



HOOGHEEMRAADSCHAP  
**DE STICHTSE  
RIJNLANDEN**

## OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN WATERACTIVITEIT

**Ons kenmerk**  
HDSR 736447

**Datum**

**Onderwerp**  
Het aanbrengen van verharding, een gebouw en beplanting op de locatie nabij Middellandse zee 4 in Woerden.



## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1 AANVRAAG, PLICHTEN EN BESLUIT.....</b>	<b>3</b>
1.1 Aanvraag.....	3
1.2 Verplichtingen.....	3
1.3 Besluit.....	4
<b>HOOFDSTUK 2 VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>5</b>
2.1 Geldigheid vergunning.....	5
2.2 Activiteiten en maatregelen.....	5
2.3 Algemene verplichtingen.....	6
<b>HOOFDSTUK 3 OVERWEGINGEN.....</b>	<b>7</b>
3.1 Beschrijving activiteiten en lokale omstandigheden.....	7
3.2 Toetsingskader en beleid.....	7
3.3 Toetsing op mogelijke gevolgen.....	8
3.4 Belangenafweging.....	8
3.5 Conclusie.....	8
<b>HOOFDSTUK 4 PROCEDURE.....</b>	<b>9</b>
4.1 Gevolgde procedure voor de vergunningaanvraag.....	9
4.2 Beslistermijn.....	9
4.3 Bezwaar.....	9
4.4 Voorlopige voorziening.....	9
<b>HOOFDSTUK 5 INFORMATIE.....</b>	<b>10</b>
5.1 Aandachtspunten.....	10
5.2 Andere benodigde vergunningen en toestemmingen.....	10
5.3 Afschriften.....	10
<b>BIJLAGE 1 DOCUMENTEN.....</b>	<b>11</b>



## **HOOFDSTUK 1      AANVRAAG, PLICHTEN EN BESLUIT**

### **1.1      Aanvraag**

Dijkgraaf en hoogheemraden van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) hebben een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit voor het aanbrengen van verharding, een gebouw en beplanting op de locatie nabij Middellandse zee 4 in Woerden.

De aanvraag is:

- gedateerd op 9 maart 2026 en heeft als kenmerk 2026030900720.
- ingekomen op 9 maart 2026 en ingeboekt onder zaaknummer 736447.

De aanvrager is op 23-03-2026 schriftelijk op de hoogte gebracht van het feit dat de aanvraag nog onvoldoende gegevens of bescheiden bevat om deze in behandeling te kunnen nemen. Op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens of bescheiden voor 24 april 2026 aan de aanvraag toe te voegen. De ontbrekende gegevens zijn op 16-04-2026 ontvangen.

De aanvraag voldoet aan de aanvraagvereisten uit artikel 4.3 van de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (hierna: waterschapsverordening) voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit.

### **1.2      Verplichtingen**

Voor de uit te voeren activiteiten gelden op basis van de waterschapsverordening onderstaande verplichtingen. De waterschapsverordening kunt u raadplegen via de volgende link. [Regelgeving waterbeheer - HDSR](#)

#### *Vergunningplicht en zorgplicht*

Voor alle activiteiten geldt een vergunningplicht. Daarnaast geldt voor alle activiteiten een zorgplicht. De specifieke zorgplicht uit artikel 1.9 van de waterschapsverordening is altijd van toepassing. De vergunningplicht en de zorgplicht zijn verder gespecificeerd per activiteit. De artikelnummers verwijzen naar de waterschapsverordening.

- Het aanbrengen van heggen in de beschermingszone A van een primaire watergang. Hiervoor geldt een vergunningplicht op basis van artikel 4.252, lid 5, lid 254. Tevens geldt hiervoor de specifieke zorgplicht op basis van artikel 4.245.
- Het aanbrengen van bomen in de beschermingszone A van een primaire watergang. Hiervoor geldt een vergunningplicht op basis van artikel 4.252, lid 6. Tevens geldt hiervoor de specifieke zorgplicht op basis van artikel 4.245.
- Het aanbrengen van een gebouw in de beschermingszone A van een primaire watergang. Hiervoor geldt een vergunningplicht op basis van artikel 4.332, lid 1. Tevens geldt hiervoor de specifieke zorgplicht op basis van artikel 4.324.
- Het aanbrengen van een verharding. Hiervoor geldt een vergunningplicht op basis van artikel 4.354, lid 41. Tevens geldt hiervoor de specifieke zorgplicht op basis van artikel 4.346.

Voor deze activiteiten is deze vergunning van toepassing.



