



Zaaknummer : 01175259
Ons Kenmerk : ODH1816242
Datum : 14-08-2026

Beschikking

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Grondwaterbeschermingsgebied

Onderwerp

Op 24 juni 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. De aanvraag betreft het realiseren van een tijdelijke mantelzorgwoning op de locatie Lekdijk 460A te Nieuw-Lekkerland.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit als bedoeld in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening:
 - a. de aanleg, verandering of verwijdering van een ondergronds bouwwerk, zoals funderingen, een kelder, of een ondergrondse installatie of constructie, zoals een damwand of heipaal (artikel 3.27, eerste lid, onder b);
- II. de voorschriften 1 tot en met 3 te verbinden aan deze vergunning;
- III. de aanvraag van 24 juni 2026 met DSO-verzoeknummer '20260624 01638 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 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 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 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. De funderingspalen mogen, na verwijdering van de mantelzorgwoning, niet verwijderd 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 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 Molenlanden;
2. Het Waterschap Rivierenland;
3. Het drinkwaterbedrijf Oasen N.V.

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

Reactie waterschap

Op 11 augustus 2026 hebben wij advies van het Waterschap Rivierenland (hierna: waterschap) ontvangen. Het advies luidt als volgt:

De geplande woning is vergunningplichtig. Voor deze activiteit is al een vergunning verleend (zaaknummer 310986). De bijlagen die bij dit besluit zijn gevoegd bevatten tekeningen van de woning die niet overeenkomen met de afspraken die gemaakt zijn. Op de tekeningen staat een woning met een stalen frame en (boor)palen, terwijl juist was afgesproken dat de woning eenvoudig verplaatsbaar moet zijn. Dit is noodzakelijk zodat de woning in de toekomst kan worden verwijderd als dijkversterkingsmaatregelen nodig zijn.

Omdat de vergunde situatie niet voldoet aan deze voorwaarde, wordt op de huidige plannen negatief geadviseerd.

De initiatiefnemer kan dit oplossen door een wijziging van de vergunning aan te vragen. In de aangepaste plannen moeten de (boor)palen vervallen en moet de woning eenvoudig verwijderbaar zijn, bijvoorbeeld door plaatsing op het maaiveld of op stelconplaten. Als de plannen hierop worden aangepast en de vergunning wordt gewijzigd, kan alsnog positief worden geadviseerd. Hiervoor is wel eerst een wijzigingsvergunning nodig.

Voor vragen over de vergunningprocedure bij het waterschap kan de initiatiefnemer contact opnemen met onze afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving via Vergunningen@wsrl.nl.

Gelet op dit advies is het aannemelijk dat de initiatiefnemer het huidige ontwerp, zoals dat bij ons is aangeleverd, nog zal worden aangepast. Indien de plannen wijzigen, kan dit leiden tot een aangepaste vergunningaanvraag of tot het aanvragen van een vooroverleg.



Naar aanleiding van het verzoek om advies zijn er door de overige partijen geen reacties gegeven.

Vergunningaanvraag

Op 24 juni 2026 hebben wij via het Omgevingsloket een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag, met DSO-verzoeknummer '20260624 01638 000', betreft de realisatie van een tijdelijke mantelzorgwoning op de locatie Lekdijk 460A te Nieuw-Lekkerland. Deze activiteit is in een boringsvrije zone beoogd.

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende vergunningplichtige milieubelastende activiteit (hierna: mba):

- a. 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:

1. Situatieschets met nummer '1405', d.d. 25-07-2025 (ODH1811464);
2. Document 'Tekening behorende bij vergunningaanvraag', d.d. 08-12-2025 (ODH1811469);
3. Document 'Beschrijving activiteit in de bodem t.b.v. realiseren mantelzorgwoning', d.d. 24-06-2026 (ODH1811473).

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 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 vormt 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

Ingrepen aan of in de bodem zoals 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.

