

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

Dit besluit gaat over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor Geestwater: fase 3 (Geestwater-Noord) en fase 4 (bouwrijp maken Geestwater-Zuid). Dit alles ter hoogte van kadastrale percelen LSE00 E 4205, LSE00 E 4202, LSE00 E 4185, LSE00 E 4192 en LSE00 E 3840. De aanvraag van 19 september 2025 is ingeschreven onder nummer 472033.

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

- I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan VolkerWessels Vastgoed B.V., Ringwade 4, 3439LM Nieuwegein;
- II. De omgevingsvergunning te verlenen voor:
 - a. Het dempen van 2.234 m² oppervlaktewater op diverse plekken binnen het plangebied Geestwater in Lisse;
 - b. Het maken en hebben van meerdere duikers binnen het plangebied van Geestwater in Lisse.
- III. De werkzaamheden staan op twee geparafeerde bijlagen die bij dit besluit horen:
 1. 'Overzichtstekening'
 - Tekeningnr.: LGW-GW-ARC-SI-XX-DR-CE-VE-WHHB-2210
 - Versie: 3, d.d.: 5 oktober 2025
 - Toelichting: Op deze overzichtstekening zijn de diverse activiteiten weergegeven. Ook zijn er dwarsprofielen van de tijdelijke inlaat en de nieuw te graven watergang opgenomen.
 2. 'Waterbalans'
 - Documentnr.: /
 - Versie: /, d.d.: 30 september 2025
 - Toelichting: Dit document geeft aan hoeveel water er gegraven en gedempt wordt en hoeveel water er in de vorige fasen gegraven en gedempt is en dus ook in andere vergunningen is vastgelegd.
- IV. Voor de werkzaamheden gelden de voorschriften die onder nummer 3 staan.
- V. Werkzaamheden die betrekking hebben op het voorbelasten van Geestwater-Noord, waaronder de verticale drainage, zijn niet in deze vergunning meegenomen. Hier dient de initiatiefnemer nog een separate vergunningaanvraag voor in te dienen.

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 17-12-2025

•

Siegfried Veldkamp,
Teamleider Vergunningverlening

3. Voorschriften

Bijzondere voorschriften

Dempen

1. Het oppervlaktewater dat dient ter compensatie van de demping moet voor het uitvoeren van de demping gegraven zijn.
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.

Duiker plaatsen

3. De tijdelijke duiker dient zo te worden aangebracht en onderhouden dat in de duiker 1/3^e deel lucht en 2/3^e deel water aanwezig is ten opzichte van het ter plaatse geldende zomerpeil.
4. De permanente duiker dient zo te worden aangebracht en onderhouden dat in de duiker 1/3^e deel lucht en 2/3^e deel water aanwezig is ten opzichte van het nieuw te hanteren waterpeil
5. De vergunninghouder is onderhoudsplichtig voor het openhouden, schoonhouden en onderhouden van de duikers.

Graven van oppervlaktewater

6. Indien tijdens de uitvoering, of binnen tien jaar na besluitdatum blijkt dat als gevolg van de werkzaamheden wellen zijn ontstaan dan wel een toename van de kwel geconstateerd wordt, moet dit direct aan het hoofd van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving worden gemeld. De vergunninghouder moet de wellen dichten en ontstane kwel opheffen.

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 verwijdert 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 dempen van 2.234 m² oppervlaktewater op diverse plekken binnen het plangebied Geestwater in Lisse;

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met hoofdstuk 3 'Activiteiten Algemeen' en hoofdstuk 16 'Dempen' van de Waterschapsverordening. Hieruit blijkt:

- Voor het dempen in de kernzone van belangrijk oppervlaktewater is een vergunning nodig; en
- Voor het dempen van meer dan 100 m² oppervlaktewater in de kernzone van overig oppervlaktewater is een vergunning nodig; en
- de activiteit voldoet aan de regels uit hoofdstuk 16 'Dempen'.