### 1.3 Besluit

Dijkgraaf en hoogheemraden besluiten, op grond van de bepalingen van de Omgevingswet en onderliggende besluiten en regeling, de waterschapsverordening, de Awb en de in hoofdstuk 3 van deze vergunning vermelde overwegingen:

1. Vergunning te verlenen, conform artikel 1.16 van de waterschapsverordening, voor het uitvoeren van diverse activiteiten op de locatie bij Middellandse zee 4 in Woerden. Het betreft de volgende activiteiten:
  - a. het aanbrengen van verharding;
  - b. het aanbrengen van beplanting;
  - c. het aanbrengen van een gebouw.
2. Vergunning te verlenen, conform artikel 1.16 van de waterschapsverordening, voor het aanbrengen van verharding en beplanting op de locatie nabij
3. Het voor onbepaalde tijd behouden van de werken, waarvoor deze vergunning is verleend.
4. De in hoofdstuk 2 opgenomen voorschriften, paragraaf 1.1, de hoofdstukken 3 en 4 en bijlagen 1 deel te laten uitmaken van de vergunning.

Hoogachtend,  
Dijkgraaf en hoogheemraden,  
namens hen,

P. Werensteijn  
Teamleider VTH



## HOOFDSTUK 2 VOORSCHRIFTEN

### 2.1 Geldigheid vergunning

#### *Voorschriften 1 Termijnen*

- 1.1 De werkzaamheden dienen binnen 36 maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning te zijn afgerond.

### 2.2 Activiteiten en maatregelen

#### *Voorschriften 2 Oppervlaktewater*

- 2.1 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden mag de doorstroming van het oppervlaktewater niet worden gestremd of belemmerd.

#### *Voorschriften 3 Aanbrengen beplanting*

- 3.1 Wanneer de bomen en de heggen niet meer wordt gebruikt voor het doel waarvoor deze zijn aangebracht, dan dient vergunninghouder deze in zijn geheel te verwijderen.
- 3.2 Nadat de beplanting uit de beschermingszone van de watergang verwijderd is wordt het profiel van de watergang zodanig hersteld dat het vloeiend aansluit op het bestaande profiel boven- en benedenstrooms. De taluds worden ingezaaid met een gras- of bermenmengsel op de daartoe geprepareerde ondergrond. Bij zandgronden wordt eerst een laag teelaarde aangebracht.

#### *Voorschriften 4 Oprichten gebouw*

- 4.1 Het gebouw wordt zodanig aangebracht dat een ruimte van minimaal 3,0 meter tussen de insteek van de watergang en de bebouwing aanwezig blijft.
- 4.2 Aan de waterzijde van het gebouw worden geen uitstekende delen bevestigd die het onderhoud van de watergang (kunnen) belemmeren.
- 4.3 Wanneer het gebouw niet meer wordt gebruikt, dan dient vergunninghouder deze in zijn geheel te verwijderen.
- 4.4 Nadat het gebouw uit de beschermingszone van de watergang is verwijderd wordt het profiel van de watergang zodanig hersteld dat het vloeiend aansluit op het bestaande profiel boven- en benedenstrooms. De taluds worden ingezaaid met een gras- of bermenmengsel op de daartoe geprepareerde ondergrond. Bij zandgronden wordt eerst een laag teelaarde aangebracht.

#### *Voorschriften 5 Graven oppervlaktewater als compensatie van verharding*

- 5.1 Ter compensatie van de 11.963 vierkante meter toename aan verharding wordt minimaal 1.795 vierkante meter oppervlaktewater gegraven. Dit is buiten de 905 vierkante meter reeds gegraven oppervlaktewater als watercompensatie van een demping.
- 5.2 Het te graven oppervlaktewater heeft een minimale breedte van 2,3 meter en een minimale diepte van 0,6 meter ten opzichte van een waterpeil van -1,77m N.A.P.



- 5.3 Het gegraven oppervlaktewater wordt ingemeten doormiddel van GPS-coördinaten in het rijksdriehoekstelsel. Binnen twee maanden na realisatie van de werken wordt een revisietekening van het uitgevoerde werk met daarop het totaal gegraven oppervlak op basis van de inmeting aangeleverd aan [VHpost@hdsr.nl](mailto:VHpost@hdsr.nl) met vermelding van het zaaknummer 736447.

