

OMGEVINGSVERGUNNING WATERACTIVITEIT Z-26-14444/D-26-209363



1 Procedure

Datum vergunning: 16 juni 2026
Datum aanvraag: 12 maart 2026
Verzoeknummer: 2026031201093
Procedure: Reguliere voorbereidingsprocedure (titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht)
Procedure opgeschort: Ja, met 61 dagen omdat de aanvraag niet volledig was
Aanvrager: Valto Greenhouse B.V., Leehove 81, 2678MB De Lier
Gemachtigde: Looije Agro Technics B.V., Stelvenseweg 11, 4921 PL Made
Locatie activiteit: Oude Leeweg 3, 2678 LE De Lier
Projectnaam: Valto aanvraag herbouw/nieuwbouw
Referentiecode: 2210458

2 Aanvraag

2.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om het bestaande warenhuis, bijgebouwen en bijbehorende objecten te vervangen voor nieuwbouw (warenhuis, verwerkingsruimte met laadkuil, kantoorgebouw), objecten (onder meer warmtebuffervat) met bijbehorend kabel- en leidingwerk in de binnendijkse beschermingszone van een regionale waterkering. Daarnaast wordt een nieuwe hemelwatervoorziening aangelegd ten behoeve van gietwatervoorbereiding, waarbij een overstortleiding wordt aangelegd boven een oppervlaktewaterlichaam.

De aangevraagde activiteiten die op basis van de Waterschapsverordening Delfland zijn aangemerkt als beperkingengebiedactiviteiten waarvoor een vergunning vereist is, zijn:

- slopen van bestaande bouwwerken in de binnendijkse beschermingszone van een regionale waterkering (RK244);
- realiseren en hebben van nieuwe bouwwerken in de binnendijkse beschermingszone van een regionale waterkering (RK244);
- aanleggen en hebben van een overstortvoorziening boven secundair polderwater (OWL070175) of primair polderwater (OWL094398).

2.2 Handelingen waarvoor vergunning wordt aangevraagd

Volgens artikel 4.1, onder b, van de Waterschapsverordening Delfland is het verboden om zonder omgevingsvergunning gebruik te maken van een waterstaatswerk, ruimtelijke reserveringszone of bijbehorende beschermingszones door, anders dan in overeenstemming met de functie ervan, en daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te houden, vaste substanties of voorwerpen te laten staan, of te laten liggen, of de waterstand op een ander peil te brengen of houden dan het peil dat in het peilbesluit is vastgesteld.

2.3 Overige activiteiten

Verhardingsactiviteit

De aanvrager heeft voldoende aangetoond dat na de afronding van de aangevraagde activiteiten het verhard oppervlak (bouwwerken en uitpandige verharding) ten opzichte van de bestaande situatie met 967 m² afneemt. Daarmee is de verhardingsactiviteit op basis van artikel 11.2, onderdeel b, sub 2 vrijgesteld van een omgevingsvergunningsplicht. Deze activiteit wordt daarom in deze procedure buiten beschouwing gelaten.

Lozen van overtollig water uit hemelwatervoorziening

Het voornemen is om twee inpandige hemelwatersilo's aan te leggen die onderling zorgen voor een gelijk waterniveau, waarbij één overstortvoorziening wordt aangelegd richting het aangrenzend oppervlaktewaterlichaam. De aanvrager is voornemens deelnemer te worden van Rainlevelr en hiervoor een overeenkomst af te sluiten met het Hoogheemraadschap van Delfland. Alleen bij afsluiting van de overeenkomst tot deelname aan Rainlevelr wordt voor het lozen voldaan aan artikel 7.3, leden 1 en 4 van de Waterschapsverordening Delfland. De lozing van overtollig hemelwater op een oppervlaktewaterlichaam is daarom in deze procedure buiten beschouwing gelaten.

3 Overwegingen

3.1 Toetsing

De volgende documenten zijn gebruikt ter toetsing van de aangevraagde werkzaamheden:

- Waterschapsverordening Delfland;
- Waterbeheerprogramma 2022-2027;
- Beleidsregel Medegebruik Waterkeringen (2021);
- Beleidsregels Werken in het Profiel van Wateren (2023).

Daarnaast is de vigerende leggerkaart behorende bij de Leggertekst van Delfland (2022) geraadpleegd om de betrokken waterstaatswerken te bepalen.

