



Zaaknummer : 01163205
Ons Kenmerk : ODH1734349
Datum : 20-04-2026

Beschikking

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Grondwaterbeschermingsgebied

Onderwerp

Op 17 februari 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 uitvoeren van grondwerkzaamheden ten behoeve van het slopen en herbouwen van een woning in grondwaterbeschermingsgebied op de locatie Ammersekade 2 te Brandwijk.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen, voor de activiteiten, als bedoeld in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening:
 - a. graven of ontgronden (art. 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, zoals een damwand of heipaal (art. 3.27, eerste lid, onder b.);
 - c. Toepassen van grond en baggerspecie in een grondwaterbeschermingsgebied (art. 3.41, eerste lid, onder a).
- II. voorschriften te verbinden aan deze vergunning;
- III. de aanvraag van 17 februari 2026 met DSO-verzoeknummer '20260217 02027 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 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 Zuid-Holland Zuid (0888 - 333 555) en drinkwaterbedrijf Oasen N.V. (0182 59 35 30) 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 Zuid-Holland Zuid (toezicht-bodem@ozhz.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.

Specifieke voorschriften

3. Voor het aanvullen mag alleen zand en/of (klei)grond worden gebruikt dat schoon en vrij is van verontreinigingen en tenminste de kwaliteitsklasse wonen heeft.
4. Voor het opvullen van het gat, wat is ontstaan na het verwijderen van de kelder, wordt kleihoudende grond gebruikt, welke in lagen van 30 centimeter mechanisch wordt verdicht.



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 Molenlanden;
2. Het waterschap Rivierenland ;
3. Het drinkwaterbedrijf Oasen N.V.

Naar aanleiding van het verzoek om advies zijn er geen reacties gegeven.



Vergunningaanvraag

Op 17 februari 2026 hebben wij via het Omgevingsloket een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag, met DSO-verzoeknummer '20260217 02027 000 betreft het graven ten hoeve van- en voor het verwijderen van een ondergrondse kelder en het opvullen van het gat en voor het maken van funderingsstroken voor de nieuwe bebouwing op de locatie Ammersekade 2 te Brandwijk. Deze activiteit is een boringsvrije zone beoogd.

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

- a. graven of ontgronden (art. 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, zoals funderingen, een kelder, of een ondergrondse installatie of constructie, zoals een damwand of heipaal (art. 3.27, eerste lid, onder b, in samenhang gelezen met artikel 3.28 van de ZHOV);
- c. Toepassen van grond en baggerspecie in een grondwaterbeschermingsgebied (art. 3.41, eerste lid, onder a, in samenhang gelezen met artikel 3.42 van de ZHOV).

Bij de aanvraag behorende relevante bijlagen:

1. Tekening, "Definitief ontwerp omgevingsvergunning" gemaakt op 22-08-2024 (ODH-kenmerk ODH1673882);
2. Rapportage, "VERKENNEND BODEMONDERZOEK", gemaakt op 23-09-2024, door Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer BV (ODH-kenmerk ODH1673889);
3. Notitie "Onderbouwing Grondwerkzaamheden", gemaakt op 17-02-2026, (ODH-kenmerk ODH1673902);
4. Notitie "Uitvoeringsplan", gemaakt op 11-02-2026, ODH-kenmerk ODH1673906).

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 van de ZHOV. Bij het uitvoeren van deze mba's gelden tevens de regels genoemd in de artikelen 3.30 en 3.43 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

Uit de aanvraag blijkt het voornemen tot het verwijderen van een bestaande bebouwing met kelder en het maken van ondergrondse balken waarop het huis wordt gebouwd. De ondergrondse balken worden op hun beurt weer gefundeerd om gladde prefab betonnen funderingspalen. tevens wordt er een nieuw riool aangelegd. Om dit te bewerkstelligen zal er lokaal, ter plaatse van de te verwijderen kelder, tot maximaal 2 meter diepte worden gegraven. Het gat wordt aangevuld met schone grond.

