

Bijlage 1. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN WATERACTIVITEIT

1. Besluit

Dit besluit gaat over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het dempen van oppervlaktewater ter hoogte van Hoge Rijndijk 271 te Leiden. De aanvraag van 21 januari 2026 is ingeschreven onder nummer 511268.

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

- I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan Avefino B.V., Zwarteweg 14, 2374 BA Oud Ade;
- II. De omgevingsvergunning te verlenen voor:
 - a. het dempen van 270 m² overig oppervlaktewater in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering ter hoogte van Hoge Rijndijk 271 te Leiden.
- III. De werkzaamheden staan op/in 2 geparafeerde bijlagen die bij dit besluit horen:
 - Uitbreiding Rijndijk, situatie met de te dempen watergang, bladnummer V0805A, d.d. 24-02-2026, ontvangen op 20 april 2026;
 - Rhijnvreugd, overzichtstekening voorlopig ontwerp rijcurve kruispunt Willem van der Madeweg – Hoge Rijndijk inclusief ontsluitingen Rhijnvreugd en Verhagen, d.d. 14-08-2025, ontvangen op 16 februari 2026.
- 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 in Leiden op,

23-04-2026

.

Siegfried Veldkamp,
Teamleider Vergunningverlening

3. Voorschriften

Bijzondere voorschriften

Dempen

1. 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.
2. Ter compensatie van demping moet minimaal 270 m² water gegraven worden.
3. Het oppervlaktewater dat dient ter compensatie van de demping moet voor het uitvoeren van de demping gegraven zijn.
4. In afwijking op voorschrift 3, mag het compenserend oppervlaktewater gegraven worden gelijktijdig of na het uitvoeren van de demping, doch uiterlijk 19 april 2027.
5. Ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak moet minimaal 454 m² water gegraven worden.
6. Het compenserend oppervlaktewater zoals bedoeld in voorschrift 5 moet voorafgaand aan de aanleg van de verharding worden gegraven.
7. In afwijking op voorschrift 6, mag het compenserend oppervlaktewater gegraven worden gelijktijdig met de aanleg van de verharding, doch uiterlijk 19 april 2027.

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 oppervlaktewater in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering ter hoogte van Hoge Rijndijk 271 te Leiden.*

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

- voor het dempen van meer dan 100 m² overig oppervlaktewater is een vergunning nodig; en
- voor het dempen in een kernzone en beschermingszone van de waterkering is een vergunning nodig; en
- de activiteit voldoet aan de regels uit hoofdstuk 16 Dempen van Oppervlaktewater, paragraaf 16.2.2 *Beoordelen van de vergunningaanvraag*.

Inleiding

Ten behoeve van de uitbreiding van Verhagen Leiden B.V. wordt oppervlaktewater gedempt. In totaal wordt circa 270 m² aan overig oppervlaktewater gedempt ter hoogte van Hoge Rijndijk 271 te Leiden. Het te dempen oppervlaktewater is gelegen in het boezemgebied van Rijnland, waar een vast seizoensgebonden peil wordt gehanteerd van -0,61 m NAP in de zomer en -0,64 m NAP in de winter.

Watercompensatie

Ten behoeve van de demping en de toename van verhard oppervlak dient minimaal 724 m² aan oppervlaktewater te worden gegraven. De gemeente Leiden zal namens de vergunninghouder de watercompensatie realiseren. De uitvoering hiervan is gepland in het eerste kwartaal van 2027.

Normaliter is het niet toegestaan dat watercompensatie na de demping plaatsvindt. In dit specifieke geval kan het hoogheemraadschap van Rijnland hiermee instemmen, omdat door de voorgenomen demping een deel van de waterkering kan worden afgewaardeerd. Deze afwaardering maakt het mogelijk om de geplande uitbreiding van het bedrijf van de vergunninghouder te realiseren.

De watercompensatie kan op dit moment nog niet worden gerealiseerd, omdat er eerst archeologisch onderzoek moet plaatsvinden en tevens een kapvergunning moet worden aangevraagd. De demping van het oppervlaktewater dient echter binnen één jaar te worden uitgevoerd. De gemeente Leiden heeft hiermee ingestemd en deze afspraak is vastgelegd in de vergunningvoorschriften. Voor de watercompensatie wordt apart een aanvraag ingediend.

