Bijlage 1. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN WATERACTIVITEIT

1. Besluit

Dit besluit gaat over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwbouwappartementen ter hoogte van Weidehof 33-39 te Leiden. De aanvraag van 21 april 2026 is ingeschreven onder nummer 519265.

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan Waaijer Projectrealisatie B.V., Sionsstraat 9, 2271 CX Voorburg;

II. De omgevingsvergunning te verlenen voor:
   a. Het realiseren van alternatieve waterberging ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak ter hoogte van Weidehof 33-39 te Leiden.

III. De werkzaamheden staan op/in 11 geparafeerde bijlagen die bij dit besluit horen:

- Memo waterberging Boomhof Leiden, hgca, d.d: 18-08-2026, ontvangen op 23-07-2026;
- Principetekening berging hemelwater, tekeningnummer: 24.061-BO-001, tekenaar: Alex Hak, d.d: 18-08-2026, ontvangen op 23-07-2026;
- Waterberging 1, 24022026-Vijfhoven-LAP-DO-112, tekeningnummer: DO-NI-112, d.d: 18-08-2026, ontvangen op: 21-04-2026;
- Waterberging 2, 24022026-Vijfhoven-LAP-DO-113, tekeningnummer: DO-NI-113, d.d: 18-08-2026, ontvangen op: 21-04-2026
- Detail 1, 24022026-Vijfhoven-LAP-DO-116, tekeningnummer: DO-NI-300, d.d: 18-08-2026, ontvangen op: 21-04-2026;
- Detail 2, 24022026-Vijfhoven-LAP-DO-117, tekeningnummer: DO-NI-30, d.d: 18-08-2026, ontvangen op: 21-04-2026;
- Detail 3, 24022026-Vijfhoven-LAP-DO-118, tekeningnummer: DO-NI-302, d d.d: 18-08-2026, ontvangen op: 21-04-2026;
- Detail 4, 24022026-Vijfhoven-LAP-DO-119, tekeningnummer: DO-NI-303, d.d: 18-08-2026, ontvangen op: 21-04-2026;
- Detail 5 – Daken, 24022026-Vijfhoven-LAP-DO-120, tekeningnummer: DO-NI-304, d.d: 18-08-2026, ontvangen op: 21-04-2026.

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 Janine Steenbergen
op 20-10-2026

Janine Steenbergen
Teamleider Bedrijfsbureau V&H

3. Voorschriften

Bijzondere voorschriften

Alternatieve waterberging

Gecombineerde infiltratievoorzieningen

1. De waterbergingen moeten zodanig worden ingericht dat geen directe afstroming naar oppervlaktewater kan plaats vinden.

2. De afvoer via de overstort mag niet groter zijn dan 0,6 l/uur/m2.

3. De waterbergingen moeten een minimale benodigde capaciteit van 118 m³ behouden.

4. De alternatieve waterberging dat dient ter compensatie van de toename van verharding moet gelijktijdig of voor, het aanleggen van de verharding, gegraven zijn.

5. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud en het functioneren van de alternatieve waterberging (houden aan het onderhoudsplan).

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 activeiten**
   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 ter compensatie van de toename verharding hebben van alternatieve waterbergingen ter hoogte van Weidehof 33-39 te Leiden.

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met hoofdstuk 41: Waterberging bij het maken van verhard oppervlak van de Waterschapsverordening. Hieruit blijkt:

- Voor het maken van een waterberging is een vergunning nodig; en
- de activiteit voldoet aan de regels uit *hoofdstuk 41: Waterberging bij het maken van hard oppervlak, paragraaf 41.1.2: Beoordelen van de vergunningsaanvraag.*

Inleiding
Ten behoeve van de realisatie van nieuwbouwappartementen wordt ter plaatse van Weidehof 33–39 te Leiden 2.138 m² verhard oppervlak aangelegd. Aangezien de toename van het verhard oppervlak niet meer bedraagt dan 5.000 m², valt deze ontwikkeling onder de voorwaarden waarvoor geen vergunningplicht geldt. Ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak wordt voorzien in alternatieve waterberging.

Alternatieve waterbergingen
Ten behoeve van de realisatie van nieuwbouwappartementen wordt een verhard oppervlak van 2.138 m² aangelegd. Dit oppervlak wordt aangesloten op twee alternatieve waterbergingsvoorzieningen in de vorm van infiltratiekratten en daken. Er geldt een minimale waterbergingseis van 55 liter per m² toename aan verharding. Dit betekent dat er een bergingscapaciteit van 2.138 x 0,055 = 118 m³ vereist is. De daken beschikken over een bergingscapaciteit van circa 15,5 m³. Daarnaast beschikken de infiltratiekratten over een bergingscapaciteit van 127 m³. De totale bergingscapaciteit bedraagt 142 m³. Hiermee wordt voldaan aan de waterbergingseisen zoals opgenomen in hoofdstuk 41 van de Waterschapsverordening

Infiltratiekratten:
Onder de parkeerplaatsen wordt een infiltratiesysteem met kratten aangelegd voor de opvang en verwerking van regenwater. Het water wordt tijdelijk geborgen en daarna geleidelijk in de bodem geïnfiltreerd. Het systeem wordt voorzien van een drainageleiding met een diameter van 150 mm en een grindkoffer van 0,50 x 0,50 meter. Binnen het deelgebied is ruim voldoende bergingscapaciteit aanwezig om een bui van 60 mm op te vangen. Tot 60 mm vindt derhalve geen afvoer naar het oppervlaktewater plaats. Zelfs een bui van 65 mm kan volledig binnen het plangebied worden geborgen zonder overstort naar het oppervlaktewater. Hemelwater zal daardoor slechts bij zeer uitzonderlijke en extreme neerslaggebeurtenissen op het oppervlaktewater worden geloosd.

Met de aanleg van het ondergronds waterbergend krattensysteem en de watervoerende daken is voldoende waterberging aanwezig om de toename van 2.138 m² verhard oppervlak te compenseren. De ontwikkeling van de nieuwbouwappartementen en de toename van verharding heeft geen negatief effect voor het watersysteem.

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. Barten 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 2.138 verhard oppervlak mag u uitvoeren, mits u zich houdt aan de eisen uit de onderstaande voorwaarden:

Artikel 7.17 Voorwaarden maken nieuwe bestrating, weg of pad

De voorwaarden uit artikel 7.18 gelden voor het maken van nieuwe bestrating, een nieuwe weg of een nieuw pad op de kruin van de waterkering als daarbij materialen worden aangebracht op het bestaande maaiveld, zonder ingraven.

Artikel 7.18 Voorwaarden maken nieuwe bestrating, weg of pad

1. De bestrating, de weg of het pad is:
   a. maximaal 1 meter breed; en
   b. maximaal 20 centimeter hoog, en;
   c. maximaal 500 m² totaal oppervlak.

2. Dijkgraaf en hoogheemraden kunnen met een maatwerk afwijken van lid 1 als er geen negatieve invloed is op de stabiliteit en waterkerendheid van de waterkering.

Paragraaf 7.3.2 Voorwaarden voor 500 m² tot en met 5000 m² hard oppervlak138

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.