



Zaaknummer : 01135674
Ons Kenmerk : ODH1417582
Datum : 29-07-2025

Postadres

Postbus 14060
2501 GB Den Haag
(070) 21 899 02
vergunningen@odh.nl
www.odh.nl

Beschikking

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Grondwaterbeschermingsgebied

Onderwerp

Op 29 april 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 3.18, eerste lid, van de Zuid-Hollandse omgevingsverordening (hierna: ZHOV). De aanvraag betreft het inrichten van een bouwplaats voor het realiseren van 3 gebouwen (207, 208 en 209) op de locatie Alkemadelaan 786D in Den Haag.

De bovengenoemde locatie is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied met aangewezen gebiedscategorie 'grondwaterbeschermingszone', als bedoeld in artikel 2.2, tweede lid en onder b, van de ZHOV.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde vergunning te verlenen.
- II. de voorschriften 1 tot en met 7 te verbinden aan deze vergunning;
- III. de aanvraag van 29 april 2025 , inclusief bijlagen, 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 deze beschikking verwijzen wij naar Afdeling 6.2 van de Algemene wet bestuursrecht.



VERGUNNINGVOORSCHRIFTEN

Verontreiniging voorkomen en beperken

1. De bouwplaats en materieel dienen schoon en opgeruimd te zijn en blijven.
2. Op de bouwplaats dienen te allen tijde voldoende absorptiekorrels en lekmateriaal (zoals lekbak of absorptieworsten) aanwezig te zijn. Deze dienen bij morsingen of lekkages onmiddellijk te worden toegepast om verdere verspreiding van bodembedreigende stoffen te voorkomen en helpen bij het opruimen ervan.
3. De bouwplaats dient zodanig geconstrueerd te zijn dat overtollige neerslag niet kan wegzakken in de bodem maar afstroomt op het vuilwaterriool.
4. De vergunninghouder draagt zorg voor een aantoonbare en actuele opleidingsinstructie voor medewerkers die werkzaamheden verrichten binnen of in de nabijheid van een grondwaterbeschermingsgebied.
5. Werkzaamheden die het risico op bodem- of grondwaterverontreiniging met zich meebrengen — zoals het hanteren van brandstoffen, noodstroomaggregaten of andere milieubelastende stoffen — mogen uitsluitend worden uitgevoerd door medewerkers die aantoonbaar en adequaat zijn geïnstrueerd.
Deze medewerkers dienen:
 - a. Aantoonbaar te zijn geïnformeerd over het veilig en milieubewust uitvoeren van de werkzaamheden waarbij dit wordt vastgelegd in bijvoorbeeld een actueel en volledig trainings- en opleidingsregister;
 - b. Kennis te hebben van deze beschikking waaronder de van toepassing zijnde voorschriften, risico's en maatregelen ter voorkoming van bodem- en grondwaterverontreiniging in het aangewezen grondwaterbeschermingsgebied.
6. Periodiek wordt een visuele inspectie uitgevoerd van de straatkolken, rioolafscheider en riolering om gebreken tijdig te signaleren. Gebreken worden direct hersteld en passende maatregelen worden getroffen om milieuschade te voorkomen.
7. Voor ieder gebruik dient het noodstroomaggregaat visueel gecontroleerd te worden op:
 - a. Lekkages van olie, diesel of koelvloeistof.
 - b. Beschadigingen aan leidingen, filters of aansluitingen.
8. Onderhoud van het noodstroomaggregaat dient te worden uitgevoerd volgens de fabrieksrichtlijnen.
9. Na beëindiging van het gebruik van het noodstroomaggregaat moet de opstelplaats worden gecontroleerd op restverontreiniging.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 29 april 2025 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in artikel 5.4 van de Ow. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het uitvoeren van milieubelastende activiteiten (hierna: mba's) in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals bedoeld in artikel 3.18, eerste lid, van de Zuid-Hollandse omgevingsverordening (hierna: ZHOV). De aanvraag betreft het inrichten van een bouwplaats op locatie Van Alkemadelaan 786D in Den Haag. Voor het inrichten van de bouwplaats zullen de volgende mba's worden uitgevoerd:

- het aanleggen van ondergrondse bouwwerken (rioolafscheiders),
- het aanleggen van tijdelijke riolering,
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden,
- het opslaan, overslaan en vervoeren van schadelijke stoffen,
- het aanleggen en gebruiken van een stookinstallatie.

