



Zaaknummer : 01160931
Ons Kenmerk : ODH1666899
Datum : 11-03-2026

Beschikking

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Grondwaterbeschermingsgebied

Onderwerp

Op 22 januari 2026 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 isoleren van de bestaande kelderbak op de locatie Konijnenlaan 25 A te Wassenaar.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen, voor de activiteiten, als bedoeld in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening:
 - graven (artikel 3.27, eerste lid, onder a);
 - bouwen van een bovengronds bouwwerk (artikel 3.74).
- II. voorschriften te verbinden aan deze vergunning;
- III. de aanvraag van 22 januari 2026 met DSO-verzoeknummer '20260122 01248 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 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, 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 Haaglanden (0888 - 333 555) en drinkwaterbedrijf Dunea N.V. (088 347 47 47) direct geïnformeerd worden.

Algemene voorschriften

1. De vergunninghouder moet minstens twee weken voor de start van de werkzaamheden een startmelding indienen bij de toezichthoudende instantie Omgevingsdienst Haaglanden (toezicht@odh.nl) met vermelding van de startdatum en gegevens van de contactpersoon;
2. De vergunde activiteiten moeten uitgevoerd worden volgens de aanvraag, met inachtneming van de voorschriften en de algemene regels. Bij afwijking dient een nieuwe omgevingsvergunning te worden aangevraagd.



Overwegingen

Procedure

Reguliere voorbereidingsprocedure

Wij hebben een kennisgeving van de aanvraag bekendgemaakt 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 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.

Advies waterschap

Op 4 februari 2025 hebben wij een advies ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In haar advies geeft het hoogheemraadschap aan dat grondwateronttrekkingen en lozingen gemeld dienen te worden bij Rijnland. Voor werkzaamheden in een grondwaterbeschermingsgebied zonder te werken in een kering of oppervlaktewater heeft Rijnland geen belang.

Dit advies hebben wij ter kennisgeving aangenomen.



Vergunningaanvraag

Op 22 januari 2026 hebben wij via het Omgevingsloket een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag, met DSO-verzoeknummer '20260122 01248 000', betreft het isoleren van de bestaande kelderbak op de locatie Konijnenlaan 25 A te Wassenaar. Deze activiteit is in een grondwaterbeschermingszone beoogd.

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende vergunningplichtige milieubelastende activiteiten (hierna: mba's):

- a. graven, als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder a, in samenhang gelezen met artikel 3.28 van de ZHOV;
- b. bouwen van een bovengronds bouwwerk, als bedoeld in artikel 3.74, in samenhang gelezen met artikel 3.75 van de ZHOV.

Bij de aanvraag behoren de volgende bijlage en aanvullingen:

1. Document '000-1587 AO T1 uitgraven t.b.v. isolatie kelder_250205.pdf', gemaakt op 5 februari 2025, door PBV Architects B.V. (ODH-kenmerk 'ODH1647415');
2. Email 'Aanvullende informatie vergunningaanvraag 20260122 01248 000', ontvangen door Omgevingsdienst Haaglanden op 17 februari 2026 (ODH-kenmerk 'ODH1686113').

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 de artikelen 3.108 en 3.110 tot en met 3.113, zoals bepaald is in artikel 3.27 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 zijn geen redelijke alternatieven voorhanden.



Verder stelt artikel 7.100 van de ZHOV dat enkele beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving van toepassing zijn, namelijk de artikelen 8.9, 8.10 en 8.84. Daaruit volgt, onder andere, dat er bij de beoordeling ook op wordt gelet of de activiteiten verenigbaar zijn met het belang van de winning van grondwater voor de productie van schoon, gezond drinkwater, of alle passende preventieve maatregelen worden getroffen en of de best beschikbare technieken worden toegepast.

Beoordeling

De aangevraagde mba's vormen mogelijk een risico op de aantasting van de kwaliteit van het grondwater, deze worden dan ook getoetst aan de beoordelingsregels.

Specificaties van de activiteiten en locatie-specifieke factoren

Aantasten slecht-doorlatende eigenschappen van bodemlagen (graven)

De graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden ten behoeve van het isoleren van de bestaande kelderbak. Er worden geen wanden onder het maaiveld verwijderd en de bestaande fundering blijft intact.

Tijdens de werkzaamheden worden geen schadelijke stoffen gebruikt. Er wordt gewerkt met gesloten en vloeistofdichte materialen. Eventuele vrijkomende grond wordt niet verontreinigd en blijft op locatie. Morsen en lozing van materialen wordt voorkomen en afvalstoffen worden afgevoerd volgens geldende regelgeving.

Volgens plaatselijke gegevens van het DINOloket, boring 'B30G0749', bestaat de bodem ter plaatse tot een diepte van 6 meter onder het maaiveld uit zandlagen zonder slecht-doorlatende eigenschappen.

Bouwen van een bovengronds bouwwerk

Het bovengrondse gedeelte betreft het verbouwen van de villa. Dit zal echter geen invloed hebben op de omliggende grond, de villa behoudt namelijk zijn bestaande contour op het maaiveld niveau.

Toetsing aan de beoordelingsregels

Achteruitgang kwaliteit van de bodem en het grondwater

Gezien de omvang van de beoogde activiteiten en de genomen voorzorgsmaatregelen kan worden geconcludeerd dat eventuele risico's verwaarloosbaar zijn.

Kwetsbaarheid van het gebied

De beoogde locatie is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied dat is aangewezen ter bescherming van de drinkwaterwinning. De plaatselijke bodemopbouw bestaat uit zandlagen. Het is daarom belangrijk dat er geen vervuilingen op of in de bodem terecht kunnen komen. De beschreven uitvoering ziet in voldoende mate toe op dit belang.

Nut en noodzaak en het ontbreken van alternatieven die minder belastend zijn

Alternatieven zijn onderzocht, zoals het isoleren aan de binnenzijde van de kelder, maar bleken onvoldoende bescherming te bieden tegen vocht en energieverlies. Met deze argumentatie is aannemelijk gemaakt dat er alternatieven overwogen zijn en deze als niet uitvoerbaar bestempeld zijn. Ook is het nut en de noodzaak van de ingrepen duidelijk gemaakt.

Vergunningvoorschriften

Wij zien aanleiding om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning, daarmee geven wij toepassing aan artikel 3.8 van de ZHOV.



Algemene voorschriften

De algemene voorschriften zijn gericht op het waarborgen van toezicht, tijdige communicatie en een zorgvuldige uitvoering van de werkzaamheden.

Voorschrift 1 – startmelding

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.

Voorschrift 2 – uitvoering volgens aanvraag

Door te eisen dat de werkzaamheden volgens 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 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.