



Zaaknummer : 01171529
Ons Kenmerk : ODH1776637
Datum : 19-06-2026

Beschikking

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Grondwaterbeschermingsgebied

Onderwerp

Op 19 mei 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 de nieuwbouw van een appartementen complex op de locatie Maaslaan te Ridderkerk.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen aan Stichting Woonkompas, voor de activiteiten, als bedoeld in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening:
 - a. 'graven en 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', voor zover dit ziet op de bouwput en de daarmee samenhangende bodemingrepen, als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder b, in samenhang gelezen met artikel 3.28 van de ZHOV;
 - c. 'werkzaamheden voor bodemstabilisering, met inbegrip van verticale of horizontale drainage', als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder f, in samenhang gelezen met artikel 3.28 van de ZHOV;
 - d. 'het toepassen van grond en baggerspecie in een grondwaterbeschermingsgebied', als bedoeld in artikel 3.41, eerste lid, onder a, in samenhang gelezen met artikel 3.42 van de ZHOV.
- II. de voorschriften 1 en 2 te verbinden aan deze vergunning; en
- III. de aanvraag van 19 mei 2026 met DSO-verzoeknummer '20260519 02103', 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

Dit document is digitaal vastgesteld, daarom staat er geen zichtbare handtekening in.



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 DCMR Milieudienst Rijnmond (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 DCMR Milieudienst Rijnmond (info@dcmr.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 in deze vergunning en van 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 Ridderkerk;
2. Het waterschap Hollandse Delta;
3. Het drinkwaterbedrijf Oasen N.V.

Ook DCMR Milieudienst Rijnmond, is als toezichthoudende instantie, in de gelegenheid gesteld te reageren op het verzoek.

Geen advies ontvangen

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

Vergunningaanvraag

Op 19 mei 2026 hebben wij via het Omgevingsloket een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag, met DSO-verzoeknummer 20260519 02103, betreft de realisatie van een appartementencomplex op de locatie Maaslaan te Ridderkerk .

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', voor zover dit betrekking heeft op de bouwput en de daarmee samenhangende bodemingrepen, als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder b, in samenhang gelezen met artikel 3.28 van de ZHOV;
- c. 'werkzaamheden voor bodemstabilisering, met inbegrip van verticale of horizontale drainage', als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder f, in samenhang gelezen met artikel 3.28 van de ZHOV;
- d. 'het toepassen van grond en baggerspecie in een grondwaterbeschermingsgebied', als bedoeld in artikel 3.41, eerste lid, onder a, in samenhang gelezen met artikel 3.42 van de ZHOV.



Bij de aanvraag behoren de volgende bijlagen:

1. Rapport funderingsadvies, *AA22342-1 funderingsadvies gladde prefab betonpalen*, gemaakt op 25 maart 2025, door Geomet B.V. (ODH1769855);
2. Rapport bodemonderzoek, *Verkennd bodemonderzoek Maaslaan Ridderkerk, kadastraal perceel G-3155*, gemaakt op 10 februari 2025, door Linge Milieu B.V. (ODH1769853);
3. Constructietekening, *Fundering – doorsneden en details*, gemaakt op 5 december 2024, door 2000 HH B.V. (ODH1769851);
4. Situatietekening, *Situatietekening gebiedsontwikkeling Westdonck*, gemaakt op 17 december 2025, door Bouwonderneming Stout B.V. (ODH1769849);
5. Situatietekening, *Situatietekening perceelsgrens Westdonck fase 1a*, gemaakt op 17 december 2025, door Bouwonderneming Stout B.V. (ODH1769847);
6. Constructietekening / palenplan, *Palenplan 24005_WD_UO_0099*, d.d. 17 december 2025, door 2000 HH B.V. (ODH1769845).

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 en artikel 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 aanvraag betreft de nieuwbouw van appartementen aan de Maaslaan te Ridderkerk. In de aanvraag is vermeld dat de activiteit bestaat uit het starten van de eerste graafwerkzaamheden ten behoeve van het maken van een bouwput, het toepassen van drainage, het aanbrengen van een fundering met gladde prefab betonpalen en het toepassen van grond.

