



Zaaknummer : 01161506
Ons Kenmerk : ODH1691159
Datum : 16-04-2026

Beschikking

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Grondwaterbeschermingsgebied

Onderwerp

Op 29 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 bouwen van een villa met een kelder, bijgebouw en zwembad in grondwaterbeschermingsgebied op de locatie Lijsterlaan 5 te Wassenaar.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen, voor de activiteit(en), als bedoeld in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening:
 - a. graven (artikel 3.27, eerste lid, onder a);
 - b. de aanleg, verandering of verwijdering van een ondergronds bouwwerk, zoals funderingen, een kelder, of een ondergrondse installatie of constructie (artikel 3.27, eerste lid, onder b);
 - c. het maken van een boorgat (artikel 3.27, eerste lid, onder d);
 - d. verrichten van een lozing in of op de bodem (artikel 3.56, eerste lid);
 - e. bouwen van een bovengronds bouwwerk (artikel 3.74, eerste lid).
- II. voorschriften te verbinden aan deze vergunning;
- III. de aanvraag van 29 januari 2026 met DSO-verzoeknummer '20260129 00374 000', en de toevoegingen van 29 januari, 24 februari, 19 maart en 20 maart 2026, 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 wijzen wij op de desbetreffende tekst in het begeleidende schrijven.



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 en de toevoegingen daarop, met inachtneming van de voorschriften en de algemene regels. Bij afwijking dient een nieuwe omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Specifieke voorschriften

3. De gaten voor de bemalingsfilters en peilbuizen worden aangebracht door middel van boren of door middel van spuiten met drinkwaterkwaliteit water;
4. Aan het te retourneren bemalingswater mogen geen warmte, vuil en of chemische bestanddelen worden toegevoegd;
5. De geul waarmee een deel van het bemalingswater geloosd zal worden, dient te allen tijde schoon gehouden te worden van bouwstoffen en of andere zaken opdat het water zonder toevoegingen terug de bodemlaag in kan geraken;
6. De peilbuizen dienen na het afronden van de werkzaamheden direct verwijderd te worden en het boorgat dient meteen volledig afsluitend opgevuld te worden met een hiervoor geschikt kleiproduct, zoals bentoniet, drillgrout of dämmer;
7. Het zwembad dient zodanig geconstrueerd te worden dat er geen water vanuit het zwembad in de bodem kan geraken (hierbij kan men denken aan opstaande randen en skimmers en een goed onderhouden systeem van buizen en leidingen);
8. Op het perceel mogen geen schadelijke stoffen worden opgeslagen, tenzij het gaat om het opslaan van geringe hoeveelheden van deze stoffen, die dienen voor gebruik ter plaatse of afkomstig zijn van alledaags gebruik. Onder het opslaan van geringe hoeveelheden schadelijke stoffen wordt hier verstaan het opslaan van schadelijke producten van huishoudelijke aard, waarbij niet meer dan 1 stuk/exemplaar van een schadelijk product in opslag mag zijn;
9. De hulpstoffen voor het zwembad zoals onder andere natriumhypochloride en het zwavelzuur moeten worden opgeslagen in een vloeistofdichte opvangvoorziening;
10. De houder van de vergunning is verplicht de resultaten van metingen, keuringen, servicebeurten, controles en/of beoordelingen van de werking van de installatie, het waterverbruik en het verbruik van hulpstoffen in een logboek bij te houden, dan wel bij te laten houden en ten minste drie jaar te bewaren en deze ter inzage te houden voor het in voorschrift 1 genoemde bevoegd gezag; onder 'ter inzage houden' wordt mede verstaan: digitaal beschikbaar zijn en via elektronische weg ter inzage houden;
11. Het afvoeren van het afvalwater geschiedt via een leidingensysteem op het openbare vuilwaterriool. Vóór de lozing moet contact worden opgenomen met het bevoegd gezag voor het openbaar riool, de gemeente Wassenaar;
12. Alleen schone, niet uitlogende oppervlakken mogen afwateren op de grindkoffer. Dit wil zeggen: oppervlakken waarbij lood, zink of andere uitlogende stoffen aanwezig zijn mogen niet afwateren op de grindkoffer maar dienen op het vuilwaterriool aangesloten te worden.



