## Bijlage 1. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN WATERACTIVITEIT

### 1. Besluit

Dit besluit gaat over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een brugdek en een bouwwerk en het ophogen van het maaiveld voor het project Mondriaan ter hoogte van Zonneveldslaan te Valkenburg. De aanvraag van 20 juli 2026 is ingeschreven onder nummer 529036.

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan REDC V-BURG Dev B.V.,
Antoine Platekade 1000, 3072 ME Rotterdam.

II. De omgevingsvergunning te verlenen voor:
   a. het bouwen van een brugdek binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering;
   b. het bouwen van een bouwwerk groter dan 20 $m^2$ binnen de beschermingszone van een regionale waterkering;
   c. het ophogen van het maaiveld binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering.
   Een en ander ter hoogte van Zonneveldslaan te Valkenburg.

III. De werkzaamheden staan op de geparafeerde bijlage die bij dit besluit hoort:

- Nieuwe situatie ontgraven / aanvullen fase 1.5, werktekening fase 1.5 brugdek, d.d. 13-07-2026, ontvangen op 20 juli 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 12-11-2026

Janine Steenbergen,
Teamleider Bedrijfsbureau V&H

## 3. Voorschriften

### Bijzondere voorschriften

### Waterkering

1. Opslag van bouwmaterialen en grond op de waterkering moet zoveel als mogelijk voorkomen worden.

2. Indien het terrein niet wordt opgehoogd tot boezemniveau, dient de waterkering te worden verlegd.

3. Als de waterkering (tijdelijk) moet worden verlegd dan zullen deze kosten voor de aanvrager zijn.

4. 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 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, voor zover waterstaatkundig relevant, 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 brugdek binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering;*
b. *het bouwen van een bouwwerk groter dan 20 m² binnen de beschermingszone van een regionale waterkering;*
c. *het ophogen van het maaiveld binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering.*

*Een en ander ter hoogte van Zonneveldslaan te Valkenburg.*

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

- voor het bouwen van een bouwwerk op de kruin van de waterkering is een vergunning nodig (artikel 9.9 van de Waterschapsverordening); en
- voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 20 m² in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering is een vergunning nodig (artikel 9.10 van de Waterschapsverordening); en
- de activiteit voldoet aan de regels uit *hoofdstuk 9 Bouwen*, subparagraaf 9.2.2.3; *Beoordelen van de vergunningaanvraag voor bouwen bij de waterkering.*
- De activiteit voldoet strikt genomen niet aan artikel 9.29 van de Waterschapsverordening van deze beoordelingsregel wordt op grond van artikel 3.5, tweede lid, van de Waterschapsverordening afgeweken.

De gegevens uit de vergunningaanvraag zijn vergeleken met *hoofdstuk 18 Ophogen maaiveld v*an de Waterschapsverordening. Hieruit blijkt:

- voor het ophogen binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering is een vergunning nodig (artikel 18.4 van de Waterschapsverordening); en
- de activiteit voldoet aan de regels uit hoofdstuk *18 Ophogen maaiveld*, subparagraaf 18.2.2.2; Beoordelen van de vergunningaanvraag voor maaiveld ophogen bij de waterkering.

<u>Inleiding</u>
Ten behoeve van de realisatie van een fabriek van Eli Lilly is het noodzakelijk om het watersysteem aan te passen en werkzaamheden uit te voeren binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering. De werkzaamheden worden gefaseerd aangevraagd en uitgevoerd. Deze vergunningaanvraag heeft betrekking op het bouwen en ophogen binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering. Er is geen sprake van een toename van verharding, omdat het gebied al verhard was.

<u>Omgevingsvergunning</u>
Deze omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op het ophogen en bouwen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering.

De verlening van deze omgevingsvergunning houdt geen toestemming of goedkeuring in voor overige vergunningen en toestemmingen die voor de bouw van Eli Lilly vereist zijn, waaronder de nog benodigde lozingsvergunning.