3.2 Overwegingen algemeen

Er wordt geen omgevingsvergunning wateractiviteit verleend voor wateractiviteiten indien de wateractiviteiten niet verenigbaar zijn met de doelen die in artikel 1.2 van de Waterschapsverordening Delfland zijn gesteld. Primair wordt getoetst aan het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem. Daarbij wordt rekening gehouden met de vervulling van maatschappelijke functies door het watersysteem.

Tevens wordt conform artikel 3.9 van de Waterschapsverordening Delfland geen omgevingsvergunning wateractiviteit verleend indien de wateractiviteit zorgt voor achteruitgang van de chemische en ecologische waterkwaliteit zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn Water.

3.3 Beperkingengebiedactiviteit en beoordelingsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een beperkingengebiedactiviteit, is getoetst aan de beoordelingsregels onder artikelen 4.4 en 4.6 van de Waterschapsverordening Delfland. De aangevraagde activiteiten voldoen hieraan en aan de beleidsregels van Delfland die onder paragraaf 3.1 van dit besluit zijn opgesomd. We lichten de beoordeling op enkele essentiële punten hieronder nog nader toe, waarbij voor de beoordeling de betrokken beleidsregels zijn gebruikt.

Sloop bestaande bouwwerken in de beschermingszone van een regionale waterkering

- Voor de bestaande bouwwerken is door het college van burgemeester en wethouders op 21 februari 2006 een bouwvergunning (met zaaknummer 2005000909/05-19013) verleend. Deze bouwwerken zijn deels aanwezig in de binnendijkse beschermingszone van een regionale waterkering. Volgens de ontwerptekeningen zijn de bouwwerken op staal gefundeerd. Gezien de afstand van de bestaande bouwwerken ten opzichte van de waterkering, worden voor de ondergrondse sloop van de fundering geen graafwerkzaamheden voorzien in het theoretisch leggerprofiel van de regionale waterkering. Daarnaast worden tijdens de sloop geen trillingen verwacht die aantoonbaar nadelige impact hebben op de standzekerheid en het waterkerend vermogen van de regionale waterkering.

Nieuwbouw bouwwerken in de beschermingszone van een regionale waterkering

- De nieuwe bouwwerken worden aangelegd op minimaal 6,6 m afstand van de oeverlijn van het aangrenzend oppervlaktewaterlichaam. Hiermee blijft de beschermingszone langs het oppervlaktewaterlichaam beschikbaar voor het uitvoeren van rijdend (buiten)gewoon onderhoud van het water.
- De nieuwe bouwwerken worden gefundeerd op een kleefpaalfundatie met een momenteel nog onbekende indrukdiepte. Deze palen worden met een trillingsvrije methode gedrukt in de bodem. Voor aanbrengen en hebben van een paalfundatie in het theoretisch leggerprofiel van een regionale waterkering geldt een uitzondering op het werken binnen het leggerprofiel en wordt daarom toegestaan.
- Gezien de afstand van de nieuw te realiseren bouwwerken ten opzichte van de buitenkruinlijn van de regionale waterkering (>14 m) heeft zowel het aanbrengen van de paalfundatie als de afdracht van krachten van de constructie geen aantoonbare impact op de standzekerheid en het waterkerend vermogen van de regionale waterkering.
- Gezien de afstand van de nieuw te realiseren bouwwerken ten opzichte van de buitenkruinlijn van de regionale waterkering worden de (graaf)werkzaamheden in de bodem voor zowel de aanleg van de bouwwerken als het omliggend bijbehorende kabel- en leidingwerk uitgevoerd buiten het theoretisch leggerprofiel van de regionale waterkering. Deze (graaf)werkzaamheden hebben geen aantoonbare impact op de standzekerheid en het waterkerend vermogen van de regionale waterkering.

Overstortleiding boven een oppervlaktewaterlichaam

- De exacte positie van de overstortleiding van de hemelwatersilo's is nog niet bekend. Het uitgangspunt is dat deze overstortleiding wordt doorgevoerd door de bestaande oeverbescherming op de oeverlijn van het oppervlaktewaterlichaam, waarbij onderzijde buis wordt aangelegd boven het vastgestelde schouwpeil (NAP -1,52 m) van peilgebied 1 van de Hoefpolder (GPG2008HOE). Hiermee wordt voorkomen dat onder reguliere omstandigheden water uit het oppervlaktewaterlichaam in de leiding stroomt. Om instroom van water onder reguliere omstandigheden te voorkomen, is hiervoor een voorschrift opgenomen in deze vergunning.
- De leiding wordt zodanig aangelegd dat het (buiten)gewoon onderhoud zonder enige beperkingen kan plaatsvinden. Om dit uitgangspunt te waarborgen, is hiervoor een voorschrift opgenomen in deze vergunning
- Afhankelijk voor de keuze van de positie van de overstortleiding en stromingsrichting van de leiding boven het polderwater, kan een lozing mogelijk leiden tot afkalving van de oevers of erosie van de waterbodem. Ter bescherming van het profiel van het ontvangen oppervlaktewaterlichaam is daarom een voorschrift opgenomen in de vergunning.

