



## **BIJLAGE I, OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN WATERACTIVITEIT (ALTERNATIEVE WATERBERGING)**

Op 20 december 2024 ontving ik uw aanvraag voor een *omgevingsvergunning* voor een wateractiviteit. De vergunningaanvraag gaat over het realiseren van bedrijfsruimte verdeeld over vier gebouwen, westelijk van Boskade 7 in Hoogmade in de gemeente Kaag en Braassem. Dit project is bekend onder de naam '*Businesspark De Does*'. Uw aanvraag is bij ons ingeschreven onder zaaknummer 291490.

Houdt u zich bij de werkzaamheden aan de voorschriften uit de vergunning, zie onder nummer 3 *Voorschriften*.

### Vergunningplicht en voorwaarde zonder vergunning met meldplicht

Uit de toetsing blijkt dat het aanleggen van alternatieve waterberging (ter compensatie van toename van verharding) valt onder de vergunningplicht. Het graven van oppervlaktewater en het aanleggen van verhard oppervlak valt onder de *voorwaarde zonder vergunning* met meldplicht. Dit valt onder een apart besluit welke te vinden is in bijlage II.

### **1. Besluit**

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

- I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan Kepler Investments VOF, Admiraalsweg 4, 2315 SC Leiden.
- II. De omgevingsvergunning te verlenen voor:
  - Het ter compensatie (van een toename van 3.348 m<sup>2</sup> *hard oppervlak* ) aanleggen en hebben van *andere manieren voor waterberging* (alternatieve waterberging), westelijk van Boskade 7 in Hoogmade.

De volgende vier geparafeerde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Bovenaanzicht met de ligging van het te graven oppervlaktewater, Waterpas, 24101-200-IR-01, de dato 11 februari 2024 (*sic*), ontvangen 12 februari 2025.
2. Bovenaanzicht/riooltekening, Waterpas, 24101-200-IR-01, de dato 11 februari 2025, ontvangen 12 februari 2025.
3. Dwarsprofielen, Waterpas, 24101-200-IR-01, de dato 11 februari 2025, ontvangen 12 februari 2025.
4. Memo watercompensatie, Hoogmade Boskade, Waterpas, 24101, versie 01, de dato 12 februari 2025, ontvangen 12 februari 2025.

Kenmerk: 291490



III. Voor de activiteiten 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 21-02-2025  
Dhr. S. Veldkamp  
Teamleider Vergunningverlening

Kenmerk: 291490



### **3. Voorschriften**

#### **Bijzondere voorschriften**

##### Alternatieve waterberging algemeen

1. De alternatieve waterberging dat dient ter compensatie van de toename van verharding moet gelijktijdig of voor, het aanleggen van de verharding, aangelegd zijn.
2. Ophopend slib, (blad)vuil en (bouw)afval moet met regelmaat worden verwijderd zodat deze altijd zijn volledige capaciteit (en afvoer) beschikbaar heeft.
3. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud en het functioneren van de alternatieve waterbergingen.

##### Groenparkeren Park Positive

4. De substraatlaag moet minimaal 60,5 m<sup>3</sup> regenwater kunnen bergen.

##### Sempergreen detentiedak

5. De detentiedaken moeten gezamenlijk minimaal 84,9 m<sup>3</sup> regenwater kunnen bergen.
6. De afvoer van bouwblok A (92 m<sup>2</sup>) moet een afvoer hebben van 55 liter per uur (ongeveer 1 liter per minuut).
7. De afvoer van bouwblok B (93 m<sup>2</sup>) moet een afvoer hebben van 56 liter per uur (ongeveer 1 liter per minuut).
8. De afvoer van bouwblok C (712 m<sup>2</sup>) moet een afvoer hebben van 427 liter per uur (ongeveer 7 liter per minuut).
9. De afvoer van bouwblok D (647 m<sup>2</sup>) moet een afvoer hebben van 388 liter per uur (ongeveer 6 liter per minuut).



### **Algemene voorschriften**

1. Informeer Rijnland over de start van de werkzaamheden  
Informeer Rijnland minstens 5 werkdagen voor het werk begint over de startdatum. Dit doet u via <https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/vergunningen/informatie-doorgeven-aan-rijnland/melding-start-werkzaamheden/> of via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.
2. Geef toezichthouders van Rijnland toegang om te controleren  
Toezichthouders van Rijnland 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 via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>
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 noodgeval (ongewoon voorval)
  - a. Wordt door een ongewoon voorval 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/haar adres. Dit moet binnen 4 weken na de adreswijziging. Dit kunt u het beste doen via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. U kunt de adreswijziging ook per post melden. Stuur uw brief naar Postbus 156, 2300 AD 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. Dit kunt u het beste doen via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

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 artikel 8.97 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

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 8.97, eerste en derde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
- 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.

