OMGEVINGSVERGUNNING WATERACTIVITEIT
Z-26-151222/D-26-221289

1 Procedure

Datum vergunning:	12 november 2026
Datum aanvraag:	27 juli 2026
Verzoeknummer:	2026072700473
Procedure:	Reguliere voorbereidingsprocedure (titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht)
Procedure opgeschort:	Ja, met 50 dagen omdat de aanvraag niet volledig was
Aanvulling aanvraag:	14 oktober 2026
Aanvrager:	Livingstone Architectuur B.V., Vossenberg 4, 4825 BH Breda
Locatie activiteit:	Oosteinde 17, 2631 PK Nootdorp
Projectnaam:	26-0019 Benenga (waterschap)
Referentiecode:	26-0019

2 Aanvraag
2.1 Aanleiding
De aanvrager wil een bestaande woning slopen en een nieuwe woning bouwen ter plaatse van Oosteinde 17 in Nootdorp. Hiervoor worden activiteiten uitgevoerd in een beperkingengebied zoals aangewezen in de Waterschapsverordening Delfland, namelijk het waterstaatswerk en de beschermingszone binnenzijde van de regionale waterkering. In de Legger Delfland hebben de zoneringen van de waterkering de leggercodes RK333 en RK333_BZBI. Om de activiteiten en de effecten op de leefomgeving te kunnen toetsen en te bepalen of deze een verwaarloosbaar en aanvaardbaar effect hebben, moet er een omgevingsvergunning voor wateractiviteiten worden aangevraagd.

In deze aanvraag gaat het om de volgende afzonderlijke wateractiviteiten bij een waterkering:
- slopen en verwijderen bouwwerken (woning);
- bouwen bouwwerk (woning).

In deze vergunning worden begrippen genoemd. Deze zijn in de toelichting nader uitgelegd.

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.

3.3.1 Beoordelingsregels waterkeringen en ondersteunende kunstwerken

Bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een beperkingengebiedactiviteit in, op, over of onder een waterkering, bijbehorende beschermingszones of bijbehorend profiel van vrije ruimte, of bijbehorende ondersteunende kunstwerken wordt in acht genomen dat:

a) het waterkerend vermogen van de waterkering niet mag verslechteren;
b) het blijven voldoen aan de normen of omgevingswaarden die gelden voor de betreffende waterkering niet mag worden belemmerd;
c) het in de toekomst laten voldoen aan de normen of omgevingswaarden die gelden voor de betreffende waterkering niet mag worden belemmerd als de waterkering nog niet voldoet aan de daarvoor geldende norm of omgevingswaarde;
d) onderhoud, inspectie en monitoring van de waterkeringen mogelijk blijven;
e) de kosten voor onderhoud, inspectie en monitoring van de waterkering niet onevenredig toenemen;
f) het functioneren van andere waterstaatswerken niet mag worden belemmerd.

3.4 Waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie

De aangevraagde activiteiten voldoen aan het beleid en hebben geen tot een te verwaarlozen negatief effect op de waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit of ecologie. De relevante toetsingscriteria worden hieronder nader toegelicht:

<u>Waterveiligheid</u>

Sloop en bouw woning

Het voornemen is om een bestaande woning te slopen en een nieuwe woning te bouwen. De te bouwen woning komt buiten het leggerpofiel van de waterkering op minimaal 10,00 meter afstand van de buitenkruinlijn. De woning wordt gebouwd in de zone waterstaatswerk en de beschermingszone binnenzijde van de regionale waterkering. Het terrein tussen de waterkering en de woning zal met ca. 0,75 meter worden verhoogd. De ophoging moet gefaseerd worden aangebracht en leidt tot een aangeheelde waterkering. Hoewel de ophoging meer dan 0,50 meter bedraagt, kan een stabiliteitsberekening in dit geval achterwege blijven. De onderbouwing hiervoor staat onder het kopje *Kadeverbetering* van deze vergunning. De woning wordt onderheid, al is er nog niet bekend op welke wijze de palen worden aangebracht. Door het onderheien van de woning wordt het gewicht van de constructie naar een draagkrachtige bodemlaag in de ondergrond afgedragen en zijn zettingen van de waterkering nihil.

