OMGEVINGSVERGUNNING WATERACTIVITEIT
Z-26-152872/D-26-222395

1 Procedure

Datum vergunning:	23 september 2026
Datum aanvraag:	27 augustus 2026
Verzoeknummer:	2026082700119
Procedure:	Reguliere voorbereidingsprocedure (titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht)
Aanvrager:	BPD Ontwikkeling B.V., Poortweg 2, 2612 PA Delft
Locatie activiteit:	Laan van Adrichem 7, 2678 CZ De Lier
Projectnaam:	Havenbuurt - Aan de Kade fase 3 - WATERACTIVITEIT

2 Aanvraag

2.1 Aanleiding
Het voornemen bestaat om een appartementencomplex aan te leggen in de binnendijkse beschermingszone van een regionale waterkering (RK103f).

Het aanleggen en hebben van een bouwwerk in de binnendijkse beschermingszone van een regionale waterkering is op basis van de Waterschapsverordening Delfland een aangewezen beperkingengebiedactiviteit, waarvoor een omgevingsvergunning wateractiviteit vereist is.

<u>Reeds vergunde activiteiten</u>
Op de overgelegde tekening is een aantal andere beperkingengebiedactiviteiten af te leiden:
- het aanleggen en hebben van een grondkerende constructie in de binnendijkse beschermingszone van een regionale waterkering (RK103f);
- het aanleggen en hebben van een wadi met bijbehorende gootconstructie met leidingwerk in de binnendijkse beschermingszone van een regionale waterkering (RK103f);
- het aanleggen en hebben van straatmeubilair in de binnendijkse beschermingszone van een regionale waterkering (RK103f).

Voor deze activiteiten heeft het college van dijkgraaf en hoogheemraden van Delfland op 9 juli 2026 een omgevingsvergunning wateractiviteit (met zaaknummer Z-26-148021) verleend. Deze activiteiten worden daarom niet betrokken in de procedure.

<u>Uitgesloten activiteiten</u>
In overleg met de aanvrager zijn de volgende aangewezen beperkingengebied-activiteiten uitgesloten in deze procedure:
- het aanleggen en hebben van een verhardingsconstructie in de zone waterstaatwerk van een regionale waterkering (RK103f);
- het aanleggen en hebben van openbare verlichting met bijbehorende (voedings)kabel(s) in de binnendijkse beschermingszone van een regionale waterkering (RK103f).

Voor deze activiteiten wordt een separate aanvraag ingediend.

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.

3 Overwegingen

3.1 Toetsing
De volgende documenten zijn gebruikt ter toetsing van de aangevraagde werkzaamheden:
- Waterschapsverordening Delfland;
- Beleidsregel Medegebruik Waterkeringen (2021);
- Legger Delfland (vigerend).

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 artikel 4.4 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.

- De nieuwbouw wordt aangelegd in de binnendijkse beschermingszone, op minimaal 15,9 m afstand van de buitenkruinlijn van de regionale (niet-verheelde) waterkering. Er is daarom geen noodzaak voor aanheling van de regionale waterkering.
- Het appartementencomplex wordt verwarmd met bodemenergie. Deze bronnen worden niet voorzien binnen de binnendijkse beschermingszone en worden daarom buiten beschouwing gelaten.
- Het appartementencomplex wordt voorzien van een paalfundatie. Hierdoor geeft het bouwwerk zijn belasting af aan het dieper gelegen zandpakket en niet aan de waterkering en zal het bouwwerk nauwelijks onderhevig zijn aan zetting.
- In totaal worden 92 palen geheid, waarvan 33 palen worden voorzien in de binnendijkse beschermingszone. Deze palen worden grondverdringend in de bodem aangebracht tot een maximale inheidiepte van NAP -26,5 m. Er wordt geen gebruik gemaakt van de trillingsarme of -vrije methode, waardoor een risico bestaat dat trillingen nadelige effecten kunnen hebben op de standzekerheid van de regionale waterkering. Er is in hoofdlijnen een monitoringsplan opgesteld, waarbij verdere detaillering nog ingevuld moet worden. Daarom is in deze vergunning een voorschrift opgenomen voor het overleggen van een meer gedetailleerd plan.
- De heistelling wordt niet getransporteerd over of gepositioneerd in de zone waterstaatswerk en wordt zoveel mogelijk gepositioneerd buiten de beschermingszone. Daarmee worden nadelige effecten op de regionale waterkering zoveel mogelijk voorkomen.