Inleiding

Het oppervlaktewater wordt gedempt in de Lisserpoelpolder, peilvakken*:

1. OR-3.34.HW16 (vast peil -3,51 m NAP),
2. OR-3.34.HW30 (vast peil -3,65 m NAP),
3. OR-3.34.1.2 (zomerpeil -3,82 m NAP en winterpeil -3,92 m NAP).

Voor het te dempen water wordt uitgegaan van het wateroppervlak vanuit de *legger* oppervlaktewateren.

* Met de ontwikkeling van Geestwater zal het waterpeil wijzigen. De hoogwatervoorziening (HW30) wordt met deze demping opgeheven.

Dempingen

De te dempen watergangen liggen in de bovengenoemde peilvakken en omvatten X verschillende watergangen, namelijk:

- 083-058-00008 (gedeeltelijk, primair water)
- 083-058-00109 (geheel, overig water)
- 083-058-00190 (geheel, overig water)
- 083-058-00159 (gedeeltelijk, overig water)
- 083-058-00131 (geheel, overig water)

De totale demping is 2.234 m². Al deze dempingen vinden plaats in (hoogwatervoorzieningen die afwateren op) peilvak OR-3.34.1.2 Lisserpoelpolder. De dempingen dienen alleen plaats te vinden binnen ditzelfde peilvak.

Maatschappelijke functie varen

De watergangen die worden gedempt hebben geen maatschappelijke functie varen.

Te graven water

De compensatie van de dempingen wordt ingevuld door gebruik te maken van het surplus aan gegraven water in dit gebied. De vergunning van de voorbelasting van Geestwater-Zuid (kenmerk vergunning: 258919, ondertekent op 3 april 2025) stelt dat:

10.155 m² van het gegraven oppervlaktewater mag worden ingezet voor ontwikkelingen voor het project Geestwater.

Dit surplus aan gegraven water bevindt zich in hetzelfde peilvak als de dempingen die onder deze vergunningaanvraag vallen.

Op 11 juni 2025 is een vergunning afgegeven (kenmerk: 348118) voor activiteiten binnen het project Geestwater, waaronder dempingen. Voor deze dempingen is 197 m² van het surplus gebruikt.

Deze vergunningaanvraag betreft onder andere een demping van 2.234 m² en het graven van water van 387 m² oppervlaktewater. De totale surplus die na berekening overblijft betreft:

$10.155 \text{ m}^2 - 197 \text{ m}^2 - 2.234 \text{ m}^2 + 387 \text{ m}^2 = 8.111 \text{ m}^2$ oppervlaktewater in peilvak OR-3.34.1.2 Lisserpoelpolder

Overcompensatie Lisserpoelpolder

Het resterende surplus in Peilvak OR-3.34.1.2 (Lisserpoelpolder) van 8.111 m². Na de werkzaamheden zullen de oppervlaktes van de dempingen en het te graven water worden ingemeten door Handhaving. Na inmeten en na goedkeuring van het surplus:

- Mag 8.111 m² van het gegraven oppervlaktewater worden ingezet voor ontwikkelingen van het project Geestwater, die plaatsvinden in het toekomstige peilvak met nader te bepalen peil (nu OR-3.34.1.2) in de Lisserpoelpolder.

Wellen

In het plangebied zijn wellen geconstateerd. Het graven van meer oppervlaktewater kan leiden tot een toename aan wellen. Om die reden heeft de initiatiefnemer diverse opbarstberekeningen uitgevoerd, worden de nodige maatregelen getroffen en zijn er voorschriften in deze vergunning opgenomen (zie hoofdstuk 3) om de kansen en gevolgen te minimaliseren.

- b. Het maken en hebben van meerdere duikers binnen het plangebied van Geestwater in Lisse.

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met hoofdstuk 3 'Activiteiten Algemeen' en hoofdstuk 4 'Duiker plaatsen'

- Voor het plaatsen en hebben van een duiker die langer is dan 15 meter is een vergunning nodig; en
- Deze activiteiten voldoen aan de regels uit Hoofdstuk 4 'Duiker plaatsen'.

Inleiding

In totaal worden er twee duikers aangebracht. Eén duiker is permanent, de andere duiker is een tijdelijke duiker. De duikers zijn nodig voor de toegankelijkheid van het plangebied en het borgen van een goede waterhuishouding.

