Bijlage 1. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN WATERACTIVITEIT

1. Besluit

Dit besluit gaat over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dubbel woonhuis in de beschermingszone van de regionale waterkering van polder Nieuwkoop nabij de Schoolstraat in Zevenhoven. De aanvraag van 5 oktober 2026 is ingeschreven onder nummer 537673.

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan [redacted];

II. De omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten nabij de Schoolstraat in Zevenhoven:
   a. het bouwen van een dubbel woonhuis in de beschermingszone van de regionale waterkering van polder Nieuwkoop.
   b. het graven ten behoeve van de fundering in de kernzone en beschermingszone van deze regionale waterkering.

III. De werkzaamheden zijn weergegeven op de volgende drie geparafeerde bijlagen die bij dit besluit horen:

- Nieuwbouw Schoolstraat Zevenhoven in leggerprofiel hoogheemraadschap d.d. 16-09-2026;
- T01A terreinindeling met maten d.d. 13-08-2026;
- V01 aanvraag vergunning d.d. 13-08-2026.pdf.

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

Elektronisch getekend door Janine Steenbergen
op 26-10-2026

Janine Steenbergen,
Teamleider Bedrijfsbureau V&H

3. Voorschriften

Bijzondere voorschriften

Bouwen en heipalen plaatsen

1. Het bouwwerk inclusief fundering, isolatie en poeren, exclusief (hei)palen, mag niet in het huidige profiel van vrije ruimte van de waterkering komen.

2. (Hei)palen, voor zover deze zijn gesitueerd in de beschermingszone van de waterkering, moeten grondverdringend zijn en mogen niet door middel van (voor)spuiten worden ingebracht.

3. Er mogen geen (hei)palen worden toegepast waarbij de voet een grotere diameter heeft dan de schacht, zoals palen met een verzwaard punt.

Graven

4. De ontgravingen moeten volledig buiten het profiel van vrije ruimte van de waterkering blijven.

5. De ontgraving moet tot het voor de fundering noodzakelijke minimum worden beperkt.

6. Na afronding van tijdelijke ontgravingen moet de bodem tot het oorspronkelijke maaiveld worden aangevuld met grond met dezelfde samenstelling en verdichting als de omliggende bodem.

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 erom 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. Kan door een noodsituatie of andere onverwachte gebeurtenis niet aan de vergunningsvoorschriften voldaan, of ontstaan daardoor nadelige gevolgen? Informeer het team Handhaving van Rijnland dan direct telefonisch via 071 3063494. 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 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. Doe dit tenminste 4 weken vóór de rechtsopvolging. 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 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 intrekken. 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. het voorkomen en, waar nodig, beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
b. het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van het water;
c. het beschermen en verbeteren van de goede werking van de afvalwaterzuiveringen en transportleidingen;
d. het vervullen van de maatschappelijke functies van watersystemen;
e. het bijdragen 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 uit de vergunningaanvraag 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.

Aangevraagde activiteiten en vergunningplicht

De aanvraag betreft het bouwen van een dubbel woonhuis aan de Schoolstraat te Zevenhoven binnen het bebouwde deel van de kernzone en beschermingszone van een regionale waterkering.

Voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 20 m² binnen de kernzone en beschermingszone van een waterkering geldt een vergunningplicht op grond van artikel 9.10 van de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur. Omdat sprake is van een bouwwerk van niet-lichte materialen is tevens artikel 9.11 van toepassing.

Ten behoeve van de fundering wordt binnen de kernzone en beschermingszone meer dan 3 m³ en dieper dan 30 centimeter gegraven. Daarom geldt voor het graven een vergunningplicht op grond van de artikelen 13.11 en 13.12 van de Waterschapsverordening.

Toepasselijk beoordelingskader

Op grond van artikel 3.5 van de Waterschapsverordening kan een vergunning worden verleend als de activiteiten voldoen aan de beoordelingsregels van afdeling 3.3 en aan de aanvullende beoordelingsregels voor de betreffende activiteiten.

Voor het bouwen zijn in het bijzonder artikel 3.11, artikel 9.19, artikel 9.29 en artikel 9.31 van toepassing. Voor het graven zijn artikel 3.11, artikel 13.15 en de aanvullende beoordelingsregels voor graven bij een waterkering van toepassing. Deze regels beschermen de waterkerende functie, de stabiliteit en de toekomstige versterkbaarheid van de regionale waterkering.

Beoordeling van de bouwactiviteit

Bouwen

Uit de aanvraag en de bijbehorende tekeningen blijkt dat het dubbele woonhuis niet op de kruin van de waterkering wordt gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan artikel 9.29 van de Waterschapsverordening.

De activiteit vindt plaats binnen het bebouwde deel van de kernzone en beschermingszone. Het bovengrondse bouwwerk, de fundering, de isolatie en de poeren blijven ruim 0,8 meter boven het profiel van vrije ruimte. Alleen de funderingspalen doorsnijden het profiel van vrije ruimte wat is toegestaan volgens artikel 9.31.

Uit de waterkeringstechnische beoordeling blijkt dat de funderingswijze en de nieuwbouw geen ontoelaatbare invloed hebben op de stabiliteit van de waterkering. De waterkerende functie blijft behouden en de mogelijkheden voor beheer, inspectie en onderhoud van de waterkering worden niet aangetast. Met de bijzondere voorschriften over de ligging van de constructie, het type palen en de wijze van inbrengen wordt dit belang geborgd.

De bouwactiviteit is daarmee vergunbaar onder voorschriften.

Graven

De ontgraving bedraagt meer dan 3 m³ en is dieper dan 30 centimeter. De ontgraving vindt binnen de beschermingszone plaats, maar volledig buiten het profiel van vrije ruimte. De vergunningplichten uit de artikelen 13.11 en 13.12 zijn daarom van toepassing. Omdat niet binnen het profiel van vrije ruimte wordt gegraven, is het criterium voor graven binnen dat profiel niet aan de orde.

Uit de waterkeringstechnische beoordeling blijkt dat de ontgraving de stabiliteit en waterkerendheid van de regionale waterkering niet ontoelaatbaar beïnvloedt. De ontgraving wordt beperkt tot wat voor de fundering noodzakelijk is. Na tijdelijke ontgravingen wordt de bodem tot het oorspronkelijke maaiveld aangevuld met grond met dezelfde samenstelling en verdichting als de omliggende bodem.

De graafactiviteit is daarmee vergunbaar onder voorschriften.

KRW en waterkwaliteit

In de nabijheid van de werkzaamheden is geen oppervlaktewater aanwezig waarop de bouw- en graafwerkzaamheden invloed kunnen hebben. De activiteiten vinden niet plaats in of nabij een KRW-oppervlaktewaterlichaam en hebben geen lozing of fysieke ingreep in oppervlaktewater tot gevolg. Een afzonderlijke inhoudelijke KRW-beoordeling is daarom voor deze activiteiten niet van toepassing.

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. 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.