Toepassen hardheidsclausule (3.5, tweede lid, van de Waterschapsverordening)
Tijdens het vooroverleg met Rijnland over de bouw van Eli Lilly en het verleggen van de waterkering zijn diverse scenario's besproken. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat bouwen op de kruin van de waterkering het meest gunstige scenario is. Echter is volgens de Waterschapsverordening bouwen op de kruin van de waterkering niet toegestaan.

De aanvrager heeft verzocht om het bouwen van een bouwwerk op de kruin van de waterkering toe te staan. Dit vormt een afwijking van het beleid en betreft het toepassen van de hardheidsclausule (artikel 3.5, tweede lid, van de Waterschapsverordening). De bevoegdheid om hierover een besluit te nemen ligt bij D&H. De besluitnota heeft kenmerk 26.043744 en is gedateerd op 19 mei 2026.

**Waterkering**

*Status waterkering*
Het is zeer waarschijnlijk dat het gebied naast Eli Lilly, de Zonneveldspolder, binnen 5 tot 10 jaar wordt ontwikkeld op boezemniveau. Daardoor is de kans groot dat de waterkering in de toekomst niet meer nodig is. In de polder vinden de komende jaren namelijk verschillende planontwikkelingen plaats, waarbij het uitgangspunt is dat deze op boezemniveau worden gerealiseerd. Ook het gebied Valkenhorst wordt op boezemniveau ontwikkeld en het gebied ten oosten van het plangebied ligt eveneens op boezemniveau. Als gevolg hiervan kan de waterkering zeer waarschijnlijk komen te vervallen.

*Precedentwerking*
D&H is in dit geval akkoord gegaan, omdat de waterkering zeer robuust is. Andere waterkeringen zijn anders van opzet en zien er anders uit, waardoor bouwactiviteiten op de kruin daar niet worden toegestaan. Daarom vormt deze situatie geen precedent voor andere waterkeringen. Rijnland kan daarom slechts bij hoge uitzondering een bouwwerk op de kruin van een waterkering toestaan. Deze situatie vormt geen precedent voor andere waterkeringen. Het in dit geval toestaan van een bouwwerk op de kruin vormt geen gevaar voor de waterveiligheid en vormt ook geen probleem in het geval de kering ooit verstevigd zou moeten worden.

*Ophogen*
Ten behoeve van de bouw van Eli Lilly wordt het maaiveld minimaal opgehoogd tot NAP + 0,5 m. Hierdoor wordt ruim boven het profiel van vrije ruimte en het leggerprofiel van de waterkering gebouwd, waardoor geen beperkingen ontstaan voor het functioneren of het toekomstig onderhoud van de waterkering.

Indien het terrein of omgeving niet tot boezemniveau wordt opgehoogd, dient de waterkering te worden verlegd. De hiermee gemoeide kosten komen voor rekening van de vergunninghouder.

Het belang van de beoordelingsregel om geen bouwwerken op de kruin toe te staan is op deze locatie heel gering. Het belang om er te kunnen bouwen is voor de initiatiefnemer groot. Bovendien is er door oplegging van het voorschrift dat als later zou blijken dat de kering niet wordt afgewaardeerd, de initiatiefnemer moet zorgen voor verlegging van de waterkering, geen sprake van enig nadeel (denk aan hoge onderhoudskosten voor het waterschap) in waterstaatkundige zin.

*Demping*
Ten behoeve van de voorgenomen bouw- en ophoogwerkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering wordt tevens een watergang gedempt. Het betreft de watergang met kenmerk 449-058-00727. Door deze aanpassing neemt het risico voor waterveiligheid verder af.

Voor deze demping is reeds vergunning verleend onder kenmerk 521068. De werkzaamheden maken onderdeel uit van fase 1.5 van het project.

*Waterveiligheid*
Tijdens het uitvoeren van ontpoldering kan de waterkering pas worden opgeheven als er geen risico's zijn. In de verschillende fasen van de bouw is er altijd voldoende bescherming tegen overstromingen. Het achterliggende gebied wordt zeer waarschijnlijk eveneens ontwikkeld op boezemniveau, waardoor de kans op overstroming zeer gering is. Het verheelde profiel van deze waterkering maakt een doorbraak ook zeer onwaarschijnlijk.

