende wet- en regelgeving is of wordt gehandeld. Dit staat in de artikelen 18.10, eerste lid, van de Omgevingswet en 3.30 van de Waterschapsverordening.

Na het intrekken van de vergunning verwijdt de vergunninghouder het werk waarvoor de vergunning is verleend. Dit mag ook namens de vergunninghouder worden gedaan.

De kosten hiervoor betaalt de vergunninghouder. De vergunninghouder repareert ook mogelijke schade die is ontstaan. Dit geldt niet in een bijzondere situatie waarbij andere afspraken met Rijnland zijn gemaakt

#### 11. Niet voldoen aan de vergunningvoorschriften

Als de vergunninghouder het werk niet uitvoert volgens de voorschriften uit deze vergunning, dan kan Rijnland ingrijpen. Rijnland regelt dan zelf dat aan de voorschriften wordt voldaan. De kosten hiervoor betaalt de vergunninghouder. Dit staat in artikel 61 van de Waterschapswet in samenhang met artikel 5:25, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.



#### **4. Wettelijke basis**

In artikel 1.3 van de Waterschapsverordening staan de algemene doelen die gelden voor het beheergebied van Rijnland. De basis hiervoor is artikel 5.30 van de Omgevingswet. Voor deze doelen heeft Rijnland een directe taak en verantwoordelijkheid:

- a. Overstromingen, wateroverlast en waterschaarste voorkomen en als het nodig is beperken.
- b. De chemische kwaliteit van het water en de ecologische kwaliteit van het water beschermen en verbeteren.
- c. De goede werking van de afvalwaterzuiveringen en transportleidingen beschermen en verbeteren.
- d. De maatschappelijke functies voor watersystemen waarmaken.
- e. Meewerken aan een duurzaam en goed beheer en gebruik van het grondwater.

Een ander doel van de Waterschapsverordening is het beschermen van de goede werking van vaarwegen die Rijnland beheert.

Dijkgraaf en hoogheemraden beoordelen of de werkzaamheden die in de vergunningaanvraag staan een risico vormen voor deze doelen. En of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Bij het beoordelen van de vergunningaanvraag kijken dijkgraaf en hoogheemraden ook naar de regels uit de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling, de provinciale Omgevingsverordening, de Waterschapsverordening en de Algemene wet bestuursrecht.



## 5. Beoordeling vergunningaanvraag

Dijkgraaf en hoogheemraden hebben de vergunningaanvraag als volgt beoordeeld:

- Het bouwen van 14 bedrijfsunits (inclusief isolatie, fundering en betonpalen) in de *beschermingszone* van een regionale waterkering ter plaatse van Hoogewaard 186 in Koudekerk aan den Rijn.

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met *Hoofdstuk 3 Activiteiten algemeen* en *Hoofdstuk 9: Bouwen* van de Waterschapsverordening. Hieruit blijkt:

- voor het bouwen bij een waterkering is een vergunning nodig; en
- de activiteit voldoet, ook door het stellen van aanvullende voorschriften in de vergunning aan de regels van afdeling 3.3 en uit subparagraaf 9.2.2; *Beoordelen van vergunningaanvraag*.

### Locatie en werk

Er worden 14 bedrijfsunits gerealiseerd in de buitendijkse zijde en in het *werkingsgebied: bebouwde deel kernzone en beschermingszone van de waterkering*.

De *kruin* van de waterkering (dijk) ligt ten noordwesten van de te bouwen 14 bedrijfsunits. De 14 bedrijfsunits hebben geen kelder.

### Definities leggerprofiel/profiel van vrije ruimte

Het *leggerprofiel* is een theoretisch profiel dat minimaal nodig is voor de stabiliteit en waterkerendheid van een waterkering.

Het *profiel van vrije ruimte* (PvVR) is een theoretisch profiel en ligt ongeveer 20 centimeter boven het *leggerprofiel*. Het PvVR dient te worden vrijgehouden voor mogelijke toekomstige dijkverbeteringen.

Bij een dijkversterking wordt door grondonderzoek, nieuwe inzichten en berekeningen een nieuw *leggerprofiel* en PvVR opgesteld.

### 14 bedrijfsunits ten opzichte van waterkering met leggerprofiel 052-042-00013

Op deze locatie is er een standaard *leggerprofiel* van de waterkering (dijk) aanwezig, zonder *achterland* of *berm*.

De onderkant van de isolatie, onder de fundering komt op het meest kritische punt op ongeveer 9 meter vanaf de *middenkruinlijn* van de waterkering te liggen op een hoogte van circa NAP -0,7 meter.

De te bouwen 14 bedrijfsunits ligt aan de buitendijkse zijde van de waterkering. Het *leggerprofiel* loopt tot aan de *kernzone* welke loopt tot 8,63 meter vanaf de *middenkruinlijn*. Het PvVR loopt maar tot 0,75 meter van de *middenkruinlijn*.

Dit betekent dat de 14 bedrijfsunits zowel buiten het *leggerprofiel* als buiten het *profiel van vrije ruimte* ligt.