Overwegingen

Procedure

Reguliere voorbereidingsprocedure

Wij hebben een kennisgeving van de aanvraag bekendgemaakt via de website *officiëlebekendmakingen.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 12 februari 2026 hebben wij een advies ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna: waterschap). In haar advies geeft het waterschap aan: “indien de toename aan verhard oppervlak boven de 500 m² komt, dient hiervoor een aanvraag bij Rijnland te worden ingediend. Grondwateronttrekkingen en lozingen worden door een apart team behandeld, hiervoor dienen aparte aanvragen bij Rijnland te worden ingediend.”

Reactie ODH op advies van het waterschap

Wij nemen het door het waterschap gegeven advies ter kennisgeving aan.

Vergunningaanvraag

Op 29 januari 2026 hebben wij via het Omgevingsloket een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag, met DSO-verzoeknummer 20260129 00374 000, betreft het bouwen van een villa met een kelder, bijgebouw en zwembad op de locatie Lijsterlaan 5 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. de aanleg, verandering of verwijdering van een ondergronds bouwwerk, als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder b, in samenhang gelezen met artikel 3.28 van de ZHOV;
- c. het maken van een boorgat, als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder d, in samenhang gelezen met artikel 3.28 van de ZHOV;
- d. verrichten van een lozing in of op de bodem, als bedoeld in artikel 3.56, eerste lid, in samenhang gelezen met artikel 3.57 van de ZHOV;
- e. bouwen van een bovengronds bouwwerk, als bedoeld in artikel 3.74, eerste lid, in samenhang gelezen met artikel 3.75 van de ZHOV.

Bij de aanvraag behoren de volgende bijlagen:

1. Tekening, 000-B-00D, gemaakt op 19 januari 2025, door Marcel de Ruiter architectuur, ODH kenmerk ODH1654149;
2. Tekening, 000-25285_W200_Doorsneden 1 en 2, gemaakt op 5 december 2025, door Boogaards constructiebedrijf, ODH-kenmerk ODH1654151;



3. Tekening, 000-25285_W201_Doorsneden A en B, gemaakt op 5 december 2025, door Boogaards constructiebedrijf, ODH-kenmerk ODH1654153;
4. Tekening, 000-B-06_Doorsnede A-A_251014, gemaakt op 14 oktober 2025, door Marcel de Ruiters architectuur, ODH- kenmerk ODH ODH1654155;
5. Tekening, 000-B-07_Doorsnede B-B_251014, gemaakt op 14 oktober 2025, door Marcel de Ruiters architectuur, ODH- kenmerk ODH ODH1654157;
6. Rapport, 000-250812 Bemalingsadvies B3, gemaakt op 20 januari 2026, door Tjaden B.V., ODH-kenmerk ODH1654159;
7. Tekening, 000-B-10B dd 19-01-2026, gemaakt op 19 januari 2026, door Marcel de Ruiters architectuur, ODH-kenmerk ODH ODH1654161;
8. Tekening, 000-25285_W400_Palen en matenplan fundering, gemaakt op 5 december 2025, door Boogaards constructiebedrijf, ODH-kenmerk ODH1654163;
9. Rapport, 000-250812 Geotechnisch advies GA1 - 19 november 2025, gemaakt op 12 november 2025, door Tjaden B.V., ODH-kenmerk ODH1654165;
10. Tekening, 000-25285_W50_Kelder, gemaakt op 5 december 2025, gemaakt door Boogaards constructiebedrijf, ODH-kenmerk ODH1654167;
11. Tekening, 000-B-02_Plattegrond kelder_251014, gemaakt op 14 oktober 2025, door Marcel de Ruiters architectuur, ODH- kenmerk ODH ODH1654169;
12. Memo, 000-Toelichting aanvraag, gemaakt op 29 januari 2026 ,door Marcel de Ruiters architectuur, ODH-kenmerk ODH1654171;
13. Tekening, 000-B-03_Plattegrond begane grond_251014, gemaakt op 14 oktober 2025 ,door Marcel de Ruiters architectuur, ODH- kenmerk ODH1654175;
14. Rapport, 250812 Bemalingsadvies B4, gemaakt op 12 februari 2026, door Tjaden B.V., ODH-kenmerk ODH1680304;
15. Email, toelichting keuze, gemaakt op 24 februari 2026 ,door Marcel de Ruiters architectuur, ODH- kenmerk ODH1680305;
16. Email, verduidelijking grondkoffer en peilbuizen, gemaakt op 19 maart 2026, door Marcel de Ruiters architectuur, ODH- kenmerk ODH1709990;
17. Tekening, B-00F Situatie dd 06-02-2026, gemaakt op 6 februari 2026, door Marcel de Ruiters architectuur, ODH- kenmerk ODH1709988;
18. Rapport, Verkennend bodemonderzoek, gemaakt op 21 januari 2025, door WCM Bodem B.V. ODH- kenmerk ODH1711297.

