



Zaaknummer : 01153460
Ons Kenmerk : ODH1612833
Datum : 21-01-2026

Beschikking

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Grondwaterbeschermingsgebied

Onderwerp

Op 18 november 2025 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in artikel 5.4 van de Omgevingswet. De vergunningaanvraag gaat over het uitvoeren van milieubelastende activiteiten in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals geregeld in afdeling 3.3 van de Zuid-Hollandse omgevingsverordening. De aanvraag betreft het aanbrengen van DPA palen ten behoeve van een fundatie voor de realisatie van nieuwbouw appartementen en grondgebonden woningen op de globale locatie Blaak te Ridderkerk.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde vergunning te verlenen aan: Stichting Wooncompas;
- II. de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
 - a. graven of ontgronden (artikel 3.27, eerste lid, onder a, van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening);
 - b. de aanleg van een ondergrondse constructie (artikel 3.27, eerste lid, onder b, van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening);
- III. de voorschriften 1 t/m 10 te verbinden aan deze vergunning;
- IV. de aanvraag van 18 november 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 het begeleidend schrijven bij deze beschikking.



VERGUNNINGVOORSCHRIFTEN

Naast onderstaande voorschriften gelden ook de van toepassing zijnde algemene regels van paragraaf 3.3.27 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Deze regels zijn hier niet herhaald.

Algemene voorschriften

1. U moet minstens één week voor de start van de werkzaamheden een startmelding indienen bij het bevoegde gezag voor Toezicht & Handhaving van DCMR Milieudienst Rijnmond (handhavingbodem@dcmr.nl);
2. Bij een ongewoon voorval, zoals verontreiniging van de bodem en/of grondwater door lekkage of morsen van schadelijke stoffen, moeten DCMR Milieudienst Rijnmond (0888 333 555) en drinkwaterbedrijf Oasen ((0182) 59 35 30) direct geïnformeerd worden;
3. De vergunde activiteiten moeten uitgevoerd worden volgens de aanvraag en daarop gebaseerde beoordeling.

Specifieke voorschriften

4. De werkzaamheden mogen slechts worden uitgevoerd ten tijde dat de freatische grondwaterstand lager is dan 1,30 m - NAP;
5. Er dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden om uitspoeling van te injecteren beton te voorkomen, zoals het toepassen van colloïdaal beton;
6. Het toepassen van de in de grond gevormde schroefpalen geschiedt overeenkomstig document: BRL-2356, 01-06-1992, bijlage E, ("Werkwijze bij het vervaardigen van trillingsvrij grondverdringend ingebrachte palen");
7. De betonspecie wordt aangebracht overeenkomstig de door de fabrikant aangegeven richtlijnen waarbij gecontroleerd en gebleken is dat het tenminste voldoet aan de volgende eisen:
 - a) Voor het aanmaken dient leidingwater te worden gebruikt;
 - b) heeft ruim voldoende dichtheid om het boorgat goed af te sluiten waarbij het soortelijk gewicht is afgestemd op de betreffende situatie, met een minimum van 1.600 kg/m³ (1,6 kg/l);
8. Van iedere in de grond gevormde paal dienen tenminste de volgende gegevens te worden genoteerd:
 - de installatievolgorde;
 - het draaimoment;
 - de pull-down kracht;
 - de morteldruk;
 - de verbruikte hoeveelheid mortel;
 - het bereikte paalpuntniveau;
 - de paallengte;
 - het tijdstip waarop de paal is gevormd;
 - eventuele onregelmatigheden tijdens het boorproces;
9. De kwaliteit van de in de grond gevormde palen dient na uitvoering gecontroleerd te worden met behulp van (akoestische) metingen, waarvan de rapportages tenminste informatie verschaffen over eventuele discontinuïteiten in de holle ruimtes waar beton geïnjecteerd is;
10. Indien er naar aanleiding van de uitgevoerde metingen twijfel bestaat over de afdichtende werking van het geïnjecteerde beton, dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen om eventuele discontinuïteiten te herstellen.



