Bijlage 1. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN WATERACTIVITEIT

1. Besluit

Dit besluit gaat over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verleggen van de waterkering ter plaatse van Noortheylaan 10, Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg. De aanvraag van 28 mei 2026 is ingeschreven onder nummer 523073.

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan [redacted];

II. De omgevingsvergunning te verlenen voor:
   a. Het verleggen van de waterkering ter plaatse van Noortheylaan 10, Leidschendam, kadastraal bekend als A1672, A1893 en A1895, in de gemeente Leidschendam-Voorburg;

III. De werkzaamheden staan op/in 4 geparafeerde bijlagen die bij dit besluit horen:

- Aanvraag omgevingsvergunning planontwikkeling Noortheylaan 10, kenmerk 2802, datum 20-05-2026, ontvangen op 28-05-2026;
- GoFlo Noortheylaan 10 Leidschendam versie 22 juli 2026, kenmerk 2026444/1, datum 22-07-2026, ontvangen op 22-07-2026;
- 2802_OV_061b_situatie nieuw_20261013.dwg, datum 26-10-2026, ontvangen op 26-10-2026;
- 2802_OV_063_dwarsprofiel 1_20261026.dwg, datum 26-10-2026, ontvangen op 26-10-2026;

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 in Leiden op

Elektronisch getekend door Janine Steenbergen
op 10-11-2026

Janine Steenbergen,
Teamleider Bedrijfsbureau V&H

3. Voorschriften

Bijzondere voorschriften

Verleggen waterkering

1. Het doorgraven van een bestaande waterkering mag niet zonder dit van tevoren gemeld te hebben aan de toezichthouder/handhaver van het betreffende gebied. Deze toestemming wordt pas gegeven als de nieuwe waterkering voltooid is en deze 7 dagen bij een peil gelijk aan het boezempeil op functionaliteit is gecontroleerd.

2. 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.

3. Alle eventuele in de waterkeringlichamen optredende nazakkingen moeten door vergunninghouder worden hersteld.

4. De nieuwe waterkering heeft een kruinbreedte van 1,5 m. De kruinleggerhoogte zit op NAP -0,1m, Het profiel van vrije ruimte zit bij de kruin op ten minste NAP -0,10 m, met een binnentalud van 1:3 en een buitentalud van 1:3.

5. De grond onder de nieuwe waterkering moet vooraf tot een diepte van 0,2 m beneden het maaiveld worden ontdaan van puin, begroeiing, hout, stronken en vuil.

6. De bestaande waterkering moet worden gefreesd op de plaats waar de nieuwe waterkering wordt aangesloten.

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 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 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 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 verleggen van de waterkering ter plaatse van Noortheylaan 10, Leidschendam, kadastraal bekend als A1672, A1893 en A1895, in de gemeente Leidschendam-Voorburg;

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met hoofdstuk 7.20 toename verharding en 13.24 verplaatsen waterkering van de Waterschapsverordening. Hieruit blijkt:

- voor het verleggen van de waterkering is een vergunning nodig; en
- de activiteit voldoet aan de regels uit hoofdstuk 13.

Werkomschrijving
Het betreft de herontwikkeling naar woningen van een in onbruik geraakt agrarisch bedrijfscentrum met een boerderij die is aangemerkt als gemeentelijk monument. Deze ontwikkeling stelt de eigenaren in staat om nieuwe woningen te realiseren en de boerderij te restaureren en duurzaam in stand te houden. Door het wooncluster te omringen met water wordt het principe van een wooneiland benadrukt, zoals ook elders in de omgeving is toegepast. De bestaande boerderij wordt gerestaureerd en opgesplitst in twee woningen, tevens worden er 2 nieuwe woningen gerealiseerd. Om het wooneiland te omringen met oppervlaktewater zal een deel van de waterkering moeten worden verlegd.

Verleggen waterkering
De woningen op Noortheylaan 10 en het geheel bijbehorende perceel A1672 moet op boezemniveau blijven omdat er anders wateroverlast ontstaat. Hierdoor zullen er buitenom perceel A1672 waterkeringen worden aangelegd.

Er zal een nieuwe waterkering worden aangelegd direct ten noordoosten van perceel A1672, namelijk op percelen A1893 en A1895. De nieuwe waterkering wordt aangelegd op NAP -0,1 meter. Na 30 jaar restzetting is de verwachte hoogte NAP -0,15 meter. Vanwege het verheelde achterland is deze zetting acceptabel. De waterkering 029-042-00086 blijft dezelfde lengte en omdat deze niet langer wordt zullen de onderhoudskosten niet toenemen. De kruinbreedte is 1,5 meter, het binnentalud en het buitentalud krijgen een talud van 1:3. Het onderwatertalud aan beide zijden wordt 1:3. Deze zal worden gerealiseerd met grond uit de te graven nieuwe watergang.

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 M. Overbeek 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.