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt voldaan aan artikel 4.4, leden 1a tot en met 1d, 1f en 2 uit de Waterschapsverordening Delfland, mede door het opnemen van aanvullende en/of vervangende voorschriften in dit besluit. Deze voorschriften richten zich voornamelijk op de risico's tijdens de uitvoering van de activiteiten.

3.4 Onderhoud
In artikel 78, tweede lid van de Waterschapswet is bepaald dat onderhoudsplichtigen zijn aangewezen in de legger en de bijbehorende tekst. In artikel 1.5, eerste lid van de Legger Delfland worden de onderhoudsplichtigen en onderhoudsverplichtingen met betrekking tot waterstaatswerken vastgelegd.

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 en een monitoringsplan 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 Waterkeringen algemeen

1. Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat de stabiliteit en het waterkerend vermogen van de waterkering niet worden aangetast.
2. Alle ontgravingen moeten tot een minimum beperkt blijven en direct na het gereedkomen van de werken of onderdelen daarvan, waarvoor de ontgraving nodig was, worden laagsgewijs worden aangevuld met uitgekomen grond in de oorspronkelijke bodemlaag. Elke bodemlaag moet afzonderlijk verdicht worden.
3. Alle nazakkingen of zettingen van de waterkering die door het werk ontstaan, moeten worden hersteld.
4. Op de waterkering mag geen (bouw) materiaal en/of grond worden opgeslagen.

4.2.2 Werken in waterkeringen

1. Er mogen geen ontgravingen plaatsvinden in het theoretisch leggerprofiel van de regionale waterkering.
2. Het bouwwerk moet op een afstand van minimaal 15,9 m uit de buitenkruinlijn worden gebouwd op een paalfundatie.
3. Funderingspalen moeten voorzichtig en met daartoe geschikt materieel worden aangebracht, zodat de stabiliteit van de waterkering niet wordt aangetast.
4. Uiterlijk vier weken voorafgaande aan de werkzaamheden moet een gedetailleerd monitoringsplan worden overlegd met ten minste een tekening waar en op welke wijze monitoring wordt uitgevoerd. Dit monitoringsplan dient met vermelding van het zaaknummer van deze vergunning per e-mail te worden verstuurd naar loket@hhdelfland.nl. Pas na schriftelijk akkoord van de toezichthouder van het Hoogheemraadschap van Delfland mag worden gestart met de heiwerkzaamheden.
5. Tijdens heiwerkzaamheden moet de stabiliteit van de waterkering worden gemonitord conform het monitoringsplan. Wanneer de grenswaarden worden overschreden moeten de werkzaamheden direct worden gestaakt en moet dit worden gemeld bij Delfland.
6. Er mogen geen holle ruimten in de waterkering ontstaan, door bijvoorbeeld het aanbrengen van funderingspalen.
7. De afwatering van het bouwwerk mag geen negatieve invloed hebben op de stabiliteit van de waterkering en mag geen erosie van de waterkering tot gevolg hebben.

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 BPD Ontwikkeling B.V. Poortweg 2, 2612PA Delft, voor het aanleggen en hebben van een appartementencomplex (deels) in de binnendijkse beschermingszone van een regionale waterkering.

b. De volgende documenten deel te laten uitmaken van de vergunning, voor zover betrekking hebbende op de onder lid a) genoemde werken:
   - tekening 'fase 3 Havenbuurt', opgesteld door Waalpartners civil engineering met kenmerk W26-11585-VER-043, concept, versie 1 van 14 juli 2026;
   - tekening 'Stippenplan', opgesteld door JECON Engineering B.V. met kenmerk 25189-DO-SO01, revisie 0, definitief van 18 augustus 2026;
   - notitie 'MEMO – aanvraag watervergunning', opgesteld door Bouwmij Weboma B.V. zonder kenmerk en afgiftedatum.

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 zuiveringtechnisch werk regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat waterstaatswerk of zuiveringtechnisch 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).

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.