



Zaaknummer : 01158397
Ons Kenmerk : ODH1662617
Datum : 02-03-2026

Beschikking

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Grondwaterbeschermingsgebied

Onderwerp

Op 18 december 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 slopen en nieuw bouwen van een villa in grondwaterbeschermingsgebied op de locatie Slingerweg 4 te Wassenaar.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
 - a. 'graven of ontgronden', als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder a, ZHOV;
 - b. 'aanleg, verandering en verwijdering van een ondergronds bouwwerk', als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder b, ZHOV;
 - c. 'bouwen van een bovengronds bouwwerk', als bedoeld in artikel 3.74, eerste lid, ZHOV.
- III. voorschriften 1 en 2 te verbinden aan deze vergunning;
- IV. de aanvraag van 18 december 2025 met DSO-verzoeknummer '20251218 02736 000', inclusief bijlagen, onderdeel te laten zijn van deze vergunning.

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 van 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, het is de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder om de regels na te leven. Op deze regels wordt gehandhaafd.

Bij een ongewoon voorval (waaronder verontreiniging van grond of grondwater door lekkage of morsen van gevaarlijke stoffen) moeten omgevingsdienst (0888 - 333 555) en drinkwaterbedrijf Dunea N.V. (088 347 47 47) direct geïnformeerd worden.

Algemene voorschriften

1. U moet uiterlijk één week voor de start van de werkzaamheden een startmelding indienen bij het bevoegde gezag voor Toezicht & Handhaving van Omgevingsdienst Haaglanden (toezicht@odh.nl), met vermelding van de startdatum en de contactpersoon;
2. De vergunde activiteiten moeten uitgevoerd worden volgens de aanvraag en met inachtneming van de geldende algemene regels. Bij afwijking dient een nieuwe omgevingsvergunning te worden aangevraagd.



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 behandelend volgens de reguliere procedure met een beslistermijn van acht weken na ontvangst van de aanvraag.

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.

Adviezen

Op grond van artikel 10.2 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (hierna: ZHOV) zijn de volgende adviseurs in de gelegenheid gesteld te reageren op de aanvraag:

1. De gemeente Wassenaar;
2. Het Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Het drinkwaterbedrijf Dunea N.V.

Op 23 januari hebben wij de volgende reactie ontvangen van het drinkwaterbedrijf Dunea N.V.:

“Geen bezwaar, aandacht nodig voor milieuschadelijke stoffen die mogelijk zichtbaar worden bij sloop van funderingen. In het geval van verdachte verkleuringen of lekkage van hydraulische olie graag onverwijld melden bij Dunea.”

Met betrekking tot deze reactie merken wij op dat wij in elke vergunning de aanwijzing opnemen om het drinkwaterbedrijf direct te informeren bij een ongewoon voorval.



Vergunningaanvraag

Op 18 december 2025 hebben wij via het Omgevingsloket een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag, met DSO-verzoeknummer '20251218 02736 000', betreft de sloop en nieuwbouw van een woning op de locatie Slingerweg 4 te Wassenaar.

Bij de aanvraag behoren de volgende bijlagen:

- BODEM & MILIEU – Bodemonderzoeksrapport – *000-Bodemonderzoek_24-2219-R01ML Wassenaar rapport DEF.pdf*, opgesteld door Inventerra.
- BODEM & MILIEU – Bodemonderzoek – *000-Bodemonderzoek_Bijlage 1.2.1 24-2219 Wassenaar TEK.pdf*, opgesteld door Inventerra.
- GEOTECHNIEK – Funderingsadvies – *000-250530 Funderingsadvies F1 – 12 juni 2025.pdf*, opgesteld op 12 juni 2025, door Tjaden.
- GEOTECHNIEK – Sonderingen / geotechnische bijlage – *000-DL-24030.pdf*, opgesteld door Tjaden.
- UITVOERING – Werkplan graaf- en bodemwerkzaamheden (incl. sloop & nieuwbouw) – *000-2416_Werkplan voor de graaf- en bodemwerkzaamheden sloop en nieuwbouw.pdf*, opgesteld op 18 december 2025, door VVKH architecten.
- BOUWKUNDIG – Geveltekening – *000-2416_DA_A-001_C – geveltekeningen.pdf*, door VVKH architecten.
- BOUWKUNDIG – Geveltekening – *000-2416_DA_A-002_B – geveltekeningen.pdf*, door VVKH architecten.
- BOUWKUNDIG – Geveltekening – *000-2416_DA_A-003_C – geveltekeningen.pdf*, door VVKH architecten.
- BOUWKUNDIG – Plattegrond – *000-2416_DA_H-001_C – plattegrond.pdf*, door VVKH architecten.
- BOUWKUNDIG – Plattegrond – *000-2416_DA_H-101_B – plattegrond.pdf*, door VVKH architecten.
- BOUWKUNDIG – Plattegrond – *000-2416_DA_H-201_B – plattegrond.pdf*, door VVKH architecten.
- BOUWKUNDIG – Doorsnede – *000-2416_DA_V-001_C – doorsneden.pdf*, door VVKH architecten.
- BOUWKUNDIG – Principedetails – *000-2416_DA_CD-1_B – principedetails.pdf*, door VVKH architecten.
- SITUERING – Situatietekening 1:500 – *000-2416_DA_O-001_D – situatie 1_500.pdf*, door VVKH architecten.
- SITUERING – Situatietekening 1:100 – *000-2416_DA_O-011_B – situatie 1_100.pdf*, door VVKH architecten.
- MATERIALISATIE – Kleuren & materialenstaat – *000-2416_DA_S(--)-02_03_kleuren-materialen.pdf*, door VVKH architecten.
- TOETSING REGELGEVING – Bouwbesluitdocument – *000-2416_DA_BB-1_B – bouwbesluit.pdf*, door VVKH architecten.
- DETAILLERING – Detailset villa – *000-24030_Villa Slingerweg 4 – Details.pdf*, door VVKH architecten / Breed ID.
- ONTWERP – Vormstudie / ontwerptekeningen – *000-24030_Villa Slingerweg 4 – Vorm (1).pdf*, door VVKH architecten.
- CONSTRUCTIEF – Constructieve berekening / algemene onderbouwing – *000-B2-24030-20251104 (1).pdf*, opgesteld op 4 november 2025, door Breed ID.

