



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

### **1. Besluit**

Dit besluit gaat over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen en realiseren van hard oppervlak op braakliggend terrein en de aanleg van alternatieve waterberging en infiltratievoorzieningen voor het woningbouwproject Bloom Haarlem nabij Spaarndamseweg 480 te Haarlem. De aanvraag van 22 september 2025 is ingeschreven onder nummer 472297.

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

- I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan VORM Ontwikkeling B.V., Postbus 16, 3350 AA Papendrecht;
- II. De omgevingsvergunning te verlenen voor:
  - a. Het realiseren van 9546 m<sup>2</sup> hard oppervlak op onverhard terrein bij de bouw van woningen, parkeergarage en aanleg van bestrating voor het project Bloom Haarlem nabij Spaarndamseweg 480 te Haarlem;
  - b. Het maken van alternatieve waterberging in de vorm van een watergang, daktuin en waterbergende en waterdoorlatende verharding ter compensatie van de toename van het hard oppervlak voor het project Bloom Haarlem nabij Spaarndamseweg 480 te Haarlem.

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

- Waterberging groenzone tekening 01.24.2525-201 d.d. 9 oktober 2025 ontvangen op 24 oktober 2025;
- Oppervlakte tekening 101 Waterberging groenzone d.d. 18 oktober 2023 ontvangen op 24 oktober 2025;
- Ondergrondse infra 03 d.d. 22 oktober 2025 ontvangen op 24 oktober 2025;
- Principeprofiel Slokop tekening 02D d.d. 23 oktober 2025 ontvangen op 24 oktober 2025;
- Hemelwatersysteem tekening 104 d.d. 20 oktober 2025 ontvangen op 24 oktober 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.

Kenmerk: 472297



## **2. Ondertekening**

Namens dijkgraaf en hoogheemraden besloten op,

Elektronisch getekend door  
Siegfried Veldkamp  
op 18-12-2025  
S. Veldkamp  
Teamleider Vergunningverlening



### **3. Voorschriften**

#### **Bijzondere voorschriften**

##### **Alternatieve waterberging**

1. De alternatieve waterberging ter compensatie van de toename van hard oppervlak, moet gelijktijdig of voor de aanleg van het hard oppervlak aangelegd zijn.
2. In de waterberging van de 'groenzone' moet bij een peilopzet van 0,91m (waterpeil op NAP -0,61 m) gezamenlijk minimaal 219 m<sup>3</sup> water geborgen kunnen worden.
3. In de waterberging van de 'Daktuin' moet minimaal 206 m<sup>3</sup> water geborgen kunnen worden.
4. De overstort (slokop) van de waterberging in de 'groenzone' moet minimaal komen op NAP+0,30 meter.
5. De waterberging moet altijd zo worden onderhouden dat deze altijd minimaal de hoeveelheid kan bergen welke wordt genoemd in het 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> lid van de voorschriften.
6. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud en het functioneren van de waterberging, waterbergende daken en waterdoorlatende bestrating.
7. De slokop en het lozingspunt moeten goed en veilig bereikbaar zijn en blijven.
8. Ophopend slib, (blad)vuil en afval, moet met regelmaat worden verwijderd zodat altijd de infiltrerende capaciteit van de bestrating behouden blijft.

##### **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.

Kenmerk: 472297



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 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.

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 realiseren van 9546 m<sup>2</sup> hard oppervlak op onverhard terrein bij de bouw van woningen, parkeergarage en aanleg van bestrating voor het project Bloom Haarlem nabij Spaarndamseweg 480 te Haarlem; en

Activiteit b. Het maken van alternatieve waterberging in de vorm van een watergang, daktuin en waterbergende en waterdoorlatende verharding ter compensatie van de toename van het hard oppervlak voor het project Bloom Haarlem nabij Spaarndamseweg 480 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, en

- voor het maken van alternatieve waterberging is een vergunning nodig; en
- de activiteit a. en activiteit b. voldoet aan de regels uit subparagraaf 7.2.2.1 artikel 7.10 en subparagraaf 9.2.1.1 Bouwen Algemeen artikel 9.4 'Waterberging niet in oppervlaktewater', subparagraaf 41.1.2.1 en 41.1.2.3 Andere manier om waterberging te maken en paragraaf 3.3.4 Oppervlaktewater en 3.3.6 Grondwater.

#### Locatie en werk

Met de ontwikkeling van het braakliggend terrein voor woningbouw vindt een toename van hard oppervlak plaats van 9546 m<sup>2</sup>. Het totale oppervlak van deze kavel is 11531 m<sup>2</sup>. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied is 11 jaar braakliggend terrein van een voormalige fabriek nabij Spaarndamseweg 480 te Haarlem. De toename van het hard oppervlak wordt gecompenseerd door de realisatie van een geïsoleerde watergang met waterbergende oever in de 'groenzone', een waterbergende daktuin op de parkeergarage en waterbergende en waterdoorlatende verharding.

De totale capaciteit van de alternatieve waterberging is voldoende groot. De waterbergende groene daktuin en de infiltrerende bestrating met een waterbergende puinfundering geven voldoende vertraging in de afvoer van hemelwater.

De watergang met waterbergende oever waarin 219 m<sup>3</sup> water kan worden geborgen wordt voorzien van een slokop voor afvoer van overtollig niet geïnfiltreerd hemelwater wat geloosd wordt via de hemelwaterafvoerleiding op het Noorder Buiten Spaarne (watergang 462-058-02037). De aanleg van de uitstroomleiding is beoordeeld en afgehandeld met zaak 481209 d.d. 13 november 2025.

#### Motivering

De compensatie moet voldoen aan 'de 90 mm regel'. Het plan is voorgelegd aan het 'team Beleid en advies Waterveiligheid en Waterkwantiteit' van het hoogheemraadschap. In het advies van d.d. 10 oktober 2025 wordt aangegeven dat de bodem bestaat uit een ophooglaag van zand van minimaal 1 m. Daarom mag voor de bodemberging 90 mm worden gerekend. Daarmee voldoet het plan aan de 90 mm regel.

Omdat de neerslag afkomstig van het hard oppervlak volledig in de bodem kan zakken is er geen kans op wateroverlast. Daarmee wordt voldaan aan paragraaf 3.3.4 Oppervlaktewater artikel 3.12 en subparagraaf 41.1.2.1 en 41.1.2.3 artikel 41.2a, 41.12.

Het hemelwater dat wordt afgevoerd is schoon. De chemische en ecologische waterkwaliteit in het Noorder Buiten Spaarne wordt niet beïnvloed. Dit boezemwater is aangewezen als een KRW-oppervlaktewaterlichaam en het oppervlaktewater ondervindt hierbij geen gevolgen van de aangevraagde activiteiten.

Er zijn er geen negatieve effecten op maatschappelijke functies en de grondwaterstand te verwachten. De inrichting van het terrein met een waterbergende groenzone en de drainerende werking van de watergang, met een waterpeil van NAP 0,61 m, heeft een gunstig effect op de

Kenmerk: 472297



grondwaterstanden in het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan paragraaf 3.3.1 Oppervlaktewater en 3.3.6 Grondwater van de Waterschapsverordening.

**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 ing. M.C.J. 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](https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht). Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.