

Bijlage 1. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN WATERACTIVITEIT**1. Besluit**

Dit besluit gaat over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de herinrichting van het terrein Huize Bijdorp, waarbij diverse werkzaamheden worden uitgevoerd in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering ter plaatse van Catharina van Siënalaan 3 in Voorschoten:

- Het realiseren van 114 appartementen en het aanbrengen van twee damwanden;
- Het dempen van 10 m² overig oppervlaktewater en het ter compensatie graven van 45 m² overig oppervlaktewater ten behoeve van het opschuiven van de kering;
- Het ophogen van het maaiveld met 60 centimeter.

De aanvraag van 17 juni 2025 is ingeschreven onder nummer 438307.

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

- I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan Huize Bijdorp Voorschoten B.V., Buitenveldertselaan 154, 1081 AB Amsterdam.
- II. De omgevingsvergunning te verlenen voor de herinrichting van het terrein Huize Bijdorp.
- III. De werkzaamheden staan op 6 geparafeerde bijlagen die bij dit besluit horen:
 - Dwarsprofielen, tekeningnr. 24048-101-DP-01 1/2, dwarsdoorsnedetekeningen, ontvangen bij de aanvraag op 13 oktober 2025.
 - Dwarsprofielen, tekeningnr. 24048-101-DP-01 2/2, dwarsdoorsnedetekeningen, ontvangen bij de aanvraag op 13 oktober 2025.
 - Aanpassing watergang, tekeningnr. 24048-707-VO-01, ontvangen bij de aanvraag op 13 oktober 2025.
 - Bouwen, tekeningnr. 24048-710-VO-01 1/5, ontvangen bij de aanvraag op 13 oktober 2025.
 - Graven, tekeningnr. 24048-710-VO-01 2/5, overzichtstekening, ontvangen bij de aanvraag op 13 oktober 2025.
 - Ophogen maaiveld, tekeningnr. 24048-710-VO-01 4/5, overzichtstekening, ontvangen bij de aanvraag op 13 oktober 2025.
- IV. 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
Janine Steenbergen
op 20-11-2025

Janine Steenbergen

Teamleider Bedrijfsbureau V&H

3. Voorschriften

Bijzondere voorschriften

Bouwen en heipalen plaatsen

1. Opslag van bouwmaterialen en grond op de waterkering moet zoveel als mogelijk voorkomen worden.
2. Het bouwwerk inclusief fundering, isolatie en poeren (exclusief (hei)palen), mag niet in het huidige profiel van vrije ruimte van de waterkering komen.
3. Het bouwwerk inclusief fundering, isolatie en poeren (exclusief (hei)palen), mag niet in de kruin komen (dit is minimaal 0,75 m aan beide zijden van, en loodrecht op, de middenkruinlijn).
4. (Hei)palen, voor zover deze zijn gelegen in de kern- of beschermingszone van de waterkering, moeten grondverdringend zijn en mogen niet door middel van (voor) spuiten worden ingebracht. Er mogen geen (hei)palen worden toegepast waarbij de voet een grotere diameter heeft dan de schacht, zoals palen met een verzwaard punt.
5. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd zoals aangegeven in de gewaarmerkte bijlagen.

Damwand (hei)paal, leiding, object of bouwwerk verwijderen

6. Damwanden mogen alleen door middel van het trillend of heiend trekken worden verwijderd. Het lossputten van de damwanden is niet toegestaan.

Dempen

7. 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.
8. Voordat wordt gedempt moet het te dempen gedeelte worden gecompenseerd door middel van het graven van een minstens even groot bergend oppervlak.

Graven van water

9. Het oppervlaktewater moet dezelfde waterdiepte hebben als de bestaande watergang.

Graven, ophogen of aanvullen

10. Na uitvoering van de werkzaamheden, moet de waterkering worden voorzien van een erosiebestendige grasmat, of met graszaad worden ingezaaid en onderhouden.
11. Aanvullingen en ophogingen moeten geschieden in lagen van 0,4 meter onder voortdurend mechanisch verdichten, waarbij nazakkingen weer moeten worden aangevuld. De rustperiode per ophogingslaag is minimaal 4 weken.
12. Alle eventuele in de waterkeringlichamen optredende nazakkingen moeten door vergunninghouder worden hersteld en direct worden gemeld aan de toezichthouder/handhaver van deze vergunning en als dit onbekend is via vergunningen@rijnland.net

