

## OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN WATERACTIVITEIT

### 1. Besluit

Dit besluit gaat over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het graven in kwetsbaar kwelgebied voor het maken van een kelder onder een nieuwbouwcomplex genaamd 'Seghe Waert' ter plaatse van Vaartdreef in Zoetermeer. De aanvraag van 23 januari 2026 is ingeschreven onder nummer 511459.

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

- I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan Stichting Vidomes, Kleveringweg 24, 2616LZ Delft.
- II. De omgevingsvergunning te verlenen voor:
  - het graven dieper dan 1,5 meter minus maaiveld en het aanbrengen, hebben en verwijderen van verticale filters in kwetsbaar kwelgebied voor het maken van een kelder onder een nieuwbouwcomplex genaamd 'Seghe Waert' ter plaatse van kadastraal perceel ZWD01 B4553 te Vaartdreef in Zoetermeer.

De werkzaamheden staan op/in de geparafeerde bijlage die bij dit besluit hoort:

- Bemalingsadvies "t Seghe Waert Zoetermeer", d.d. 17 april 2026, kenmerk HT220073 v3, Huisman Traject B.V.;
- Technisch bemalingsplan 't Seghe Waert Zoetermeer", d.d. 20 april 2026, kenmerk HT220073-B3, Huisman Traject B.V..

- 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.

### 2. Ondertekening

Namens dijkgraaf en hoogheemraden besloten op,

Elektronisch getekend door  
Siegfried Veldkamp  
op 11-05-2026

Siegfried Veldkamp,  
Teamleider Vergunningverlening

### 3. Voorschriften

#### Bijzondere voorschriften

##### Graven, ophogen of aanvullen

1. Het werk dient te worden uitgevoerd zoals beschreven in:
  - Bemalingsadvies "t Seghe Waert Zoetermeer", d.d. 17 april 2026, kenmerk HT220073 v3, Huisman Traject B.V.;
  - Technisch bemalingsplan "t Seghe Waert Zoetermeer", d.d. 20 april 2026, kenmerk HT220073-B3, Huisman Traject B.V..
2. Te plaatsen meetbuizen, bronneringsfilters en peilbuizen mogen alleen door middel van het boren (of pulsen) worden aangebracht. Het gebruik van water, het (voor)sputten of het lossputten van de filters is niet toegestaan.
3. Kwel door het aanbrengen van peilbuizen en verticale filterbemaling moet worden voorkomen.
4. Tijdens de ontgraving moet er sprake zijn van een zodanig evenwicht dat de veiligheidsfactor tegen opbarsten altijd groter is dan 1,1 of 1 met toepassing van de partiële materiaalfactor van 0,9.
5. De freatische grondwaterstand in de deklaag mag tot maximaal 30 cm beneden de ontgravingsdiepte worden verlaagd. Nadat de gewenste verlaging is bereikt moet het bemalingsdebiet zodanig teruggebracht dat de verlaging niet verder toeneemt.
6. De maximaal toegestane ontgravingsdiepte voor onderkant keldervloer bedraagt NAP – 6,75 m. De maximaal toegestane ontgravingsdiepte voor de liftput bedraagt NAP –7,85 m.
7. Na het aanbrengen van de gelinjectielaag en de installatie van de bemaling moet er gedurende minimaal 1 week worden proefgedraaid om daarmee aan te kunnen tonen dat de gewenste verlaging wordt bereikt en de debieten en de actie- en signaalwaarden van het monitoringsplan niet worden overschreden. Van de resultaten hiervan moet de toezichthouder van Rijnland op de hoogte worden gebracht.
8. Bij niet goed functioneren van de gelinjectielaag (conform uitgangspunten in bemalingsadvies), mag het maximale onttrekkingsdebiet zoals vastgesteld in het bemalingsadvies niet worden overschreden. Dit kan tot gevolg hebben dat de bouwkuip (tijdelijk) onderwater gezet moet worden of worden aangevuld met grond om voldoende stabiliteit te garanderen ten aanzien van opbarsten. In overleg met Rijnland moet een nieuwe aanpak worden voorbereid welke ter goedkeuring aan Rijnland moet worden voorgelegd.
9. Minstens 1 week voor aanvang van de ontgraving moet er ter controle van de stijghoogte aan de buitenzijde van de bouwput een peilbuis aangebracht worden ter monitoring van het diepe grondwater / 1e watervoerende pakket. Deze peilbuis moet dagelijks worden opgenomen tot op het moment dat de ontgraving weer geheel is aangevuld. De bovenzijde van het filter van de peilbuis moet minstens 1,0 m onder de onderzijde van de afsluitende laag zijn gesitueerd.

