



Zaaknummer : 01173513
Ons Kenmerk : ODH1820844
Datum : 29-07-2026

Beschikking

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Grondwaterbeschermingsgebied

Onderwerp

Op 8 juni 2026 hebben wij via het Omgevingsloket een aanvraag om 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 de tweede fase van de vervangende nieuwbouw van het paviljoen van Camping Duinhorst op de locatie Buurtweg 135 te Wassenaar. De werkzaamheden bestaan uit: het afronden van het eerder vergunde paviljoen; het slopen van bestaande bebouwing; het aanleggen van een keerwand en bloembak; het aanpassen van watergangen en duikers het ophogen van het terrein en het aanleggen van verhardingen. De locatie is gelegen binnen een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in artikel 2.2, tweede lid, onder b, van de ZHOV.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen aan Camping Duinhorst voor de volgende milieubelastende activiteiten als bedoeld in afdeling 3.3 van de ZHOV:
 - a. graven, 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, als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder b, in samenhang gelezen met artikel 3.28 van de ZHOV;
 - c. het bouwen van een bovengronds bouwwerk in een grondwaterbeschermingszone, als bedoeld in artikel 3.74, eerste lid, in samenhang gelezen met artikel 3.75 van de ZHOV;
- II. voorschriften 1 en 2 te verbinden aan deze vergunning;
- III. de aanvraag van 8 juni 2026 met DSO-verzoeknummer '20260608 01896', inclusief de daarbij behorende bijlagen, onderdeel te laten zijn van deze vergunning

Dit besluit treedt in werking op de dag na de dag waarop deze is bekendgemaakt. Bekendmaking vindt plaats door toezending van een besluit naar degene(n) waartoe het besluit zich richt, waaronder begrepen de aanvrager.

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 de begeleidende brief.



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 toegezien.

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, met inachtneming van de voorschriften in deze vergunning 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 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 Wassenaar;
2. Het Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Het drinkwaterbedrijf Dunea N.V.

Naar aanleiding van deze gelegenheid zijn er geen reacties gegeven.

Vergunningaanvraag

Op 8 juni 2026 hebben wij via het Omgevingsloket een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag, met DSO-verzoeknummer 20260608 01896, betreft de tweede fase van de vervangende nieuwbouw van het paviljoen van Camping Duinhorst aan de Buurtweg 135 te Wassenaar. De locatie is gelegen binnen een grondwaterbeschermingszone.

De werkzaamheden hebben betrekking op het afronden van het reeds gerealiseerde paviljoen, het slopen van het bestaande paviljoen en de aanwezige winkel, het aanleggen van een keerwand en bloembak, het wijzigen van watergangen en duikers, het ophogen van delen van het terrein en het aanleggen van verhardingen.

Voor de uitvoering van deze werkzaamheden wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de volgende vergunningplichtige milieubelastende activiteiten (hierna: mba's):

- a. graven, 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, als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder b, in samenhang gelezen met artikel 3.28 van de ZHOV;
- c. het bouwen van een bovengronds bouwwerk in een grondwaterbeschermingszone, als bedoeld in artikel 3.74, eerste lid, in samenhang gelezen met artikel 3.75 van de ZHOV.

De aanvraag vormt een vervolg op de eerder verleende omgevingsvergunning van 30 oktober 2025 met zaaknummer 01150278 en kenmerk ODH1548652. In die vergunning is reeds vergunning verleend voor onder meer het souterrain, de betonkelder, pompputten, persleidingen, damwandconstructie en de dragende constructie van het nieuwe paviljoen. Deze voorzieningen zijn reeds gerealiseerd en maken geen onderdeel uit van de onderhavige beoordeling.



