


Bijlage 1. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN WATERACTIVITEIT

1. Besluit

Dit besluit gaat over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het ophogen van het maaiveld en het bouwen van een woning, schuur en keerwand op de waterkering aan Achterdijk 3b te Rijpwetering in de gemeente Kaag en Braassem. De aanvraag van 13 april 2026 is ingeschreven onder nummer 518429.

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

- I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan 
- II. De omgevingsvergunning te verlenen voor:
 - a. Het bouwen van een woning en schuur (inclusief isolatie, fundering en funderingspalen) en een keerwand in de *kern-* en *beschermingszone* van een regionale waterkering;
 - b. Het ophogen van het maaiveld in de *kern-* en *beschermingszone* van een regionale waterkering.
Dit alles aan Achterdijk 3b te Rijpwetering.
- III. De werkzaamheden staan op/in 3 geparafeerde bijlagen die bij dit besluit horen:
 - Planomschrijving met tekeningen van Rooijakkers Architecten, d.d. 13 april 2026, ontvangen bij aanvraag;
 - Toelichting bouw woning en keerwanden t.o.v. Leggerprofiel van Rooijakkers Architecten, d.d. 13 april 2026, ontvangen bij aanvraag;
 - Aanvulling woning, schuur en keerwanden t.o.v. Leggerprofiel van Rooijakkers Architecten, d.d. 23 april 2026, ontvangen op 23 april 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 op,

Elektronisch getekend door
Siegfried Veldkamp
op 13-05-2026

Siegfried Veldkamp,
Teamleider Vergunningverlening

3. Voorschriften

Bijzondere voorschriften

Bouwen en heipalen plaatsen

1. Opslag van bouwmaterialen en grond op de waterkering moet zoveel als mogelijk voorkomen worden.
2. De bouwwerken inclusief fundering, isolatie en poeren (exclusief (hei)palen), mogen niet in het huidige profiel van vrije ruimte van de waterkering komen.
3. (Hei)palen, voor zover deze zijn gelegen in de kern- of beschermingszone van de waterkering, moeten grondverdringend zijn en mogen niet door middel van (voor) spuiten worden ingebracht. Er mogen geen (hei)palen worden toegepast waarbij de voet een grotere diameter heeft dan de schacht, zoals palen met een verzwaard punt.
4. De keerwand mag niet met ankers worden geplaatst.

Ophogen maaiveld

5. Na uitvoering van de werkzaamheden, moet de waterkering worden voorzien van een erosiebestendige grasmatt, of met graszaad worden ingezaaid.
6. Aanvullingen en ophogingen moeten geschieden in lagen van 0,4 m onder voortdurend mechanisch verdichten, waarbij nazakkingen weer moeten worden aangevuld. De rustperiode per ophogingslaag is minimaal 4 weken.
7. Alle eventuele in de waterkeringlichamen optredende nazakkingen moeten door vergunninghouder worden hersteld en direct worden gemeld aan de toezichthouder/handhaver van deze vergunning en als dit onbekend is via vergunningen@rijnland.net.

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 <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 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 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:

- a. *Het bouwen van een woning en schuur (inclusief isolatie, fundering en funderingspalen) en een keerwand in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering aan Achterdijk 3b te Rijpwetering.*

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met hoofdstuk 3 *Activiteiten algemeen* en hoofdstuk 9 *Bouwen* van de Waterschapsverordening. Hieruit blijkt:

- voor het bouwen bij een waterkering 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 9.2.3; *Beoordelen van vergunningaanvraag bouwen bij de waterkering.*

- b. *Het ophogen van het maaiveld in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering aan Achterdijk 3b te Rijpwetering.*

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met hoofdstuk 3 *Activiteiten algemeen* en hoofdstuk 18 *Ophogen maaiveld* van de Waterschapsverordening. Hieruit blijkt:

- voor het ophogen van het maaiveld met meer dan 50 centimeter in de kern- en beschermingszone van een waterkering 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 18.2.2.2 *Beoordelen van vergunningaanvraag voor maaiveld ophogen bij de waterkering.*