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze aanvraag

Op 29 april zijn bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

1. Aanvraag '20250429 00270', van 29 april 2025;
2. Ong.-TE-OIN-TI&I-PG-00-00-00-V01.pdf;
3. Ong.-TE-OIN-TI&I-PG-00-00-00-V02.pdf;
4. Ong.-TE-OIN-TI&I-PG-00-00-00-V03.pdf;
5. VRG026 Vergunning bouwplaats inrichting (BU11438) (ID 11438) (BU11781) (ID 11781).pdf.

Algemene beschouwingen

In november 2025 wordt er gestart met het inrichten van de bouwplaats rondom het citadel (gebouw 200). Daarna wordt het bouwterrein verder gefaseerd opgebouwd. In november/ december wordt het terrein rondom gebouw 207 ingericht, daarna vindt de verdere opbouw van het bouwterrein plaats rondom gebouw 208/209.

Bouwketen

Op het bouwterrein komen verschillende bouwketen. Een van de bouwketen dient o.a. als kantoor voor het bouwplaats personeel. Deze bouwkeet bestaan uit twee verdiepingen. De bouwketen komen direct op maaiveld/stelconplaten te staan en worden net als de (stelconplaten) verharding aangesloten op het vuilwaterriool.

Riool en Rioolafscheiders

Het tijdelijke riool voor de bouwplaats inrichting ligt op circa 1,2 meter diepte t.o.v. maaiveld. Er zullen overstort en een bezinkbak worden aangelegd.

Noodstroomaggregraten (NSA's)

Meerdere NSA's worden geplaatst verdeeld over het terrein. Deze NSA's zijn circa 15kW met een dieseltank van circa 200 liter. De NSA's zijn aangegeven op de tekening met NSA en zijn te vinden op drie verschillende locaties. Zowel achter de Citadel als één aan de noordelijke en aan zuidelijke kant van de bouwplaats. De NSA's worden geplaatst in een container.

Compact stations

Op het bouwterrein worden compact stations geplaatst. Deze voorzien de bouwplaats van bouwstroom voor het gebruik van elektrisch gereedschap. Daarnaast leveren de compact stations stroom aan de laadpalen voor het opladen van elektrische mobiele werktuigen.



Gevaarlijke stoffen

De volgende gevaarlijke stoffen worden opgeslagen in de containers: verf, coatings, schoonmaakmiddelen e.d., waarbij de verpakkingsgroottes niet groter zijn dan die in de bouwmarkt te verkrijgen zijn.

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 van 19 juni 2025 met ODH-kenmerk 01135674.

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 Den Haag;
2. Het Hoogheemraadschap van Delfland;
3. Het drinkwaterbedrijf Dunea N.V.

Naar aanleiding van het verzoek om advies zijn er reacties gegeven door het Hoogheemraadschap van Delfland en drinkwaterbedrijf Dunea N.V.

De reactie van het Hoogheemraadschap van Delfland, van 1 juli 2025 luidt als volgt:

Er is geen omgevingsvergunning wateractiviteit nodig voor de aangevraagde activiteiten. De werkzaamheden raken niet direct de door ons te beschermen belangen. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking noodzakelijk blijkt te zijn, dan moet hier uiteraard wel een melding voor worden ingediend of een omgevingsvergunning wateractiviteit voor worden aangevraagd.

De reactie van het drinkwaterbedrijf Dunea N.V, van 1 juli 2025 luidt als volgt:

Aandachtspunt: Eerdere olie/brandstoflekage op deze locatie heeft geleid tot een sanering. Uit deze gebeurtenis blijkt dat snel en gericht handelen risico's en kosten van sanering beperken.

Eerdere vergunningaanvraag onder ODH zaaknummer 01126664 (tijdelijke Parkeergarage) leidde na advies door Dunea tot vergunning waarbij onder andere de volgende voorschriften zijn gegeven:

- ODH en Dunea worden in geval van een ongewoon voorval onverwijld geïnformeerd;
- Bouwwerk dient zodanig geconstrueerd te worden dat overtollige neerslag niet van de parkeerplaatsen afstroomt richting bodem maar richting het riool;
- Op het perceel mogen geen schadelijke stoffen worden opgeslagen noch gebruikt tenzij het gaat om geringe hoeveelheden ten behoeve van normaal gebruik. Daarbij is aangegeven dat deugdelijke verpakkingen moeten zorgen voor afdoende bescherming tegen weersomstandigheden.

Deze voorschriften zijn naar mening van Dunea ook geschikt voor toepassing op de in deze vergunningaanvraag genoemde zaken. Uitgaande van de voorschriften en de door BC-RIK genoemde voorzorgsmaatregelen staat Dunea positief tegenover toepassing van deze voorschriften.



