BIJLAGE OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN WATERACTIVITEIT (BOUWEN BIJ KERING)

Op 10 februari 2026 ontving ik uw aanvraag voor een *omgevingsvergunning* voor een wateractiviteit. De vergunningaanvraag gaat over het bouwen in de *kern*- en *beschermingszone* van een regionale kering, ter hoogte van de Turfstekerskade 28 in Lisse. Dit project is bekend onder de naam 'Turfstekerskade Lisse'. Uw aanvraag is bij ons ingeschreven onder zaaknummer 512656.

Houdt u zich bij de werkzaamheden aan de voorschriften uit de vergunning, zie onder nummer 3 *Voorschriften*.

Toestemming alleen Rijnland
Deze vergunning geeft u bestuursrechtelijke toestemming van Rijnland voor de door u aangevraagde werkzaamheden. U heeft ook mogelijk nog toestemming (vergunning) nodig van de gemeente, de provincie en/of de Omgevingsdienst voor uw werkzaamheden. Daarnaast heeft u mogelijk nog toestemming nodig van de perceeleigenaar. U bent zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde toestemmingen.

Vergunningplicht, *voorwaarde zonder vergunning* en *zorgplicht*
Uit de toetsing blijkt dat het bouwen in de *kern*- en *beschermingszone* van een regionale en het plaatsen van een damwand in het binnentalud van een kering vallen onder de vergunningplicht.

1. Besluit

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

Een omgevingsvergunning te verlenen aan De Goeij Bouw en Vastgoedbeheer, Rooversbroekdijk 75 in Lisse.

I. De omgevingsvergunning te verlenen voor:

   a. Het bouwen van een appartementengebouw en het plaatsen van een damwand in de *kern*- en *beschermingszone* van een regionale kering

ter plaatse van perceel LSE00D9941, 13 meter zuidoosten van de Tufstekerskade 28 in Lisse.

De volgende 2 geparafeerde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:
1. Schetsontwerp doorsnedes, IDDS Groep B.V., de dato 28 september 2026, ontvangen 28 september 2026
2. Definitief ontwerp hoogtemaatvoering stalen damwand t.o.v. NAP, van Manen, geen vermelde datum, ontvangen 28 september 2026.
3. Berekening damwand Grevelingstraat, Fugro, de dato 13 augustus 2026, ontvangen 13 augustus 2026

II. Voor de activiteiten 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 05-11-2026

Mevr. J. Steenbergen
Teamleider Bedrijfsbureau V&H

3. Voorschriften

Bijzondere voorschriften

1. Er mogen in de *kern-* en *beschermingszone* van de waterkering geen houten palen met betonnen opzetters worden toegepast.

2. Het is niet toegestaan om de funderingspalen door middel van (voor)spuiten in te brengen.

3. De onderkant van de fundering/isolatie, op de afstand van 5,16 meter (meest kritische punt) vanaf de *middenkruinlijn*, mag niet lager komen dan NAP –0,66 meter.

4. Opslag van bouwmaterialen en grond op de waterkering moet voorkomen worden.

5. De bovenkant van de damwand is, aan het einde van de levensduur van de damwand, minimaal NAP 0,1 meter.

6. Het is niet toegestaan om ankers (exclusief ankerstangen) te plaatsen binnen het *profiel van vrije ruimte/leggerprofiel*.

7. De vergunninghouder is onderhoudsplichtig voor het in stand houden van de waterkerende constructie (de damwand).

Algemene voorschriften

1. Informeer Rijnland over de start van de werkzaamheden
   Informeer Rijnland minstens 5 werkdagen voor het werk begint over de startdatum. Dit doet u via https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/vergunningen/informatie-doorgeven-aan-rijnland/melding-start-werkzaamheden/ of via https://omgevingswet.overheid.nl/home.

2. Geef toezichthouders van Rijnland toegang om te controleren
   Toezichthouders van Rijnland 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 via https://omgevingswet.overheid.nl/home

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 noodgeval (ongewoon voorval)
   a. Wordt door een ongewoon voorval of andere onverwachte nadelige gevolgen niet aan de vergunningsvoorschriften voldaan? Informeer het team Vergunningverlening 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/haar adres. Dit moet binnen 4 weken na de adreswijziging. Dit kunt u het beste doen via https://omgevingswet.overheid.nl/home. U kunt de adreswijziging ook per post melden. Stuur uw brief naar Postbus 156, 2300 AD 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. Dit kunt u het beste doen via https://omgevingswet.overheid.nl/home.

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 artikel 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 geheel of gedeeltelijk intrekken als in strijd met de vergunning of de daarvoor geldende wet- en regelgeving is of wordt gehandeld. Dit staat in de artikelen 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.
    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

Beoordelen aanvraag
Dijkgraaf en hoogheemraden hebben de vergunningaanvraag als volgt beoordeeld:

a. Het bouwen van een appartementengebouw en het plaatsen van een damwand in de *kern*- en *beschermingszone* van een regionale kering

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

- voor het maken van een bouwwerk in de *kern*- en *beschermingszone* van een regionale kering is een vergunning nodig; en
- voor het plaatsen van een damwand in het buitentalud van een regionale kering is een vergunning nodig; en
- de activiteit voldoet aan de regels uit *subparagraaf 9.2.2.3; Beoordelen van vergunningaanvraag bouwen bij de waterkering*.

