Bijlage 1. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN WATERACTIVITEIT

1. Besluit

Dit besluit gaat over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonhuis in de beschermingszone van de regionale boezemwaterkering ter hoogte van de Boddens Hosangweg tussen huisnummers 5 en 15 te Woubrugge. De aanvraag van 27 oktober 2026 is ingeschreven onder nummer 540368.

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan [redacted];

II. De omgevingsvergunning te verlenen voor:
   a. het bouwen van een woonhuis in de beschermingszone van de regionale boezemwaterkering 150-042-00044 ter hoogte van de Boddens Hosangweg tussen huisnummers 5 en 15 te Woubrugge.
   b. het ophogen van het maaiveld ten behoeve van de bouw van een woonhuis in de beschermingszone van deze boezemwaterkering

III. De werkzaamheden staan op/in 2 geparafeerde bijlagen die bij dit besluit horen:

- Tekeningenset 4536-OPA, d.d. 8 oktober 2026;
- 4536-WV01 d.d. 16 oktober 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 18-11-2026

Janine Steenbergen,
Teamleider Bedrijfsbureau V&H

3. Voorschriften

Bijzondere voorschriften

Bouwen en heipalen plaatsen

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

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

3. (Hei)palen, voor zover deze zijn gelegen in de kern- of beschermingszone van de waterkering, moeten grondverdringend zijn en mogen niet door middel van (voor) spuiten worden ingebracht.

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

Ophogen en aanvullen

5. 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 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:

5.1. Aangevraagde activiteiten en vergunningplicht

De aanvraag betreft het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw en het ophogen van het maaiveld aan de Boddens Hosangweg te Woubrugge. De werkzaamheden vinden plaats binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. De locatie ligt binnen het bebouwde deel van deze waterkering.

Bouwen

Voor het bouwen van de woning en het bijgebouw geldt een vergunningplicht op grond van artikel 9.10 en artikel 9.11 van de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur.

Artikel 9.10 ziet op grotere bouwwerken binnen de kern- en beschermingszone van een waterkering. De toelichting bij dit artikel noemt als relevante risico's de stabiliteit en zetting van de waterkering en mogelijke belemmeringen voor onderhoud en controle. Artikel 9.11 ziet op bouwen met zwaardere materialen. De toelichting noemt daarbij mogelijke gevolgen voor stabiliteit en zetting.

Ophogen

Het maaiveld wordt plaatselijk ruim 4 meter opgehoogd. De ophoging vindt plaats buiten de kruin van de waterkering.

Voor het meer dan 50 centimeter ophogen van het maaiveld binnen de kern- en beschermingszone van een waterkering geldt op grond van artikel 18.4 van de Waterschapsverordening een vergunningplicht. De aangevraagde ophoging valt daarmee onder deze vergunningplicht.

Omdat de ophoging buiten de kruin plaatsvindt, is de afzonderlijke vergunningplicht voor het ophogen op de kruin niet van toepassing.

5.2. Toepasselijk beoordelingskader

Op grond van artikel 3.5 van de Waterschapsverordening wordt de vergunningaanvraag beoordeeld aan de hand van de algemene beoordelingsregels van afdeling 3.3 in samenhang met de aanvullende beoordelingsregels voor de aangevraagde activiteiten. Artikel 3.5 vormt daarbij het verbindende beoordelingskader.

Voor het bouwen bij de waterkering zijn daarnaast de aanvullende beoordelingsregels van hoofdstuk 9 van toepassing. In het bijzonder zijn voor deze aanvraag de ligging ten opzichte van de kruin en de ligging ten opzichte van het profiel van vrije ruimte relevant.

Omdat sprake is van een nieuw bouwwerk binnen het bebouwde deel van de kern- en beschermingszone van de waterkering**,** is artikel 9.31 van toepassing. Dit artikel bepaalt dat het nieuwe bouwwerk, met uitzondering van eventuele heipalen, buiten het profiel van vrije ruimte wordt geplaatst, of dat een vervangende waterkering wordt aangelegd wanneer binnen het profiel van vrije ruimte wordt gebouwd.

Voor het ophogen gelden de beoordelingsregels die behoren bij het ophogen van maaiveld bij een waterkering. Daarbij zijn met name de stabiliteit, de waterkerende functie en de afwatering van de waterkering relevant.

5.3. Beoordeling van de bouwactiviteit

5.3.1. Bouwen

Voor het bouwen van de woning geldt een vergunningplicht op grond van artikel 9.10 en artikel 9.11 van de Waterschapsverordening.

Een groter bouwwerk kan volgens de toelichting op artikel 9.10 gevolgen hebben voor de stabiliteit en zetting van de waterkering en het onderhoud en de controle daarvan belemmeren. De toelichting op artikel 9.11 benoemt daarnaast het risico van zwaardere bouwmaterialen voor de stabiliteit en zetting van de waterkering.

Ligging ten opzichte van het profiel van vrije ruimte

De locatie ligt binnen het bebouwde deel van de kern- en beschermingszone. Daarom is artikel 9.31 het toepasselijke aanvullende beoordelingsartikel.

Uit de beoordeling van de bij de aanvraag toegevoegde bijlage 4536-OPA blijkt dat de fundering van de woning minimaal 0,10 meter boven het profiel van vrije ruimte worden gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan artikel 9.31, onder a.

Ligging ten opzichte van de kruin

Op grond van artikel 9.29 mag het bouwwerk niet op de kruin worden gebouwd. Hieraan wordt voldaan.

Fundering

Voor de fundering worden heipalen toegepast. Artikel 9.31 maakt voor eventuele heipalen expliciet een uitzondering op het vereiste dat het nieuwe bouwwerk buiten het profiel van vrije ruimte wordt geplaatst. De aanwezigheid van funderingspalen binnen het profiel van vrije ruimte betekent daarom op zichzelf niet dat niet aan artikel 9.31 wordt voldaan.

De definitieve uitvoering van de funderingspalen wordt overeenkomstig de aan de vergunning te verbinden voorschriften geborgd.

5.3.2. Ophogen van het maaiveld

Het maaiveld wordt plaatselijk ruim 4 meter opgehoogd. De ophoging vindt plaats binnen de kern- en beschermingszone, maar buiten de kruin van de waterkering.

Op grond van artikel 18.4 is voor het meer dan 50 centimeter ophogen van het maaiveld binnen de kern- en beschermingszone een vergunning nodig. De aangevraagde ophoging is daarom vergunningplichtig.

Vanwege de omvang van de ophoging is beoordeeld of de extra grondbelasting gevolgen heeft voor de stabiliteit en de waterkerende functie.

In deze specifieke situatie is sprake van een zeer breed voorland. Volgens de waterkeringstechnische beoordeling heeft de ophoging op deze locatie een stabiliserende werking op de waterkering. Een afzonderlijke stabiliteits- of zettingsberekening wordt daarom in deze situatie niet noodzakelijk geacht.

Bij een ophoging van deze omvang kunnen nazakkingen optreden. Om dit te ondervangen is een voorschrift opgenomen voor het aanvullen van nazakkingen.

De ophoging moet daarnaast zodanig worden uitgevoerd dat de afwatering van de waterkering behouden blijft.

5.4. 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.

5.5. 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.