## **2.3 Algemene verplichtingen**

### *Voorschriften 6 Activiteiten en hulpconstructies*

- 6.1 Vergunningplichtige activiteiten worden uitgevoerd overeenkomstig de document(en) in bijlage 1 van deze vergunning.
- 6.2 Hulpconstructies en/of hulpwerken mogen alleen toegepast worden na goedkeuring van de toezichthouder van het waterschap via [vhpost@hdsr.nl](mailto:vhpost@hdsr.nl).
- 6.3 Direct nadat de werken voltooid zijn, worden alle daarbij gebruikte werktuigen, materialen en (hulp)werken opgeruimd en afgevoerd. Dit geldt ook voor de resterende (niet-gebruikte) materialen en het afval.

### *Voorschriften 7 Beheer en onderhoud*

- 7.1 De op grond van deze vergunning aanwezige werken moeten doelmatig functioneren en in goede staat van onderhoud verkeren.

### *Voorschriften 8 Onvoorziene omstandigheden*

- 8.1 Als ten gevolge van een calamiteit of bijzondere omstandigheden niet aan de vergunningsvoorwaarden wordt voldaan en/of schade ontstaat aan waterstaatkundige voorzieningen en/of verstoring van de waterhuishouding plaats vindt, wordt dit direct gemeld aan het waterschap. De aanwijzingen van het waterschap moeten direct worden opgevolgd.



## **HOOFDSTUK 3      OVERWEGINGEN**

### **3.1      Beschrijving activiteiten en lokale omstandigheden**

De activiteiten die worden uitgevoerd betreffen:

- het aanbrengen van verharding, een gebouw en beplanting op de locatie nabij Middellandse zee 4 in Woerden.

De activiteiten vinden plaats in de beschermingszone van een primaire watergang.

### **3.2      Toetsingskader en beleid**

#### *Toetsingskader*

Bij het beoordelen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning toetst HDSR, conform de algemene beoordelingsregel uit artikel 1.16, eerste lid van de waterschapsverordening, aan de volgende belangen:

- a. het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- b. het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen; en
- c. het vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Deze algemene doelstellingen vormen in onderlinge samenhang het toetsingskader bij vergunningverlening. De doelstellingen zijn in de waterschapsverordening geconcretiseerd via normen en beoordelingsregels ten aanzien van veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en maatschappelijke functie vervulling door watersystemen.

Naast deze algemene doelstellingen zijn in artikel 1.16 tweede t/m zesde lid van de waterschapsverordening beoordelingsregels op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen die het toetsingskader vormen voor specifieke doelstellingen.

HDSR heeft voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning de relevante beoordelingsregels gehanteerd. Deze beoordelingsregels zijn verder uitgewerkt in beleidsregels. Deze beleidsregels geven aan onder welke voorwaarden HDSR de vergunning kan verlenen of weigeren, op basis van artikel 5.30 Omgevingswet.

#### *Beleid*

Bij het verlenen van deze vergunning is ook rekening gehouden met de volgende beleidsdocumenten:

- het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 ‘Stroomopwaarts’, vastgesteld door het algemeen bestuur op 8 april 2022.



### 3.3 Toetsing op mogelijke gevolgen

#### *Toetsing watergangen*

Een aanvraag voor vergunningplichtige activiteiten in of nabij watergangen wordt getoetst op één of meerdere van onderstaande aspecten, afhankelijk van of ze beïnvloed worden door de uit te voeren activiteiten:

- afname bergingscapaciteit watergang;
- afname doorstroomcapaciteit watergang;
- stabiliteit taluds;
- negatief effect op waterkwaliteit;
- negatief effect op ecologie;
- mogelijkheid van doelmatig onderhoud watergang
- faciliteren scheepvaart;
- vervulling van maatschappelijke functies.

### 3.4 Belangenafweging

Aanvrager wil de activiteiten uitvoeren vanwege de ontwikkeling van een nieuw hotel met bijbehorend parkeerterrein en groenvoorziening. Belang van het waterschap is het behoud van waterberging en het behoud van de mogelijkheid om onderhoud aan het watersysteem uit te voeren. Voor de toename van verharding wordt voldoende compensatie water gerealiseerd.

Er worden bomen, heggen, parkeerplaatsen en een gebouw in de beschermingszone a van een primaire watergang gerealiseerd. Het is mogelijk om het onderhoud van de watergang vanaf één kant van het water uit te voeren. Aan de noordkant is een openbare weg met bomen aanwezig. De afstand tussen de bomen is hier voldoende om onderhoud aan de watergang uit te voeren. De zuidkant hoeft hierdoor niet bereikbaar te zijn voor onderhoud van de primaire watergang. Hiermee is het belang van het waterschap gewaarborgd.

