



Zaaknummer : 01138211
Ons Kenmerk : ODH1425486
Datum : 8 juli 2025

Beschikking

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Grondwaterbeschermingsgebied

Onderwerp

Op 26 mei 2025 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in artikel 5.4 van de Omgevingswet (hierna: Ow). De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het uitvoeren van milieubelastende activiteiten in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Zuid-Hollandse omgevingsverordening (hierna: ZHOV). De aanvraag betreft het herbouwen van een garage op de locatie Van Bergenlaan 7 te Wassenaar, gelegen in een grondwaterbeschermingszone.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde vergunning te verlenen aan: Architectenbureau Anna Zinkweg B.V.;
- II. voorschrift 1 te verbinden aan deze vergunning;
- III. de aanvraag met verzoeknummer '20250526 01884 000' van 26 mei 2025, inclusief bijlagen, en de aanvullende informatie van 11 juni 2025, onderdeel te laten zijn van dit besluit;

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

D.C.G. Ruseler, MSc
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

Rechtsmiddelen

Voor de mogelijkheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen dit besluit, verwijzen wij naar het begeleidende schrijven op pagina 3 van deze beschikking.



VERGUNNINGVOORSCHRIFT

1. Er mogen geen schadelijke stoffen , als vermeld in onderdeel A.1 van bijlage III van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, worden toegepast aan de buiten- en onderkant van bovengrondse en ondergrondse bouwwerken.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 26 mei 2025 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van een garage op de locatie Van Bergenlaan 7 te Wassenaar, gelegen in een grondwaterbeschermingszone. Dit nadat er op 15 mei 2025 op de betreffende locatie is vastgesteld dat er zonder benodigde vergunning is gegraven en een deel van de bestaande garage is verwijderd.

Bij de aanvraag met verzoeknummer '20250526 01884 000' (ODH1399168) zijn de volgende stukken gevoegd:

1. Situatietekening 'nieuwe toestand' met nummer 'SIT 01 gew', d.d. 21 februari 2024 (ODH1399164);
2. Tekening 'doorsnedes garage' met nummer 'UV 20', d.d. 17 februari 2025 (ODH1399166);
3. Tekeningen 'principedetails garage' met nummers '000', 'DE 110', 'DE 111', 'DE 112', 'DE 113' en 'DE 114', d.d. 17 februari 2025 (ODH1399168).

Op 10 juni 2025 hebben wij de initiatiefnemer per mail (ODH1426121) om aanvullende informatie verzocht, met betrekking tot de beoogde toepassing van een mengsel ten behoeve van de afdichting van de garagevloer. Op 12 juni 2025 hebben wij per mail (ODH1426123) de benodigde aanvullende informatie ontvangen.

Aangevraagde activiteiten

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de herbouw van een garage, nadat de oorspronkelijke garage in 2020 is gesloopt. Ten behoeve van de aanleg van de fundering zal er gegraven worden, waarna deze grond uiteindelijk weer terug zal worden geplaatst. De nieuwe garage zal op staal gefundeerd worden, waarbij de onderkant reikt tot een maximale diepte van 3.24 m -mv. Vanaf de funderingsvoet tot 50 cm +mv zal vloeibare rubberen coating worden aangebracht om de verdiepte garagevloer waterdicht te maken.

Procedure

Bevoegd gezag

Op grond van artikel 5.10, eerste lid, onder c en sub 4, van de Ow zijn wij bevoegd gezag om te beslissen op uw aanvraag.

Vorbereiding

Op deze beschikking is de reguliere procedure als bedoeld in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, zoals ook medegedeeld in de procedurebrief met kenmerk 'ODH1421290'.

Adviezen

Gelet op artikel 10.2 van de ZHOV zijn de volgende adviseurs in de gelegenheid gesteld te reageren op het verzoek:

1. de gemeente Wassenaar;
2. het Hoogheemraadschap van Delfland;
3. het drinkwaterbedrijf Dunea.

Naar aanleiding van de gelegenheid tot advies, is de volgende reactie gegeven door gemeente Wassenaar:

"Op 17 september 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor het (her)bouwen van een garage. De documenten zoals opgenomen in uw adviesverzoek komen overeen met de documenten bij de verleende omgevingsvergunning met dossiernummer Z/24/084386. Wij hebben uw adviesverzoek beoordeeld en komen tot de conclusie dat er, gezien de aard en omvang van de werkzaamheden, geen bezwaren zijn tegen dit project."

In de tekeningen is een ontsluiting te zien op de openbare weg. Deze ontsluiting is niet opgenomen in de verleende omgevingsvergunning. Als hier een nieuwe inrit wordt gemaakt of wordt gewijzigd is dit vergunningplichtig voor de 'omgevingsplanactiviteit maken of wijzigen van een inrit.'"