*Verleggen waterkering op dit moment onevenredig*
Een eventuele verlegging van de waterkering kan bovendien beperkende randvoorwaarden stellen aan toekomstige nieuwbouwontwikkelingen. Deze ingrepen leiden tot hoge kosten en ruimtelijke beperkingen, terwijl het zeer waarschijnlijk slechts een tijdelijke situatie betreft totdat de waterkering structureel wordt opgeheven. Van belang is hier ook bij dat de huidige waterkering het water goed zal blijven keren.

**Watersysteem**
Het gebied waar het project Mondriaan van Eli Lilly wordt gerealiseerd, is momenteel een polder. Het voornemen is om het gebied binnen een periode van tien jaar te ontwikkelen op boezemniveau, met een zomerpeil -0,61 m NAP en een winterpeil -0,64 m NAP. Omdat Eli Lilly op boezemniveau wordt ontwikkeld, is het mogelijk om in de tussenliggende periode het waterpeil alvast te verhogen van -1,28 m NAP naar een zomer- en winterpeil van respectievelijk -0,93 en -0,97 m NAP.

Op deze manier wordt peilvak OR-2.02.1.1 direct aangesloten op het naastgelegen peilvak OR-2.02.1.2. Hierdoor kunnen onder andere de twee bestaande stuwen die momenteel zorgen voor de peilscheiding, komen te vervallen. Een ander voordeel is dat er minder water uit het gebied hoeft te worden weggepompt. Voor de hierboven genoemde peilvakken wordt voor de tijdelijke hoogwatervoorziening een aparte aanvraag ingediend.

**Ophogen**
Ten behoeve van de bouw van Eli Lilly wordt het maaiveld minimaal opgehoogd tot NAP + 0,5 m. Voor het ophogen van gronden binnen de kern- en beschermingszone van een waterkering is een omgevingsvergunningen voor een wateractiviteit vereist indien de ophoging meer dan 0,50 m bedraagt. De voorgenomen ophoging heeft geen negatief effect op de stabiliteit en veiligheid van de waterkering. Hierbij is rekening gehouden met de robuustheid en het verheelde profiel van de waterkering.

Verder wordt op de kruin niet opgehoogd met klei, maar met zand. Hoewel dit in beginsel niet wenselijk is, kan hier in dit geval mee worden ingestemd omdat de klei hier niet nodig zou zijn voor de erosiebestendigheid of waterveiligheid

**KRW**

Algemeen
Het oppervlaktewaterlichaam waarin of waarnaast de activiteit wordt verricht, of het oppervlaktewaterlichaam dat benedenstrooms gevolgen kan ondervinden van de activiteit, is een aangewezen KRW-oppervlaktewaterlichaam (kenmerk 449-058-01930-01). Op grond van de Kaderrichtlijn Water (KRW) geniet dit waterlichaam bijzondere bescherming.

De KRW stelt eisen aan de chemische en ecologische kwaliteit van het oppervlaktewater. Deze eisen zijn verankerd in Nederlandse wetgeving: de Omgevingswet, het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) en de Waterschapsverordening. Het uiteindelijke doel is het realiseren of behouden van een 'goede toestand', bestaande uit:

- Een chemische component (normen van chemische stoffen), en
- Een ecologische component (normen voor biologische kwaliteitselementen).

Locatie specifiek
Het aangewezen KRW-oppervlaktewaterlichaam dat gevolgen kan ondervinden van de aangevraagde activiteit is de Zijlwatering.

Toetsing aanvraag
De aanvraag is intern getoetst aan bovengenoemde doelstellingen en de relevante bepalingen uit het Besluit Kwaliteitseisen Leefomgeving en de Waterschapsverordening. Uit deze toetsing is gebleken dat het ophogen en bouwen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering geen significant negatief effect heeft op de waterkwaliteit. Deze werkzaamheden vinden uitsluitend op het maaiveld plaats. Dit betekent dat de aangevraagde activiteit(en) niet in strijd is (zijn) met de eerdere genoemde bepalingen uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving en de Waterschapsverordening en daarom wel kan (kunnen) worden vergund.

## 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. Noordam 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.