



## 1. Besluit

Dit besluit gaat over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor diverse werkzaamheden bij het nieuwebouwproject Buitenveen bij de Aalsmeerderweg 344 te Aalsmeer. De aanvraag van 13 februari 2025 is ingeschreven onder nummer 333669.

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

- I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan Van Waanrooij Projectontwikkeling, Magistratenlaan 24, 5223 MD, 's-Hertogenbosch.
- II. De omgevingsvergunning te verlenen voor:
  - a. Het aanbrengen van 73.480 m<sup>2</sup> hard oppervlak;
  - b. Het dempen van 3.594 m<sup>2</sup> oppervlaktewater;
  - c. Het graven van belangrijk oppervlaktewater;
  - d. Het bouwen van meerdere bruggen in de kernzone van belangrijk oppervlaktewater;
  - e. Het maken van een bouwwerk binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering aan de Legmeerdijk te Aalsmeer.

De activiteiten staan in 3 geparafeerde bijlagen die bij dit besluit horen:

- Oppervlaktewater bovenaanzichten en Waterbalans Buitenveen, d.d. 3 april 2025;
- Bouwtekeningen Oosteindedriehoek Kunstwerken, 20230928, d.d. 13 februari 2025;
- Berekeningen Klimaattool en 90mm regel Rijnland, d.d. 20 maart 2025.

- III. Voor de werkzaamheden 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.

## 2. Ondertekening

Namens dijkgraaf en hoogheemraden besloten op,

Elektronisch getekend door  
Siegfried Veldkamp  
op 15-07-2025

Kenmerk: 333669



S. Veldkamp  
Teamleider Vergunningverlening

### **3. Voorschriften**

#### **Bijzondere voorschriften**

##### Graven van water

1. Indien tijdens de uitvoering, of binnen vijf jaar na datum, blijkt dat als gevolg van de werkzaamheden wellen zijn ontstaan of een toename van de kwel geconstateerd wordt, moet dit direct aan team Handhaving worden gemeld. De vergunninghouder moet ontstane wellen dichten en ontstane kwel opheffen.

##### Dempen

2. De grond moet bij het dempen in de richting van het blijvende oppervlaktewater worden aangebracht. Hierbij mag geen bagger in het blijvende oppervlaktewater terecht komen.

##### Bouwen

3. Opslag van bouwmaterialen en grond op de waterkering moet zoveel als mogelijk 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. Doe dit digitaal via [www.rijnland.net/melden-start-einde-werkzaamheden](http://www.rijnland.net/melden-start-einde-werkzaamheden) of schriftelijk via postbus 156, 2300 AD in Leiden.
2. Geef medewerkers van Rijnland toegang om te controleren  
Medewerkers van Rijnland, zoals toezichthouders, 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 bij voorkeur via [vergunningen@rijnland.net](mailto:vergunningen@rijnland.net) of via



postbus 156, 2300 AD in Leiden. Dijkgraaf en hoogheemraden kunnen voor de wijziging een nieuwe vergunningaanvraag eisen.

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 noodsituatie

a. Wordt door een noodsituatie 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 adres. Dit moet binnen 4 weken na de adreswijziging. Dit kan via [vergunningen@rijnland.net](mailto:vergunningen@rijnland.net) of via postbus 156, 2300 AD in 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.

De vergunninghouder doet dit schriftelijk aan het team Vergunningverlening van Rijnland. Dit kan via [vergunningen@rijnland.net](mailto:vergunningen@rijnland.net) of via postbus 156, 2300 AD in Leiden.

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 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 verwijdert 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.

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:

### Activiteit a: het aanbrengen van 73.480 m<sup>2</sup> hard oppervlak.

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met hoofdstuk 9 Bouwen en hoofdstuk 41 Waterberging bij het maken van hard oppervlak van de Waterschapsverordening. Hieruit blijkt:

- voor het maken van één of meerdere bouwwerken, als de toename aan hard oppervlak van de nieuwe bestrating, gesloten teeltvloeren, wegen, paden en bouwwerken bij elkaar groter is dan 5000 m<sup>2</sup> is een vergunning nodig; en
- de activiteit voldoet aan de regels uit hoofdstuk 9 en 41.