Achteruitgang kwaliteit van de bodem en het grondwater

Ingrepen in de bodem, zoals graafwerkzaamheden, het aanbrengen van funderingen en de aanleg van ondergrondse constructies en installaties, kunnen leiden tot aantasting van de slecht-doorlatende eigenschappen van bodemlagen. Deze lagen vervullen een beschermende functie voor het onderliggende watervoerende pakket waaruit drinkwater wordt gewonnen. Aantasting van deze afsluitende lagen kan ertoe leiden dat het watervoerende pakket beter toegankelijk wordt voor verontreinigende stoffen, met risico's voor de kwaliteit van het grondwater tot gevolg.

Volgens plaatselijke gegevens van het DINOloket, boring 'BHR00000399362', blijkt dat de bodem ter plaatse tot circa 10 meter onder maaiveld bestaat uit slecht-doorlatende klei- en veenlagen. Het maaiveld bevindt zich op circa NAP -0,5 meter. Vanaf ongeveer NAP -10,5 meter wordt de pleistocene zandlaag aangetroffen. Uit dit pleistocene zandpakket, ook wel het eerste watervoerende pakket genoemd, wordt drinkwater gewonnen. Het behoud van de slecht-doorlatende eigenschappen van de bovenliggende lagen is van belang voor de bescherming van dit watervoerende pakket.

Uit de aanvraag blijkt dat de voorgenomen activiteiten reiken tot een maximale diepte van circa 2,0 meter onder maaiveld. Onder dit niveau resteert derhalve nog circa 8 meter aan slecht-doorlatende en afsluitende klei- en veenlagen. Gelet op de beperkte diepte van de ingrepen en de resterende dikte van de afsluitende lagen wordt



geconcludeerd dat de aantasting van de slecht-doorlatende eigenschappen van de bodem in dit geval beperkt en aanvaardbaar is.

Aantasting kwaliteit grondwater

Bij bouwactiviteiten kan zowel het gebruik van bouwstoffen als de aard van de beoogde functie een risico vormen voor de kwaliteit van bodem en grondwater, met name indien sprake is van uitloging van schadelijke stoffen.

Uit de aanvraag blijkt dat de wanden en vloerconstructie van het gebouw dat in contact staat met de bodem, worden uitgevoerd in beton/steen. Beton/steen is een veel toegepast bouw materiaal en staat niet bekend om noemenswaardige negatieve effecten op de kwaliteit van het grondwater. Op basis van de eigenschappen van deze materialen wordt niet verwacht dat zij een nadelige invloed hebben op de kwaliteit van bodem en grondwater.

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

De aanvrager beoogt het perceel in gebruik te nemen voor bewoning. Het nut en de noodzaak van de aangevraagde activiteiten zijn daarmee voldoende aangetoond. Aanvrager heeft alternatieven overwogen. Een mogelijk alternatief kon zijn het in de grond laten zitten van de kelder. Echter zou dit conflicteren met de bouw van de woning en de eisen van het waterschap. Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden is er in dit specifieke geval ervoor gekozen de kelderconstructie te verwijderen.

Kwetsbaarheid van het gebied

Middels het toepassen van schone grond, het toepassen van gladde heipalen, en het gebruik van inerte niet uitlogende materialen heeft de aanvrager in voldoende mate rekening gehouden met de kwetsbaarheid van het gebied en het belang van bescherming van bodem en grondwater.

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

Voorschrift 3 – Toepassen grond

Met dit voorschrift wordt geborgd dat de grond die wordt toegepast bij realisatie van de werken tenminste de kwaliteitsklasse wonen heeft. Dit ten behoeve van het voorkomen van het brengen van verontreinigingen in het grondwaterbeschermingsgebied.



Voorschrift 4 – Toepassen kleigrond opvullen gat kelder

Met dit voorschrift wordt geborgd dat de grond die wordt toegepast bij het opvullen van het gat welke ontstaat na het verwijderen van de kelder uit kleigrond bestaat. Dit ten behoeve van het herstellen van de slecht doorlatende eigenschappen van de bodem.

ORDEEL 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.