Locatie en werk

Er wordt een nieuwe woning gerealiseerd in de binnendijkse zijde en in het werkingsgebied: *bebouwde deel kernzone en beschermingszone van de waterkering*. Het perceel is kadestraal bekend bij de gemeente Kaag en Braassem onder nummer D4272. De kruin van de waterkering (dijk) ligt ten noorden en oosten van de te bouwen woning. De nieuwe woning krijgt een oppervlak van ongeveer 162 m². Voorafgaand aan de bouw van de woning wordt het maaiveld op dit perceel opgehoogd tot NAP – 0,30 meter. De grond wordt gefaseerd aangebracht volgens bijzonder voorschrift 6 om zettingen te voorkomen. Om het hoogteverschil te overbruggen worden er keerwanden geplaatst. Ten noordoosten van de woning wordt ook een houten schuur gebouwd met een betonnen fundering. De schuur krijgt een oppervlak van 42 m². Ten zuiden van de woning komt de keerwand haaks op de waterkering tot in de *beschermingszone*. De keerwand wordt onverankerd geplaatst. Er wordt niet dieper ontgraven dan 0,3 meter vanaf het maaiveld.

Definitie leggerprofiel/profiel van vrije ruimte

Het leggerprofiel is een theoretisch profiel dat minimaal nodig is voor de stabiliteit en waterkerendheid van een waterkering. Het *profiel van vrije ruimte* (PvVR) is een theoretisch profiel en ligt ongeveer 20 centimeter boven het *leggerprofiel*. Het PvVR dient te worden vrijgehouden voor mogelijke toekomstige dijkverbeteringen. Bij een dijkversterking wordt door grondonderzoek, nieuwe inzichten en berekeningen een nieuw *leggerprofiel* en PvVR opgesteld.

Bouw ten opzichte van waterkering met leggerprofiel 023-042-00025

Op deze locatie heeft het *leggerprofiel* van de waterkering (dijk) een zogenoemd achterland (en geen berm). Op het meest kritische punt (de noordzijde) komt de woning (inclusief isolatie) op ongeveer 6,5 meter vanaf de *middenkruinlijn* van de waterkering te liggen. Het PvVR bevindt zich hier op NAP – 0,78 meter. De onderkant van de fundering wordt aangelegd op NAP – 0,78 meter. De kortste afstand van de te bouwen schuur tot de *middenkruinlijn* is circa 10,6 meter. De onderkant van de fundering van de schuur wordt ook aangelegd op NAP – 0,78 meter. De keerwand wordt op dezelfde diepte aangelegd en komt tot in de *beschermingszone*. Dit betekent dat de woning en de keerwand zowel buiten het *leggerprofiel*, als buiten het PvVR komt te liggen. Dit voldoet aan het beleid omdat er niet binnen het PvVR en *leggerprofiel* van de waterkering wordt gebouwd.

Buiten theoretische kruin

De woning komt op ongeveer 5,75 meter vanaf de 1,5 meter brede (theoretische) *kruin* van de waterkering te liggen. De keerwand wordt aangelegd tot ongeveer 12 meter vanaf de 1,5 meter brede *kruin*. Dit voldoet aan het beleid omdat er buiten de (theoretische) *kruin* moet worden gebouwd.

Inspectie, beheer & onderhoud

De nieuwe woning, schuur en keerwanden worden gebouwd boven het PvVR, buiten de theoretische *kruin* en niet boven het oppervlaktewater waardoor dit bouwwerk geen belemmering vormt voor inspectie, beheer en onderhoud van de waterkering.

Risico's waterkering

Het ophogen van het maaiveld wordt gefaseerd uitgevoerd. De woning komt op afstand te liggen van de *kruin* van de waterkering, ook blijft deze boven de stabiliteitshulplijn. Hierdoor zal tijdens en als gevolg van de werkzaamheden, de stabiliteit van de waterkering niet worden verstoord. Ook zal er geen vermindering zijn van het waterkerend vermogen.

Maatschappelijke functies water

Op deze locatie hebben wij geen maatschappelijke waterfuncties kunnen achterhalen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan: natuur, landschap of recreatie.

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 A. van Santen of 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. 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.