Met betrekking tot de ingediende reactie merken wij het volgende op:

Wij nemen voor kennis aan dat er vanuit de gemeente Wassenaar geen bezwaren zijn tegen dit project. Wij wijzen de initiatiefnemer op de (mogelijke) vergunningplicht voor het maken of wijzigen van een inrit.

Toetsingskader en grondslag beschikking

Wettelijk kader en beleid

In afdeling 3.3 van de ZHOV worden regels gesteld voor de milieubelastende activiteiten (hierna: mba's) in grondwaterbeschermingsgebieden. De regels zijn gesteld met het oog op het beschermen van de kwaliteit van het grondwater in grondwaterbeschermingsgebieden, in verband met de winning daarvan voor de bereiding van voor menselijke consumptie bestemd water.

De kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning kan door verontreiniging in het geding zijn. De kans op verontreiniging van het grondwater is aanzienlijk groter, indien de slecht-doorlatende eigenschappen van bodemlagen worden aangetast. De ZHOV richt zich op zowel een directe regulering van bronnen van verontreinigingen als op het tegengaan van de aantasting van slecht-doorlatende bodemlagen.

Aanwijzing milieubelastende activiteiten in grondwaterbeschermingsgebied

Mba's zijn aangewezen in de paragrafen 3.3.2 tot en met 3.3.26 van de ZHOV.

In artikel 3.27, eerste lid, onder *a*, van de ZHOV is bepaald dat graven of ontgronden in een grondwaterbeschermingsgebied als mba wordt aangewezen.

In artikel 3.27, eerste lid, onder *b*, van de ZHOV is bepaald dat de aanleg, verandering of verwijdering van een ondergronds bouwwerk, zoals funderingen, een kelder, of een ondergrondse installatie of constructie, zoals een damwand of heipaal in een grondwaterbeschermingsgebied als mba wordt aangewezen.

In artikel 3.27, eerste lid, onder *f*, van de ZHOV is bepaald dat werkzaamheden voor bodemstabilisering in een grondwaterbeschermingsgebied als mba wordt aangewezen.

In artikel 3.37, eerste lid en onder *a*, van de ZHOV is bepaald dat het tijdelijk opslaan, overslaan, vervoeren of op of in de bodem brengen van vaste en vloeibare schadelijke stoffen als mba wordt aangewezen.

Vergunningplicht

Voor een aantal gevallen van de aangewezen mba's is in de ZHOV een vergunningplicht opgenomen, waar Gedeputeerde Staten onder voorwaarden een vergunning voor kunnen verlenen.

Op grond van artikel 3.28 van de ZHOV is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit als bedoeld in artikel 3.27 van de ZHOV te verrichten.

Ingevolge artikel 3.38 is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit als bedoeld in artikel 3.37 van de ZHOV te verrichten.

Beoordelingsregels milieubelastende activiteit in grondwaterbeschermingsgebieden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning dienen wij te toetsen aan de beoordelingsregels voor mba's in grondwaterbeschermingsgebieden, als bedoeld in artikel 7.100 van de ZHOV. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een milieubelastende activiteit als bedoeld in afdeling 3.3 van de ZHOV, wordt deze alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende criteria:



- a) er vindt geen achteruitgang van de kwaliteit van de bodem en het zich daarin bevindende grondwater plaats;
- b) er is rekening gehouden met de kwetsbaarheid van dit gebied en er is zekerheid verkregen dat het verlenen, ook gelet op de daarbij te stellen voorschriften, niet strijdig is met de belangen, bedoeld in artikel 3.19 van de ZHOV;
- c) het nut en de noodzaak van de mba's voldoende zijn aangetoond en er geen redelijke alternatieven voorhanden zijn.

Beoordeling

Uit de ingediende aanvraag blijkt het voornemen tot het herbouwen van een garage in een grondwater-beschermingszone, waar drinkwaterbedrijf Dunea N.V. vanaf 6 m +NAP grondwater wint voor de productie van drinkwater. Uit toetsing van de aanvraag aan afdeling 3.3 van de ZHOV, blijkt dat de volgende milieubelastende activiteiten zijn beoogd:

- graven of ontgronden;
- de aanleg, verandering of verwijdering van een ondergronds bouwwerk;
- werkzaamheden voor bodemstabilisering.

Risico's van de aangevraagde milieubelastende activiteiten

De mate waarin de beoogde activiteiten een risico voor de kwaliteit van het grondwater vormen, is afhankelijk van de aard en omvang van deze activiteiten.