Beleid en wettelijk kader

Afdeling 3.3 van de ZHOV bevat de regels voor het beschermen van de (chemische en ecologische) kwaliteit van het grondwater en watersystemen in grondwaterbeschermingsgebieden (artikel 3.19 van de ZHOV). Dit met het oog op de winning daarvan voor de bereiding van drinkwater. 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 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 artikelen 3.108 en 3.110 tot en met 3.113, zoals bepaald is in artikels 3.30 en 3.77 van de ZHOV.

Beoordelingsregels

Voor een aantal mba's is bepaald dat het verboden is om 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 geen redelijke alternatieven voorhanden zijn.

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;
- 'de aanleg, verandering of verwijdering van een ondergronds bouwwerk', als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder b, van de Zuid-Hollandse omgevingsverordening;
- 'bouwen van een bovengronds bouwwerk', als bedoeld in artikel 3.74 van de Zuid-Hollandse omgevingsverordening.

Specificaties van de beoogde activiteiten en kenmerken van het betreffende gebied

Uit de bij de aanvraag geleverde tekeningen, het werkplan en het funderingsadvies blijkt dat wordt voorzien in de sloop van een bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning met ondergronds deel (kelder). Zowel de bestaande als de nieuwe woning zijn gefundeerd op staal. De kelder wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak. De ontgravingsdiepte bedraagt maximaal 4 m-mv, waarbij de ontgraving volledig boven de grondwaterstand plaatsvindt. Tijdens de werkzaamheden worden daarom geen bemalingsactiviteiten uitgevoerd.

De locatie bevindt zich in een waterwingebied van drinkwaterbedrijf Dunea, waar grondwaterwinning plaatsvindt voor de productie van drinkwater. Uit het aangeleverde bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse bestaat uit een dik, homogeen zandpakket, zonder slecht-doorlatende lagen. Dit bodemtype komt overeen met de bekende geohydrologische opbouw van het gebied, waar vanaf maaiveld tot grote diepte zandige pakketten voorkomen. Dit blijkt onder meer uit boormonsterprofielen 'B30G0070', 'B30G0534' en 'B30G0751' afkomstig van DINOloket.

Toetsing aan de beoordelingsregels

Het gebied is zeer kwetsbaar, vanwege nabij gelegen winputten en omdat de bodem ter plaatse uit een homogeen zandpakket zonder beschermende slecht-doorlatende lagen bestaat. De aangevraagde uitvoeringswijze sluit hier echter op aan doordat geen gebruik wordt gemaakt van diepere bodemingrepen, bemaling of risicovolle stoffen. Ook wordt de kelderconstructie voorzien van niet-uitlogbare waterdichtingsproducten.



Het grondwater bevindt zich dieper dan 5 m-mv, terwijl de ontgravingsdiepte maximaal circa 3,9 m-mv bedraagt. De ontgravingen vinden boven de grondwaterstand plaats, waardoor geen bemaling nodig is en de geohydrologische verstoring minimaal is.

Uit het aangeleverde bodemonderzoek blijkt dat de bodem bestaat uit schoon tot licht verhoogd zand, zonder antropogene ophooglagen of verdachte bijmengingen. Er zijn geen interventiewaarden overschreden voor metalen, PAK's, VOCL's of minerale olie. Zintuiglijke waarnemingen tonen geen afwijkingen (zoals geuren, verkleuringen of puinlagen).

Het werkplan voorziet in een zorgvuldige uitvoering, waaronder gescheiden opslag van vrijkomende grond, gebruik van elektrisch materieel, en inzet van drupbakken en absorptiemiddelen ter voorkoming van calamiteiten. Voor de kelder wordt een traditionele betonnen vloer toegepast zonder gebruik van chemische of bitumineuze waterdichtingsproducten. Hiermee wordt uitgesloten dat uitlopende polymeren, coatings of harsen in de bodem terechtkomen.

De gekozen uitvoeringswijze — funderen op staal, beperkte ontgraving, geen bemaling, en geen toepassing van risicovolle stoffen — is het alternatief met de minste effecten op het waterwingebied.

Vergunningvoorschriften

Wij zien in dit geval aanleiding om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning, waarmee wij toepassing geven aan artikel 3.8 van de ZHOV. Deze algemene voorschriften zijn gericht op het waarborgen van toezicht, tijdige communicatie en een zorgvuldige uitvoering van de werkzaamheden.

De verplichting tot het indienen van een startmelding voorafgaand aan de werkzaamheden stelt de toezichthoudende instantie in staat om toezicht te plannen. Hiermee wordt geborgd dat de uitvoering plaatsvindt onder adequaat toezicht, dit draagt bij aan het voorkomen van ongewenste effecten op bodem en grondwater.

Door te eisen dat de werkzaamheden conform de aanvraag, de vergunningvoorschriften en de van toepassing zijnde algemene regels worden uitgevoerd, wordt voorkomen dat tijdens de uitvoering wordt afgeweken van de beoordeelde en vergunde situatie. Dit voorkomt het ontstaan van niet-beoordeelde risico's voor de beschermde belangen.

OORDEEL EN CONCLUSIE

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.

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.