



Zaaknummer : 01148897
Ons Kenmerk : ODH1574009
Datum : 8 december 2025

Beschikking

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Grondwaterbeschermingsgebied

Onderwerp

Op 24 september 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 de sloop en bouw van een woning op de locatie Buurtweg 23 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 6 te verbinden aan deze vergunning;
- III. de aanvraag van 24 september 2025, onder verzoeknummer '20250924 00283 000', 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 het begeleidend schrijven bij deze beschikking.



Vergunningvoorschriften

1. Vergunninghouder dient uiterlijk één week voor de start van de werkzaamheden een startmelding bij de afdeling Toezicht & Handhaving van Omgevingsdienst Haaglanden;
2. De vergunde activiteiten moeten uitgevoerd worden volgens de aanvraag;
3. Bestaande ondergrondse constructies en bouwwerken dieper gelegen dan 1,5 meter onder het maaiveld mogen niet zonder omgevingsvergunning verwijderd worden;
4. Toe te passen grond, baggerspecie en andere ophoogmaterialen dienen ten minste te voldoen aan de kwaliteitsklasse 'wonen';
5. De hemelwaterafvoer dient te worden aangesloten op het vuilwaterriool om te voorkomen dat aan de buitenkant van het bouwwerk gebruikte uitlopende materialen (zoals zink) in of op de bodem kunnen geraken.



Overwegingen

Aanleiding

Op 24 september 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 de sloop en bouw van een woning op de locatie Buurtweg 23 te Wassenaar.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

1. Aanvraag 'Buurtweg 23 Watervergunning', met verzoeknummer '20250924 00283 000', ingediend op 24 september 2025;
2. Document '000-1606 AO Buurtweg 23 Wassenaar 250321.pdf', d.d. 21 januari 2025.

Algemene beschouwingen

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de sloop en bouw van een woning. Eventuele wijzingen aan de bijgebouwen zijn geen onderdeel van deze vergunning.

Voor de nieuw te bouwen woning zullen ondiepe funderingspalen en een betonnen fundering geplaatst worden tot een diepte van circa 1 meter onder het maaiveld. Het gebruik van zinken materialen aan de buitenkant van het gebouw is beoogd.

Procedure

Bevoegd gezag

Op grond van artikel 5.10, eerste lid, onder c en sub 4, van de Ow, gelezen in samenhang met artikel 4.6, lid 1, onder f, van het Omgevingsbesluit, 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.

Adviezen

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

- De gemeente Wassenaar;
- Het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Het drinkwaterbedrijf Dunea N.V.

Naar aanleiding van het verzoek om advies is een reactie gegeven door de gemeente Wassenaar.

De reactie van de gemeente Wassenaar, luidt als volgt:

“ de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning is nog in behandeling. Er zijn geen bezwaren tegen het afhandelen van uw vergunningsaanvraag... een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) moet zijn verleend alvorens kan worden gestart met het uitvoeren van sloop- of bouwwerkzaamheden.”

Ten aanzien van de door de gemeente Wassenaar gegeven reactie 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 toepassen van grond of baggerspecie, is in artikel 3.41, eerste lid, onder a, 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 3.42 van de ZHOV is het verboden om zonder omgevingsvergunning van Gedeputeerde Staten een activiteit als bedoeld in artikel 3.41, eerste lid, onder a, 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.

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 de sloop en bouw van een woning. 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 en constructie;
- toepassen van grond;
- 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, de aanleg, het wijzigen van en de sloop van ondergrondse bouwwerken en constructies 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 plaatselijke gegevens van het DINOloket, boring 'B30G3652' en boring 'B30G3669', bestaat de bodem ter plaatse tot circa 60 cm onder het maaiveld uit zandlagen, gevolgd door een veenlaag van circa 20 cm dik met daarna weer zandlagen.

Uit de aanvraag blijken de beoogde activiteiten tot een maximale diepte van circa 1 m -mv te reiken. Gelet op de bodemopbouw ter plaatse zal de aanleg van de fundering leiden tot aantasting van de aanwezige veenlagen.

Echter, gezien de geringe diepte van de werkzaamheden en het feit dat de bestaande ondergrondse constructies worden vervangen door nieuwe constructies, zal de activiteit redelijkerwijs niet leiden tot een hogere mate van aantasting van de slecht-doorlatende eigenschappen van de bodem.

Toepassen van grond en baggerspecie

Grond, baggerspecie en andere ophoogmaterialen kunnen verontreinigd zijn. Toepassing op en in de bodem kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning.

Bouwactiviteiten

Uit het bouwen en gebruiken van een bovengronds bouwwerk komen risico's voort op verontreiniging van het grondwater, als gevolg van uitloging van schadelijke stoffen die verwerkt zitten in toe te passen bouwstoffen en materialen.

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.



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 vergunningvoorschriften te verbinden waarin staat dat er een startmelding dient te worden ingediend bij het bevoegde gezag voor Toezicht & Handhaving, in dit geval Omgevingsdienst Haaglanden en dat de vergunde activiteiten uitgevoerd dienen te worden volgens de aanvraag.

Ook zien wij noodzaak vergunningvoorschriften te verbinden waarmee geborgd wordt dat schadelijke stoffen niet via het afstromende hemelwater of toe te passen grond in of op de bodem terecht kunnen komen, om zo de kwaliteit van het grondwater te beschermen. Ook mogen bestaande ondergrondse constructies en bouwwerken dieper gelegen dan 1,5 meter onder het maaiveld niet zonder omgevingsvergunning verwijderd worden om de slecht-doorlatende eigenschappen van de aanwezige bodemlagen te beschermen.

Oordeel

Wij zijn 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. Wijzigingen in de aanvraag voor bouwen bij de gemeente Wassenaar, kunnen ertoe leiden dat er een nieuwe vergunning op grond van de ZHOV noodzakelijk is.

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.