OVERWEGINGEN

Procedure

Reguliere voorbereidingsprocedure

Wij hebben kennisgegeven van de aanvraag via de website *officiële bekendmakingen.nl*. Op de behandeling van deze aanvraag is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Deze is beschreven in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet (hierna: Ow).

Beslistermijn

De aanvraag is behandeld volgens de reguliere procedure, waar een beslistermijn van acht weken na ontvangst van de aanvraag voor staat.

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om te beslissen op uw aanvraag. Dit volgt uit artikel 5.10, eerste lid, onder f, van de Ow, gelezen in samenhang met artikel 4.6, eerste lid, onder f, van het Omgevingsbesluit.

Adviesgelegenheid

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

1. de gemeente Ridderkerk;
2. waterschap Hollandse Delta;
3. drinkwaterbedrijf Oasen N.V.

Daarnaast is ook DCMR Milieudienst Rijnmond, als regionale omgevingsdienst, in de gelegenheid gesteld om te reageren op het adviesverzoek.

Naar aanleiding van de gelegenheid tot advies is de volgende reactie gegeven door drinkwaterbedrijf Oasen N.V.:
“Voor dit plan heeft Oasen geen aanvullingen op de regels zoals die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Graag wil Oasen het volgende nog extra benadrukken, De beschermende werking van de (slecht doorlatende) deklaag mag niet afnemen door de heipalen.”

Ten aanzien van deze reactie merken wij op dat vergunningvoorschriften hieraan tegemoet komen.

Vergunningaanvraag

Op 18 november 2025 hebben wij onder verzoeknummer ‘20251118 00310 000’ een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen, voor het aanbrengen van DPA palen t.b.v. een fundatie voor de realisatie van dertig nieuwbouw appartementen en zeven grondgebonden woningen op de globale locatie Blaak te Ridderkerk.

Bij de aanvraag zijn de volgende relevante documenten aangeleverd:

1. Tekening ‘Palenplan’ met nummer ‘10802’, d.d. 14 oktober 2025;
2. Tekening ‘Blaak Ridderkerk: Situatie NIEUW’, d.d. 13 oktober 2025;
3. Rapport ‘Funderingsadvies’ met projectnummer ‘13593’, d.d. 12 september 2025;
4. Rapport ‘Geotechnisch onderzoek’ met projectnummer ‘13593.1’, d.d. 2 oktober 2025;
5. Rapport ‘2nd opinion – paalsysteem i.r.t. boringsvrije zone waterwingebied’ met documentnummer ‘25AA0504-001’, d.d. 6 oktober 2025;
6. Memo ‘Overwegingen keuzen heisysteem in relatie tot trillingen en waterbeschermingsgebied’, d.d. 8 oktober 2025.



Beleid en wettelijk kader

Afdeling 3.3 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) bevat de regels voor het beschermen van de kwaliteit van het grondwater in grondwaterbeschermingsgebieden. Dit met het oog op de winning daarvan voor de bereiding van drinkwater, zoals vermeld in artikel 3.19. De regels richten zich op bronnen van verontreinigingen en op het tegengaan van de aantasting van slecht-waterdoorlatende bodemlagen. De kans op verontreiniging van het grondwater is aanzienlijk groter, als de slecht-doorlatende eigenschappen van bodemlagen worden aangetast.

In de paragrafen 3.3.2 tot en met 3.3.26 van de ZHOV worden milieubelastende activiteiten (hierna: mba's) in grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen.

Algemene regels

Bij uitvoering van de aangevraagde mba's dient te worden voldaan aan de hiervoor geldende algemene regels. Deze algemene regels volgen uit de artikelen 3.108 en 3.110 t/m 3.113 van de ZHOV, zoals bepaald is in artikel 3.30 van de ZHOV.

Beoordelingsregels

Voor een aantal mba's is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning uit te voeren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning dienen wij te toetsen aan de beoordelingsregels voor mba's in grondwaterbeschermingsgebieden (artikel 7.100 van de ZHOV). De aangevraagde omgevingsvergunning wordt 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 dient voldoende te zijn aangetoond en er zijn geen redelijke alternatieven voorhanden.

