



Zaaknummer : 01170185
Ons Kenmerk : ODH1770157
Datum : 19-06-2026

Beschikking

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Grondwaterbeschermingsgebied

Onderwerp

Op 5 mei 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 (hierna: ZHOV). De aanvraag betreft het aanbrengen van een paalfundering t.b.v. de nieuwbouw van een woning en loods op de locatie Wioldrechtse Zeedijk 2A en 2B te Dordrecht.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten als bedoeld in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening:
 - a. graven (artikel 3.27, eerste lid, onder a);
 - b. de aanleg van een ondergronds bouwwerk, zoals funderingen (artikel 3.27, eerste lid, onder b);
- II. de voorschriften 1 en 2 te verbinden aan deze vergunning;
- III. de aanvraag van 5 mei 2026 met DSO-verzoeknummer '20260505 01777 000', en de aanvullingen van 12 mei 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 Zuid-Holland Zuid (0888 - 333 555) en drinkwaterbedrijf Evides N.V. (0900 0787) 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 en de aanvullingen daarop, 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 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 Dordrecht;
2. Het Waterschap Hollandse Delta;
3. Het drinkwaterbedrijf Evides N.V.

Ook Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, is als toezichthoudende instantie, in de gelegenheid gesteld te reageren op het verzoek.

Advies waterschap

Op 4 juni 2026 hebben wij een advies ontvangen van het Waterschap Hollandse Delta (hierna: waterschap). In zijn advies geeft het waterschap aan dat het werk vergunningsplichtig is, omdat het werk zich in het beperkingengebied waterstaatswerken (waterkering) bevindt. Daarnaast geldt nog een vergunningsplicht wanneer het verhard oppervlak met meer dan 500 m² toeneemt. Volgens het geldende beleid van het waterschap ("Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014" regel BL 11) moet 14% van de totale toename van het verhard oppervlak worden gecompenseerd. Of het werk vergunbaar is, is afhankelijk van het borgen van de veiligheid van de waterkering en van het borgen van de lokale waterhuishouding door compenserende maatregelen te treffen voor de toename van de verharde oppervlakte.

Gelet op bovenstaande reactie wijzen wij de initiatiefnemer op geldende wet- en regelgeving van het waterschap die (mogelijk) van toepassing is en adviseren dan ook om contact op te nemen met het Waterschap Hollandse Delta (vergunningen@wshd.nl) voor de vergunningen die op grond van deze regelgeving wellicht voor de onderhavige werkzaamheden vereist zijn.

Vergunningaanvraag

Op 5 mei 2026 hebben wij via het Omgevingsloket een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag, met DSO-verzoeknummer '20260505 01777 000', betreft de nieuwbouw van een loods en woning op de locatie Wieldrechtse Zeedijk 2A en 2B in Dordrecht. Deze activiteit is gepland in een gebied dat voor aanvullende strategische voorraden is bestemd. Voor dit type gebied geldt een beschermingsregime dat is gericht op het behoud van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de toekomstige drinkwatervoorziening.



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, 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, als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder b, in samenhang gelezen met artikel 3.28 van de ZHOV.

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

1. Situatietekening met werknummer '2013', d.d. 24-07-2024 (ODH1756404);
2. Situatietekening met projectnummer '1811', d.d. 05-01-2021 (ODH1756406);
3. Constructietekening met projectnummer '213119', d.d. 12-01-2022 (ODH1756408);
4. Overzichtstekening met projectnummer '2013', d.d. 19-03-2022 (ODH1756410);
5. Constructie palenplan met projectnummer '30532', d.d. 06-06-2023 (ODH1756412);
6. Beschrijving activiteit, d.d. 05-05-2026 (ODH1756414);
7. Mail 'RE: 01447106 vraag mbt grondwaterbeschermingsgebieden', d.d. 12-05-2026 (ODH1763852).

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 3.30 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 8.9, 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 en ondergronds bouwwerk)

Ingrepen aan of in de bodem zoals graven, het maken van een boorgat en de aanleg van een ondergrondse bouwwerk en ondergrondse installaties en constructies en het verwijderen van deze constructies en bouwwerken, kunnen leiden tot aantasting van de slecht-doorlatende eigenschappen van bodemlagen. Dergelijke lagen zorgen voor bescherming van het watervoerend pakket waaruit drinkwater gewonnen wordt. Aantasting van deze lagen maakt het watervoerend pakket toegankelijker voor verontreinigende stoffen, waardoor risico's ontstaan op achteruitgang van de kwaliteit van het grondwater.

De te realiseren nieuwbouw loods en woning zullen gefundeerd worden op prefab heipalen die bestaan uit PS-funderingsbalken. Om de fundering aan te leggen dienen er sleuven en een bouwput gegraven te worden. Voor de funderingsbalken en kruipruimte van de woning wordt een sleuf van 800 mm gegraven. Voor de vloer van de loods wordt 200 mm -mv gegraven. Voor de funderingsbalken van de loods wordt een sleuf gegraven van 700 mm -mv.