10. Indien uit peilbuisgegevens van **de stijghoogte** van het eerste watervoerende pakket voorafgaand aan de ontgraving blijkt dat deze **hoger dan NAP – 4,4 m uitkomt moet dit direct worden gemeld aan afdeling Vergunningverlening en Handhaving**. Een nieuwe opbarstberekening dient ter goedkeuring aan Rijnland worden verstuurd.
11. Indien tijdens de uitvoering, of binnen vijf 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 de afdeling Vergunningverlening en Handhaving worden gemeld. De houder moet ontstane 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](http://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](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 Handhaving van Rijnland dan direct telefonisch via 0713063494. 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 <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 verwijdt 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:

- het graven dieper dan 1,5 meter minus maaiveld en het aanbrengen, hebben en verwijderen van verticale filters in kwetsbaar kwelgebied voor het maken van een kelder onder een nieuwbouwcomplex genaamd 'Seghe Waert' ter plaatse van kadastraal perceel ZWD01 B4553 te Vaartdreef in Zoetermeer.

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met hoofdstuk 13 *Graven* van de Waterschapsverordening. Hieruit blijkt:

- voor het graven dieper dan 1,5 meter minus maaiveld in kwetsbaar kwelgebied is een vergunning nodig; en
- de activiteit voldoet aan de regels uit hoofdstuk 13, *Paragraaf 13.3.5 Voorwaarden graven in kwetsbaar kwelgebied*.

### Toelichting

De kelder wordt aangelegd in een gesloten damwandconstructie (damwanden tot NAP -18 m) welke aan de onderkant wordt afgesloten middels een aangebrachte gelinjectielaag. Deze komt te liggen tussen de NAP -16,0 en -17,0 m NAP. De maximale ontgraving (aanbrengen liftput) heeft een diepte van NAP -7,85 meter. Gezien een eventueel opbarstgevaar is er een opbarstberekening opgesteld.

Het maaiveld ligt op NAP -4,00 meter. Het kritische opbarstvlak is gelijk aan het niveau van de gelinjectielaag welke zich bevindt op NAP -16,0 meter. De neerwaartse gronddruk tijdens de maximale ontgraving is 115,0 kN per m<sup>2</sup>. Dit is inclusief de partiële materiaalfactor. De gemiddeld hoge stijghoogte is gelijk aan NAP -4,4 meter. De opwaartse druk is gelijk aan 114,0 kN per m<sup>2</sup>. De resulterende veiligheidsfactor is daarmee gelijk aan 1,0. Hiermee is aangetoond dat er voldoende verticaal evenwicht is met het aanbrengen van de gelinjectielaag.

Om te borgen dat deze laag voldoende functioneert (cq. voldoende waterremmend blijft) dient voorafgaand aan de bemaling/werkzaamheden een bemalingsproef te worden uitgevoerd. Indien de gelinjectielaag niet voldoende functioneert dient men over te gaan op terugvalopties. Hiertoe zijn voorschriften opgenomen, zie voorschriften 7 en 8 in Hoofdstuk 3 van deze vergunning. Ook dient de stijghoogte voorafgaand en tijdens de werkzaamheden te worden gemonitord. Wanneer de stijghoogte hoger uitkomt dan is beschouwd in de stabiliteitsberekeningen dient Rijnland te worden geïnformeerd, zie voorschriften 9 en 10 in Hoofdstuk 3.

Na afloop van de werkzaamheden moet de bouwput worden aangevuld en worden verdicht. Doorboring c.q. perforatie van de afsluitende laag moeten worden hersteld/afgedicht met een krimp vrij materiaal waarbij de doorlatendheid kleiner is dan 10<sup>-9</sup> meter per seconde en geeft daardoor geen risico op extra kwel. Een en ander is opgenomen in de voorschriften in deze vergunning.

### **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](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 1. MELDING GRONDWATERONTTREKKING VOORWAARDEN ZONDER VERGUNNING, LOZING EN HEFFING**

Ik heb uw melding beoordeeld. In deze bijlage staat welke regels gelden voor uw werk en u leest belangrijke aanvullende informatie.