Uit het overgelegde bodemonderzoek blijkt dat dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van een appartementencomplex met bijbehorend parkeerterrein. Uit de aanvraag en de daarbij behorende stukken kan echter niet worden vastgesteld dat de aanleg van een parkeerterrein als zodanig onderdeel uitmaakt van de aangevraagde milieubelastende activiteit waarop deze beoordeling betrekking heeft. Voor zover de aanleg van een parkeerterrein onderdeel uitmaakt van de bredere gebiedsontwikkeling, valt deze buiten de reikwijdte van de onderhavige beoordeling en is deze in dit besluit niet inhoudelijk beoordeeld.

Specificaties van de activiteiten en locatie-specifieke factoren

Aantasten slecht-doorlatende eigenschappen van bodemlagen

De voorgenomen realisatie van een bouwput ten behoeve van woningbouw en het toepassen van tijdelijk drainage vinden plaats tot een maximale diepte van -2,5 m NAP.

Uit het funderingsadvies blijkt dat het maaiveld ter plaatse van de sonderingen varieert van ongeveer -1,00 m NAP tot -1,18 m NAP. Verder volgt uit dit advies dat de bodem vanaf maaiveld tot circa -3,75 à -4,25 m NAP bestaat uit zand en klei. Daaronder bevindt zich vanaf circa -3,75 à -4,25 m NAP tot circa -15,0 m NAP een pakket klei. Pas vanaf circa -15,0 m NAP wordt een vast tot zeer vast gepakt zandpakket aangetroffen. Dit betekent dat het dieper gelegen, aaneengesloten kleipakket zich op grotere diepte bevindt dan de maximale diepte van de bouwput en de tijdelijke ontwatering.

Tegen deze bodemopbouw bezien blijven de voor de bouwput relevante bodemingrepen beperkt tot circa -2,5 m NAP. Dat niveau ligt boven het niveau waarop volgens het funderingsadvies het meer eenduidige en aaneengesloten kleipakket begint. Daarmee wordt het dieper gelegen slecht-doorlatende pakket niet bereikt en niet structureel doorbroken. De verticale samenhang van de diepere beschermende laag blijft behouden.

Hoewel iedere bouwput in zekere mate grondroering en verstoring van de bovenste bodemlagen met zich brengt, volgt hieruit niet zonder meer dat sprake is van een aantasting die voor artikel 7.100 van de ZHOV relevant is. Van belang is of de verstoring, in aard en omvang, kan leiden tot een significante aantasting van slecht-doorlatende bodemlagen die uiteindelijk kan leiden tot achteruitgang van de kwaliteit van het grondwater. Omdat het dieper gelegen slecht-doorlatende pakket niet bereikt wordt met de beoogde werkzaamheden, is daar naar ons oordeel in dit specifieke geval redelijkerwijs geen sprake van.

In de aanvraag is vermeld dat de fundering wordt uitgevoerd met gladde prefab betonpalen zonder verbreding of verbrede voet. Op grond van artikel 3.27, tweede lid, onder d, van de ZHOV wordt het aanleggen van een gladde heipaal zonder verbreding of verbrede voet niet aangemerkt als milieubelastende activiteit. Deze funderingswijze maakt daarom geen onderdeel uit van de vergunningplichtige beoordeling. Zij vormt uitsluitend context voor de aard van het bouwplan.



Toetsing aan de beoordelingsregels

Achteruitgang kwaliteit van de bodem en het grondwater

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de locatie is onderzocht in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. In dit onderzoek is geconcludeerd dat geen ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen en dat de lichte verontreinigingen in de zandige bovengrond geen consequenties hebben voor de voorgenomen ontwikkeling. In het grondwater is alleen barium licht verhoogd aangetroffen, waarbij in het rapport is vermeld dat dit landelijk vaker voorkomt.

Uit de aanvraag blijkt dat geen schadelijke stoffen op of in de bodem worden gebracht en dat wordt gewerkt met schone grond. Tevens is vermeld dat de werkzaamheden worden uitgevoerd door een aannemer die werkt conform ISO 14001. Dit betreft een milieumanagementsysteem gericht op het beheersen van milieurisico's en het waarborgen van een zorgvuldige uitvoering van werkzaamheden.

Deze omstandigheid wordt betrokken als aanvullende indicatie dat tijdens de uitvoering van de beoogde werkzaamheden aandacht wordt besteed aan het voorkomen en beperken van nadelige gevolgen voor de bodem en het grondwater. Toch wordt de aanvraag altijd beoordeeld volgens de wettelijke regels die gelden, en in dit geval specifiek afdeling 3.3 van de ZHOV. De naleving van ISO 14001 vormt daarbij geen zelfstandige grondslag voor vergunningverlening, maar ondersteunt de verwachting dat de werkzaamheden op zorgvuldige wijze worden uitgevoerd.