Locatie en werk
Er wordt een appartementengebouw gerealiseerd in het *werkingsgebied: binnen het bebouwde deel kernzone en beschermingszone van de waterkering.* Hiervoor wordt o.a. een damwand geplaatst in de kering, aan de oostelijke zijde van het gebouw. Het te bouwen gebouw is aan twee zijdes omsloten door een regionale waterkering. De *kruin* van de waterkering (dijk) ligt ten zuiden en ten oosten van het te bouwen gebouw. Het gebouw wordt ongeveer 16,9 meter bij 15,6 meter en 10,2 meter hoog.

De te plaatsen damwand bevindt zich in het buitentalud van de kering en kan worden beschouwd als beschoeiing. De te plaatsen damwand heeft een AZ12-770 profiel en heeft een lengte van 10,5 meter en wordt onverankerd uitgevoerd. De damwand is gedimensioneerd op het deel van de kade waar de bovenkant van de damwand op NAP 0,8 meter ligt en heeft een gedimensioneerde levensduur van 25 jaar. De damwand wordt gerealiseerd aan de buitendijkse zijde, tegen de waterkant en in de *kernzone* van de waterkering (dijk).

Definities *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, dat boven het *leggerprofiel* ligt, en vrijgehouden dient te worden voor mogelijke toekomstige dijkverbeteringen.

Bij een herziening van de '*uitgangspunten legger regionale waterkering'* of bij een dijkversterking wordt door grondonderzoek, nieuwe inzichten en berekeningen een nieuw *leggerprofiel* en (PvVR) opgesteld. Deze aanvraag is getoetst aan het huidige vastgestelde profiel.

Gebouw ten opzichte van waterkering met *leggerprofiel* 082-042-00001
Op deze locatie is er een standaard *leggerprofiel* van de waterkering (dijk) aanwezig, zonder *achterland* of *berm*. Het maaiveld bevindt zich op ongeveer NAP 0,3 meter. De onderkant van de isolatie, onder de fundering, komt op het meest kritische punt (de oostelijke zijde) op een afstand van 5,16 meter vanaf de *middenkruinlijn* van de waterkering te liggen op een hoogte van NAP -0,61 meter.

Het PvVR ligt hier op NAP -0,66 meter. Dit betekent dat de onderkant van de isolatie 0,05 meter boven het PvVR komt te liggen. Dit voldoet omdat er niet binnen het PvVR en *leggerprofiel* (uitgezonderd funderingspalen) van de waterkering wordt gebouwd.

Buiten theoretische *kruin*
Het gebouw komt op ongeveer 0 meter vanaf de 1,5 meter brede (theoretische) *kruin* van de waterkering te liggen. Dit voldoet omdat er buiten de (theoretische) *kruin* moet worden gebouwd.

Motivatie damwand
De waterbodem direct langs de damwand ligt op ongeveer NAP -1,50 meter. Het waterpeil ligt op NAP -0,61 (zomerpeil) en NAP -0,64 meter. Bij het bezwijken van de damwand, onder een theoretische afschuiving van 1:4, blijft er een restprofiel aanwezig van ongeveer 3 meter op de *kruinleggerhoogte (*NAP -0,1 meter). Dit is meer dan de vereiste 1,5 meter. Er is hierdoor geen risico voor de achterliggende polder. Het is daarom niet nodig om de damwand uit te voeren als een zelfstandige vervangende waterkering. Er geldt dan ook geen levensduureis van 100 jaar.

Waterkwaliteit
De ecologie zal enigszins nadelig worden beïnvloed doordat er geen natuurlijk talud meer aanwezig is waar planten (flora) zich kunnen vestigen of waar dieren (fauna) uit of in het water kunnen gaan. Gezien de keerwand slechts over een relatief korte afstand wordt geplaatst bij de waterzijde en hierdoor een klein effect zal hebben op de ecologie, is het te accepteren dat deze beschoeiing hier wordt geplaatst.

Risico's waterkering
Gezien het feit dat er boven het PvVR en het *leggerprofiel* wordt gebouwd, zal er tijdens en als gevolg van de uitvoering van de bouw van het gebouw, de stabiliteit van de waterkering niet worden verstoord. Ook worden er geen tussenzandlagen doorsneden en is er geen kans op het opbarsten van waterdoorlatende lagen; hierdoor zal er geen vermindering zijn van het waterkerend vermogen.

Inspectie, beheer & onderhoud
Het gebouw wordt gebouwd boven het *PvVR*, buiten de *theoretische kruin* en niet boven het oppervlaktewater in het buitentalud waardoor dit bouwwerk geen belemmering vormt voor inspectie, beheer en onderhoud van de waterkering.

Waterkwaliteit
Het bouwen op een waterkering heeft geen effect op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater.

Gezien bovenstaande wordt voldaan aan afdeling 3.3 en *subparagraaf 9.2.2.3*.

Conclusie
De activiteiten uit de vergunningaanvraag voldoen aan de regels van de Waterschapverordening. Dijkgraaf en hoogheemraden verlenen daarom de omgevingsvergunning.

6. Bezwaarprocedure

Bent u het niet eens met de inhoud van deze vergunning, of is de vergunning onduidelijk? Neem dan eerst contact op met *Cato van Meurs* (06 25 42 74 67 of cato.van.meurs@rijnland.net) of het Klant Contact Team (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. Schijf 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.