Bij de aanvraag behoren de volgende documenten:

1. Situatietekening "Duinhorst Sit_Bouwvlakken__03-02-2025", opgesteld op 3 februari 2025 door FACET Vastgoedadvies B.V. (ODH1790434);
2. Technisch ontwerp "T1001_BEGANE GROND_17-06-2025", opgesteld op 17 juni 2025 door FACET Vastgoedadvies B.V. (ODH1790445);
3. Technisch ontwerp "T10K1_SOUTERRAIN_17-06-2025", opgesteld op 17 juni 2025 door FACET Vastgoedadvies B.V. (ODH1790442);
4. Technische tekeningen "T3001_DOORSNEDE A en B_24-04-2025" en "T3002_DOORSNEDE C, D en E_15-04-2025", opgesteld door FACET Vastgoedadvies B.V. (ODH1790447)
5. Geveltekeningen 000-T2001_GEVELS_15-04-2025, opgesteld op 15 april 2025 door FACET Vastgoedadvies B.V. (ODH1790440);
6. Detailtekening pompput 000-T4009_DETAIL 056_15-07-2025, opgesteld op 15 juli 2025 door FACET Vastgoedadvies B.V. (ODH1790449);
7. Detailtekening open betonbak en pompput 000-T4014_DETAIL 064 en 065_23-09-2025, opgesteld op 23 september 2025 door FACET Vastgoedadvies B.V. (ODH1790838);
8. Werkomschrijving "Werkomschrijving Nieuwbouw Paviljoen Duinhorst", d.d. 8 juni 2026 (ODH1790840);
9. Funderingsadvies "230216 Funderingsadvies F2", opgesteld door Tjaden Adviesbureau voor Grondmechanica B.V. op 12 oktober 2023 (ODH1790848);
10. Document "Duinhorst materiaal en kleuren exterieur 2025-09-30", opgesteld door FACET Vastgoedadvies B.V. op 30 september 2025 (ODH1790842).

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 artikelen 3.30 en 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 aangevraagde milieubelastende activiteiten kunnen gevolgen hebben voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Daarom wordt beoordeeld of de activiteiten verenigbaar zijn met de belangen die afdeling 3.3 van de ZHOV beoogt te beschermen. Daarbij wordt in het bijzonder gekeken naar de risico's op verontreiniging van het grondwater, aantasting van beschermende bodemlagen en het introduceren van activiteiten die onverenigbaar zijn met de drinkwaterfunctie van het gebied.

Specificaties van de activiteiten en locatie-specifieke factoren

Relatie met eerder vergunde werkzaamheden

De onderhavige aanvraag maakt onderdeel uit van een reeds grotendeels gerealiseerd project voor de vervangende nieuwbouw van het paviljoen van Camping Duinhorst. Voor deze locatie is op 30 oktober 2025 reeds vergunning verleend voor de eerste bouwfase. Deze vergunning zag onder meer op de aanleg van het souterrain, de betonkelder, pompputten, persleidingen, damwandconstructie en dragende constructie van het nieuwe paviljoen. Daarnaast is op 4 maart 2026 vergunning verleend voor een gestuurde boring ten behoeve van de elektriciteitsaansluiting. Deze activiteiten zijn reeds beoordeeld en vormen geen onderdeel van de huidige besluitvorming. De onderhavige aanvraag ziet hoofdzakelijk op de afronding van het project en de inrichting van het omliggende terrein.

Aantasten slecht-doorlatende eigenschappen van bodemlagen

Uit de aanvraag blijkt dat de resterende grondroerende werkzaamheden voornamelijk betrekking hebben op de aanleg van keerwanden, bloembakken, duikers, terreinophogingen, verhardingen en aanpassingen van de watergang. Voor de fundering van de keerwand wordt een aanlegniveau van circa NAP -0,05 m aangehouden. De overige werkzaamheden vinden plaats binnen de bovengrond en directe ondergrond. De dieper gelegen constructies van het project zijn reeds gerealiseerd en vergund in fase 1 en maken geen onderdeel uit van deze beoordeling.