Permanente duiker

De permanente duiker wordt aangelegd als vervanging van een tijdelijke duiker (met leggercode: 083-033-00174). Deze tijdelijke duiker is vergund in de vergunning met kenmerk: 348118.

De nieuwe duiker (D03 op de overzichtstekening, gewaarmerkte bijlage nummer 1), wordt zo aangelegd dat deze voor 1/3^e deel gevuld is met lucht en voor 2/3^e deel gevuld is met water. Hierbij wordt het nieuw te hanteren waterpeil voor de toekomstige woonwijk aangehouden. De duiker krijgt een diameter van 600 millimeter, is 25 meter lang en de binnenzijde van de onderkant van de duiker ligt op een diepte van 4,17 meter onder NAP.

Tijdelijke duiker

In het noorden van het projectgebied Geestwater, aan de kant van 't Lange Rack, wordt een inlaat gerealiseerd. De functie van deze inlaat is voornamelijk gericht op het zogenoemd 'doorspoelen' van het projectgebied voor het behoud van een goede waterkwaliteit. De duiker dit onderdeel vormt van deze inlaat krijgt een diameter van 300 millimeter. Deze diameter is groot genoeg om haar functie te kunnen dienen. Bij duikers met een kleine diameter moet wel altijd gelet worden op de mogelijkheid van verstopping.

De tijdelijke duiker wordt 25 meter lang. De inlaat waar deze duiker onderdeel van is krijgt een kerende hoogte van 3,82 meter onder NAP. Dit is gebaseerd op de huidige waterpeilen binnen het plangebied Geestwater.

Effect op het watersysteem

Het door de duikers veroorzaakte verval vormt geen belemmering voor het functioneren van het watersysteem. Dit is intern bij Rijnland nagerekend.

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.

Bijlage 2. ACTIVITEITEN MET VOORWAARDEN ZONDER VERGUNNING

1. Uw werk valt onder de Voorwaarden zonder Vergunning

Uit de door u beschikbaar gestelde informatie is gebleken dat meerdere activiteiten vallen onder de Voorwaarden zonder Vergunning, namelijk:

- a. Het graven van 378 m² nieuw overig oppervlaktewater in de Lisserpoelpolder, binnen het plangebied van Geestwater.

Afdeling 13.3 Graven Voorwaarden zonder vergunning

Het werk mag u uitvoeren, mits u zich houdt aan de eisen uit de onderstaande voorwaarden.

Paragraaf 13.3.2 Voorwaarden graven van oppervlaktewater

Artikel 13.30 Wanneer gelden deze voorwaarden

De voorwaarden uit deze paragraaf gelden voor graven:

- a. van overig oppervlaktewater buiten een kwetsbaar kwelgebied; en
- b. tot 2,5 meter onder het winterpeil; en
- c. waarbij de werkzaamheden niet alleen bestaan uit:
 1. het flauwer maken van het talud boven de waterspiegel; en/of
 2. het dieper maken van bestaand oppervlaktewater.

Artikel 13.33 Minimale maten van een nieuw oppervlaktewater

1. De diepte van het nieuwe oppervlaktewater is minimaal 60 centimeter.
2. De breedte van de waterbodem van het nieuwe oppervlaktewater is minimaal 40 centimeter.
3. De breedte van het nieuwe oppervlaktewater is op de waterspiegel bij winterpeil minimaal 2,5 meter.
4. De helling van het talud is 1:3 of flauwer.
5. Dijkgraaf en hoogheemraden kunnen met een maatwerkvoorschrift afwijken van lid 1, lid 2, lid 3 of lid 4 als een kleiner oppervlaktewater voldoende water kan aanvoeren en afvoeren.

Artikel 13.34 Oppervlaktewater breder maken voor een waterberging

Een bestaand oppervlaktewater moet minimaal 50 centimeter breder worden, als een initiatiefnemer dat oppervlaktewater gaat gebruiken als nieuwe waterberging om zo te voldoen aan de verplichting uit hoofdstuk 41.