Ten behoeve de uitbreiding van het bedrijf wordt een bestaande watergang verbreed. Het betreft de watergang met 127-058-00014-05. In totaal wordt 753 m² overig oppervlaktewater gegraven. Het water wordt gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak als waar de demping plaatsvindt. Hiermee wordt voldaan aan de compensatieverplichting. Rijnland heeft dit intern beoordeeld en hiermee ingestemd.

Dempen overig oppervlaktewater

Ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf wordt er 270 m² overig oppervlaktewater gedempt. Hiervoor geldt een compensatieverplichting van eveneens 270 m² oppervlaktewater. De demping vindt plaats in de watergang met kenmerk 127-058-00014-05.

Water aan- en afvoer

Door de demping wordt de aan- en afvoer van water naar en vanuit het achterliggende en aangrenzende gebied en het gemaal niet belemmerd, aangezien een doodlopende watergang wordt gedempt. De duiker met kenmerk 127-033-00020 is reeds niet meer in gebruik, waardoor er sprake is van een doodlopende watergang.

Waterkering

Voor de uitbreiding van het bedrijf wordt een doodlopende watergang gedempt. Daarnaast is het plan om te bouwen op kruin van de regionale waterkering. Volgens de Waterschapsverordening van Rijnland is bouwen op de kruin van een regionale waterkering niet toegestaan.

Samen met de gemeente Leiden is gekeken naar de mogelijkheden. Doordat de watergang met kenmerk 127-058-00014-05 gedeeltelijk wordt gedempt, kan een deel van de waterkering worden afgewaardeerd.

Wanneer over een lengte van minimaal 100 meter het achterliggende maaiveld over een breedte van minstens 50 meter hoger ligt dan -0,1 m NAP, kan de waterkering theoretisch worden afgewaardeerd tot een peilscheiding. Op deze locatie voldoet het maaiveld aan de gestelde voorwaarden, waardoor de waterkering kan worden afgewaardeerd. Rijnland heeft dit intern beoordeeld en is hiermee akkoord gegaan.

Verhard oppervlak

Door de uitbreiding van het bedrijf vindt er een toename aan verhard oppervlak plaats. De totale toename aan verharding bedraagt 3.027 m². Deze toename wordt gecompenseerd door het graven van oppervlaktewater. Het aanbrengen van verhard oppervlak voldoet aan activiteiten met voorwaarden zonder vergunning zoals opgenomen in bijlage II.

Onderhoud

Ten aanzien van het onderhoud bestaat er geen bezwaar tegen de verbreding van de bestaande watergang. Het onderhoud van deze watergang wordt niet door Rijnland uitgevoerd.

Maatschappelijke functie varen

De te dempen watergang heeft geen maatschappelijke vaarfunctie.

Chemische/ecologische kwaliteit oppervlaktewater

Het oppervlaktewater dat wordt gedempt, valt niet onder de Kaderrichtlijn Water. Er is geen negatief effect te verwachten op de (ecologische) waterkwaliteit.

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 mevrouw A. Noordam 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

Voorwaarden zonder vergunning Afdeling 7.3 Voorwaarden maken nieuwe bestrating, weg of pad

Het aanbrengen van 3027 m² verhard oppervlak mag u uitvoeren, mits u zich houdt aan de eisen uit de onderstaande voorwaarden:

Artikel 7.20 Voorwaarden voor 500 m² tot en met 5000 m² 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 m² is; en
- b. de toename aan hard oppervlak van nieuwe de bestrating, gesloten teeltvloer, wegen, paden en bouwwerken bij elkaar maximaal 5000 m² is; en
- c. dit is in een gebied zonder hoger gelegen zandgrond, en
- d. de grond nog geen hard oppervlak heeft.

Bijlage 3. ACTIVITEITEN MET ALLEEN ZORGPLICHT

Zorgplicht Voor eenvoudige activiteiten met weinig risico geldt alleen een zorgplicht. Er is dus geen vergunning nodig en er gelden geen voorwaarden zonder vergunning. Dit betekent dat u als initiatiefnemer zelf mag bedenken hoe u een werk uitvoert, zolang het watersysteem maar goed blijft functioneren.

Voor deze activiteiten uit uw vergunningaanvraag heeft u alleen een zorgplicht:

- Het verwijderen van duiker 127-033-00020.

De zorgplicht geeft ruimte voor eigen verantwoordelijkheid. U krijgt hierbij vertrouwen en verantwoordelijkheid. Ontstaat er toch een probleem in het watersysteem, dan lost u het probleem zelf op.