



Zaaknummer : 01150278
Ons Kenmerk : ODH1548652
Datum : 30-10-2025

Beschikking

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Grondwaterbeschermingsgebied

Onderwerp

Op 10 oktober 2025 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in artikel 5.4 van de Omgevingswet (hierna: Ow). De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het uitvoeren van milieubelastende activiteiten (hierna: mba's) in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals bedoeld in artikel 3.18, eerste lid, van de Zuid-Hollandse omgevingsverordening (hierna: ZHOV). De aanvraag betreft het realiseren van een nieuw paviljoen op de locatie Buurtweg 135 te Wassenaar.

De bovengenoemde locatie is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied met aangewezen gebiedscategorie 'grondwaterbeschermingszone', als bedoeld in artikel 2.2, tweede lid en onder b, van de ZHOV.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde vergunning te verlenen aan: Camping Duinhorst;
- II. de voorschriften 1 tot en met 3 te verbinden aan deze vergunning;
- III. de aanvraag van 10 oktober 2025 met DSO-verzoeknummer '20251010 00244 000', inclusief bijlagen, onderdeel te laten zijn van dit besluit.

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

1. De Omgevingsdienst Haaglanden en het drinkwaterbedrijf Dunea N.V. worden onverwijld geïnformeerd over een ongewoon voorval;
2. Op het perceel mogen geen schadelijke stoffen worden opgeslagen dan wel gebruikt, tenzij het gaat om geringe hoeveelheden schadelijke stoffen ten behoeve van normaal gebruik, mits bewaard in een deugdelijke verpakking en afdoende beschermd tegen invloeden van weersomstandigheden;
3. Het verleggen van persiolerings dient zodanig te gebeuren dat er geen risico's ontstaan op verontreiniging van de bodem en het grondwater, als gevolg van het (uit)leken van schadelijke stoffen.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 10 oktober 2025 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in artikel 5.4 van de Ow. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het uitvoeren van een mba in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals bedoeld in artikel 3.18, eerste lid, van de ZHOV. De aanvraag betreft het realiseren van een nieuw paviljoen op de locatie Buurtweg 135 te Wassenaar.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

1. Aanvraag 'Camping Duinhorst Paviljoen', met verzoeknummer '20251010 00244 000', ingediend op 10 oktober 2025;
2. Document '000-Duinhorst Sit_Bouwvlakken__03-02-2025.pdf';
3. Document '000-T2001_GEVELS_15-04-2025.pdf';
4. Document '000-T10K1_SOUTERRAIN_17-06-2025.pdf';
5. Document '000-T1001_BEGANE GROND_17-06-2025.pdf';
6. Document '000-T3002_DOORSNEDE C, D en E_15-04-2025.pdf';
7. Document '000-T3001_DOORSNEDE A en B_24-04-2025.pdf';
8. Document '000-D-25-151773 - Watervergunning.pdf';
9. Document '000-D-25-152199 - Melding lozingsactiviteit.pdf';
10. Document '000-Werkomschrijving bouw paviljoen 2025-10-10.pdf';
11. Document '000-Duinhorst materiaal en kleuren exterieur 2025-09-30.pdf';
12. Document '000-230216 Funderingsadvies F2 - 2023-10-12.pdf';
13. Document '000-D-25-151859 - Watervergunning.pdf';
14. Document '000-Omgevingsvergunning Buurtweg 135 (Z-23-082322)._.pdf';
15. Document '000-230216-MER beoordelingsnotitie.pdf';
16. Document '000-T4014_DETAIL 064 en 065_23-09-2025.pdf';
17. Document '000-230216 Bemalingsadvies B3.pdf';
18. Document '000-T4009_DETAIL 056_15-07-2025.pdf';
19. Document '000-Ondertekende machtiging.pdf';
20. Document '000-2025-10-09 Schets persriool.pdf';
21. Document '000-Bijlage 11 Verslag Participatie avond 2025-04-22 anoniem.pdf';
22. Document '000-Bijlage 11 Presentielijst anoniem.pdf'.