Beoordeling

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de mba's:

- 'graven of ontgronden', als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder a, van de Zuid-Hollandse omgevingsverordening;
- 'aanleg van een ondergronds bouwwerk', als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder b, van de Zuid-Hollandse omgevingsverordening;
- 'toepassen van grond of baggerspecie', als bedoeld in artikel 3.41, eerste lid, onder a, van de Zuid-Hollandse omgevingsverordening.

Op grond van artikel 3.28 van de ZHOV is het verboden om zonder omgevingsvergunning een mba als bedoeld in artikel 3.27 te verrichten. In tweede lid van artikel 3.41, onder a, van de ZHOV is bepaald grond of baggerspecie dat ten minste voldoet aan de kwaliteitsklasse wonen, niet onder de aanwijzing in het eerste lid valt.



Risico op achteruitgang van de kwaliteit van de bodem en het grondwater

Aantasten slecht-doorlatende eigenschappen van bodemlagen

Ingrepen aan of in de bodem zoals de aanleg van ondergrondse 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.

Uit de bij de aanvraag geleverde informatie blijkt de bodem vanaf het maaiveld tot ca. 13 meter diep uit veen- en kleilagen met slecht-doorlatende eigenschappen te bestaan. De door de initiatiefnemer beschreven bodemopbouw wordt bevestigd door boormonsterprofielen die afkomstig zijn van het DINOloket. Uit de aanvraag blijkt het voornemen tot het grondverdringend inbrengen van holle schroefpalen tot een maximale diepte van 19,5 m -mv, waarna er door middel van betoninjectie een paal in de grond gevormd dient te worden.

Gelet op de beschreven bodemopbouw ter plaatse, zal het beoogde inbrengen van de holle schroefpalen in beginsel leiden tot aantasting van de aanwezige bodemlagen met slecht-doorlatende eigenschappen. Omdat dergelijke aantasting het watervoerende pakket toegankelijk maakt voor verontreinigende stoffen, ontstaan er mogelijke risico's op achteruitgang van de kwaliteit van het grondwater als gevolg van de aangevraagde mba.

De betoninjectie beoogt de gecreëerde holle ruimte af te dichten door een paal in de grond te vormen. De mate waarin de initiatiefnemer er in slaagt om de oorspronkelijke slecht-doorlatende eigenschappen van de bodem te herstellen, is echter afhankelijk van de effectiviteit van deze betoninjectie in de praktijk. In combinatie met locatie-specifieke omstandigheden zijn er bij de uitvoering verschillende factoren die de betoninjectie kunnen bemoeilijken. Hier dient op voorhand rekening mee gehouden te worden, om effectief herstel van de slecht-doorlatende bodemlagen te kunnen garanderen.

Zo kan de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem de chemische eigenschappen van het beton beïnvloeden en zo het afdichtende vermogen verminderen. Ook dient voorkomen te worden dat verontreinigingen zich kunnen verplaatsen naar de diepe watervoerende zandlaag als gevolg van de paalinstallatie. Volgens de aangeleverde bodemonderzoeken zijn er op de projectlocatie tot ca. 2 m -mv nog immobiele verontreinigingen met lood, zink en PAK aanwezig. Uit grondwateranalyses blijkt dat er een sterke verontreiniging met PAK is vastgesteld; alsook lichte verontreinigingen met barium, nikkel, xylenen (som), anthraceen, fenanthreen en fluoranthreen.

Een onjuiste samenstelling van het te injecteren beton of onvoldoende aansluiting met de specifieke bodemomstandigheden kan er toe leiden dat de poriën van de bodem niet afdoende worden afgesloten. Datzelfde kan gebeuren wanneer verkeerde injectietechnieken worden toegepast, waardoor het beton ongelijk in de bodem wordt verdeeld. Zo kan het beton bij onvoldoende injectiedruk niet diep genoeg in de bodem doordringen om effectieve afdichting te vormen. Te hoge druk kan juist leiden tot uitspoeling van het beton, voordat het kan uitharden. Verder ontstaan er tijdens de werkzaamheden mogelijk nog kwelstromen, die de injectie van het beton kunnen belemmeren.