### 3.5 Conclusie

Het belang van de aanvrager bij het verkrijgen van een vergunning is afgewogen tegen de waterhuishoudkundige belangen die door de Omgevingswet en de waterschapsverordening worden beschermd. Het belang van bescherming van waterhuishoudkundige belangen verzet zich niet tegen de vergunde activiteiten als voldaan wordt aan de in hoofdstuk 2 gestelde voorschriften.

Bij het verlenen van de vergunning is verder rekening gehouden met de volgende aspecten:

- In het “Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam” is opgenomen dat het waterschap streeft naar een ecologisch gezond en robuust watersysteem. De aangevraagde activiteiten zijn niet in strijd met de doelstellingen uit het Waterbeheerprogramma





## **HOOFDSTUK 4      PROCEDURE**

### **4.1      Gevolgde procedure voor de vergunningaanvraag**

Bij de besluitvorming is, gelet op het bepaalde in artikel 16.62 Omgevingswet, de reguliere voorbereidingsprocedure van titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd.

### **4.2      Beslistermijn**

Vanwege het aanleveren van aanvullende gegevens is de procedure opgeschort met 24 dagen.

### **4.3      Bezwaar**

U kunt binnen zes weken na verzending van dit besluit bezwaar maken. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en de reden(en) waarom u bezwaar indient. Heeft u meer tijd nodig om de reden(en) van uw bezwaarschrift aan ons te sturen, dan kunt u dit aangeven in uw bezwaarschrift. U krijgt dan een extra termijn voor het aanvullen van uw bezwaarschrift. Aan het indienen van een bezwaarschrift zijn geen kosten verbonden.

Het maken van bezwaar heeft geen schorsende werking, dit betekent dat het besluit, ondanks uw bezwaar, van kracht wordt en uitgevoerd mag worden.

### **4.4      Voorlopige voorziening**

Als er naar uw mening tijdelijke maatregelen nodig zijn waarmee niet tot de beslissing op het bezwaarschrift kan worden gewacht, kunt u, gelijktijdig met het bezwaarschrift, een verzoek om een voorlopige voorziening, inclusief schorsing, indienen. Het verzoek richt u aan: Rechtbank Midden-Nederland Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Hiervoor zijn griffierechten verschuldigd. De actuele bedragen zijn te raadplegen op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl). Bij uw verzoek stuurt u zowel een kopie van uw bezwaarschrift als van het besluit mee.



## HOOFDSTUK 5 INFORMATIE

### 5.1 Aandachtspunten

Naast de voorschriften in hoofdstuk 2 van de vergunning moet rekening worden gehouden met het volgende:

- De vergunning geldt voor degene die de activiteit verricht waarop zij betrekking heeft. Diegene is vergunninghouder en draagt zorg voor de naleving van de vergunningvoorschriften (artikel 5.37 Omgevingswet).
- Als de aangevraagde of verleende vergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of vergunninghouder, informeert de aanvrager of vergunninghouder ten minste vier weken van tevoren HDSR daarover (artikel 5.37 Omgevingswet).
- Voor een overzicht (niet volledig) van de ligging van watergangen en waterkeringen met bijbehorende beperkingengebieden en kunstwerken, verwijzen wij u naar bijlage II van de waterschapsverordening: [Kaarten Waterschapsverordening HDSR](#).

Voor de definities van de door HDSR gebruikte begrippen, zie [begrippen.hdsr.nl](#).

### 5.2 Andere benodigde vergunningen en toestemmingen

U moet er rekening mee houden dat er voor de uit te voeren activiteiten wellicht nog meer vergunningen en/of ontheffingen vereist zijn of meld- of informatieplichten gelden. Op het Omgevingsloket kunt u dat nagaan ([Vergunningcheck - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)). Een aanvraag, melding of informatie indienen kan ook via het Omgevingsloket ([Aanvraag of melding indienen - Aanvragen - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)).

Ook is het mogelijk dat u privaatrechtelijke toestemming nodig heeft van een eventuele (mede) eigenaar of gebruiker van de grond. U kunt pas beginnen met de werkzaamheden, wanneer u van alle betreffende instanties de benodigde vergunningen en dergelijke heeft ontvangen

### 5.3 Afschriften

- Gemeente Woerden;
- Gemachtigde.



## **BIJLAGE 1                      DOCUMENTEN**

De volgende documenten maken deel uit van deze vergunning:

<i>Kenmerk</i>	<i>Soort bijlage</i>	<i>Datum</i>
1207_BE808C_Situatie watercompensatie-DEF	Ontwerptekening	15-04-2026