Algemene beschouwingen

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het realiseren van een nieuw paviljoen. Het paviljoen zal horeca, een winkel en sanitaire voorzieningen bevatten. De aangevraagde vergunning omvat alleen de werkzaamheden die uitgevoerd zullen worden als fase 1 in de winterperiode van oktober 2025 tot en met maart 2026 (zoals beschreven in '000-Werkomschrijving bouw paviljoen 2025-10-10.pdf': het plaatsen van de betonkelder en souterrain, het plaatsen van de pomputten en het aanleggen van de persleiding.

Voor het nieuwe paviljoen wordt er een betonvloer met betonwanden aangelegd op een diepte van 1,72 onder NAP. De buitenzijde van de kelderwanden worden geïsoleerd met XPS-isolatie, er zullen geen waterdichte bitumineuze pasta's aan de buitenzijde van de kelderwanden worden toegepast. De kelderwand en keldervloer worden waterdicht gemaakt door deze dikker in beton uit te voeren en een rubberen kimband in de overgang in te storten. Er komt ook een betonbak aan de achterzijde en linkerzijde van het gebouw, voorzien van een hellingbaan en een betontrap. Op de betonvloer worden een houten bovenbouw en stalen kolommen geplaatst.



Het dak wordt voorzien van bitumen dakbedekking en de kozijnen zijn gemaakt van aluminium. Ook worden er twee pompputten aangelegd tot een diepte van 850mm (totaal 2,75 meter onder NAP) ten opzichte van de keldervloer.

De persleiding zal enkel gebruikt worden om het hemelwater te transporteren van de open betonnen buitenbak naar de watergang gezien het vloerniveau van de bak lager ligt dan het riool. De persleiding voor vuilwater gaat na het verlaten van de kelderwand over in vrij-verval.

Ook wordt er een stalen damwand van circa 6 meter tot een diepte van circa 6 meter geplaatst. Na de bouw van het paviljoen worden deze weer verwijderd. De toe te passen grond is van kwaliteitsklasse wonen.

Procedure

Bevoegd gezag

Op grond van artikel 5.10, eerste lid, onder c en sub 4, van de Ow, gelezen in samenhang met artikel 4.6, lid 1, onder f, van het Omgevingsbesluit, zijn wij bevoegd gezag om te beslissen op uw aanvraag.

Vorbereiding

Op deze beschikking is de reguliere procedure als bedoeld in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en paragraaf titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Adviezen

Gelet op artikel 10.2 van de ZHOV zijn de volgende adviseurs in de gelegenheid gesteld te reageren op het verzoek:

1. De gemeente Wassenaar;
2. Het Hoogheemraadschap van Delfland;
3. Het drinkwaterbedrijf Dunea N.V.

Naar aanleiding van het verzoek om advies is een reactie gegeven door de gemeente Wassenaar. De reactie luidt als volgt:

“Wij hebben uw adviesverzoek beoordeeld en komen tot de conclusie dat er, gezien de aard en omvang van de werkzaamheden, geen bezwaren zijn tegen dit project.”

Ten aanzien van de door de gemeente Wassenaar gegeven reactie nemen wij deze ter kennisgeving aan.



Toetsingskader en grondslag beschikking

Wettelijk kader en beleid

In afdeling 3.3 van de ZHOV worden regels gesteld voor de mba's in grondwaterbeschermingsgebieden. De regels zijn gesteld met het oog op het beschermen van het milieu en het beschermen van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, voor zover het gaat om het beschermen van de kwaliteit van het grondwater in grondwaterbeschermingsgebieden, in verband met de winning daarvan voor de bereiding van voor menselijke consumptie bestemd water.

De kans op verontreiniging van het grondwater is aanzienlijk groter, indien de slecht-doorlatende eigenschappen van bodemlagen worden aangetast. De ZHOV richt zich op zowel een directe regulering van bronnen van verontreinigingen als op het tegengaan van de aantasting van slecht-doorlatende bodemlagen.

Aanwijzing milieubelastende activiteiten

In de paragrafen 3.3.2 tot en met 3.3.26 van de ZHOV zijn mba's in grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen.

Graven, ten behoeve van de aanleg van de fundering, is in artikel 3.27, eerste lid, onder a, van de ZHOV als mba aangewezen.

De aanleg van een ondergronds bouwwerk, is in artikel 3.27, eerste lid, onder b, van de ZHOV als mba aangewezen.

