



## **BIJLAGE I OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN WATERACTIVITEIT**

### **1. Besluit**

Dit besluit gaat over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen, parkeerterrein en alternatieve waterberging voor de ontwikkeling van 'Stock XL' nabij Jan van Krimpenweg 7 te Haarlem. De aanvraag van 7 april 2025 is ingeschreven onder nummer 381383.

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

- I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan Fresch projectontwikkeling B.V.;
- II. De omgevingsvergunning te verlenen voor:
  - a. Het aanbrengen van 11345 m<sup>2</sup> hard oppervlak voor de bouw van twee bedrijfsverzamelgebouwen en de aanleg van parkeerterreinen bij Jan van Krimpenweg 7 te Haarlem.
  - b. Het ter compensatie van de toename van hard oppervlak realiseren van 975 m<sup>3</sup> alternatieve waterberging in de vorm van een bergingskelder en het aansluiten van de hemelwaterafvoer op het gemengd rioolstelsel, voor de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen en parkeerterreinen bij Jan van Krimpenweg 7 te Haarlem.

De activiteiten staan op twee geparafeerde bijlagen die bij dit besluit horen:

- Situatie tekening 2418\_Stock XL Haarlem\_ S-00\_22042025\_wijziging H, d.d. 29 september 2025 ontvangen op d.d. 29 september 2025.
- Fragment waterberging 2418 AOV-50 wijziging H d.d. 30 september 2025 ontvangen op d.d. 30 september 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 30-09-2025  
S. Veldkamp  
Teamleider Vergunningverlening

## **3. Voorschriften**

### **Bijzondere voorschriften**

#### **Alternatieve waterberging (Bergingskelder)**

1. De waterbergingskelder moet minimaal 710 m<sup>3</sup> beschikbaar hebben (kunnen bufferen) voor het kunnen bergen van regenbuien.
2. De hele waterberging (975 m<sup>3</sup>) moet redelijkerwijs leeg zijn na 150-160 uur.
3. De maximale afvoer van de waterberging(kelder), bij leegloop, is 6 m<sup>3</sup> per uur (1,67 liter per seconde).
4. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud en het functioneren van de bergingskelder.

#### **Bestrating en hard oppervlak**

5. Het parkeerterrein moet bestaan uit waterdoorlatende en/of 'waterpasserende' bestrating.
6. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het parkeerterrein en het functioneren van waterdoorlatende/waterpasserende bestrating.
7. Ophopend slib, (blad)vuil en afval, moet met regelmaat worden verwijderd zodat altijd de infiltrerende capaciteit van de bestrating behouden blijft.
8. Zowel de bestaande als nieuwe hemelwaterafvoeren in het plangebied moeten worden aangesloten op de waterbergingskelder welke dient ter compensatie van de toename van 11345 m<sup>2</sup> hard oppervlak, met één nieuwe aansluiting op de gemeentelijke riolering.



9. Bestaande hemelwaterafvoeren binnen het hele plangebied (fase 1 en 2) moet(en) van de riolering worden afgesloten.

### **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 vergunningsaanvraag 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:

- a. Het aanbrengen van 11345 m<sup>2</sup> hard oppervlak voor de bouw van twee bedrijfsverzamelgebouwen en de aanleg van parkeerterreinen bij Jan van Krimpenweg 7 te Haarlem.
- b. Het ter compensatie van de toename van hard oppervlak realiseren van 975 m<sup>3</sup> alternatieve waterberging in de vorm van een bergingskelder en het aansluiten van de hemelwaterafvoer op het gemengd rioolstelsel, voor de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen en parkeerterreinen bij Jan van Krimpenweg 7 te Haarlem.

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met Hoofdstuk 7 Bestrating, teeltvloer, weg of pad maken en onderhouden, Hoofdstuk 9 Bouwen en met Hoofdstuk 41 Waterberging bij het maken van hard oppervlak van de Waterschapsverordening. Hieruit blijkt:

- voor het maken van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> hard oppervlak, buiten de hoger gelegen zandgronden, is een vergunning nodig; en
- de activiteit a. voldoet aan de regels uit subparagraaf 7.2.2.1 artikel 7.10 en subparagraaf 9.2.1.1 Algemeen artikel 9.4 '*Waterberging niet in oppervlaktewater*', subparagraaf 41.1.2.1 en 41.1.2.3 *Andere manier om waterberging te maken*;
- de activiteit b. voldoet aan de regels uit subparagraaf 41.1.2.1 en 41.1.2.3 *Andere manier om waterberging te maken*, paragraaf 3.3.4 *Oppervlaktewater* en paragraaf 3.3.7 *Afvalwater zuivering of transportleiding*.