Conclusie

Op basis van het voorgenoemde wordt voldaan aan artikel 4.4, leden 1a t/m 1f, 2 en artikel 4.6, leden 1a, 1b en 1d, lid 2a, 2b en 2d t/m 2g uit de Waterschapsverordening Delfland, mede door het opnemen van voorschriften in deze vergunning. Deze voorschriften richten zich op de uitvoering en de eindsituatie na afronding van de aangevraagde activiteiten.

3.4 Onderhoud

In artikel 1.7 van de Waterschapsverordening Delfland is bepaald dat de eigenaren van werken, of degenen die werken houden voor een ander, verplicht zijn die werken in een zodanige staat te houden dat geen nadelige gevolgen ontstaan voor waterstaatswerken.

3.5 Maatschappelijke functievervulling door watersysteem

De aangevraagde werkzaamheden hebben geen negatieve gevolgen voor de maatschappelijke functievervulling door watersystemen zoals bedoeld in artikel 1.2 van de Waterschapsverordening Delfland.

3.6 Andere belangen

Bij Delfland zijn geen andere belangen bekend die moeten worden meegewogen in deze procedure.

3.7 Conclusie

Gelet op de overwegingen en met het opnemen van voorschriften kan de gevraagde vergunning worden verleend.

4 Voorschriften

4.1 Algemene voorschriften

4.1.1 Algemeen

1. Voordat daadwerkelijk wordt begonnen met de werkzaamheden, dient u hiervoor een startmelding aan ons te doen. Deze melding moet minimaal een week voor aanvang bij ons worden gedaan.
U kunt hiervoor gebruik maken van ons start-stop meldingsformulier op onze website, deze vindt u hier: [Ik wil een start - stop melding doen](#) Ook de datum van de beëindiging van de werkzaamheden moet worden gemeld.
2. Tijdens de werkzaamheden moet ter plaatse een (kopie) exemplaar van deze vergunning aanwezig zijn.
3. Er moet minimaal één persoon worden aangewezen die in het bijzonder belast is met het toezien op de naleving van deze vergunning, waarmee door of namens Delfland in spoedgevallen overlegd kan worden.
4. Alle krachtens deze vergunning te verrichten werkzaamheden worden, indien eenmaal aangevangen en zover redelijkerwijs mogelijk, onafgebroken en met spoed voortgezet.
5. Direct nadat de werken voltooid zijn, moeten alle daarbij gebruikte werktuigen, materialen en (hulp)werken, en ook de resterende (niet-gebruikte) materialen en het afval worden opgeruimd en afgevoerd.
6. Calamiteiten, schade aan waterstaatkundige voorzieningen, verstoring van de waterhuishouding of andere bijzondere omstandigheden waardoor niet aan de vergunning kan worden voldaan, moeten direct worden gemeld en schriftelijk bevestigd aan Delfland. Aanwijzingen van Delfland moeten direct worden opgevolgd.
7. Alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen moeten worden getroffen, om te voorkomen dat het watersysteem schade lijdt ten gevolge van het gebruik van de vergunning en bij onvoorziene voorvallen.
8. Een adreswijziging van de vergunninghouder moet binnen twaalf weken worden gemeld aan Delfland.
9. Delfland kan de vergunninghouder verplichten de werken waarvoor vergunning is verleend, te wijzigen of te verwijderen of verplaatsen, indien dit noodzakelijk is voor het uitvoeren van beheers- of onderhoudshandelingen door of namens Delfland of anderszins in het belang van de waterstaat.

4.1.2 Uitvoeringstermijn

De vergunde werkzaamheden moeten zijn uitgevoerd binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van deze vergunning.

4.2 Waterkeringen

4.2.1 Algemeen

1. Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat de stabiliteit en het waterkerend vermogen van de waterkering niet worden aangetast.
2. Alle nazakkingen of zettingen van de waterkering die door het werk ontstaan, moeten worden hersteld.