Daarbij wordt benadrukt dat bekendheid bij al het personeel en bezoekers van de bouwplaats van - het feit dat de kazerne zich in grondwaterbeschermingsgebied bevindt, en - dat snel melden en handelen door betrokkenen, doorslaggevend zal zijn voor risicobeheersing. Door plaatsing van informatieborden en actieve communicatie kan het gewenste gedrag tegen zeer beperkte kosten worden bereikt. Dunea is voor dergelijke situaties 24/7 bereikbaar via 088-3474949.

Ten aanzien van de door het Hoogheemraadschap van Delfland gegeven reactie nemen wij deze ter kennisgeving aan.

Naar aanleiding van de reactie van het drinkwaterbedrijf:

- Op 25 juli 2025 is het advies per e-mail aan de initiatiefnemer doorgezonden. Daarmee is de initiatiefnemer geïnformeerd over de inhoud van het advies, over de aandachtspunten van het drinkwaterbedrijf, de voorgestelde voorschriften, het belang van bekendheid met het grondwaterbeschermingsgebied onder personeel en bezoekers, en de noodzaak dat het personeel in voorkomende gevallen snel en adequaat handelt.
- In de onderhavige beschikking is een voorschrift opgenomen waarin is vastgelegd dat medewerkers aantoonbaar zijn geïnstrueerd en over voldoende kennis beschikken met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied en de inhoud van deze beschikking.
- Daarnaast is er een voorschrift opgenomen dat de bouwplaats dusdanig ingericht moet zijn dat overtollig regenwater afgevoerd wordt naar het vuilwaterriool;
- Met betrekking tot de opslag van schadelijke stoffen: deze worden opgeslagen in meerdere containers die speciaal zijn ontworpen en geschikt zijn voor de opslag van gevaarlijke stoffen, ten behoeve van de inrichting van de bouwplaats. In deze containers worden onder andere verf, coatings, schoonmaakmiddelen e.d. opgeslagen, waarbij de verpakkingsgrootte niet groter is dan wat in de reguliere bouwmarkt verkrijgbaar is. Deze containers zijn geplaatst in de buitenring van de bouwplaats.



Toetsingskader en grondslag beschikking

Wettelijk kader en beleid

In afdeling 3.3 van de ZHOV worden regels gesteld voor de 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 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 de paragrafen 3.3.2 tot en met 3.3.26 van de ZHOV zijn mba's in grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen.

- In artikel 3.27, eerste lid, onder a, van de ZHOV is bepaald dat graven of ontgronden 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 ondergrondse installatie of constructie zoals een riolering en rioleringsafscheider, in een grondwaterbeschermingsgebied als mba wordt aangewezen.
- In artikel 3.37, eerste lid, onder a, van de ZHOV is bepaald dat tijdelijk opslaan, overslaan, vervoeren van vloeibare schadelijke stoffen tijdens het verrichten van mba's als mba wordt aangewezen.
- In artikel 3.78, eerste lid, onder c, van de ZHOV is bepaald dat het gebruiken van een stookinstallatie als mba wordt aangewezen.

Vergunningplicht

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

Op grond van artikel 3.28 van de ZHOV is het verboden om zonder omgevingsvergunning activiteiten uit te voeren zoals bedoeld in artikel 3.27 eerste lid, onder a en b. Daarnaast geldt op basis van artikel 3.38 van de ZHOV een vergunningsplicht voor de activiteiten genoemd in artikel 3.37 eerste lid, onder a van de ZHOV. Tot slot is de vergunningsplicht voor de activiteiten uit artikel 3.78, eerste lid, onder c van de ZHOV vastgelegd in artikel 3.80 tweede lid, van de ZHOV.

Algemene regels

Bij het uitvoeren van deze mba's gelden tevens de algemene regels zoals vermeld in artikel 3.30, eerste en tweede lid, 3.40 en 3.81 van de ZHOV.

Beoordelingsregels milieubelastende activiteit in grondwaterbeschermingsgebieden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning dienen wij te toetsen aan de beoordelingsregels voor milieubelastende activiteiten 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 milieubelastende activiteiten voldoende zijn aangetoond en er geen redelijke alternatieven voorhanden zijn.

Beoordeling

Uit toetsing van de aanvraag aan de geldende wet- en regelgeving als bedoeld in de ZHOV, blijkt dat de volgende mba's in grondwaterbeschermingsgebied zijn beoogd:

- het aanleggen van ondergrondse bouwwerken (rioolafscheiders),
- het aanleggen van tijdelijke riolering,
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden,
- het opslaan, overslaan en vervoeren voor schadelijke stoffen,
- het aanleggen en gebruiken van een stookinstallatie (NSA's).

