



Zaaknummer : 01142250
Ons Kenmerk : ODH1486688
Datum : 25-08-2025

Beschikking

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Grondwaterbeschermingsgebied

Onderwerp

Op 8 juli 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 (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 realiseren van een dubbele garage en een verlaagde entree op de locatie Prins Frederiklaan 4 te Wassenaar.

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 4 te verbinden aan deze vergunning;
- III. de aanvraag van 8 juli 2025, met verzoeknummer '20250708 00788 000', inclusief bijlagen, en de aanvullingen van 7 juli 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 deze beschikking verwijzen wij naar het begeleidend schrijven bij deze beschikking.



Vergunningvoorschriften

1. Chemische stoffen voor bodemstabilisering, zoals het waterdicht maken van vloeren, mogen niet worden gebruikt, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en verleend;
2. Op het perceel mogen geen schadelijke stoffen worden opgeslagen dan wel gebruikt, tenzij het gaat om geringe hoeveelheden schadelijke stoffen ten behoeve van normaal gebruik, mits bewaard in een deugdelijke verpakking en afdoende beschermd tegen invloeden van weersomstandigheden;
3. De garage dient op dusdanige manier geconstrueerd en onderhouden te worden dat er geen stoffen vanuit voertuigen in de bodem en het zich daarin bevindende grondwater kunnen geraken;
4. Om te voorkomen dat het beoogde gebruik van zink aan de buitenkant van het bouwwerk kan uitlogen naar de bodem, dient de hemelwaterafvoer aangesloten te worden op de vuilwaterriolering.



Overwegingen

Aanleiding

Op 8 juli 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 een mba in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals bedoeld in artikel 3.18, eerste lid, van de ZHOV. De aanvraag betreft het realiseren van een dubbele garage en een verlaagde entree op de locatie Prins Frederiklaan 4 te Wassenaar.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

1. Aanvraag '6315 Frederiklaan Wassenaar', met verzoeknummer '20250708 00788 000', ingediend op 7 juli 2025;
2. Document '000-6315_00-D1002.pdf';
3. Document '000-6315_00-D1001.pdf';
4. Document '001-1_Z.23.073328_Documenten behorend bij de beschikking.pdf'.

Op 7 augustus 2025 hebben wij per mail aanvullende informatie ontvangen.

Algemene beschouwingen

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het realiseren van een nieuwe dubbele garage en een verlaagde entree voor een bestaand gebouw. De fundering, inclusief isolatie, van de garage zal worden aangelegd op ca. 550mm onder het maaiveld. De goot en de hemelwaterafvoer van de dubbele garage zullen uit zinken onderdelen bestaan, deze hemelwaterafvoer zal worden aangesloten op het vuilwaterriool. De verlaagde entree zal op dezelfde diepte als de reeds bestaande vloer gelegd worden, deze zal enkel vernieuwd worden. Er wordt geen grond af- of aangevoerd.

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 16 juli 2025 met kenmerk ODH1448624.

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 Rijnland;
3. Het drinkwaterbedrijf Dunea N.V.

Naar aanleiding van het verzoek om advies is een reactie gegeven door de Dunea N.V. en de gemeente Wassenaar. De reactie van het drinkwaterbedrijf Dunea N.V., luidt als volgt:

"Geen bezwaar."

De reactie van de gemeente Wassenaar, d.d. 18 juli 2025, luidt als volgt:

"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."

Ten aanzien van de door het drinkwaterbedrijf Dunea N.V. en de gemeente Wassenaar gegeven reacties nemen wij deze ter kennisgeving aan.



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 het milieu en het beschermen van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, voor zover het gaat om 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 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 de paragrafen 3.3.2 tot en met 3.3.26 van de ZHOV zijn mba's in grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen.

Graven, ten behoeve van de aanleg van de fundering, is in artikel 3.27, eerste lid, onder a, van de ZHOV als mba aangewezen.

De aanleg van een ondergronds bouwwerk, zoals een fundering, is in artikel 3.27, eerste lid, onder b, van de ZHOV als mba aangewezen.