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 tot en met 3.113, zoals bepaald is in artikel 3.30, 3.59 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.

Bij de beoordeling wordt de wettelijke voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater betrokken (artikel 10.29a van de Wet milieubeheer). Deze strekt ertoe het ontstaan en de verontreiniging van afvalwater zoveel mogelijk te voorkomen, afvalwaterstromen gescheiden te houden en hergebruik of lokale afvoer te bevorderen.

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

Uit de bij de aanvraag aangeleverde stukken blijkt dat de initiatiefnemer voornemens is om een woning met kelder, een bijgebouw en een zwembad te realiseren. Voor de kelder zal er een bouwput gegraven worden met de afmetingen van 16,5 bij 10 m met een maximale ontgravingsdiepte van 3,35 meter onder maaiveld (hierna: m-mv). Ten behoeve van het zwembad zal een bouwput gegraven worden van 10 bij 4 meter met een maximale ontgravingsdiepte van 2 m-mv.

Tevens is de aanleg van een grindkoffer van 19 m³ beoogd waarin schoon afstromend hemelwater van het dak de bodem in kan geraken (ca. 6 m lang bij 3 m breed, tot een maximale diepte van 1,5 m-mv).

Ten behoeve van de fundering van het woonhuis zullen er 11 schroefinjectiepalen met een paallengte van 6,68 m aangebracht worden op een aanbrenghoogte van ongeveer 0,9 m-mv. Er is hier gekozen voor trillingvrije palen om zodoende schade aan omliggende woningen te voorkomen.

Om het project te kunnen realiseren is bemaling benodigd. De bemaling zal bestaan uit maximaal 50 filters met een lengte van circa 5 m tot circa 5 m-mv (3 m-NAP). Bij de bemaling wordt uitgegaan van 2 meter afstand tussen de filters en de filters worden in een omtrek van circa 100 meter aangebracht.

Het onttrokken water vanuit de bemaling zal deels geloosd worden op het riool en deels teruggebracht worden in de bodem. Het terugbrengen van het water in de bodem zal gebeuren door aan de rand van het eigen terrein een sleuf te graven met een lengte van circa 40 m, bodembreedte van circa 0,5 m en diepte van circa 0,3 m (bodem overeenkomend met circa NAP +1,7 m). Hierin zal het bemalingswater geloosd worden waarna het de bodem in zal zakken. Op den duur zal de infiltratiecapaciteit van de sleuf afnemen door het dichtslibben van de sleufwand en bodem. Om te voorkomen dat het water niet goed meer in de bodem geraakt zal af en toe de sleufwand en bodem met een graafmachine omgewoeld worden.

Om te kunnen monitoren en zodoende wateroverlast en/of schade te voorkomen worden er 5 peilbuizen geplaatst tot een maximale diepte van 5 m-mv.



Bodemopbouw en bodemkwaliteit

Volgens plaatselijke gegevens van het DINOloket, boring 'B30G0091', gelegen op ca. 70 m van de aanvraaglocatie ligt het maaiveld op een hoogte van 2,02 m +NAP en bestaat de bodem ter plaatse tot een diepte van 8 m-mv uit zandlagen, gevolgd door een kleilaag van 1 m dik. De rest van de boring, tot een diepte van 42 m-mv, bestaat uit zandlagen welke onderbroken worden van 10,80 m-mv tot 11,45 m-mv door een kleilaag en van 15,85 m-mv tot 17 m-mv door een klei-veenlaag.

Na bestudering van het bodemrapport, document nummer 18 (ODH-kenmerk ODH1711297), blijkt dat er in de bodem (grond en grondwater) geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetroffen.