Het aansluiten van de hemelwaterafvoer op het gemengd rioolstelsel voldoet niet aan artikel 41.12 van de Waterschapsverordening. In dit artikel van de Waterschapsverordening is bepaald dat een (alternatieve) waterberging wordt geleegd naar het oppervlaktewater. Om een aansluiting op de riolering mogelijk te maken is het toepassen van de hardheidsclausule nodig en ligt de bevoegdheid tot het nemen van dit besluit bij D&H van het hoogheemraadschap. Dit voorstel is daarom voorgelegd aan dijkgraaf en hoogheemraden. Volgens het vastgestelde besluit met corsanummer 25.059392. d.d. 26 augustus 2025 kan een omgevingsvergunning in afwijking van artikel 41.12, tweede lid worden verleend, voor de aansluiting van de hemelwaterafvoer van de waterberging op het gemengd rioolstelsel.

In Artikel 41.12, lid 6 van de Waterschapsverordening is bepaald dat de waterberging binnen 100 uur leeg moet zijn. Dat is in dit geval niet mogelijk omdat het debiet van de afvoer maximaal 6 m<sup>3</sup>/uur mag zijn voor de riolering van de gemeente Haarlem. Dit staat vergunningverlening niet in de weg omdat de waterberging meer dan 55 liter per vierkante meter kan bergen waarmee de leeglooptijd langer mag zijn in deze situatie.



#### Locatie en werk

Met de ontwikkeling van twee bedrijfsverzamelgebouwen en parkeerterreinen vindt een toename van 11345 m<sup>2</sup> hard oppervlak plaats op een onverharde kavel binnen het bedrijventerrein Waarderpolder bij Jan van Krimpenweg 7 in Haarlem. Het totale oppervlak van deze kavel is 12125 m<sup>2</sup>. De compensatie moet voldoen aan 'de 15 % regel' en 'de 90 mm regel'. Ter compensatie van het hardoppervlak is een waterberging van 710 m<sup>3</sup> vereist. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en de afstand van de kavel tot het oppervlaktewater is circa 70 meter. Ter compensatie van het hard oppervlak wordt een bergingskelder van 975 m<sup>3</sup> gerealiseerd.

Door de aanwezigheid van veen en kleilagen ter plaatse van de kavel infiltreert het hemelwater niet goed. Hierdoor is infiltratie van hemelwater in het plangebied niet haalbaar. Daarom wordt 5414 m<sup>2</sup> bebouwd en 5931 m<sup>2</sup> bestrating aangesloten op een ruime bergingskelder. De kelder wordt voorzien van een waterdichte vloer voor een optimale bergingscapaciteit.

De bergingskelder kan niet via een hemelwaterafvoer rechtstreeks naar het oppervlaktewater afvoeren. De vertragende hemelwaterafvoer en de overstort moeten worden aangesloten op de aanwezige gemengde riolering omdat er geen oppervlaktewater of een gescheiden riolering aanwezig is.

Volgens de gemeente Haarlem mag het afvoerdebiet voor deze kavel naar de riolering maximaal 6 m<sup>3</sup>/uur zijn. Daarmee wordt het legen van de waterberging beperkt.

#### Motivering

1. aansluiting van de waterberging op de riolering.

Om een aansluiting van de waterberging op de riolering mogelijk te maken is het toepassen van de hardheidsclausule nodig en ligt de bevoegdheid tot het nemen van dit besluit bij D&H.

Hierbij is het volgende in overweging genomen:

- Het realiseren van een hemelwaterafvoer of verbindingsduiker vanaf het te ontwikkelen terrein naar het oppervlaktewater is technisch zeer complex. De afstand bedraagt circa 70 meter en er zijn diverse obstakels, waaronder een gasleiding met veiligheidszone, meerdere ondergrondse kabels en leidingen, en een tussenliggend perceel dat niet in eigendom is van de gemeente Haarlem. Hierdoor is aanleg praktisch moeilijk uitvoerbaar.
- Het is economisch niet verantwoord om het bestaande gemengde rioolstelsel in de Waarderpolder aan te passen of te vervangen door een gescheiden stelsel. Vervanging is pas aan de orde bij het einde van de levensduur, wat nu nog niet het geval is. De kosten en inspanning voor een gedeeltelijke vervanging zijn disproportioneel.
- Er worden extra voorwaarden gesteld: op het nieuwe parkeerterrein moeten waterdoorlatende stenen/bestratingmaterialen worden toegepast om de eerste neerslag te laten infiltreren, en op die wijze de





belasting op het riool te beperken. Dit oppervlak wordt nog steeds gezien als verhard oppervlak. De initiatiefnemer heeft voor deze eis begrip getoond per e-mail bericht d.d. 21 augustus 2025.