Het in een grondwaterbeschermingszone bouwen van een bovengronds bouwwerk is in artikel 3.74, eerste lid, van de ZHOV aangewezen als mba.

Vergunningplicht

Op grond van artikel 3.28 van de ZHOV is het verboden om zonder omgevingsvergunning van Gedeputeerde Staten een activiteit als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder a, en b, van de ZHOV te verrichten.

Op grond van artikel 3.75 van de ZHOV is het verboden om zonder omgevingsvergunning van Gedeputeerde Staten een activiteit als bedoeld in artikel 3.74, eerste lid, van de ZHOV te verrichten.

Algemene regels

Bij het uitvoeren van deze mba's gelden tevens de regels van artikel 3.30, eerste en tweede lid en artikel 3.77 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 de ingediende aanvraag blijkt het voornemen tot het realiseren van een nieuwe dubbele garage en een verlaagde entree voor een bestaand gebouw. 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:

- graven;
- de aanleg van een ondergronds bouwwerk;
- het in een grondwaterbeschermingszone bouwen van een bovengronds bouwwerk.

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 graven en de aanleg van een ondergrondse 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.

Uit de aanvraag blijken de beoogde activiteiten tot een maximale diepte van 0,55 m -mv te reiken. Gezien deze geringe diepte en de slecht-doorlatende eigenschappen van de aan te leggen fundering ontstaan in dit opzicht geen risico's op achteruitgang van de kwaliteit van de bodem en het zich daarin bevindende grondwater.

Bouwactiviteiten

Het bouwen en gebruiken van een bouwwerk kan een bedreiging vormen voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater, indien de activiteiten die in het desbetreffende gebouw gaan plaatsvinden onverenigbaar zijn met het te beschermen belang van de kwaliteit van het grondwater met het oog op waterwinning. Het in gebruik nemen van de (dubbele) garage brengt risico's met zich mee indien er stoffen vanuit voertuigen in de bodem en het zich daaronder bevindende grondwater geraken, deze dient dan ook zorgvuldig te worden aangelegd om dit te voorkomen. Ook het in gebruik nemen van een hemelwaterafvoer gemaakt van zinken onderdelen brengt risico's met zich mee. Echter, gezien de hemelwaterafvoer zal worden aangesloten op het vuilwaterriool wordt geborgd dat schadelijke stoffen niet in de bodem en het grondwater kunnen geraken.

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 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 uitvoeren van de werkzaamheden. Deze algemene regels volgen uit de artikelen 3.108 en 3.110 tot en met 3.113 van de ZHOV, zoals bepaald is in artikel 3.30, eerste en tweede lid en artikel 3.77 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 weerstand biedende 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. Het tijdens de werkzaamheden toe te passen water dient van drinkwaterkwaliteit te zijn.

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 waarin staat dat chemische stoffen voor bodemstabilisering niet zonder omgevingsvergunning gebruikt mogen worden, gezien deze direct of na chemische omzetting nadelig kunnen zijn voor de kwaliteit van het grondwater met het oog op waterwinning.

Het tweede voorschrift borgt dat er geen schadelijke stoffen worden opgeslagen dan wel gebruikt op het perceel, tenzij het gaat om geringe hoeveelheden schadelijke stoffen ten behoeve van normaal gebruik, mits bewaard in een deugdelijke verpakking en afdoende beschermd tegen invloeden van weersomstandigheden.

Ook zien wij noodzaak om een vergunningvoorschrift te verbinden waarin staat dat de garage op dusdanige manier geconstrueerd en onderhouden dient te worden dat er geen stoffen vanuit voertuigen in de bodem en het zich daarin bevindende grondwater kunnen geraken en om de kwaliteit van het grondwater met het oog op waterwinning te beschermen.

Tevens is er een voorschrift opgenomen welke borgt dat de hemelwaterafvoer op de vuilwaterriolering zal worden aangesloten om de achteruitgang van de grondwaterkwaliteit te voorkomen.

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 de vergunningvoorschriften ter bescherming van de kwaliteit van de bodem en het zich daarin bevindende grondwater.

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.