Dit voldoet aan het beleid omdat er niet binnen het PvVR (uitgezonderd heipalen) van de waterkering wordt gebouwd.



#### Buiten theoretische *kruin*

De 14 bedrijfsunits komt op ongeveer 8,5 meter vanaf de 1,5 meter brede (theoretische) *kruin* van de waterkering te liggen.

Dit voldoet aan het beleid omdat er buiten de (theoretische) *kruin* moet worden gebouwd.

#### Funderingspalen

Voor de 14 bedrijfsunits worden er een onbekend aantal prefab betonpalen van 290x290 millimeter met een paalpunt van NAP -16 meter in de *beschermingszone* van de waterkering geplaatst.

Deze soort palen en de methode van aanbrengen van de palen veroorzaakt geen kans op kwel of kortsluitstromingen langs de palen.

Funderingspalen mogen wel door het *leggerprofiel* en het *PvVR* aangebracht.

#### Inspectie, beheer & onderhoud

De 14 bedrijfsunits wordt gebouwd boven het *PvVR*, buiten de *theoretische kruin* en niet boven het oppervlaktewater in het buitentalud waardoor dit bouwwerk geen belemmering vormt voor inspectie, beheer en onderhoud van de waterkering.

#### Risico's waterkering

Gezien de kleine uitvoeringswerkzaamheden, en omdat de werkzaamheden ruim boven het *PvVR* zullen plaatsvinden, zal er tijdens en als gevolg van de uitvoering, van de bouw van de 14 bedrijfsunits, de stabiliteit van de waterkering niet worden verstoord. Ook zal er geen vermindering zijn van het waterkerend vermogen.

#### Maatschappelijke waterfuncties

Op deze locatie hebben wij geen maatschappelijke waterfuncties kunnen achterhalen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan: natuur, landschap of recreatie.

Hiermee wordt voldaan aan afdeling 3.3 en subparagraaf 9.2.2.3.

#### **Conclusie**

De activiteiten uit de vergunningaanvraag voldoen aan de regels van de Waterschapverordening. Dijkgraaf en hoogheemraden verlenen daarom de omgevingsvergunning.



## 6. Bezwaarprocedure

Bent u het niet eens met de inhoud van deze vergunning, of is de vergunning onduidelijk? Neem dan eerst contact op met *Arjan Zonneveld* (06 111 229 19 of [arjan.zonneveld@rijnland.net](mailto:arjan.zonneveld@rijnland.net)) of het Klant Contact Team (071) 306 34 94. U kunt dan meer uitleg krijgen over de vergunning. Komt u er samen niet uit, dan kunt u alsnog bezwaar maken.

Rijnland heeft als waterschap alleen een directe taak en verantwoordelijkheid voor het waterdeel van de fysieke leefomgeving. Rijnland kan niet reageren op bezwaren die over iets anders gaan. Zulke bezwaren kunnen dan ook niet zorgen voor een verandering van deze vergunning.

### Een bezwaarschrift indienen

Wilt u een bezwaarschrift indienen, doe dat dan binnen de wettelijke termijn. Dat is uiterlijk zes weken na de datum waarop Rijnland deze vergunning heeft bekend gemaakt. De bekendmaking gebeurt door toezending of uitreiking van deze vergunning aan de aanvrager.

U kunt op twee manieren een bezwaarschrift indienen:

- Op papier. Het adres is: dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden. Schijf bovenaan de brief en op de envelop: "Bezwaarschrift".
- Digitaal via het digitaal loket 'Mijn Rijnland' op onze website: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net). Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening nodig: DigiD voor particulieren, of eHerkenning voor bedrijven.

In uw bezwaarschrift staat minimaal:

- Uw naam en adres
- De datum van uw bezwaarschrift
- Het nummer van deze vergunning. U kunt ook een kopie van dit besluit bijvoegen
- De reden waarom u het niet eens bent met deze vergunning
- Uw handtekening

U kunt ook pro forma bezwaar maken. U laat dan op tijd weten dat u het niet eens bent met deze vergunning. De reden waarom u het niet eens bent met deze vergunning voert u dan later aan. Rijnland stuurt u daarover een brief. U moet ook een machtiging toevoegen als u een bezwaarschrift schrijft namens iemand anders.

Meer informatie over bezwaar maken vindt u op onze website:

[www.rijnland.net/bezwaar](http://www.rijnland.net/bezwaar).





### **De werking van de vergunning tijdelijk laten stoppen**

Zolang uw bezwaarschrift bij ons in behandeling is, blijft de vergunning geldig. Vindt u dat de gevolgen van de vergunning voor u zo groot zijn dat u de uitkomst van de bezwaarprocedure niet kunt afwachten? Dan kunt u de rechter vragen een 'voorlopige voorziening' te treffen. U vraagt daarmee om de werking van de vergunning tijdelijk te stoppen.

U vraagt om een voorlopige voorziening bij de Rechtbank Den Haag (sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag). Dit kost u geld, en kan pas nadat u bezwaar heeft gemaakt. De rechter oordeelt of de werking van de vergunning tijdelijk wordt gestopt.

Particulieren kunnen ook digitaal vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan via [loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht](https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht). Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.