Het in een grondwaterbeschermingszone opslaan, overslaan, vervoeren of op of in de bodem brengen van vaste vloeibare schadelijke stoffen, met betrekking tot de persriolering, is in artikel 3.37, eerste lid, onder a, van de ZHOV als mba aangewezen.

Het in een grondwaterbeschermingszone bouwen van een bovengronds bouwwerk is in artikel 3.74, eerste lid, van de ZHOV aangewezen als mba.

Vergunningplicht

Op grond van artikel 3.28 van de ZHOV is het verboden om zonder omgevingsvergunning van Gedeputeerde Staten een activiteit als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder a, en b, van de ZHOV te verrichten.

Op grond van artikel 3.38 van de ZHOV is het verboden om zonder omgevingsvergunning van Gedeputeerde Staten een activiteit als bedoeld in artikel 3.37, eerste lid, onder a, van de ZHOV te verrichten.

Op grond van artikel 3.75 van de ZHOV is het verboden om zonder omgevingsvergunning van Gedeputeerde Staten een activiteit als bedoeld in artikel 3.74, eerste lid, van de ZHOV te verrichten.

Algemene regels

Bij het uitvoeren van deze mba's gelden ook de algemene regels van de ZHOV, waaronder artikel 3.30, eerste en tweede lid, 3.40, en 3.77 van de ZHOV.



Beoordelingsregels milieubelastende activiteit in grondwaterbeschermingsgebieden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning dienen wij te toetsen aan de beoordelingsregels voor milieubelastende activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden, als bedoeld in artikel 7.100 van de ZHOV. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een milieubelastende activiteit als bedoeld in afdeling 3.3 van de ZHOV, wordt deze 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 milieubelastende activiteiten voldoende zijn aangetoond en er geen redelijke alternatieven voorhanden zijn.

Beoordeling

Uit de ingediende aanvraag blijkt het voornemen van de realisatie van een paviljoen. Zoals eerder aangegeven zijn daarbij de volgende mba's in grondwaterbeschermingsgebied beoogd:

- graven;
- de aanleg van een ondergronds bouwwerk;
- het in het in een grondwaterbeschermingszone opslaan, overslaan, vervoeren of op of in de bodem brengen van vaste vloeibare schadelijke stoffen (met inbegrip van het persriool);
- het in een grondwaterbeschermingszone bouwen van een bovengronds bouwwerk.

Risico's van de aangevraagde milieubelastende activiteiten

Aantasting slecht-doorlatende eigenschappen van bodemlagen

Ingrepen aan of in de bodem zoals graven en de aanleg van een ondergrondse bouwwerk en ondergrondse installaties en leidingen, 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 (boringen B30G3137, B30G3146) bestaat de bodem ter plaatse tot 2 meter beneden maaiveld uit zandlagen. Uit het aangeleverde bodemrapport (bemalingsadvies, camping Duinhorst, d.d. 14 november 2023) blijkt de bodem tot een diepte van 14 meter onder het maaiveld uit zandlagen te bestaan.

Uit de aanvraag blijken de beoogde activiteiten niet te reiken tot een diepte van 14 meter onder het maaiveld. Gezien de bodemopbouw ter plaatse, zullen de beoogde activiteiten niet leiden tot aantasting van de slecht-doorlatende eigenschappen van de bodemlagen gezien deze tot een diepte van 14 meter onder het maaiveld niet aanwezig zijn. Hierdoor ontstaan in dit opzicht geen risico's op achteruitgang van de kwaliteit van de bodem en het zich daarin bevindende grondwater.

Overslaan en vervoeren van vloeibare schadelijke stoffen

In drukrioleringen en persleidingen wordt de inhoud onder druk verplaatst. Daardoor is de kans op een grootschalige verontreiniging na een lekkage van een persriool veel groter dan bij een andersoortig riool. De persleiding zal, gelet op de aanvraag, enkel gebruikt worden om het hemelwater te transporteren van de open betonnen buitenbak naar de watergang gezien het vloerniveau van de bak lager ligt dan het riool. De persleiding



voor vuilwater gaat na het verlaten van de kelderwand over in vrij-verval, waardoor er geen vergroot risico is op een grootschalige verontreiniging.