- Overige gemeentelijke afkoppelprojecten in Haarlem dragen bij aan de toename van afgekoppeld oppervlak. De toename van water op het gemengde riool door dit project is klein in vergelijking met de verschillende (grote) afkoppelprojecten van de gemeente Haarlem waardoor er in Haarlem een netto afname is van hemelwater op de AWZI.

De gevolgen van het niet toestaan van lozing van hemelwater op het gemengde riool zou de ontwikkelmogelijkheden op het betreffende perceel significant beperken. Gelet hierop is er sprake van een situatie waarbij de beoordelingsregels uit de Waterschapsverordening dusdanig onevenredig uitpakken in verhouding met de doelen van die beoordelingsregels dat afwijking nodig is.

#### Motivering

##### 2. leegloopduur.

Volgens lid 8 van artikel 41.12 kunnen dijkgraaf en hoogheemraden afwijken van de voorwaarde, dat de waterberging binnen 100 uur leeg moet zijn, als de waterberging groter is dan 55 liter per vierkante meter.

De waterbergingskelder heeft met de afmeting  $1625 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ m}$  een volume van  $975 \text{ m}^3$  en is daarmee groter dan de benodigde  $710 \text{ m}^3$ .

In de waterberging moet na 100 uur tenminste 55 mm aan bergingscapaciteit beschikbaar zijn. In de waterberging kan  $975 \text{ m}^3$  kan ( $85 \text{ mm} \cdot \text{m}^2$ ) worden geborgen, en dan blijft er na 100 uur ongeveer 30 mm over in de berging. Er is dan weer 55 mm berging beschikbaar (de Rijnlandse eis). De berging is helemaal leeg ( $85 \text{ mm/u/m}^2$ ) na ongeveer 150 uur. Voor het riool is een grotere afvoer onwenselijk, dus met bovenstaande afvoer voldoet de initiatiefnemer aan de afvoereis van  $0,6 \text{ l/u/m}^2$ .

Omdat na ongeveer 100 uur (4 dagen) ten minste 55 mm aan bergingcapaciteit weer beschikbaar is kan aan artikel 41.12 lid 8 van de waterschap verordening worden voldaan. Een leegloopduur van 150-160 uur (circa 6,5 dag) van de waterberging is toelaatbaar omdat een aansluiting op de riolering hier niet zal leiden tot een risico op wateroverlast.

Volgens het rioleringsadvies d.d.16 september 2025 heeft deze hoeveelheid bij een gemaximaliseerde hemelwaterlozing van  $6 \text{ m}^3$  per uur geen significant effect op de capaciteit en wordt de goede werking van een afvalwaterzuivering niet verstoord. De waterberging voldoet aan de afvoernorm van  $0,6 \text{ liter/uur/m}^2$ . Omdat op het moment dat de berging vol is (meestal na piek) geeft de lozing geen problemen in de vorm van extra overstorten uit het gemengde stelsel.

Wanneer de situatie zich voor doet, waarbij riolering van het bedrijventerrein wordt vervangen, gaat de lozing op termijn via een hemelwaterriool naar het oppervlaktewater. Zodra er een hemelwaterriool wordt aangelegd dient de





waterberging daarop aan te sluiten en het hemelwater van het gemengde riool af te gaan.

Omdat de ontwikkeling geen effect heeft op de een efficiënte werking van de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) en waarbij de kans op overstorten van ongezuiverd rioolwater niet toeneemt, vindt voor zowel de ecologische waterkwaliteit als de chemische waterkwaliteit geen verslechtering plaats in het watersysteem, en wordt voldaan aan paragraaf 3.3.4 en 3.3.7.

### **Conclusie**

De activiteiten uit de vergunningaanvraag voldoen aan de regels van de Waterschapverordening. Voor zover er niet aan de regels is voldaan is via de hardheidsclausule van artikel 3.5 van de Waterschapsverordening afgeweken van de beoordelingsregels (het lozen op het gemengd riool). 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 M. Schipper 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](http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht). Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.