Verleggen waterkering

13. Het doorgraven van een bestaande waterkering mag niet zonder dit van tevoren gemeld te hebben aan de toezichthouder/handhaver van het betreffende gebied. Deze toestemming wordt pas gegeven als de nieuwe waterkering voltooid is en deze 7 dagen bij een peil gelijk aan het boezempeil op functionaliteit is gecontroleerd.
14. De nieuwe waterkering heeft een kruinbreedte van 1,5 meter. Het profiel van vrije ruimte heeft een hoogte van ten minste NAP 0,1 meter, met een binnentalud van 1:3 en een buitentalud van 1:1.5.
15. De grond onder de nieuwe waterkering moet vooraf tot een diepte van 0,2 m beneden het maaiveld worden ontdaan van puin, begroeiing, hout, stronken en vuil.
16. De bestaande waterkering moet worden gefreesd op de plaats waar de nieuwe waterkering wordt aangesloten.
17. De plaatselijk te verleggen waterkering moet minimaal op een hoogte aangebracht en gehouden worden van NAP -0,1 meter.
18. De hemelwaterafvoer mag niet door het profiel van de kering heen, aangezien dit kortsluiting veroorzaakt tussen het boezemwater en polder.
19. Het hemelwater moet kunnen afstromen van de kering, er mogen geen natte plekken op de kering ontstaan.
20. De plaatselijk te verschuiven waterkering moet opgebouwd worden uit klei categorie 1.

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 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 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 Handhaving van Rijnland dan direct telefonisch via 0713063494. Informeer Rijnland daarna ook schriftelijk via 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 <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 <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 in trekken. 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 intrekken of de voorschriften van de vergunning wijzigen om dezelfde redenen als waarvoor ze de vergunning hadden kunnen weigeren. Dit staat in artikel 18.10, eerste lid, van de Omgevingswet en 3.30 van de Waterschapsverordening.
- d. 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 artikel 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.
- e. 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:

- a. Het realiseren van 114 appartementen en het aanbrengen van twee damwanden in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering ter plaatse van Catharina van Siënalaan 3 in Voorschoten is vergunningsplichtig.

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

- voor het bouwen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering ter plaatse van Catharina van Siënalaan 3 in Voorschoten is een vergunning nodig; en
- de activiteit voldoet aan de regels uit hoofdstuk 9, Subparagraaf 9.2.1.3 Bouwen bij de waterkering.

- b. Het dempen van 10 m² overig oppervlaktewater en het ter compensatie graven van 45 m² overig oppervlaktewater in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering ter plaatse van Catharina van Siënalaan 3 in Voorschoten is vergunningsplichtig;

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met hoofdstuk 13 graven en hoofdstuk 16 dempen van oppervlaktewater van de Waterschapsverordening. Hieruit blijkt:

- voor het dempen en het graven van oppervlaktewater in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering ter plaatse van Catharina van Siënalaan 3 in Voorschoten is een vergunning nodig; en
- de activiteit voldoet aan de regels uit hoofdstuk 13 Subparagraaf 13.2.1.3 Graven in een waterkering en hoofdstuk 16.

- c. Het ophogen van het maaiveld met 60 centimeter in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering ter plaatse van Catharina van Siënalaan 3 in Voorschoten is vergunningsplichtig;

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met hoofdstuk 18 ophogen maaiveld van de Waterschapsverordening. Hieruit blijkt:

- voor het meer dan 50 centimeter ophogen van het maaiveld in de kernzone en beschermingszone van de waterkering ter plaatse van Catharina van Siënalaan 3 in Voorschoten is een vergunning nodig; en
- de activiteit voldoet aan de regels uit hoofdstuk 18, Subparagraaf 18.2.1.2 Ophogen maaiveld bij een waterkering.

Motivering

Ten behoeve van de herinrichting van het terrein van Huize Bijdorp worden diverse werkzaamheden uitgevoerd in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering ter hoogte van Catharina van Siënalaan 3 in Voorschoten.

De geplande bouwwerken blijven buiten het profiel van vrije ruimte en het terrein wordt voldoende opgehoogd. Hierdoor komen de stabiliteit en het waterkerend vermogen van de waterkering niet in het geding.

Het te dempen overige oppervlaktewater (10 m²) wordt volledig gecompenseerd door het graven van 45 m² nieuw overig oppervlaktewater binnen hetzelfde peilvak. Daarnaast wordt het maaiveld opgehoogd met circa 60 centimeter. Gelet op het beperkte karakter van de werkzaamheden in relatie tot de redelijk verheelde waterkering, zijn er geen noemenswaardige risico's voor de kering te verwachten. Daarnaast is de waterkerende functie van de plaatselijk te verschuiven kering verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

De waterkering waar de genoemde damwanden worden geplaatst, wordt als verheelde kering beschouwd. Daardoor is er een minimaal risico op de waterveiligheid te verwachten en hoeft de damwand niet op sterkte of stabiliteit te worden getoetst gezien het beleid van Rijnland.

De inzet van voertuigen en werktuigen blijft beperkt tot de beschermingszone van de regionale waterkering en valt onder de zorgplicht. De toename aan verhard oppervlak blijft beneden de 500 m². Deze aspecten zijn daarom buiten beschouwing gelaten.

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 het Klant Contact Team via (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. 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.

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. Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.