Aantasting slecht-doorlatende eigenschappen van bodemlagen

Ingrepen aan of in de bodem kunnen leiden tot aantasting van de slecht-doorlatende eigenschappen van bodemlagen. Dergelijke lagen zorgen voor bescherming van het watervoerend pakket waaruit drinkwater gewonnen wordt. Aantasting van deze lagen maakt het watervoerend pakket toegankelijker voor verontreinigende stoffen, waardoor risico's ontstaan op achteruitgang van de kwaliteit van het grondwater.

Uit profielen 'B30E0093', 'BHR000000432402' en 'B30E0213' van boringen die nabij de betreffende locatie zijn uitgevoerd, afkomstig van DINOloket, blijkt dat er hier tussen 1 m -NAP en 4 m -NAP veen- en kleilagen met slecht-doorlatende eigenschappen kunnen worden aangetroffen. Uit de aanvraag blijkt het voornemen om ingrepen in de bodem uit te voeren tot een maximale diepte van ca. 3,5 m -mv. De vloer van de bestaande villa is gelegen op ca. 20 m +NAP en de vloer van de garage ligt op ca. 17,5 m +NAP.

Gelet op de bodemopbouw ter plaatste, zullen deze ingrepen niet leiden tot aantasting van de aanwezige klei- en veenlagen met slecht-doorlatende eigenschappen.

Werkzaamheden voor bodemstabilisering

Uit werkzaamheden voor bodemstabilisering komen mogelijk risico's voort op verontreiniging van het grondwater, die ontstaan als gevolg van (uitloging van) toe te passen schadelijke stoffen. Uit de door de initiatiefnemer aangeleverde informatie blijkt echter niet dat er sprake is van de toepassing van een mengsel met schadelijke stoffen, als bedoeld in bijlage III, onder A. 1, van de ZHOV.

Beschouwingen ten aanzien van maatregelen om de genoemde risico's af te dekken

Gelet op de beoordelingsregels voor milieubelastende activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden, kan de aangevraagde omgevingsvergunning worden verleend indien de genoemde risico's kunnen worden afgedekt.

Bij uitvoering van de aangevraagde milieubelastende activiteit dient voldaan te worden aan de hiervoor geldende algemene regels en de voorschriften die al dan niet aan de omgevingsvergunning worden verbonden.



Algemene regels

In dit kader verwijzen wij in eerste instantie naar de geldende algemene regels die op de aangevraagde activiteiten van toepassing zijn en waaraan voldaan dient te worden bij het herbouwen van de garage. Deze algemene regels volgen uit de artikelen 3.108 en 3.110 tot en met 3.113 van de ZHOV, zoals bepaald is in de artikelen 3.30 en 3.40 van de ZHOV.

In de algemene regels die op de vergunde activiteiten van toepassing zijn, is onder meer bepaald dat de mate van doorlatendheid van de weerstandbiedende laag na in de ingreep niet groter is dan daarvoor. De staat, uitrusting en het gebruik van bouw materieel dient zodanig te zijn, dat de kans op olie verontreiniging of andere vormen van verontreiniging van de bodem verwaarloosbaar is; en er worden voorzieningen getroffen waardoor er gedurende de werkzaamheden geen bodembedreigende stoffen in de bodem terecht kunnen komen.

Vergunningvoorschriften

Naast de van toepassing zijnde algemene regels, zien wij in dit geval aanleiding om toepassing te geven aan artikel 3.8 van de ZHOV. Op grond van dit artikel zijn wij onder andere bevoegd om aanvulling te geven op de algemene regels, door middel van het verbinden van vergunningvoorschriften aan de omgevingsvergunning.

In dit geval zien wij noodzaak om een vergunningvoorschrift te verbinden, waarmee in dit specifieke geval geborgd wordt dat er geen verontreinigende stoffen worden toegepast.

Oordeel

Wanneer de van toepassing zijnde algemene regels en de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften worden nageleefd, zijn wij in het onderhavige geval van oordeel dat de aangevraagde activiteiten voldoen aan de beoordelingsregels voor milieubelastende activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden, als bedoeld in artikel 7.100 van de ZHOV.

Conclusie

Gelet op vorenstaande overwegingen bestaat er voor ons, in dit specifieke geval, geen aanleiding de gevraagde omgevingsvergunning in het belang van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater te weigeren, mits wordt voldaan aan de geldende algemene regels en vergunningvoorschriften ter bescherming van de kwaliteit van de bodem en het zich daarin bevindende grondwater.

Wij verzoeken u om ten minste 14 dagen voor aanvang van de werkzaamheden een startmelding in te dienen bij het bevoegd gezag voor Toezicht & Handhaving in de regio, zijnde Omgevingsdienst Haaglanden (bodemtoezicht@odh.nl).

Wij wijzen er tot slot op dat deze beoordeling uitsluitend betrekking heeft op afdeling 3.3 van de ZHOV en dat er mogelijk nog andere wet- en of regelgeving van toepassing is.