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.
- 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

Het onverharde terrein westelijk van Boskade 7 wordt ontwikkeld tot een bedrijventerrein. Hierbij wordt er verharding toegevoegd op het perceel waardoor versnelde afvoer zal plaatsvinden. Om deze versnelde afvoer te compenseren dient er watercompensatie te worden aangelegd.

### Regel watercompensatie

Het aanbrengen van de verharding moet worden gecompenseerd bij Rijnland door het graven van compenserend wateroppervlak ter grootte van 15% van de toename aan verharding of door de aanleg van een alternatieve waterberging waarbij er bij elke vierkante meter toename van verharding 55 millimeter moet worden geborgen.

### **Beoordelen aanvraag**

Dijkgraaf en hoogheemraden hebben de vergunningaanvraag als volgt beoordeeld:

- Het ter compensatie (van een toename van 3.348 m<sup>2</sup> *hard oppervlak*) aanleggen en hebben van *andere manieren voor waterberging* (alternatieve waterberging), westelijk van Boskade 7 in Hoogmade.

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met *Hoofdstuk 3 Activiteiten algemeen* en *Hoofdstuk 41: Waterberging bij het maken van hard oppervlak* van de Waterschapsverordening. Hieruit blijkt:

- voor een *Andere manier om waterberging te maken* (alternatieve waterberging), ter compensatie van toename van verharding, is een vergunning nodig; en

de activiteit voldoet, ook door het stellen van aanvullende voorschriften in de vergunning aan de regels van afdeling 3.3 en uit subparagraaf 41.1.2.3. *Andere manier om waterberging te maken.*

### Inleiding

Er is een verhardingstoename van 3.348 m<sup>2</sup> waarvoor watercompensatie dient te worden gerealiseerd. Een deel van de benodigde compensatie wordt uitgevoerd door 111 m<sup>2</sup> oppervlaktewater te graven.

Het is dan nog nodig om  $2.608 \text{ m}^2 \left( 3.348 \text{ m}^2 - \frac{111 \text{ m}^2}{15\%} \right)$  verharding te compenseren.

Dit betekent een dan nog benodigde watercompensatie door alternatieve waterberging van 143 m<sup>3</sup> ( $2.608 \text{ m}^2 * 0,055 \text{ m}$ ).

Deze wordt uitgevoerd in twee systemen namelijk *Groenparkeren Park Positive* (60,5 m<sup>3</sup>) en *Sempergreen detentiedak* (84,9 m<sup>3</sup>).

### Locatie watercompensatie

Het te graven oppervlaktewater komt aan de noordkant, helemaal aan de westzijde van de projectlocatie. Het *Groenparkeren Park Positive* komt onder alle parkeerplaatsen en het detentiedak komt op alle vier de bouwblokken.



#### Oppervlaktewaterpeil en *Legger oppervlaktewateren*

De toename van verharding, het te graven oppervlaktewater en de afvoer van de aan te leggen alternatieve waterbergingen vinden plaats in *Bospolder*, peilvak 3.14.1.1 met volgens het huidige peilbesluit een zomerpeil van NAP -2,27 meter en een winterpeil van NAP -2,37 meter.

Dit voldoet aan ons beleid omdat de watercompensatie moet plaatsvinden in hetzelfde peilvak als waar de verhardingstoename plaatsvindt.

#### Motivatatie toestaan alternatieve waterberging

De locatie valt onder Werkingsgebied; *gebied waar Rijnland terughoudender is met andere manieren voor waterberging*.

Het is de bedoeling dat de wateropgave wordt opgelost in het eigen projectgebied. In de ontwikkeling is weinig ruimte aanwezig voor het graven van oppervlaktewater. Er wordt gegraven wat mogelijk is en de rest wordt uitgevoerd in alternatieve waterberging.

Daarnaast is de aanleg van groene parkeervlakken klimaatbestendiger dan oppervlaktewater omdat het overgrote deel van de regenwater wordt geborgen en geïnfiltrerd in de bodem. Dit water is tijdens droge perioden beschikbaar voor bijvoorbeeld planten en het beschermen van oude funderingen. Dit is duurzamer dan dit water weg te pompen naar de zee.