Het is belangrijk dat u zich aan de regels houdt. En dat u het werk uitvoert zoals in uw melding staat. Zo beperkt u schade aan de omgeving.

### **Uw werk kort samengevat**

Deze gegevens staan in de melding.

- Maximum stationair debiet grondwateronttrekking : 10 m<sup>3</sup> per uur (stationair).
- Maximum waterbezwaar: 35.280 m<sup>3</sup>.
- Verwachte bemalingsduur: 21 weken.
- Het grondwater wordt geloosd op oppervlaktewater.

### **Regels onttrekken grondwater**

De onttrekking valt onder de *Voorwaarden zonder vergunning*. De regels kunt u lezen via *Afdeling 12.3*, <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806>.

### **Regels lozen grondwater bij ontwatering in oppervlaktewater**

Deze regels gelden voor de lozing:

1. Het gehalte aan onopgeloste stoffen is niet hoger dan 50 mg per liter.
2. U heeft een zorgplicht. Dit betekent dat u netjes en zorgvuldig werkt, waardoor verontreinigingen zo min mogelijk in het oppervlaktewater terecht komen.

De regels hierover vindt u onder *Artikel 20.2*, <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806>.

### **Nog doen: startmelding grondwateronttrekking**

Wilt u uiterlijk 5 werkdagen van tevoren deze gegevens aan ons doorgeven?

- De startdatum van de grondwateronttrekking
- De verwachte einddatum

Zou u dit digitaal willen melden via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. Meld uw werk op tijd. Zo voorkomt u dat wij gaan handhaven.

### **Melding einde werkzaamheden**

Wilt u de grondwateronttrekking afmelden nadat de onttrekking is beëindigd? Dit kunt u doen via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

## Melden einde grondwateronttrekking en regels debietmeting

Voor het meten van de debieten gelden deze regels:

1. U meet de onttrokken debieten met een meetnauwkeurigheid van 95% (tenminste m<sup>3</sup> indicatie). U doet deze meting met een juist ingebouwde, goed toegankelijke, goed afleesbare en goed functionerende watermeter.
2. Binnen 1 maand na beëindiging van de onttrekking geeft u de hoeveelheden onttrokken grondwater aan ons door. Bij een meerjarige of permanente grondwateronttrekking geeft u uiterlijk 31 januari van elk jaar de onttrokken hoeveelheden grondwater aan ons door. In beide gevallen kunt u dit digitaal doen via <https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/vergunningen/jaaropgave-grondwateronttrekking/>.

## Heffing betalen BSGR

Voor het lozen van grondwater in oppervlaktewater en het riool betaalt u heffing aan Rijnland. U krijgt hiervoor een aanslag van de Belasting samenwerking Gouwe-Rijnland (BSGR). Meer informatie vindt u op de website van het BSGR: [www.BSGR.nl](http://www.BSGR.nl).

Ter indicatie: Voor 2026 geldt het tarief voor de waterschapsbelasting €95,87 per vervuilingseenheid (ve). Bij een lozing van minder dan 625 m<sup>3</sup> grondwater wordt 1 ve in rekening gebracht, bij een lozing tussen 625 m<sup>3</sup> en 3125 m<sup>3</sup> wordt 3 ve in rekening gebracht en bij een lozing van meer dan 3125 m<sup>3</sup> wordt per m<sup>3</sup> geloosd grondwater 0,0016 ve in rekening gebracht. Voorbeeld: bij een lozing van 5000 m<sup>3</sup> grondwater wordt 5000\*0,0016 ofwel 8,0 ve in rekening gebracht.

## Toestemming andere overheden

Ik adviseer u om ook contact op te nemen met gemeente, omgevingsdienst en de provincie om te controleren of u toestemming nodig heeft voor uw activiteiten. Zo voorkomt u dat uw werk vertraging oploopt.

## Grondwaterheffing Provincie

Als u meer dan 12.000 m<sup>3</sup> grondwater per jaar onttrekt dan zal de Provincie op grond van de Grondwaterheffingsverordening een aanslag aan u opleggen.

## Waar staan de regels in de wet

- Grondwateronttrekkingen: in *Hoofdstuk 12* van de *Waterschapsverordening*, kunt u meer lezen over deze regels: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806>.
- Lozen van grondwater: *Artikel 20.1* en *20.2* van bovenstaande link.
- Debietmetingen: in *Afdeling 12.1* van de *Waterschapsverordening*.