Voor het Buitenveen woningbouw ontwikkeling wordt in totaal 73.480 m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak aangebracht. Om te voldoen aan de regels van de Waterschapsverordening dient 15% van deze totale hoeveelheid (11.022 m<sup>2</sup>) gerealiseerd te worden ter compensatie en het plan moet ervoor zorgen dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen het plangebied. Voor het plan wordt 19.290 m<sup>2</sup> nieuw oppervlaktewater gerealiseerd en wordt er voldaan aan de compensatie. Daarnaast blijkt uit interne berekeningen dat er voldaan wordt aan de 90 millimeter regel.

### Activiteit b: het dempen van 3.594 m<sup>2</sup> oppervlaktewater.

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met hoofdstuk 16 Dempen van oppervlaktewater van de Waterschapsverordening. Hieruit blijkt:

- voor het dempen van meer dan 100 m<sup>2</sup> oppervlaktewater in de kernzone van overig oppervlaktewater en het dempen van oppervlaktewater in de kernzone van belangrijk oppervlaktewater is een vergunning nodig; en
- de activiteit voldoet aan de regels uit hoofdstuk 16.

Voor een demping van deze omvang moet een gelijke hoeveelheid water worden gegraven om het verlies van oppervlaktewater te compenseren. Het nieuwe oppervlaktewater dat wordt gecreëerd voldoet voor zowel de demping als de toename in verharding.

### Activiteit c: het graven van belangrijk oppervlaktewater.

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met hoofdstuk 13 Graven van oppervlaktewater van de Waterschapsverordening. Hieruit blijkt:

- voor het graven van belangrijk oppervlaktewater is een vergunning nodig; en
- de activiteit voldoet aan de regels uit hoofdstuk 13.



Om het bestaande en nieuwe watersysteem te ondersteunen is nieuw belangrijk oppervlaktewater nodig. Dit wordt voor compensatie en de aanvoer en afvoer van water gegraven.

Activiteit d: Het bouwen van vier bruggen in de kernzone van belangrijk oppervlaktewater.

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met hoofdstuk 9 Bouwen. Hieruit blijkt:

- voor het maken van een bouwwerk in de kernzone van belangrijk oppervlaktewater is een vergunning nodig; en
- de activiteit voldoet aan de regels uit hoofdstuk 9.

Voor dit plan worden er verschillende bruggen gebouwd om de secties met elkaar te verbinden. In totaal worden er vier verschillende bruggen gebouwd die belangrijk oppervlaktewater overdekken. De afstand tussen de waterspiegel en de brug is voor elke brug boven de 1 meter en maakt doorgang en onderhoud mogelijk.

Activiteit e: Het maken van een bouwwerk binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering.

De gegevens uit de vergunningsaanvraag zijn vergeleken met hoofdstuk 9 bouwen. Hieruit blijkt:

- voor het maken van een bouwwerk binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering is een vergunning nodig; en
- de activiteit voldoet aan de regels uit hoofdstuk 9 en het gevraagd advies van de waterschap Amstel, Gooi en Vecht .

Entreebrug Legmeerdijk Buurt 3 wordt gemaakt in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Deze kering (Noorddammerlaan - Legmeerdijk-Noord) wordt beheerd door het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Zij hebben een positief advies uitgebracht voor dit plan. De brug en ondersteunend fundatie van de brug blijft buiten het profiel van vrije ruimte van de kering en voldoet daarmee aan de regels zoals vanuit hoofdstuk 9 van de Waterschapsverordening en het advies vanuit de waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

**Conclusie**

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



## **6. Bezwaar maken**

Bent u het niet eens met de inhoud van deze vergunning, of is de vergunning onduidelijk? Neem dan eerst contact op met de heer Charlton 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. Schrijf 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.