



Zaaknummer : 01167619
Ons Kenmerk : ODH1746953
Datum : 28-05-2026

Beschikking

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Grondwaterbeschermingsgebied

Onderwerp

Op 7 april 2026 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op grond van 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 (ZHOV). De aanvraag betreft het aanbouwen van een woning op de locatie Buurtweg 109 in Wassenaar.

Besluit

Wij besluiten:

- I. De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de milieubelastende activiteiten, als bedoeld in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening:
 - a. 'Graven of ontgronden', als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid en onder a, van de ZHOV;
 - b. 'De aanleg van een ondergronds bouwwerk of ondergrondse constructie', als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid en onder b, van de ZHOV;
 - c. 'Bouwen van een bovengronds bouwwerk', als bedoeld in artikel 3.74, eerste lid, van de ZHOV.
- II. voorschriften 1 en 2 te verbinden aan deze vergunning;
- III. De aanvraag van 7 april 2026 met DSO-verzoeknummer '20260407 00808 000', en de aanvullingen van 18 april 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 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 en de aanvullingen daarop, met inachtneming van de voorschriften en de algemene regels. Bij afwijking dient een nieuwe omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Specifieke voorschriften

3. Afstromend hemelwater van het bouwwerk mag geen verontreinigingen bevatten die het gevolg zijn van uitloging van toegepaste bouwmaterialen. Het toepassen van materialen waarvan bekend is dat deze stoffen kunnen uitlogen naar hemelwater en bodem is niet toegestaan.



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).

Volledigheid van de aanvraag

Op 10 april 2026 hebben wij per brief verzocht om de aanvraag op enkele punten aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn ontvangen op 18 april 2026 via het DSO. De beslistermijn is daardoor met 8 dagen opgeschort.

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om te beslissen op de 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.

Ook omgevingsdienst Haaglanden, is als toezichthoudende instantie, in de gelegenheid gesteld te reageren op het verzoek.

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

Vergunningaanvraag

Op 7 april 2026 hebben wij via het Omgevingsloket een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag, met DSO-verzoeknummer '2026040700808', betreft aanbouw aan woning op de locatie Buurtweg 109 in Wassenaar. Deze activiteit is een grondwaterbeschermingszone beoogd.

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

- a. 'Graven of ontgronden', als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid en onder a, in samenhang gelezen met artikel 3.28, van de ZHOV;
- b. 'De aanleg van een ondergronds bouwwerk of ondergrondse constructie', als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid en onder b, in samenhang gelezen met artikel 3.28 van de ZHOV;
- c. 'Het bouwen van een bovengronds bouwwerk', als bedoeld in artikel 3.74, eerste lid, in samenhang gelezen met de artikelen 3.75 t/m 3.77 van de ZHOV.



Bij de aanvraag behoren de volgende bijlagen (en aanvullingen):

1. Tekening '000-situatieschets uitbouw buurtweg 109 wassenaar pdf.pdf', gemaakt op 07-04-2026 11:38, (ODH-kenmerk 'ODH1729660');
2. Document '000-verzoek.pdf', gemaakt op 07-04-2026 11:38, (ODH-kenmerk 'ODH1729663');
3. Tekening '002-2609_Buurtweg 109 OMV_260416.pdf', gemaakt op 18-04-2026 15:32, (ODH-kenmerk 'ODH1742000');
4. Tekening '002-2609_Buurtweg 109 OMV_260416.pdf', gemaakt op 18-04-2026 15:32, (ODH-kenmerk 'ODH1742000').

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 t/m 3.113, zoals bepaald is in artikel 3.30 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 8.10 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 en worden daarom getoetst aan de beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 7.100 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. De toets richt zich op het voorkomen van achteruitgang van de bodem- en grondwaterkwaliteit, de kwetsbaarheid van het grondwaterbeschermingsgebied en het nut en de noodzaak van de activiteiten. Daarnaast wordt beoordeeld of met de gekozen werkwijze en maatregelen voldoende invulling wordt gegeven aan het belang van de bescherming van de drinkwaterwinning. De beoordeling heeft uitsluitend betrekking op de milieubelastende activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Specificaties van de activiteiten en locatie-specifieke factoren

De aangevraagde activiteiten hebben betrekking op het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van een bestaande woning, gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De werkzaamheden zijn van beperkte omvang en vinden plaats binnen het bestaande perceel en aansluitend op de huidige bebouwing. Kenmerkend voor het project is dat uitsluitend ondiepe graafwerkzaamheden tot 0,2 m -mv nodig zijn en dat gebruik wordt gemaakt van een fundering op staal, passend bij de bestaande situatie. De activiteiten vinden plaats op particuliere schaal en veroorzaken geen ingrepen in diepere bodemlagen.