Kadeverbetering

Bij het Oosteinde in Nootdorp loopt een project van Delfland voor de verbetering van de regionale waterkering, onder meer ter hoogte van de bouwlocatie. De werkzaamheden bestaan uit het ophogen en versterken van de kade. Daarbij worden ook het leggerprofiel en de kruinbreedte aangepast. Ter plaatse van Oosteinde 17 is de stabiliteit van het beoogde aanlegprofiel gecontroleerd (met een kruin van 1,50 m). Uit deze

berekening blijkt dat de stabiliteit onvoldoende is bij ophoging van de kruin tot aanleghoogte met een binnentalud van 1:3 conform de legger. Om dit op te lossen is uitgegaan van de voorkeursvariant het aanbrengen van een constructie op dezelfde plaats als een al bestaande constructie. Een alternatieve oplossing zou zijn een taludverflauwing met grond. Door het slopen van de woning en de bouw van de nieuwe woning ontstaat er de mogelijkheid om de constructie te laten vervallen en het terrein op te hogen. Hierdoor wordt het stabiliteitsprobleem opgelost door middel van een oplossing in grond.

Afstemming met het bouwplan
Delfland heeft met de aanvrager overlegd over de uitvoering van de kadeverbetering in relatie tot het bouwplan. De bouw van de woning hoeft de uitvoering van de kadeverbetering niet te belemmeren.

De waterkering zal kunnen blijven voldoen aan de geldende omgevingswaarde. Door de bouwafstand ten opzichte van de regionale waterkering zal onderhoud, inspectie en monitoring mogelijk blijven en zullen de kosten hiervoor niet toenemen.

Uitvoering
Voor het gebruik van zwaar verkeer op of nabij het waterstaatswerk, voor zover dit samenhangt met de vergunde wateractiviteit, worden voorschriften opgenomen. Onder zwaar verkeer wordt verstaan: voertuigen, werktuigen, transportcombinaties of materieel waarvan het feitelijke totaalgewicht, de aslast, de wieldruk of de belasting door gebruik kan leiden tot beschadiging, zetting, spoorvorming, instabiliteit of andere nadelige gevolgen voor het waterstaatswerk of de directe beschermingszone.

Met de uitvoering van de werkzaamheden wordt er voldaan aan de in de Waterschapsverordening Delfland benoemde beoordelingsregels waterkeringen en ondersteunende kunstwerken, artikel, 4.4, eerste lid, sub a tot en met f. Tevens wordt er voldaan aan de voorwaarden onder hoofdstuk 5.2 van de Beleidsregel Medegebruik Waterkeringen.

Waterkwaliteit, waterkwantiteit en ecologie
De aspecten waterkwantiteit, waterkwaliteit of ecologie zijn niet verder beoordeeld, aangezien de werkzaamheden niet plaatsvinden in of boven oppervlaktewater.

In deze vergunning zijn voorschriften opgenomen om risico’s tijdens de uitvoering te voorkomen.

3.5 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. Deze verplichtingen zijn vastgelegd in de Waterschapsverordening Delfland.

Voor het buitengewoon onderhoud van de overdimensionering van de waterkering, zie de Legger Delfland, artikel 2.15 lid 2 en artikel 1.6 lid 4. De aan te brengen grondaanvulling op de waterkering (aanheling) moet in stand worden gehouden door de vergunninghouder.

3.6 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.

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

3.8 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 van het monitoringsplan en 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 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 aangevuld met een daartoe geschikte, in lagen van maximaal 0,50 m aan te brengen kleigrond. Elke laag moet afzonderlijk verdicht worden.
3. De bestaande bekleding van de waterkering moet na de werkzaamheden volledig hersteld worden.
4. Tijdens de werkzaamheden moet het verkeer over de weg op de waterkering zodanig plaatsvinden, dat beschadiging van bermen en taluds wordt voorkomen.