4.2.2 Werken in binnendijkse beschermingszone van een regionale waterkering

1. De bouwwerken mogen uitsluitend worden op een paalfundatie aangelegd in de binnendijkse beschermingszone van een regionale waterkering.
2. Er mogen geen (graaf)werkzaamheden plaatsvinden in het theoretisch leggerprofiel van een regionale waterkering.
3. Funderingspalen moeten voorzichtig en met daartoe geschikt materieel worden aangebracht, zodat de stabiliteit van de waterkering niet wordt aangetast.
4. Tijdens het aanbrengen van de funderingspalen mogen geen holle ruimten ontstaan in het theoretisch leggerprofiel van de regionale waterkering.
5. De afwatering van de bouwwerken mag geen negatieve invloed hebben op de stabiliteit van de waterkering en mag geen erosie van de waterkering tot gevolg hebben.

4.3 Oppervlaktewateren

4.3.1 Overstortvoorziening boven oppervlaktewaterlichaam

1. Tijdens de aanleg van de overstortvoorziening boven een oppervlaktewaterlichaam mag de doorstroming van het water niet worden verminderd.
2. Er mogen geen materialen worden toegepast die kunnen uitlogen naar het water.
3. De overstortleiding moet met onderzijde buitenkant leiding worden aangelegd boven het vastgestelde schouwpeil (NAP -1,52 m) van peilgebied 1 van de Hoefpolder.
4. Ter plaatse van het uitstroompunt mag geen erosie van de waterbodem optreden of afkalving van de oevers plaatsvinden, zo nodig moeten bodem- en oeverbescherming worden toegepast.
5. De overstortleiding mag niet tot beperkingen leiden tijdens de uitvoering van het (buiten)gewoon onderhoud van het water.

5 Besluit

Dijkgraaf en hoogheemraden besluiten:

- a. Onder verbinding van de voorschriften, op de locatie zoals vermeld in hoofdstuk 1 Procedure, een omgevingsvergunning wateractiviteit te verlenen aan Valto Greenhouse B.V. Leehove 81, 2678MB De Lier, voor het:
 - slopen van bestaande bouwwerken in de binnendijkse beschermingszone van een regionale waterkering;
 - realiseren en hebben van nieuwe bouwwerken in de binnendijkse beschermingszone van een regionale waterkering;
 - aanleggen en hebben van een overstortvoorziening boven een oppervlaktewaterlichaam.
- b. De volgende documenten deel te laten uitmaken van de vergunning, voor zover betrekking hebbende op de onder lid a) genoemde werken:
 - tekening 'verhard oppervlak', opgesteld door Looije Agro Technics B.V. met kenmerk 60VLT 02 212 van 2 april 2026;
 - tekening 'waterkering', opgesteld door Looije Agro Technics B.V. met kenmerk 60VLT 02 214 van 11 juni 2026.

6 Ondertekening

Namens dijkgraaf en hoogheemraden van Delfland,
Afdelingsmanager Regulering en Planadvisering,



N. Oskam

Toelichting bij omgevingsvergunningen wateractiviteit en wijzigingsbesluiten

Begrippen

Hieronder worden enkele belangrijke begrippen toegelicht, zodat de toetsing beter leesbaar is.

Beperkingengebied:

Bij of krachtens de Waterschapsverordening aangewezen gebied waar vanwege de aanwezigheid van een waterstaatswerk of zuiveringstechnisch werk regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat waterstaatswerk of zuiveringstechnisch werk. Dit kan bijvoorbeeld een waterkering of een watergang zijn.

Beperkingengebiedactiviteit:

Een activiteit binnen een beperkingengebied. Bijvoorbeeld het aanleggen van een weg op een waterkering of het bouwen van een brug over een watergang.

Beoordelingsregels:

Dit zijn regels opgenomen in de Waterschapsverordening welke in acht of waar rekening mee moet worden gehouden bij het beoordelen van een aanvraag voor een wateractiviteit binnen een beperkingengebied. De beoordelingsregels zijn vrij algemeen van opzet en de nadere invulling van deze beoordelingsregels is uitgewerkt in diverse beleidsregels.

Omgevingswaarden:

De omgevingswaarden zijn de regels en normen die gelden in een specifiek beperkingengebied. Gedacht kan worden aan de normering voor een waterkering, maar ook bijvoorbeeld eisen aan de afmetingen van een brug om de doorstroming te kunnen garanderen in een watergang.