Bouwactiviteiten

Bij bouwactiviteiten kan het toepassen van bouwstoffen een bedreiging vormen voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater, indien hier schadelijke stoffen kunnen uitlogen. Bij bouwactiviteiten kan het toepassen van bouwstoffen een bedreiging vormen voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Toe te passen materialen mogen niet uitlogen naar de bodem. Het bouwen en gebruiken van een bouwwerk kan een bedreiging vormen voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater, indien de activiteiten in het desbetreffende gebouw onverenigbaar zijn met het te beschermen belang van de kwaliteit van het grondwater met het oog op waterwinning.

Gezien er voor de isolatie van de betonvloer geen bitumineuze pasta's worden toepast, de toe te passen grond van kwaliteitsklasse wonen is en de materialen aan de buitenkant van het gebouw niet kunnen uitlogen ontstaan in dit opzicht geen risico's op achteruitgang van de kwaliteit van de bodem en het zich daarin bevindende grondwater.

Beschouwingen ten aanzien van maatregelen om de genoemde risico's af te dekken

Gelet op de beoordelingsregels voor milieubelastende activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden, kan de aangevraagde omgevingsvergunning worden verleend indien de genoemde risico's kunnen worden afgedekt. Bij uitvoering van de aangevraagde milieubelastende activiteit dient te worden voldaan aan de hiervoor geldende algemene regels en de voorschriften die aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Algemene regels

Wij verwijzen in dit kader in eerste instantie naar de algemene regels die op de aangevraagde activiteiten van toepassing zijn en waaraan voldaan dient te worden bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Deze algemene regels zijn te vinden in de artikelen 3.108 en 3.110 tot en met 3.113 van de ZHOV, zoals bepaald is in artikel 3.30, eerste en tweede lid, 3.40, en 3.77 van de ZHOV.

In de algemene regels die op de vergunde activiteiten van toepassing zijn, is onder meer bepaald dat de mate van doorlatendheid van de weerstand biedende laag na in de ingreep niet groter is dan daarvoor. De staat, uitrusting en het gebruik van bouw materieel dient zodanig te zijn, dat de kans op olie verontreiniging of andere vormen van verontreiniging van de bodem verwaarloosbaar is; en er worden voorzieningen getroffen waardoor er gedurende de werkzaamheden geen bodembedreigende stoffen in de bodem terecht kunnen komen. Het tijdens de werkzaamheden toe te passen water dient van drinkwaterkwaliteit te zijn.

Vergunningvoorschriften

Naast de van toepassing zijnde algemene regels, zien wij in dit geval aanleiding om toepassing te geven aan artikel 3.8 van de ZHOV. Op grond van dit artikel zijn wij onder andere bevoegd om aanvulling te geven op de algemene regels, door middel van het verbinden van vergunningvoorschriften aan de omgevingsvergunning.

In dit geval zien wij noodzaak om vergunningvoorschriften te verbinden waarin staat dat de Omgevingsdienst en het drinkwaterbedrijf dienen te worden geïnformeerd over een ongewoon voorval.

Tot slot, zien wij noodzaak vergunningvoorschriften te verbinden waarmee geborgd wordt dat op het perceel mogen geen schadelijke stoffen worden opgeslagen dan wel gebruikt en het verleggen van de persioleringsleiding zodanig dient te gebeuren dat er geen risico's ontstaan op verontreiniging van de bodem en het grondwater.



Oordeel

Wanneer de van toepassing zijnde algemene regels en het aan de omgevingsvergunning verbonden voorschrift worden nageleefd, zijn wij in het onderhavige geval van oordeel dat de aangevraagde activiteiten voldoen aan de beoordelingsregels voor milieubelastende activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden, als bedoeld in artikel 7.100 van de ZHOV.

Conclusie

Gelet op vorenstaande overwegingen bestaat er voor ons, in dit specifieke geval, geen aanleiding de gevraagde omgevingsvergunning in het belang van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater te weigeren, mits wordt voldaan aan de geldende algemene regels en de vergunningvoorschriften ter bescherming van de kwaliteit van de bodem en het zich daarin bevindende grondwater.

Wij wijzen er tot slot op dat deze beoordeling uitsluitend betrekking heeft op afdeling 3.3 van de ZHOV en dat er mogelijk nog andere wet- en of regelgeving van toepassing is.