Volgens plaatselijke gegevens van het DINOloket, boring 'BHR00000263543', bestaat de bodem ter plaatse tot een diepte van 2 m -mv uit kleilagen. Hoewel in de directe omgeving geen diepere boringen beschikbaar zijn, kan op basis van de regionale geologische opbouw van het benedenrivierengebied worden aangenomen dat deze kleilaag onderdeel uitmaakt van een dikker pakket van Holocene klei- en veenafzettingen. Dergelijke afzettingen vormen in dit gebied doorgaans een slecht-doorlatende deklaag boven het dieper gelegen watervoerend pakket.

Uit de aanvraag blijken de beoogde activiteiten tot een maximale diepte van 0,8 m -mv te reiken. Gezien de bodemopbouw ter plaatse, zullen de beoogde activiteiten niet leiden tot significante aantasting van de slecht-doorlatende eigenschappen van de bodemlagen.

Toetsing aan de beoordelingsregels

Achteruitgang kwaliteit van de bodem en het grondwater

Bij de beoordeling is vastgesteld dat bij de uitvoering van de werkzaamheden geen schadelijke of uitloogbare stoffen in of op de bodem worden gebracht. Er wordt gebruikgemaakt van gangbare bouwmaterialen, zoals beton, die bij regulier gebruik geen negatieve effecten hebben op de kwaliteit van het grondwater. De fundering wordt uitgevoerd met voorgespannen prefab betonpalen met een diameter van 220 mm en 15,5 m lang, zonder verbrede voet. Hierdoor wordt voorkomen dat extra verstoring van de bodemlagen plaatsvindt en dat verontreinigingen zich sneller kunnen verplaatsen. Gelet op deze omstandigheden kan worden vastgesteld dat de aangevraagde activiteiten niet leiden tot een achteruitgang van de kwaliteit van de bodem en het zich daarin bevindende grondwater.

Kwetsbaarheid van het gebied

In het belang van de kwetsbaarheid van het gebied, dienen de slecht-doorlatende bodemlagen, die een beschermende functie hebben voor het onderliggende grondwater, niet onbeheersbaar te worden aangetast. De voorgestelde uitvoering van de fundering met prefab betonpalen zonder verbrede voet wordt als relatief bodemvriendelijk beschouwd, waarbij slecht-doorlatende bodemlagen niet worden aangetast. Hiermee is voldoende aangetoond dat er rekening wordt gehouden met de kwetsbaarheid van het gebied.



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

De aangevraagde activiteiten zien op het realiseren van een woning en een loods. Ten behoeve van deze ontwikkeling is het noodzakelijk om funderingswerkzaamheden uit te voeren, waaronder het graven van funderingssleuven en het aanbrengen van een paalfundering. Deze werkzaamheden zijn inherent verbonden aan de realisatie van het beoogde bouwwerk en daarmee functioneel noodzakelijk voor het gebruik van de locatie.

De noodzaak van de activiteit vloeit voort uit de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en de daarmee samenhangende eisen ten aanzien van constructieve veiligheid en stabiliteit. Gelet op de bodemopbouw in het gebied, waarin sprake is van slappe, samendrukbare lagen, is het toepassen van een paalfundering gangbaar en in veel gevallen noodzakelijk om zettingen en constructieve risico's te voorkomen. Zonder het uitvoeren van de aangevraagde grondroerende werkzaamheden en het aanbrengen van een geschikte funderingsvoorziening is realisatie van de woning en de loods op deze locatie niet mogelijk.

Hoewel door de aanvrager geen expliciet onderzoek naar alternatieve uitvoeringsmethoden is overgelegd, is beoordeeld of redelijkerwijs alternatieven voorhanden zijn die leiden tot een lager risico voor de kwaliteit van bodem en grondwater. Gezien de aard van de activiteit en de beperkte ontgravingsdiepte van maximaal circa 0,8 m -mv, zijn alternatieve uitvoeringswijzen niet voorhanden die aantoonbaar minder belastend zijn voor het grondwatersysteem. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de gekozen funderingsmethode, bestaande uit prefab betonpalen zonder verbrede voet, wordt beschouwd als een relatief bodemvriendelijke uitvoeringswijze, waarbij verstoring van de bodemopbouw en het risico op versnelde verspreiding van verontreinigingen wordt beperkt.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het nut en de noodzaak van de aangevraagde activiteiten voldoende zijn aangetoond en dat er geen redelijkerwijs beschikbare alternatieven aanwezig zijn die leiden tot een beter beschermingsniveau voor het 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

Wij zien geen aanleiding om specifieke voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning. 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.