Uitleg over de procedure

Besluiten (zoals omgevingsvergunningen en wijzigingsbesluiten) kunnen worden voorbereid met twee verschillende procedures. Een standaardprocedure of een uitgebreide procedure. In het besluit is vermeld met welke procedure het besluit tot stand is gekomen. Er zijn een aantal verschillen:

Standaardprocedure (met bezwaarmogelijkheid)

zoals beschreven in de Algemene wet bestuursrecht

1. Wij plaatsen een kennisgeving van het besluit op www.overheid.nl.
2. Gedurende 6 weken vanaf de dag na verzending van de vergunning aan de vergunninghouder kan een belanghebbende een bezwaar indienen, gericht aan de Bezwaarschriftencommissie Delfland. Dit kan per post of per e-mail. Een digitaal ingediend bezwaarschrift moet, net als een per post ingediend bezwaarschrift, een handtekening bevatten.
3. De onafhankelijke bezwaarschriftencommissie behandelt de bezwaren, organiseert in bepaalde gevallen een hoorzitting en geeft vervolgens een advies aan Delfland.
4. Delfland neemt een "beslissing op bezwaar" naar aanleiding van dit advies. Bent u het niet eens met de beslissing, dan kunt u bij de rechtbank beroep aantekenen.

Voorlopige voorziening aanvragen

Een bezwaar heeft geen opschortende werking: dat wil zeggen dat de vergunninghouder gewoon mag beginnen met uitvoering. Als u dat wilt voorkomen, kunt u naast een bezwaar ook een verzoek indienen om een voorlopige voorziening. Daarmee vraagt u een voorlopige beslissing van de rechter als u een spoedeisend belang hebt. Het aanvragen van een voorlopige voorziening is een aparte procedure. Op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> leest u hoe u een voorlopige voorziening kunt aanvragen.

Uitgebreide procedure (met zienswijze en beroepsmogelijkheid)

zoals beschreven in de Algemene wet bestuursrecht

1. Wij leggen het ontwerp van het besluit gedurende zes weken ter inzage op ons kantoor in Delft en wij plaatsen een kennisgeving op www.overheid.nl.
2. Gedurende 6 weken met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd kan een belanghebbende een zienswijze indienen.
3. Delfland verzamelt de zienswijzen en maakt een beantwoording. Een zienswijze kan aanleiding geven om het besluit te veranderen, waardoor het definitieve besluit anders kan zijn dan het ontwerp.
4. Wij leggen het definitieve besluit gedurende zes weken ter inzage op ons kantoor in Delft en wij plaatsen een kennisgeving op www.overheid.nl.
5. Gedurende 6 weken kan de indiener van een zienswijze bij de rechtbank beroep aantekenen tegen het definitieve besluit.

Een zienswijze is vormvrij, maar voor een vlotte afhandeling vragen wij u te mailen naar loket@hhdelfland.nl.

Voorlopige voorziening aanvragen

Een beroep heeft geen opschortende werking: dat wil zeggen dat de vergunninghouder gewoon mag beginnen met uitvoering. Als u dat wilt voorkomen, kunt u naast een beroep ook een verzoek indienen om een voorlopige voorziening. Daarmee vraagt u een voorlopige beslissing van de rechter als u een spoedeisend belang hebt. Het aanvragen van een voorlopige voorziening is een aparte procedure. Op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> leest u hoe u een voorlopige voorziening kunt aanvragen.

Privacy

Bij de kennisgevingen op www.overheid.nl maken wij persoonsgegevens van natuurlijke personen niet bekend. Zo beschermen wij uw privacy.

Leges

Voor het behandelen van een aanvraag voor een vergunning (of wijziging hiervan) moet de aanvrager dan wel degene namens wie de vergunning of de wijziging hiervan is aangevraagd betalen. Ook wanneer de vergunning niet wordt verleend. De Regionale Belasting Groep verstuurt hiervoor de rekening. Moet deze naar een andere partij dan de aanvrager, dan moet dit in de oorspronkelijke aanvraag zijn aangegeven. Hoe hoog de leges zijn, kunt u nalezen in de Legesverordening die te vinden is op [Leges en legesverordening Delfland - Delfland \(hhdelfland.nl\)](http://www.hhdelfland.nl).

Contact

U kunt contact met ons opnemen via:

- telefoon: (015) 260 81 08 dit is het Servicepunt
- e-mail: loket@hhdelfland.nl
- website: www.hhdelfland.nl
- post: Hoogheemraadschap van Delfland, Postbus 3061, 2601 DB Delft.

Vermeldt u altijd bij het onderwerp om welk zaaknummer het gaat en of het om bijvoorbeeld een zienswijze gaat.