Uit het funderingsadvies blijkt dat de bodem ter plaatse vanaf maaiveld tot circa NAP -14,5 m hoofdzakelijk uit zand bestaat. De eerste waterremmende laag bevindt zich pas rond NAP -14,5 m. Gelet op de aard en omvang van de resterende werkzaamheden blijven deze beperkt tot de bovengrond en directe ondergrond en worden geen slecht-doorlatende bodemlagen aangetast of doorboord. Hierdoor ontstaan geen risico's op het creëren van migratiepaden naar diepere watervoerende pakketten.

Bouwactiviteiten

De aanvraag omvat tevens de afronding van het reeds gerealiseerde paviljoen. Uit de aanvraag blijkt dat de bovenbouw hoofdzakelijk bestaat uit houtconstructies, metselwerk, aluminium kozijnen en zonnepanelen. Er zijn geen aanwijzingen dat materialen worden toegepast die kunnen leiden tot relevante uitloging van stoffen naar bodem of grondwater. Daarnaast heeft initiatiefnemer aangegeven geen schadelijke stoffen in of op de bodem te brengen en bouw materieel niet op locatie te reinigen. Hierdoor ontstaan geen relevante risico's voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater.



Toetsing aan de beoordelingsregels

Achteruitgang kwaliteit van de bodem en het grondwater

Gelet op de aard van de werkzaamheden, de bodemopbouw ter plaatse en de beperkte diepte van de resterende grondroerende activiteiten verwachten wij geen achteruitgang van de kwaliteit van de bodem of het zich daarin bevindende grondwater. De werkzaamheden leiden niet tot aantasting van beschermende bodemlagen en introduceren geen nieuwe verontreinigingsbronnen binnen het grondwaterbeschermingsgebied.

Kwetsbaarheid van het gebied

De werkzaamheden vinden plaats binnen een grondwaterbeschermingszone nabij een drinkwaterwinning van Dunea en daarmee binnen een relatief kwetsbaar gebied. Bij de beoordeling is daarom nadrukkelijk rekening gehouden met de kenmerken van het gebied. Hieruit blijkt dat geen aantasting plaatsvindt van de natuurlijke bescherming van het grondwatersysteem en dat er geen nieuwe verontreinigingsbronnen worden geïntroduceerd. Hierdoor verkrijgen wij voldoende zekerheid dat de belangen genoemd in artikel 3.19 van de ZHOV niet worden geschaad.

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

De aangevraagde activiteiten maken onderdeel uit van de tweede fase van een reeds vergund en grotendeels gerealiseerd bouwproject. De werkzaamheden zijn noodzakelijk om het nieuwe paviljoen en het omliggende terrein overeenkomstig het beoogde gebruik in gebruik te kunnen nemen. Alternatieven voor de aangevraagde werkzaamheden zijn beperkt aanwezig omdat de locatie, de projectinrichting en de reeds gerealiseerde constructieve voorzieningen in de eerste fase reeds zijn vastgelegd. Gelet op de beperkte risico's voor bodem en grondwater achten wij het nut en de noodzaak van de activiteiten voldoende aangetoond en zijn geen redelijkerwijs beschikbare alternatieven aanwezig die vanuit grondwaterbescherming tot een beter resultaat leiden.

Vergunningvoorschriften

Wij zien aanleiding om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning, daarmee geven wij toepassing aan artikel 3.8 van de ZHOV. Deze 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, indien wordt voldaan aan de toepasselijke algemene regels, de aangevraagde activiteiten voldoen aan de beoordelingsregels voor milieubelastende activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden als bedoeld in artikel 7.100 van de ZHOV.

Gelet op het voorgaande verlenen wij de aangevraagde omgevingsvergunning.



Wij wijzen erop dat deze beoordeling uitsluitend betrekking heeft op afdeling 3.3 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Voor eventueel overige vergunning-, meldings- of informatieplichten verwijzen wij naar het Omgevingsloket.