Volgens plaatselijke gegevens van het DINOloket, boring 'BHR000000396601', bestaat de bodem ter plaatse tot een diepte van 2 meter onder het maaiveld uit zwak zandige kleilagen, gevolgd door kleilagen van 7 meter dik. Daarna volgen veenlagen van 2,75 meter dik, gevolgd door kleilagen tot een diepte van 15 meter. Tot einde boring, een diepte van 25 meter onder het maaiveld, bestaat de bodem voornamelijk uit zandlagen.

Uit de aanvraag blijken de beoogde activiteiten te bestaan uit het realiseren van de tijdelijke mantelzorgwoning op een stalen frame met paalfundering. Dit alles tot een maximale diepte van 12 m -mv.

Het toepassen van gladde heipalen wordt op zichzelf niet aangemerkt als een mba. Gelet op het tijdelijke karakter van de mantelzorgwoning moet de woning op enig moment worden verwijderd. De risico's van deze verwijderingswerkzaamheden dienen daarom bij de beoordeling van de aanvraag te worden betrokken.

Toetsing aan de beoordelingsregels

Achteruitgang kwaliteit van de bodem en het grondwater

De beoogde fundering van de tijdelijke mantelzorgwoning zal bestaan uit een stalen frame met gladde paalfundering zonder verbrede voet. Voor het realiseren hiervan zal er niet gegraven worden, en zullen de gladde palen grondverdringend worden aangebracht. Hierdoor blijft de bodem intact en ontstaan er geen open verbindingen tussen de bodemlagen. Het risico op verontreiniging of verstoring van de bodem wordt hiermee geminimaliseerd.

Omdat het een tijdelijke mantelzorgwoning betreft, maakt ook de toekomstige verwijdering van de woning onderdeel uit van de beoordeling. Het verwijderen van funderingspalen kan leiden tot verstoring van de bodemopbouw en ongewenste effecten op de bodem- en grondwaterkwaliteit. Om deze risico's te voorkomen is aan deze vergunning het voorschrift verbonden dat de funderingspalen na verwijdering van de mantelzorgwoning niet mogen worden verwijderd.

Gelet op de gekozen funderingswijze en bij het in acht nemen van het in deze vergunning opgenomen voorschrift, is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit niet leidt tot achteruitgang van de kwaliteit van de bodem en het grondwater.



Kwetsbaarheid van het gebied

Daarnaast is beoordeeld in hoeverre rekening is gehouden met de kwetsbaarheid van het grondwaterbeschermingsgebied. In dit verband is van belang dat (afwezige) slecht-doorlatende bodemlagen, die een beschermende functie vervullen voor het onderliggende grondwater, niet onbeheersbaar worden aangetast.

Doordat er niet zal worden gegraven, maar de fundering grondverdringend zal worden aangebracht, blijft de bodemstructuur grotendeels intact. Daarom passen de werkzaamheden binnen de kwetsbaarheid van het gebied.

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

De fundering wordt aangelegd ten behoeve van de realisatie van een tijdelijke mantelzorgwoning. Voor deze bouwactiviteit is een stabiele funderingsconstructie noodzakelijk. De gekozen methode voorkomt diepe ontgravingen en beperkt de bodemverstoring tot een minimum.

Bovendien is er in dit specifieke geval, naast het belang van benutten van de bebouwingsmogelijkheden van het perceel, een brede maatschappelijke noodzaak erkend voor tijdelijke mantelzorgwoningen. De overheid stimuleert dit om de druk op de zorg en de woningmarkt te verlagen, zodat ouderen en hulpbehoevenden langer zelfstandig kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving met hulp van naasten.

Hiermee vinden wij het aannemelijk dat er geen alternatieve uitvoeringsmethoden zijn met minder risico's.

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 – funderingspalen trekken

De aangebrachte funderingspalen mogen niet verwijderd worden na het weghalen van de mantelzorgwoning om schade aan de bodem en verstoring van bodemlagen te voorkomen. Het uittrekken of uitgraven van de palen kan leiden tot bodemverstoring, zoals het openbreken van klei- of zandlagen of het mengen van lagen die normaal gescheiden blijven. Dit kan de grondwaterstroming beïnvloeden en de kwaliteit van de bodem aantasten.



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.