Volgens plaatselijke gegevens van het DINO-loket, boring 'B30G3148', bestaat de bodem ter plaatse in ieder geval tot een diepte van 2 meter onder het maaiveld uit zand.

Graven of ontgronden

De graafwerkzaamheden blijven beperkt tot de bovenste bodemlaag en hebben geen invloed op de beschermende werking van dieper gelegen slecht doorlatende lagen. Er worden geen technieken toegepast zoals heien, boren of diep ontgraven.

Aanleg van een ondergronds bouwwerk of ondergrondse constructie

Ten behoeve van de uitbouw wordt een ondiepe kruipruimte gerealiseerd. Deze constructie vereist slechts een beperkte ontgraving en blijft volledig binnen de aanwezige zandlaag. Er worden geen slecht-doorlatende bodemlagen aangetast. Er is geen sprake van het aanleggen van kelders of andere diepere ondergrondse bouwwerken. De ondergrondse ingreep is daarmee gering en lokaal begrensd.

Aanleg van een bovengronds bouwwerk

Ten behoeve van het plan wordt een bovengronds bouwwerk gerealiseerd. Het gebruik van het bouwwerk heeft een regulier woonkarakter en brengt geen handelingen met zich mee die een risico vormen voor de bodem- of grondwaterkwaliteit. Er is geen sprake van opslag of gebruik van milieugevaarlijke stoffen.

Bij de materiaalkeuze voor het bovengrondse bouwwerk is van belang dat geen materialen worden toegepast waarvan bekend is dat deze stoffen kunnen uitloggen naar hemelwater en bodem. Hiermee wordt voorkomen dat afstromend hemelwater verontreinigd raakt en in de bodem kan infiltreren.

Gelet hierop zijn de effecten van het bovengrondse bouwwerk op het grondwater verwaarloosbaar.

Toetsing aan de beoordelingsregels

Achteruitgang kwaliteit van de bodem en het grondwater

Uit de aanvraag blijkt dat geen schadelijke stoffen op of in de bodem worden gebracht. De werkzaamheden brengen geen risico's met zich mee voor het ontstaan of verspreiden van bodem- of grondwaterverontreiniging, mits deze worden uitgevoerd volgens de aanvraag en de geldende algemene regels. Door het toepassen van een fundering op staal en het achterwege laten van diepe ingrepen blijft de natuurlijke beschermende werking van de



bodem intact. Er is daarmee voldoende zekerheid dat geen achteruitgang van de kwaliteit van de bodem en het grondwater zal optreden.

Kwetsbaarheid van het gebied

De locatie is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied dat is aangewezen ter bescherming van de drinkwaterwinning. Dit betekent dat extra aandacht vereist is voor het voorkomen van verontreinigingen en aantasting van de bodemopbouw. Gezien de beperkte omvang en diepgang van de werkzaamheden, het ontbreken van risicovolle stoffen en het toepassen van gangbare, best beschikbare technieken, wordt het kwetsbare karakter van het gebied voldoende gerespecteerd. Door het stellen van specifieke voorschriften gericht op bodembescherming en het strikt naleven van de geldende algemene regels voor grondwaterbeschermingsgebieden wordt gewaarborgd dat geen nadelige effecten optreden voor de drinkwaterwinning.

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

Het nut en de noodzaak van de aangevraagde activiteiten zijn voldoende aangetoond, aangezien de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor het realiseren van een functionele uitbouw van de bestaande woning. De gekozen uitvoeringsmethode sluit aan bij de bestaande fundering, waardoor zwaardere en meer milieubelastende technieken, zoals paalfundering, niet nodig zijn. Realistische alternatieven die minder belastend zijn voor het grondwaterbeschermingsgebied zijn niet voorhanden. De gekozen oplossing kan daarom worden aangemerkt als de minst bezwarende optie.

Vergunningvoorschriften

Wij zien aanleiding om enkele (algemene) 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.

Specifiek voorschrift

Voorschrift 3- Afvoer hemelwater

Gelet op de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied en de kwetsbaarheid van het grondwatersysteem, achten wij het noodzakelijk dat de omgang met afstromend hemelwater expliciet wordt beoordeeld. Met de aan deze vergunning verbonden voorschriften wordt geborgd dat verontreiniging van hemelwater door materiaalkeuze wordt voorkomen, waardoor het verantwoord op de bodem kan worden geloosd. Daarmee wordt rekening gehouden met de voorkeursvolgorde.



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.