De aangevraagde mba's zijn in een grondwaterbeschermingszone van drinkwaterbedrijf Dunea N.V. beoogd.

Risico's van de aangevraagde milieubelastende activiteiten

Aantasting slecht-doorlatende eigenschappen van bodemlagen

Ingrepen aan of in de bodem, zoals het graven voor de aanleg van een ondergronds bouwwerk, 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.

Volgens de aanvraag worden de ondergrondse installatie (riool en rioolafscheiders) niet dieper gegraven dan 4 meter onder het maaiveld. Op grond van de aangeleverde sonderingsinformatie met nummers 17, 41, 107, 111, 115 en 118 volgt dat de bodem uit zandlagen bestaat. Hieruit volgt dat de ondergrondse installaties volledig in de zandlaag worden aangebracht en dat er geen slecht doorlatende/belemmerende laag aangetast worden.

Opslaan, overslaan, vervoeren of op of in de bodem brengen van vaste en vloeibare schadelijke stoffen

Het op- en overslaan van schadelijke vloeistoffen brengt risico's met zich mee voor de kwaliteit van het grondwater. Om verontreiniging van de bodem en grondwater te voorkomen, moeten bodembeschermende voorzieningen worden getroffen en passende en preventieve maatregelen worden genomen.

Daarvoor worden op de buitenring van de bouwplaats meerdere containers geplaatst die speciaal zijn ontworpen voor de opslag van gevaarlijke stoffen. Dus ook geschikt voor verf, coatings en schoonmaakmiddelen. Deze containers zijn uitgerust met ingebouwde lekbakken om morsingen en lekkages te voorkomen.

Daarnaast wordt het reinigingswater afkomstig van bijvoorbeeld de kubelcleanerinstallatie afgevoerd op het vuilwaterriool via de rioolafscheider. Om de effectiviteit van afscheiders te waarborgen, is het essentieel ze regelmatig te legen en te reinigen. Als dit niet gebeurt, verliezen ze de werking en kunnen problemen ontstaan.

Aanleggen en gebruiken van een stookinstallatie (NSA)

Het gebruik van een NSA (15 kW) met een dieseltank van circa 200 liter worden opgesteld in een container. Deze containers beschikken o.a. over een ingebouwde lekbak om morsingen en lekkages te voorkomen.

De containers staan op 3 plekken op het terrein en op stelconplaten. Het regenwaterafvoer vanaf de stelconplaten gaat naar het vuilwaterriool.



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 mba dient te worden voldaan aan de hiervoor geldende algemene regels en de voorschriften die aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Algemene regels

Wij verwijzen in dit kader in eerste instantie naar de geldende algemene regels die op de aangevraagde activiteiten van toepassing zijn en waaraan voldaan dient te worden bij het verwijderen van damwandplanken. Deze algemene regels volgen uit de artikelen 3.108, 3.110 tot en met 3.113 van de ZHOV, zoals bepaald is 3.30, eerste en tweede lid, 3.40 en 3.81 van de ZHOV.

In de algemene regels die op de vergunde activiteiten van toepassing zijn, is onder meer bepaald dat de staat, uitrusting en het gebruik van bouwmaterieel dient zodanig te zijn, dat de kans op olieverontreiniging 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. Dit houdt in dat het terrein schoon en ordelijk moet worden gehouden, dat werkzaamheden worden uitgevoerd door deskundig en gekwalificeerd personeel en dat gebruikte machines en materialen worden toegepast en onderhouden volgens de fabrieksvoorschriften.

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.

Startmelding

Uiterlijk één week voorafgaand aan de start van de werkzaamheden dient een startmelding te worden ingediend bij het bevoegde gezag voor Toezicht & Handhaving in de regio, in dit geval zijnde Omgevingsdienst Haaglanden, Toezicht & Handhaving Milieu (toezicht@odh.nl). Volg de instructies voor het melden van het voorval zoals aangegeven op de website zijn vermeld of vooraf afgesproken werkwijze van de eerder genoemde Omgevingsdienst.

**Ongewoon voorval**

Bij een ongewoon voorval geeft de houder van de vergunning daarvan kennis aan Omgevingsdienst Haaglanden afdeling Toezicht & Handhaving Milieu (toezicht@odh.nl). Volg de instructies voor het melden van het voorval zoals aangegeven op de website van Haaglanden of vooraf afgesproken werkwijze. Meld ook het ongewoon voorval aan het drinkwaterbedrijf Dunea N.V. conform de instructies van het drinkwaterbedrijf. Dunea N.V. is voor dergelijke situaties 24/7 bereikbaar via 088-3474949.

Tot slot

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.