Toetsing aan de beoordelingsregels

Achteruitgang kwaliteit van de bodem en het grondwater

Uit de aanvraag blijken de beoogde activiteiten tot een maximale diepte van 7 m-mv te reiken. Gezien de bodemopbouw ter plaatse, zullen de beoogde activiteiten niet leiden tot aantasting van de slecht-doorlatende eigenschappen van de bodemlagen omdat deze lagen vanaf het maaiveld tot een diepte van 8 m-mv niet aanwezig zijn. Hierdoor ontstaan in dit opzicht geen risico's op achteruitgang van de kwaliteit van de bodem.

Er zijn voorschriften opgenomen om eventuele mogelijke verontreinigingen die het gevolg zijn van de werkzaamheden en het realiseren en in gebruik hebben van een zwembad te voorkomen.

Rekeninghouden met de kwetsbaarheid van het gebied

De werkzaamheden zullen niet leiden tot aantasting van de slecht-doorlaatbare lagen aangezien deze tot de maximale diepte van de ingrepen niet aanwezig zijn. Door het ontbreken van slecht doorlaatbare lagen is dit gebied met name kwetsbaar voor vervuiling van het grondwater. Bij de aanvraag is er (deels) retourbemaling beoogd waarbij het onttrokken water (zonder toevoegingen en of vervuilingen) ingebracht wordt in de laag waaruit het onttrokken wordt. Hierdoor ontstaat er geen risico op de achteruitgang van de kwantiteit van het grondwater en zal ook de kwaliteit niet aangetast worden. Ook worden er peilbuizen geplaatst om de water situatie te monitoren om schade aan bomen en objecten in de omgeving te voorkomen. Het bouwwerk zal uit niet uitlogende bouwstoffen bestaan, hierdoor is het mogelijk om het afstromende hemelwater van het perceel in de bodem te laten wegzakken door middel van een grindkoffer. Verder is er geen vervuiling aanwezig in de huidige bodem waardoor hieruit geen risico's voortkomen. Door deze punten zijn wij van mening dat rekening is gehouden met de kwetsbaarheid van het gebied.

Nut en noodzaak van de activiteit(en); alternatieven

Het nut en de noodzaak van de aangevraagde activiteiten komt voort uit de behoefte tot het bouwen van een woning met bijgebouw en zwembad om zodoende een passende woning te realiseren. Om de bouwkuisen in den droge aan te kunnen leggen en de werkzaamheden uit te voeren is er bemaling nodig. De grindkoffer is beoogd om (schoon) hemelwater gemakkelijk in de bodem te laten geraken wat de kwantiteit van het grondwater te goede zal komen. Wij zijn van mening dat hiermee het nut en de noodzaak van de werkzaamheden voldoende aangetoond zijn.

Voor het risico op de verontreiniging van het grondwater door de aangevraagde activiteiten zijn geen alternatieven voorhanden die een significant verschil kunnen maken. Vandaar dat er geen alternatieven overwogen zijn.

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.

Specifieke voorschriften

Voorschriften 3 tot en met 5 - aanleg en in werking hebben van de bemaling

Door voorschriften te verbinden aan de manier van de aanleg van de bemaling filters, het te lozen bemalingswater en de route van lozen wordt geborgd dat de kwaliteit van het grondwater niet in het geding zal komen.

Voorschrift 6 - afdichting peilbuizen

Door afdichting van peilbuizen voor te schrijven, wordt voorkomen dat deze vergeten worden en zo een risico kunnen gaan vormen voor de grondwaterkwaliteit.

Voorschrift 7 tot en met 11 - aanleg en gebruik zwembad

Door voorschriften te stellen over de aanleg van het zwembad, het gebruik van hulpstoffen, het onderhoud van de installatie en de afvoer van het zwembad wordt voorkomen dat er vanuit de aanleg en het gebruik onaanvaardbare risico's ontstaan voor de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning hiervan voor de drinkwaterproductie.

Voorschrift 12 - afwateren op de grindkoffer

Door een voorschrift op te nemen dat stelt dat alleen niet uitlogende oppervlakken mogen afwateren op de grindkoffer is geborgd dat ongeschikt water niet via de grindkoffer de grondwaterkwaliteit aan kan tasten.

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.