#### Groenparkeren Park Positive

Het oppervlakte van het grasbeton bij de parkeerplaatsen is 1.315 m<sup>2</sup>.

Hieronder komt een substraatlaag van 0,23 meter met een holle ruimte van 20%. Dit geeft een berging in de bodem van 0,046 m<sup>2</sup> (0,23 m \* 20%).

Dit geeft een bergingsinhoud van 60,5 m<sup>3</sup> (1.315 m<sup>2</sup> \* 0,046 m).

Alle niet extreme buien kunnen infiltreren in de bodem door de zandige bovenste bodemlaag van 60 centimeter.

#### Sempergreen detentiedak

Er komen vier bouwblokken met een oppervlakte van totaal 1.543 m<sup>2</sup>. Deze krijgen een waterbergend vermogen van 0,055 meter. Dit geeft een waterbergend vermogen van 84,9 m<sup>3</sup> (1.543 m<sup>2</sup> \* 0,055 m). Elk detentiedak krijg door middel van een knijpconstructie een afvoer van 0,6 liter/uur m<sup>2</sup>.

#### Alternatieve waterberging

Er is 143,4 m<sup>3</sup> alternatieve waterberging benodigd. Er wordt iets meer aangelegd 145,4 m<sup>3</sup> (60,5 m<sup>3</sup> + 84,9 m<sup>3</sup>) dan nodig.

Hiermee wordt voldaan aan afdeling 3.3 en subparagraaf 41.1.2.3.

#### **Conclusie**

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





## 6. Bezwaarprocedure

Bent u het niet eens met de inhoud van deze vergunning, of is de vergunning onduidelijk? Neem dan eerst contact op met *Arjan Zonneveld* (06 111 229 19) 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. Schijf 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.



## **BIJLAGE II, VOORWAARDEN ZONDER VERGUNNINGEN (TOENAME VERHARDING EN GRAVEN WATER)**

### **Toename verharding**

Uit de door u beschikbaar gestelde informatie is gebleken dat het aanbrengen van meer dan 500 m<sup>2</sup> (3.348 m<sup>2</sup>) valt onder afdeling 7.3 *Voorwaarden zonder vergunning*, <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806>. Dit houdt in dat er geen besluit van Rijnland nodig is en u direct aan de slag mag gaan.

### Aan welke voorwaarden moet u voldoen?

De voorwaarden voorschriften waaraan u moet voldoen zijn te vinden in bovenstaande link. Ter informatie treft u de huidige versie van de voorwaarden hieronder aan.

U bent er zelf verantwoordelijk voor dat de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de voorwaarden. Tijdens of na uitvoering van de werkzaamheden kan Rijnland controleren of u voldoet aan de geldende regels.

### **Artikel 7.20 Voorwaarden voor 500 m<sup>2</sup> tot en met 5000 m<sup>2</sup> hard oppervlak in andere gebieden**

De voorwaarden uit afdeling 41.2 gelden bij het maken van nieuwe bestrating, een nieuwe gesloten teeltvloer, een nieuwe weg of een nieuw pad als:

- a. de toename aan hard oppervlak van nieuwe de bestrating, gesloten teeltvloer, wegen, paden en bouwwerken bij elkaar minimaal 500 m<sup>2</sup> is; en
- b. de toename aan hard oppervlak van nieuwe de bestrating, gesloten teeltvloer, wegen, paden en bouwwerken bij elkaar maximaal 5000 m<sup>2</sup> is; en
- c. dit is in een gebied zonder hoger gelegen zandgrond, en
- d. de grond nog geen hard oppervlak heeft.

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806>



### **Graven oppervlaktewater**

Uit de door u beschikbaar gestelde informatie is gebleken dat u 111 m<sup>2</sup> *overig* oppervlaktewater gaat graven. Deze activiteit die u wilt uitvoeren voldoet aan *artikel 13.33 Minimale maten van een nieuw oppervlaktewater*, <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806>.

De voorschriften waaraan u moet voldoen zijn te vinden in bovenstaande link. Ter informatie treft u de huidige versie van de algemene regel hieronder aan.

U bent er zelf verantwoordelijk voor dat de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de voorwaarden uit deze algemene regel. Tijdens of na uitvoering van de werkzaamheden kan Rijnland controleren of u voldoet aan de geldende regels.

#### **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.

Artikel 13.33 en 13.34, *Waterschapsverordening Rijnland*