Gelet op de combinatie van de beperkte diepte van de bouwput en de tijdelijke ontwatering, het feit dat het dieper gelegen aaneengesloten kleipakket niet wordt bereikt, het ontbreken van aanwijzingen voor een relevante bron van verontreiniging en het gebruik van schone grond, achten wij het aannemelijk dat de aangevraagde activiteiten niet leiden tot achteruitgang van de kwaliteit van de bodem en het zich daarin bevindende grondwater. Er is geen reële grond om aan te nemen dat een relevante nieuwe stromingsroute naar dieper gelegen grondwaterlagen ontstaat of dat de natuurlijke beschermende werking van de bodem wezenlijk wordt verminderd.

Kwetsbaarheid van het gebied

Onderhavige vergunningaanvraag ziet op beoogde milieubelastende activiteiten in een grondwaterbeschermingsgebied. In dat kader moet worden beoordeeld of voldoende rekening is gehouden met de kwetsbaarheid van het gebied en of voldoende zekerheid bestaat dat vergunningverlening niet strijdig is met de belangen van artikel 3.19 van de ZHOV. Deze belangen zien op het voorkomen van verontreiniging van het grondwater en op het in stand houden van de beschermende werking van slecht-doorlatende bodemlagen.

Naar ons oordeel is met die kwetsbaarheid voldoende rekening gehouden. De relevante bodemingrepen blijven beperkt tot een maximale diepte van circa -2,5 m NAP, terwijl uit het funderingsadvies volgt dat het dieper gelegen, aaneengesloten kleipakket pas vanaf circa -3,75 m NAP aanwezig is. Het dieper gelegen beschermende pakket wordt derhalve niet bereikt. Daarnaast worden geen schadelijke stoffen in de bodem gebracht en blijkt uit het bodemonderzoek niet van een aanwezige verontreinigingssituatie die door de werkzaamheden in relevante mate kan worden verspreid. Gelet hierop is voldoende zekerheid verkregen dat het verlenen van de vergunning, mede gelet op de te stellen voorschriften en de toepasselijke algemene regels, niet strijdig is met de belangen die afdeling 3.3 van de ZHOV beoogt te beschermen.



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

Uit de aanvraag volgt dat de voorgenomen activiteit plaatsvindt ten behoeve van woningbouw. Daarmee is sprake van een concrete ruimtelijke ontwikkeling met een duidelijke functionele doelstelling. Gelet op de voorgaande beoordeling, waaruit volgt dat geen risico's op achteruitgang van de kwaliteit van het grondwater worden verwacht, achten wij het nut en de noodzaak van de activiteit voldoende aangetoond. In dat geval bestaat er binnen het toetsingskader geen aanleiding om te vragen om een verdergaand onderzoek naar alternatieve uitvoeringswijzen. Er zijn namelijk geen concrete alternatieven bekend die vanuit het oogpunt van bescherming van de grondwaterkwaliteit tot een wezenlijk gunstiger resultaat zouden leiden.

Vergunningvoorschriften

Wij zien geen aanleiding om, naast de algemene voorschriften, op grond van artikel 3.8 van de ZHOV, aanvullende projectspecifieke voorschriften te verbinden aan de vergunning. 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.

ORDEEL EN CONCLUSIE

Wij zijn van oordeel dat de aangevraagde activiteiten voldoen aan de beoordelingsregels voor milieubelastende activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden, als bedoeld in artikel 7.100 van de ZHOV. Daarbij is doorslaggevend dat de maximale diepte van de bouwput en de tijdelijke ontwatering beperkt blijft tot een niveau dat boven het slecht-doorlatende kleipakket ligt, zodat redelijkerwijs geen sprake is van een significante aantasting van slecht-doorlatende bodemlagen die uiteindelijk kan leiden tot achteruitgang van de kwaliteit van het grondwater.

Gelet op het voorgaande verlenen wij de aangevraagde omgevingsvergunning. Wij wijzen erop dat deze beoordeling uitsluitend betrekking heeft op afdeling 3.3 van de ZHOV. Voor zover voor het project tevens andere vergunningen, meldingen of toestemmingen vereist zijn, dienen deze afzonderlijk te worden aangevraagd of verricht.