Bijlage 2. ACTIVITEITEN MET VOORWAARDEN ZONDER VERGUNNING

De toename verharding, circa 300m² en het graven van oppervlaktewater voor het creëren van het wooneiland, is opgenomen onder deze bijlage, behorend bij vergunning 523073.

Voorwaarden zonder vergunning Afdeling 7.3 Voorwaarden maken nieuwe bestrating, weg of pad

Het werk 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 oppervlak

Artikel 7.19 Voorwaarden voor 500 m² tot en met 5000 m² hard oppervlak maken in hoger gelegen zandgronden

De voorwaarden uit afdeling 41.2 gelden voor 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 in een gebied is met hoger gelegen zandgrond, en
d. de neerslag afkomstig van dit hard oppervlak niet volledig in de bodem zakt.

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.

Afdeling 13.3 Graven Voorwaarden zonder vergunning

Het werk mag u uitvoeren, mits u zich houdt aan de eisen uit de onderstaande voorwaarden.

Paragraaf 13.3.1 Voorwaarden graven in een waardevolle oever

Artikel 13.29 Voorwaarden graven in een waardevolle oever

1. De voorwaarden uit afdeling 39.2 gelden als door het graven meer dan 2 m2 waardevolle oever verdwijnt die met subsidie van Rijnland is aangelegd bij de tuin van een woning.

2. De voorwaarden uit afdeling 39.2 gelden als door het graven meer dan 2 m2 waardevolle oever verdwijnt op een plek die niet bij een tuin van een woning hoort.

Paragraaf 13.3.2 Voorwaarden graven van oppervlaktewater

Artikel 13.30 Wanneer gelden deze voorwaarden

De voorwaarden uit deze paragraaf gelden voor graven:

a. van overig oppervlaktewater buiten een kwetsbaar kwelgebied; en
b. tot 2,5 meter onder het winterpeil; en
c. waarbij de werkzaamheden niet alleen bestaan uit:
    1. het flauwer maken van het talud boven de waterspiegel; en/of
    2. het dieper maken van bestaand oppervlaktewater.

Artikel 13.31 Werkzaamheden melden

De initiatiefnemer meldt het graven van oppervlaktewater bij Rijnland.

Artikel 13.32 Wat moet de initiatiefnemer melden

In de melding staan de gegevens uit artikel 3.4 en deze informatie:

a. Een dwarsprofiel van het te graven oppervlaktewater; en
b. De oude breedte van het oppervlaktewater op de waterspiegel bij winterpeil; en
c. De nieuwe breedte van het oppervlaktewater op de waterspiegel bij winterpeil; en
d. Een berekening van het oppervlak van het te graven oppervlaktewater; en
e. Een situatietekening met de plaats van het te graven oppervlaktewater, op een schaal van minimaal 1:2000.

Artikel 13.33 Minimale maten van een nieuw oppervlaktewater

1. De diepte van het nieuwe oppervlaktewater is minimaal 60 centimeter.
2. De breedte van de waterbodem van het nieuwe oppervlaktewater is minimaal 40 centimeter.
3. De breedte van het nieuwe oppervlaktewater is op de waterspiegel bij winterpeil minimaal 2,5 meter.
4. De helling van het talud is 1:3 of flauwer.
5. Dijkgraaf en hoogheemraden kunnen met een maatwerkvoorschrift afwijken van lid 1, lid 2, lid 3 of lid 4 als een kleiner oppervlaktewater voldoende water kan aanvoeren en afvoeren.

Artikel 13.34 Oppervlaktewater breder maken voor een waterberging

Een bestaand oppervlaktewater moet minimaal 50 centimeter breder worden, als een initiatiefnemer dat oppervlaktewater gaat gebruiken als nieuwe waterberging om zo te voldoen aan de verplichting uit hoofdstuk 41.

Paragraaf 13.3.3 Voorwaarden graven bij de zeewering

Artikel 13.35 Wanneer gelden deze voorwaarden

De voorwaarden uit deze paragraaf gelden voor het graven van maximaal 3 m3 in het bebouwde deel van de kernzone en beschermingszone van de zeewering.

Artikel 13.36 Grond niet weghalen

De afgegraven grond blijft liggen in het deel van de kernzone en beschermingszone van de zeewering waar wordt gegraven.

Paragraaf 13.3.4 Voorwaarden graven bij de waterkering

Artikel 13.37 Wanneer gelden deze voorwaarden

De voorwaarden uit deze paragraaf gelden voor het graven in de kernzone en beschermingszone van de waterkering als:

a. maximaal 3 m3 wordt gegraven; en

b. maximaal 30 centimeter diep wordt gegraven; en

c. niet in de kruin wordt gegraven.

Artikel 13.38 Grond niet weghalen

De afgegraven grond blijft liggen in het deel van de kernzone en beschermingszone van de waterkering waar wordt gegraven..