Toepassen van grond en baggerspecie

Toe te passen grond en baggerspecie zijn afkomstig van een land- of waterbodem, waar mogelijk verontreinigingen aanwezig kunnen zijn. Het gebruik van verontreinigde grond of baggerspecie is problematisch voor de kwaliteit van het grondwater, met het oog op de waterwinning. De beoogde toepassing van vervangend zand, dat tenminste voldoet aan de kwaliteitsklasse 'wonen', zal niet leiden tot achteruitgang van de kwaliteit van het grondwater.



Mate waarin rekening wordt gehouden met de kwetsbaarheid van het gebied en het grondwater

De kwetsbaarheid van het gebied vertaalt zich in de reistijd die het grondwater - en daarmee ook de in dat water aanwezige chemische of biologische verontreinigingen - minimaal nodig heeft om de winputten voor de productie van drinkwater te bereiken. Deze kwetsbaarheid houdt tevens verband met de aanwezigheid van een voldoende dikke klei- en/of veenlaag (een bodemlaag met functioneel slecht-doorlatende eigenschappen) die bescherming biedt tegen verontreinigingen en andere nadelige invloeden van bovenaf.

De betreffende locatie is aangewezen als boringsvrije zone, gelegen op een afstand van ca. 1,2 km ten zuiden van een waterwingebied waar Oasen N.V. vanaf het eerste watervoerend pakket grondwater wint voor de productie van drinkwater. Uit eerder aangehaalde boormonsterprofielen blijkt dat er ter plaatse veen- en kleilagen met slecht-doorlatende eigenschappen in de bodem worden aangetroffen. De aanwezigheid van functionele bescherming van het grondwater tegen invloeden van bovenaf, in combinatie met een redelijk grote afstand tot de winputten, resulteert in een relatief minder stringent beschermingsregime.

De initiatiefnemer maakt in de aanvraag kenbaar rekening te houden met de kwetsbaarheid van het gebied - en het belang van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater, door in ieder geval gecreëerde holle ruimtes in de bodem af te dichten door middel van betoninjectie.

Nut en noodzaak van de activiteiten en het voorhanden zijn van redelijke alternatieven

De mba's worden aangevraagd ten behoeve van de fundering van nieuw te bouwen woningen, waarmee het nut voldoende is aangetoond. De noodzaak om het specifiek beoogde paaltype toe te passen, komt voort uit trillinggevoelige bebouwing in de directe nabijheid van de projectlocatie. Uit gesprekken met de initiatiefnemer blijkt dat er diverse alternatieven voor het funderen van de nieuw te bouwen woningen zijn onderzocht. Zo is bijvoorbeeld overwogen om schroefinjectiepalen, casing draaipalen en de holle prefab schroefpalen toe te passen. Om diverse redenen, waaronder het belang van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater, heeft de initiatiefnemer uiteindelijk gekozen voor de onderhavige aangevraagde variant.

Vergunningvoorschriften

Wij zien in dit geval aanleiding om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarmee geven wij toepassing aan artikel 3.8 van de ZHOV. Om de genoemde risico's op achteruitgang van de kwaliteit van het grondwater te voorkomen, als gevolg van de aantasting van slecht-doorlatende bodemlagen, wordt voorgeschreven dat deze op een verifieerbare wijze hersteld dienen te worden; waarbij ook voldoende rekening wordt gehouden met diverse factoren die effectieve betoninjectie kunnen bemoeilijken.

Oordeel

Wij zijn van oordeel dat, als aan de algemene regels en de aan deze omgevingsvergunning verbonden voorschriften wordt voldaan, de aangevraagde activiteiten in dit geval voldoen aan de beoordelingsregels voor mba's in grondwaterbeschermingsgebieden, zoals bedoeld in artikel 7.100 van de ZHOV.

CONCLUSIE

Gelet op bovenstaande verlenen wij de aangevraagde omgevingsvergunning.

Wij wijzen erop dat deze beoordeling uitsluitend betrekking heeft op afdeling 3.3 van de ZHOV. Wij verwijzen u naar het Omgevingsloket om te achterhalen of u op grond van andere wet- en/of regelgeving mogelijk nog een vergunning nodig heeft, een melding moet doen of informatie moet geven.