5. Bij een weersverwachting van langdurige vorst, regen of droogte mogen geen werkzaamheden plaatsvinden in/bij waterkeringen.
6. Alle nazakkingen of zettingen van de waterkering die door het werk ontstaan, moeten worden hersteld.
7. Op de waterkering mag geen (bouw)materiaal en/of grond worden opgeslagen.

4.2.2 Werken in waterkeringen

1. Er mogen geen (open)ontgravingen plaatsvinden binnen 10,30 m gemeten vanuit de oeverlijn.
2. Ontgravingen mogen niet dieper worden uitgevoerd dan 1,00 m beneden het maaiveld.
3. Het bouwwerk moet op een afstand van minimaal 10,30 m uit de oeverlijn worden gebouwd en niet dieper gefundeerd dan NAP -2,75 m.
4. Funderingspalen mogen niet voorzien zijn van een verzwaarde voet of punt.
5. Funderingspalen moeten voorzichtig en met daartoe geschikt materieel worden aangebracht, zodat de stabiliteit van de waterkering niet wordt aangetast.
6. Als de funderingspalen niet trillingsarm worden aangebracht, moet vóór aanvang van de heiwerkzaamheden een monitoringsplan worden overgelegd via loket@hhdelfland.nl. Dit plan moet voldoen aan de eisen in bijlage 7, lid 3, van de Beleidsregel Medegebruik waterkeringen Beleidsregels | Delfland.
7. Er mogen geen holle ruimten in de waterkering ontstaan, door bijvoorbeeld het aanbrengen van funderingspalen.
8. 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.
9. Vergunninghouder meldt het inzetten van zwaar verkeer uiterlijk vijf werkdagen vóór aanvang schriftelijk aan Delfland.
10. Bij de melding ‘inzet zwaar verkeer’ verstrekt vergunninghouder ten minste de volgende gegevens: de route, het type materieel, het totaalgewicht, de aslasten, het aantal transportbewegingen, de uitvoeringsperiode en de voorgenomen beschermingsmaatregelen.
11. Zwaar verkeer mag pas worden ingezet nadat het werkplan beschikbaar is op de werklocatie en de daarin opgenomen maatregelen zijn getroffen.
12. Op onverharde delen, taluds, onderhoudsstroken, kruinen van waterkeringen of andere kwetsbare zones worden rijplaten, draglineschotten of gelijkwaardige drukverdelende voorzieningen toegepast.
13. Rijplaten en andere voorzieningen worden zodanig aangebracht en onderhouden dat geen spoorvorming, afschuiving, beschadiging van grasmat of bekleding, verslechtering van afwatering of belemmering van beheer en onderhoud ontstaat.

4.2.3 Aanvullen/ophogen waterkering

1. De ruimte tussen de binnenkruin van de waterkering en het bouwwerk moet worden aangevuld en onderhouden met klei op minimaal de kruinhoogte.
2. De aanvulling moet laagsgewijs worden aangebracht, met een maximale laagdikte van 0,50 meter.
3. Tussen het aanbrengen van twee opeenvolgende lagen moet minimaal 14 dagen liggen.
4. De klei moet worden verdicht volgens de verwerkingseisen in artikel 22.02.16 uit de Standaard RAW Bepalingen 2025, met inachtneming van de eisen uit bijlage 7 van de Beleidsregels medegebruik waterkeringen.
5. De afwatering van de waterkering mag niet worden gehinderd zodat geen verweking van de waterkering kan optreden.

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 Livingstone Architectuur B.V., Vossenberg 4, 4825 BH Breda, voor het in het waterstaatswerk en de beschermingszone binnenzijde van de regionale waterkering:
   - slopen en verwijderen van bestaande bouwwerken;
   - aanbrengen en hebben van een grondophoging (aanheling);
   - bouwen en hebben van een woning.

b. De volgende documenten deel te laten uitmaken van de vergunning, voor zover betrekking hebbende op de onder lid a) genoemde werken:
   - tekening 'Bouwlocatie Oosteinde 17 te Nootdorp, onderdeel Doorsnedeprofiel waterschap', Bladnr. ODW-05 van 13-10-2026.

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 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.